

**INFORME AL DESPACHO:** MONTERÍA, 13 DE OCTUBRE DE 2021.-

Doy cuenta a usted que se encuentra pendiente proveer sobre el dictamen rendido por el perito, REGULO JOSE NIÑO MIER, a efectos de decidir si se acoge el mismo por el despacho, tomando en cuenta que fue sometido a contradicción en audiencia celebrada el pasado 09 de julio de 2021, de conformidad con el trámite dispuesto en el artículo 231 del CGP, así mismo se encuentra pendiente fijar los honorarios al Perito.

JAMITH ENRIQUE RICARDO VILLABA  
SECRETARIO

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEGUNDO LABORAL DEL CIRCUITO  
MONTERÍA – CÓRDOBA**

**PROCESO EJECUTIVO LABORAL, RADICADO BAJO NÚMERO 2015-00325-00,  
PROMOVIDO POR PEDRO NEL COLEY ROJAS CONTRA EDGARDO MIGUEL  
ESPITIA GARCES.**

**JUZGADO SEGUNDO LABORAL DEL CIRCUITO**

**MONTERÍA, TRECE (13) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021). -**

Ha de anotarse inicialmente que el despacho en audiencia celebrada con anterioridad sometió a contradicción el dictamen que fuera rendido por el perito Dr. REGULO NIÑO MIER, decretado de oficio en auto de fecha 16 de julio de 2019, a fin de establecer el avalúo comercial de inmueble (matricula inmobiliaria No 140-140594) respecto al cual se ha solicitado fijar fecha para su remate.

En relación con dicha experticia, luego de analizada la exposición del perito en cuanto a las condiciones y presupuestos bajo los cuales rindió el dictamen, así como las intervenciones de las partes y apoderados, el despacho tiene a bien realizar las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

En referencia a los requisitos de forma y fondo que debe reunir todo dictamen así como a las condiciones de idoneidad que deben concurrir en el profesional que rinde el mismo, conviene citar el artículo 226 del Código General del Proceso, como normativa que gobierna dichos aspectos así:

**ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA.** *La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.*

*Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.*

*No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.*



El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. (subrayas fuera de texto)

En relación con dichos requisitos, el perito al momento de sustentar el dictamen, en torno a sus condiciones de idoneidad, manifestó que se encuentra afiliado tanto a la sociedad colombiana de arquitectos como a la sociedad colombiana de peritos evaluadores, inscrito en el registro abierto de evaluadores, y certificado por la Corporación Colombiana Autoreguladora de Evaluadores, el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura, así

Calle 24 con Avenida Circunvalar – Edificio Isla Center – Oficinas S-5 y S-6 – Segundo piso.  
 e-mail: j02lcmon@cendoj.ramajudicial.gov.co  
 Telefax: (4) 7835155  
 Montería – Córdoba



mismo indicó que de las 13 categorías existentes o especialidades en la materia o ramo tiene acreditación en 11 de ellas, que ejerce como perito desde 1993, que ha trabajado en diferentes proyectos viales, avalúo de lotes en referencia a surtigas, vías de las américas y rutas de la sabana, que no tiene publicaciones académicas, y en general que cumple con las calificaciones, títulos y experiencia necesaria para rendir dictamen en relación con el avalúo del bien inmueble solicitado, aspectos todos que encuentran asidero y respaldo en las documentales aportadas con el dictamen.

En relación con el objeto mismo del dictamen, manifestó a grandes rasgos el contenido del mismo y el método utilizado para establecer el valor del inmueble avaluado, basado en enfoque de comparación de ventas u ofertas, estableciendo todos los valores y parámetros empleados, con valores de referencia y comparativos con otros inmuebles de la zona con similitud de especificaciones, aspectos todos sujetos a revisión técnica por parte de la arquitecta MARIBEL RICO QUINTANA, quien avaló el dictamen, así como los procedimientos y métodos utilizados para establecer el valor de mercado del bien inmueble avaluado.

En referencia a las partes, el ejecutante manifestó que el peritaje rendido se ajusta a los presupuestos del artículo 226 del Código General del Proceso, en cuanto a su idoneidad y la materia o contenido del dictamen, por lo que no tiene reparo frente al mismo.

Por su parte, la apoderada judicial del ejecutado, cuestionó el dictamen desde dos aristas, de un lado en cuanto a la idoneidad del perito por encontrar afectada su imparcialidad, debido a que en el cuerpo del dictamen se evidencia que el mismo tiene como destinatario y solicitante al demandante, lo cual a su juicio denota su parcialidad y dado el contacto o comunicación que tuvo el perito, vía telefónica con el demandante y a través de interpuesta persona para entregarle documentación en el sitio donde habría de ser realizado el avalúo; y de otra parte, en cuanto al método de evaluación utilizado pues a su parecer el mismo se evidencia confuso específicamente en lo atinente a las memorias de cálculo citadas en el ítem 13 donde se le compara con el valor de metro cuadrado de otros inmuebles de la zona.

## **VALORACION DEL DICTAMEN Y CONCLUSIONES.-**

En referencia a las calidades y condiciones de experiencia e idoneidad del perito (subjetivos), a juicio del despacho el mismo acredita todas las condiciones requeridas a la hora de establecer con carácter técnico los métodos y procedimientos de valoración, al efecto se anexaron las respectivas credenciales, títulos y acreditaciones que justifican la idoneidad del mismo a la hora de rendir tal experticia.

Así mismo, en lo que respecta al cuestionamiento realizado por la parte demandada en relación con la eventual pérdida de imparcialidad del perito por cuenta del contacto que pudo haber tenido con alguna de las partes, ello se encuentra más que justificado y fue igualmente acreditado que el contacto que tuvo con la parte ejecutante tuvo como finalidad obtener la documentación necesaria para llevar a cabo la experticia encomendada, lo cual bajo ningún punto de vista puede entenderse como una injerencia indebida, sino todo lo contrario, necesaria, de cara a la rendición del dictamen, en el contexto del deber de colaboración que tienen las partes conforme lo previsto en el artículo 233 del CGP, mas aun si se trataba de obtener documentos tales como la escritura pública y certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del dictamen.

De otra parte, en relación con la especificación en el cuerpo del dictamen en torno a que el mismo tiene como solicitante y destinatario al ejecutante, ello es apenas una especulación e insinuación sin sustento, a partir de la cual no puede inferirse en sana lógica que el perito tuviera como propósito servir a los propósitos e intereses particulares del primero; motivo por el cual dicha afirmación no encuentra asidero jurídico.

*Calle 24 con Avenida Circunvalar – Edificio Isla Center – Oficinas S-5 y S-6 – Segundo piso.  
e-mail: j02lcmon@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Telefax: (4) 7835155  
Montería – Córdoba*



Respecto al método de evaluación utilizado y las tablas especificadas en el punto 13 del dictamen llamadas “memorias de cálculo”, consistente en método evaluatorio comparativo de mercado por homogenización de venta; para esta célula judicial, resulta palmario que el dictamen se encuentra sustentado principalmente en la metodología de enfoque de comparación de ventas u ofertas, con apoyo en el comparativo establecido en el punto 13 del dictamen, conforme al cual, el perito sustentó y pudo aclarar en audiencia de contradicción que el valor de metro cuadrado obtenido a partir de aquel, se encuentra sustentado en la comparación con otros inmuebles de la zona teniendo en cuenta factores como valor de metro cuadrado, valor de preventa, fuente, tamaño y ubicación, a los cuales después de aplicarles la desviación estándar y el coeficiente de variación, arrojó como resultado un valor promedio de metro cuadrado equivalente a 538.799, el cual, una vez depurado se aproximó al valor de 540.000 pesos metro cuadrado, arrojando un valor total de 2.160.102.600, correspondiente a 4.000,198 metros cuadrados totales pertenecientes al lote de mayor extensión objeto de avalúo.

Lo anterior encuentra apoyo en la constancia de visita realizada al área y predio donde se encuentra ubicado el inmueble, conforme consta en el registro fotográfico, además, conforme a las reglas de la sana crítica, este despacho no evidencia factores de alta complejidad o que requieran conocimientos muy especializados, que impidan realizar el dictamen por fuera de los estándares normales de precios de mercado para un bien (lote de mayor extensión) de carácter urbano, por lo que el perito se aprecia más que calificado para realizar el citado dictamen, amén de que el mismo contiene todos los métodos y procedimientos técnicos necesarios para ser rendido.

En resumen, el despacho encuentra el dictamen ajustado a los requerimientos legales, encontrándolo razonable, claro, preciso, y detallado, y contenido del examen, métodos, e investigación de campo realizada, fundamentado técnica y científicamente en cuanto a sus conclusiones; motivo de suyo suficiente para que sea acogido el avalúo que el mismo contiene y que servirá de base para la licitación del bien sometido a pública subasta.

Por último, conforme lo ordenado en el auto de 3 de noviembre de 2020, procede el despacho a fijar honorarios definitivos al perito, a cargo ambas partes en porcentaje del 50% para cada uno-demandante y demandado-, estableciendo los mismos con fundamento en lo señalado en el artículo 6º del acuerdo 1852 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura, en cuantía de **\$7.568.017,45** pesos. Sin gastos, ya que los mismos no fueron acreditados. Con fundamento en los parámetros establecidos en el citado acuerdo el despacho pudo obtener el siguiente valor:

Número de metros cuadrados inmueble	Porcentaje SMLDV 2021 (\$30.284,2	Resultado de aplicar porcentaje	Mt2 por rango	Resultado de multiplicar por mt2	Mt 2 acumulados por rango	Valor honorarios acumulados
De 1 a 100	15%	\$4.542,2	100	\$454.260	100	\$454.260
De 101 a 200	13.5%	\$4.088,34	100	\$408.834	200	\$863.094
201 a 500	12%	\$3.634,10	300	\$1.090.231	500	\$1.953.325
501 a 1000	10.5%	\$3.179,841	500	\$1.589.920,05	1000	\$3.543.245,5
1001 a 5000	6%	\$1.817,05	4000	\$7.268.208	5000	\$10.811.453,5

Total honorarios liquidados: \$10.811.453,5

Como quiera que el bien inmueble avaluado se encuentra asignado en el estrato 3, se aplica el descuento establecido en el Acuerdo, es decir, el 30%.

*Calle 24 con Avenida Circunvalar – Edificio Isla Center – Oficinas S-5 y S-6 – Segundo piso.  
e-mail: j02lcmon@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Telefax: (4) 7835155  
Montería – Córdoba*



Hecha la operación aritmética del caso queda así: \$10.811.453,5 (-) 30% = **\$7.568.017,45** suma que corresponde al valor total de los honorarios fijados al perito.

Corolario de lo antes expuesto, el despacho acoge y deja en firme el avalúo decretado de oficio, presentado el día 10 de diciembre de 2020 por el perito REGULO NIÑO MIER, y en consecuencia procederá fijar fecha para remate del bien inmueble avaluado (matricula inmobiliaria No 140-140594) teniendo en cuenta el valor establecido de DOS MIL CIENTO SESENTA MILLONES CIENTO DOS MIL SEISCIENTOS PESOS (\$2.160.102.600.00), tomando el mismo como base de licitación, la que cubra el 70% de dicho avalúo.

En consecuencia, luego de hacer un estudio sobre la viabilidad de llevar a cabo la audiencia de remate de que trata el artículo 448 del C.G.P., y atendiendo lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura en los Acuerdos PCSJ A20-11546 del 25 de abril de 2020, PCSJ A20-11549 del 7 de mayo, y PCSJ A20-11556 del 22 de mayo de 2020 y finalmente el acuerdo PCSJA20-11567 de junio 5 de 2020, es viable fijar fecha y hora para la audiencia descrita a través de medios virtuales, estableciendo el día **VIERNES TRES (03) de diciembre de 2021, a las 9:00 am**, para llevar a cabo la citada diligencia.

En mérito de lo anterior, el Juzgado,

#### **ORDENA:**

**PRIMERO: ACOGER** y dejar en firme el avalúo decretado de oficio, presentado el día 10 de diciembre de 2020 por el perito REGULO NIÑO MIER, tomando como valor del mismo la suma de DOS MIL CIENTO SESENTA MILLONES CIENTO DOS MIL SEISCIENTOS PESOS (\$2.160.102.600.00)

**SEGUNDO: SEÑALESE** la fecha del día **VIERNES TRES (03) de diciembre de 2021, a las 9:00 am**, para llevar a cabo la DILIGENCIA DE REMATE del bien inmueble identificado como lote 5, ubicado en la calle 78 # 6-255 (matricula inmobiliaria No 140-140594), teniendo como base de postura el 70% del avalúo, previa consignación del 40% a través de título o depósito judicial del Banco Agrario de Colombia de esta ciudad, a órdenes de este despacho judicial

**TERCERO: HÁGANSE** las publicaciones rigurosas de ley de conformidad a lo establecido en el artículo 450 del C.G.P. Entregar sendas copias del aviso de remate a la parte interesada, para las publicaciones pertinentes.

**CUARTO:** El demandante deberá allegar al expediente, ante de la diligencia de remate, un certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de remate, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad, dentro de los siguientes cinco (5) días anteriores a la fecha de remate.

**QUINTO: NOTIFICAR** a los apoderados y sujetos procesales conforme a la ley, además comuníqueseles lo dispuesto en esta providencia a los correos electrónicos proporcionados, acorde con lo previsto en el Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 emitido por el Gobierno Nacional, Circular 15 del 16 de abril de 2020 y Comunicado a la opinión pública del 20 de abril de este mismo año emitidos por el Consejo Superior de la judicatura, remítase link del expediente virtual.

**SEXTO: PONGASE** en conocimiento de los sujetos procesales y apoderados el protocolo de audiencias establecido por el despacho, con el fin de que realicen las gestiones previas

*Calle 24 con Avenida Circunvalar – Edificio Isla Center – Oficinas S-5 y S-6 – Segundo piso.*

*e-mail: j02lcmon@cendoj.ramajudicial.gov.co*

*Telefax: (4) 7835155*

*Montería – Córdoba*



y necesarias, dentro del término allí señalado para llevar a cabo la diligencia, especialmente lo previsto en el numeral 2.2. del citado protocolo donde se precisa: “Una vez notificados los apoderados por el secretario del juzgado de la fecha de la audiencia fijada por el despacho, procederán los apoderados dentro del término de tres (3) días anteriores a la celebración de la audiencia, poner en conocimiento del juzgado (a través del correo electrónico del despacho) los correos electrónicos de los sujetos procesales, testigos solicitados, y en general de todos los que deben intervenir en la misma por solicitud de las partes. Así mismo exponer cualquier duda relacionada con el desarrollo de la audiencia”

**SEPTIMO: FIJAR** honorarios al perito, en cuantía de **\$7.568.017,45** pesos, los cuales están a cargo de ambas partes en cuantía del 50% para cada uno.

### **NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**ANTONIO JOSE SANTIS CASSAB  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**Antonio Jose De Santis Cassab  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Laboral 002  
Montería - Córdoba**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**4ad7c23df9d07859539e796c3040888f648bcc7aeba839158a9d18f373c295d3**

Documento generado en 13/10/2021 02:18:52 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**