

Señor:

**JUEZ 9 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
**E. S. D.**

## **EJECUTIVO**

**Ref. Expediente No. 2012 - 0845**

**DEMANDANTE:** S & S INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES

**DEMANDADA:** JOSE LUIS HUERTAS Y OTRA

## **ASUNTO: OBJECCIÓN AL DICTAMEN**

**CHRISTIAN ANDRES PEÑA TOBON**, mayor y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.110.466.692 expedida en IBAGUE, abogado en ejercicio portador de la tarjea profesional No. 223.970 del C.S. de la J., obrando como apoderado judicial de los demandados, según poder conferido, procedo a descorrer traslado del dictamen pericial presentado por la parte demandante, así;

### **1. Objeción por Error Grave**

Con el fin de establecer lo dispuesto en el artículo 228 del C.G.P.,

- El avalúo comercial presentado por la empresa demandante, desconoce los parámetros y criterios para elaboración del mismo, contemplados en el decreto 1480 de 1998 y Resolución 620 de 2008.

Del avalúo allegado al despacho, se evidencia que el perito que lo suscribe no tuvo en cuenta los criterios técnicos para el desarrollo de su experticia, así pues;

- 1.1. Desconoce; La reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
- 1.2. La destinación económica del inmueble.
- 1.3. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
- 1.4. La estratificación socioeconómica del bien.

Así mismo, de cara a lo anterior, en ningún momento, se menciona en el avalúo, que el mismo fue producido de conformidad con las normas en cita,

en especial los que determinan los criterios, metodología, etc., relativos a la elaboración de esta clase de avalúos, es decir métodos de comparación, método residual, cálculos matemáticos o estadísticos y/o método de capitalización de rentas.

Corolario a esto, la técnica que utiliza el evaluador solamente se fija en determinar un presunto valor asignado al metro cuadrado del inmueble, el cual no se observa de donde aparece, multiplicado por la cantidad de metros cuadrados. Es decir que el avalúo es una mera operación económica.

De otra parte, en ningún momento el evaluador ha indicado o explicado de que manera utilizó o afectó el valor comercial del bien objeto de su experticio.

De cara a lo anterior, comedidamente solicito señor Juez, se le de el valor probatorio de mejor criterio al aportado por el suscrito y se desestime el del demandado.

## **2. Contradicción del avalúo con dictamen pericial aportado por la parte demandada.**

Señor juez, de conformidad con lo estipulado en el artículo 227 y 228 del Código General del Proceso, comedidamente acudo al despacho con el fin de que me sea tenido en cuenta el avalúo comercial que fuera aportado por el suscrito con anterioridad.

Así mismo, solicito comedidamente se cite y haga comparecer a los peritos que elaboraron el dictamen pericial tanto el aportado por el suscrito como el aportado por la parte demandante, con el fin de que sean interrogados sobre el avalúo que fue elaborado.

Lo anterior en aplicación del artículo 399 numeral 5 del Código General del Proceso y en concordancia con el artículo 624 *Ibidem*.

Con mi acostumbrado respeto, atentamente,



**CHRISTIAN ANDRES PEÑA T**  
**C.C. No. 1.110.466.692**  
**T.P. No. 223.972 del C.S. de la J.**  
**Correo: [christian@tobonmedellinortiz.com](mailto:christian@tobonmedellinortiz.com)**  
**Cel.: 3138263054**