



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0283-21

Bucaramanga, 16 de julio de 2021

Doctor

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS

Juez

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga

**Radicado:** PROCESO VERBAL 68001-31-03-004-2016-00102-00

Cordial saludo:

Dando respuesta al auto emitido por su despacho el día 6 de julio de 2021 y recibido el día sábado 10 de julio del presente año, por la abogada Maribel Bonilla González vía correo electrónico, nos permitimos dar respuesta a las preguntas de acuerdo a lo solicitado así:

- (i) *Los rubros que deben cancelarse para que el evaluador designado por esa entidad, pueda acompañar a este despacho judicial en la inspección judicial que deba practicarse;*

**RTA:** De acuerdo a la cotización CD-0540-19 enviada en su momento el 17 de septiembre de 2019, indicamos en cada numeral tanto el trabajo a realizar, el alcance del encargo valuatorio al que nos comprometíamos, el tiempo de ejecución, la propuesta económica, los requerimientos por predio en cuanto a la documentación necesaria, la vigencia de la propuesta y demás consideraciones.

El día 25 de noviembre del 2019, recibimos el oficio identificado con el No. 3354, donde nos requerían informar si el evaluador que fuera designado realizaría la debida inspección al inmueble y la realización del dictamen; emitiéndose respuesta el día 09 de diciembre del 2019 según oficio CD-0724-19 indicando que efectivamente como se informó en la cotización si se realizaría la inspección del bien objeto de avalúo siempre y cuando aceptaran y se cumplieran las condiciones informadas en la cotización para la correspondiente prestación del servicio.

El día 20 de febrero del 2020, el doctor Orlando Augusto Díaz Monsalve en función de apoderado de la señora María Helena Mendoza Mendoza, allega



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

oficio donde nos informa la aceptación de la cotización, donde así mismo nos remiten la documentación completa solicitada, pago del anticipo correspondiente del 50% e información de la persona que atenderá la visita de acuerdo a lo indicado en la cotización; en ningún momento de la realización del encargo valuatorio recibimos información que la inspección al inmueble debía ser acompañada y/o programada por el Despacho Judicial que tiene a cargo este proceso, información que no recibimos ni por el juzgado, ni por el apoderado dentro del proceso, razón por la cual, se realizó la visita de inspección física al inmueble en compañía de la señora María Helena Mendoza Mendoza, procediendo posteriormente a la expedición del informe valuatorio 033-2020 del 16 de marzo del año 2020.

El 04 de diciembre del 2020, recibimos el oficio identificado con No. 1361, donde nos requerían informar los datos del avaluador que fue designado por nuestra Entidad para el acompañamiento a la diligencia de inspección judicial decretada por auto del 28 de marzo de 2019, auto del cual la lonja no tuvo conocimiento y por tal razón, nuestra Entidad en cumplimiento del encargo valuatorio realizó la visita al predio de acuerdo al Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, para inspeccionar el inmueble y para tomar el respectivo registro fotográfico el cual debe incluirse en el informe valuatorio emitido y donde en respuesta CD-0458-2020 dada a este oficio se informa los datos del avaluador que fue designado y quien realizó el informe valuatorio conforme a lo indicado en la cotización CD-0540-19 y, que así mismo ya se encontraba en nuestra Entidad para que fuera retirado por la parte contratante y, a su vez para que procedieran a cancelar el saldo del avalúo dada la realización de todo el proceso de acuerdo a la propuesta aprobada, que entre otros contemplo el estudio de la documentación, visita de inspección al inmuebles, análisis de mercado, metodología, propuesta de valor, comité de aprobación del informe y emisión final del informe.

Cumplido el encargo valuatorio, no recibimos más oficios, ni solicitudes por parte ni del juzgado, ni de los solicitantes del avalúo, por lo que el avalúo reposo en nuestra Entidad hasta que el día 02 de julio de 2021 cuando enviaron un mensajero para la cancelación del saldo y posteriormente el día 08 de julio de 2021 la cancelación de la sustentación del avaluador para la audiencia que se llevaría a cabo el día 09 de julio, la cual fue cancelada.

En consecuencia a lo expuesto anteriormente, nos permitimos informar que los rubros por concepto del valor del avalúo y de la sustanciación del informe fueron cancelados en nuestra Entidad y emitidas las facturas correspondientes.

- (ii) *Si hay lugar a actualizar el avalúo 033-2020 de fecha 16 de marzo de 2020, y en caso de ser afirmativa su respuesta, indique el monto que debe cancelarse por el mismo, precisando y descontando el valor que ha pagado la parte interesada y mencionando el saldo que quedaría pendiente, teniendo en cuenta su respuesta CD-0458-2020 de fecha 10 de diciembre de 2020.*



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

**RTA:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven. Sin embargo, queda a discrecionalidad del señor Juez determinar si el avalúo requiere de actualización dado que el informe valuatorio presentado obra dentro de un proceso judicial en curso y cuyo fallo normalmente no se surte en un tiempo menor a un año.

En el caso que se determine la actualización del avalúo deberá solicitarse la correspondiente cotización, dado que, pasado un año, deberá realizarse todo el proceso valuatorio para la conocer el valor del inmueble nuevamente.

- b. Igualmente, infórmese para mayor claridad, a la entidad en comento que, en primer lugar, se debe realizar la inspección judicial con el acompañamiento del perito, y en segundo, que una vez realizada dicha diligencia, se le otorga un término para que presente el dictamen que deberá resolver los siguiente puntos: (i) identidad del predio; (ii) extensión y linderos del predio; (iii) estado de conservación, existencia de mejoras y su antigüedad, si tiene explotación económica; (iv) el avalúo del bien; (v) plano individualizado del inmueble con sus linderos, corroborados con la carta catastral, las escrituras y folios de matrícula inmobiliaria, indicando expresamente si son los mismos y coinciden con los solicitados en la demanda, y, (vi) los demás que estime pertinente el Juzgado en el momento de la diligencia.*

**RTA:** Como se manifestó anteriormente en esta comunicación, el avalúo requerido ya fue emitido y entregado de acuerdo a la aceptación de la cotización CD-0540-19, y los literales descritos fueron incluidos dentro del Informe 033-2020, excepto el "(v) plano individualizado del inmueble con sus linderos, corroborados con la carta catastral, las escrituras y folios de matrícula inmobiliaria, indicando expresamente si son los mismos y coinciden con los solicitados en la demanda", ya que este tipo de trabajo no fue contemplado en la cotización para el mencionado encargo valuatorio y de otra parte, la Lonja no cuenta con personal profesional para la elaboración de planos ya que nuestro servicio es el de la valoración de bienes, para lo cual el contratante debe aportar los insumos necesarios para la realización del avalúo.

Igualmente, nos permitimos precisar que, dado el cumplimiento contractual de nuestra parte en el servicio contratado de acuerdo a lo cotizado, no es procedente la realización de una nueva visita al inmueble para la inspección judicial con el acompañamiento del perito y presentar un nuevo informe dentro de unas fechas establecidas, pues en ningún momento su despacho notificó a



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

la Lonja de ese requerimiento para la elaboración del avalúo bajo esos parámetros.

Lo pendiente en estos momentos es la fijación de la nueva fecha para la sustentación del Informe valuatorio 033-2020 emitido por nuestra Entidad, para que el evaluador rinda su declaración al respecto.

Finalmente, de manera respetuosa nos permitimos solicitar que cualquier oficio que requiera la atención de nuestra Entidad sea remitido directamente a nuestros correos [dptoavaluos@lonjadesantander.com](mailto:dptoavaluos@lonjadesantander.com) ó [coordinadoravaluos@lonjadesantander.com](mailto:coordinadoravaluos@lonjadesantander.com), con el propósito de conocer directamente de su despacho y de forma precisa los requerimientos para la elaboración de los informes valuatorios que nos sean encargados.

Sin otro particular.

JULIO CESAR ARDILA  
Director Ejecutivo