



INFORME SECRETARIAL: Al despacho de la señora Juez, el presente proceso, con la atenta nota que se allega memorial por parte de LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, quien funge como perito avaluado dentro del presente asunto, en respuesta al requerimiento realizado mediante auto de fecha 13 de julio de 2020. Para proveer. Bucaramanga, 18 de agosto de 2020.
EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI
Secretario

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE**

Bucaramanga, dieciocho (18) de agosto del dos mil veinte (2020).

PROCESO:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	LUIS EMILIO CORDERO SALAZAR
DEMANDADOS:	ALIRIO MONTAÑA RODRIGUEZ MARISOL FERRERIRA CALDERON
RADICADO:	680014189001-2019-00094-00
PROVIDENCIA	SUSTANCIACIÓN No. 135
DECISIÓN:	NO APRUEBA AVALÚO, REQUIERE PARTE DEMANDANTE

Visto el informe secretarial, y una vez realizado el escrutinio de rigor al informe final de avalúo, observa el despacho lo siguiente:

1. El 13 de febrero del 2020, se aportó a las diligencias dictamen pericial de avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 300-214158, en el cual se le brinda una valoración total de \$116.164.000.
2. Mediante auto del 18 de febrero del año en curso, se dio traslado del dictamen en cuestión y, dentro del término otorgado para tal fin, el mandatario de la pasiva, formuló tres reparos puntuales frente a la actividad de la perito: (1) no realizó personalmente la visita al inmueble, (2) la metodología de avaluación utilizada no es idónea y (3) la forma en que se cancelaron los honorarios no fue la adecuada.
3. En tal virtud, este despacho requirió a la perito LUZ MIREYA AFANDOR AMADO, a fin que bajo la gravedad de juramento 5 interrogantes a saber: a) Si se presentó de forma personal e ingresó al inmueble valuado el día 7 de febrero del 2020; b) indique quién la atendió en el inmueble, el día de la visita; c) señale cuánto tiempo permaneció en el inmueble y quién tomó las fotografías; d) exprese con claridad si la metodología utilizada para la valoración se llevó a cabo con base en la plataforma OLX y, de ser afirmativa la respuesta indique la razón de su dicho y; e) indique y certifique qué precio cobró por el dictamen.
4. La abogada LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, mediante memorial radicado en el Despacho, informa que el día 07 de febrero de 2020, se trasladó al inmueble objeto del dictamen; que ninguna persona atendió al llamado de la puerta, y que como la puerta se encontraba cerrada, observo el inmueble por una ventana, refiere además que permaneció en el inmueble entre 8 y 10 minutos, que realizo el avalúo observando los inmuebles aledaños y que las fotografías se las presto un compañero de trabajo, que la metodología para el avalúo lo realizo mediante estudio de mercado y adicionalmente con la plataforma OLX, finalmente indica que sus honorarios se pactaron en \$600.000 suma de dinero que fue cancelado por el apoderado de la parte demandante a quien se le expidió un recibo de pago.

Frente a las explicaciones rendidas por la señora LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, habrá de indicar esta Judicatura que el oficio encomendado no se elaboró atendiendo la ley, dado que no se cumplieron las condiciones mínimas para rendir



este tipo de dictamen pericial, amén de las disposiciones legales de las que bien debe ser conocedora la perito en mención.

El artículo 226 del Código General del Proceso, establece que los dictámenes periciales deben ser claros, precisos, exhaustivos y detallados, así lo indica textualmente la norma en comento:

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.

Pero en el dictamen presentado por la señora LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, lo que se percibe es una completa falta de idoneidad, si se tiene en cuenta que la perito ni siquiera ingresó al inmueble objeto del dictamen, no es de recibo para este Despacho el argumento de haber elaborado un avalúo con base en lo que pudo observar por las ventanas de la vivienda, pues ello no se compadece con los requisitos de claridad, precisión, exhaustividad y exactitud que debe primar en esta clase de avalúos.

El objeto del dictamen es conocer y/o tener certeza de la utilidad, escasez, deseabilidad y poder de compra de un inmueble, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, situación que a todas luces no es clara, ni precisa, ni esta detallada en su totalidad, pues la perito no puede tener una real convicción del estado del predio cuando ni siquiera lo ha visto.

Falto absolutamente la perito LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, a los deberes que el cargo le impone, en consecuencia, NO SE IMPARTIRA APROBACION al informe pericial presentado por la apoderada de la actora, por cuanto no se ajusta a derecho, por ende, SE REQUIERE a la abogada de la parte interesada, a presentar nuevamente el mentado avalúo, aplicando en debida forma los parámetros del artículo 226 del C.G.P., sin perjuicio de lo dispuesto por la ley 1673 de 2013.

Por lo considerado, este Juzgado,



RESUELVE

PRIMERO: No aprobar el avalúo presentado por el apoderado judicial del demandante LUIS EMILIO CORDERO SALAZAR, por no cumplir con lo reglado en artículo 226 del C.G.P.

SEGUNDO: Requerir a la abogada ZOILA ROSA HERNANDEZ CARVAJAL, a presentar el avalúo sobre el bien inmueble denominado CALLE 14 AN # 10 D - 34 LOTE 9 MANZANA B BARRIO TEJAR NORTE 2, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 300-214158, conforme a los parámetros del numeral 4 del artículo 444 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MRS


ÁNGELA ROCÍO QUIROGA GUTIÉRREZ
Jueza del Juzgado Primero Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de
Bucaramanga

NOTIFICACIÓN EN ESTADOS ELECTRONICOS: El auto anterior se notifica a todas las partes en **ESTADO ELECTRONICO N° 07** que se fija por todas las horas hábiles de esta fecha. Bucaramanga: **19 DE AGOSTO DE 2020.**

EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI
Secretario