

CELMIRA DUQUE SOLANO
Contadora Pública Titulada
T.P. 13.907-T
Perito Avaluadora
RAA, Aval-38940362

Doctor
CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA
Juez Tercero Civil del Cto. De Cali
E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO
Dte: INVERSIONES TEAM SOL S.A.S.
Ddo: CARLOS ALBERTO DUQUE RIVERA
Rad.:2019- 00246

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL:

CELMIRA DUQUE SOLANO, en mi condición de Auxiliar de la Justicia, identificada con cedula de ciudadanía No. 38.940.362 de Cali, actuando en mi condición de Perito Contadora y Avaluadora, con experiencia superior a TREINTA (30) años, con registro Abierto de Avaluadora RAA- Aval-38940362, presento a consideración del Despacho y de las partes el dictamen encomendado, en los siguientes términos:

OBJETO DEL ANÁLISIS

A través del auto de fecha 31/05/2021, el despacho procedió en el numeral segundo de su parte resolutive decretar la prueba pericial encomendada:

"2- DECRETAR DE OFICIO dictamen pericial fin de cuantificar los frutos que el propietario de los bienes objeto de reivindicación (locales comerciales) hubiese podido percibir teniendo en su poder desde el 15 de diciembre de 2015 hasta la fecha de la sentencia, que para tal efecto se designa a"

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Por definición podemos encontrar el contrato de arrendamiento en el Código Civil en su artículo 1973:

ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado

Respecto del precio en los contratos de arrendamiento, el Código Civil contiene la siguiente regulación en sus artículos 1975 y 1976:

ARTICULO 1975. <PRECIOS DEL ARRENDAMIENTO>. El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámase renta cuando se paga periódicamente.

CELMIRA DUQUE SOLANO
Contadora Pública Titulada
T.P. 13.907-T
Perito Avaluadora
RAA, Aval-38940362

ARTICULO 1976. <DETERMINACION DEL PRECIO>. El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.

Se podría concluir hasta lo acá relacionado, que el precio en los contratos de arrendamiento se determina por el acuerdo de las partes, mediante el juego de la oferta-contrato oferta contractual, así como las bases de su incremento.

Por el contrario, le ley 820 de 2003 contiene la regulación expresa en lo que respecta a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana

ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

(...)

ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

LA INDEXACIÓN

La indexación es una institución jurídica que permite mantener el valor intrínseco del dinero. Este concepto ha sido ampliamente desarrollado en el derecho de obligaciones a fin de evitar que a causa del fenómeno inflacionario se genere un perjuicio al acreedor, ya que entre el período en que se contrae la obligación y aquel en que se cumple, la suma debida pierde gran parte de su poder adquisitivo.

La Corte Constitucional, el Consejo de Estado y la Corte Suprema de Justicia, en diferentes pronunciamientos al ordenar la reparación integral del daño y del pago justo y equitativo de las obligaciones ha admitido la aplicación de la figura de la indexación. De los pronunciamientos jurisprudenciales en esta materia, la entidad consultante infiere:

La indexación tiene las siguientes características:

- *Es un proceso objetivo al que se le aplican índices de público conocimiento, como el IPC-*
- *Es un proceso que garantiza la efectividad del derecho sustantivo.*
- *Permite que el pago de una obligación sea total y no parcial por la pérdida del poder adquisitivo de la moneda en el tiempo.*
- *Desarrolla la justicia y la equidad*

CELMIRA DUQUE SOLANO
Contadora Pública Titulada
T.P. 13.907-T
Perito Avaluadora
RAA, Aval-38940362

- *Cuando se indexa una suma de dinero pasada no se condena en el presente a un mayor valor, sino exactamente al mismo valor pasado pero en términos presentes. La fórmula a aplicar es la siguiente:*

$$Ra = R * \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

Donde:

Ra= renta Actualizada

R = Renta histórica es decir el valor del canon al momento de recibir los bienes el demandado

IPC final = Índice de precios al consumidor del mes al cual se quiere actualizar el valor del canon.

IPC inicial = Índice de precios al Consumidor del periodo inicial de actualización.

INFORMACIÓN RELEVANTE

Para la elaboración de la prueba pericial, se ha tenido como información relevante, la siguiente:

- *Auto que decreta la Prueba pericial solicitada*
- *Certificado de Paz y Salvo año 2021 del bien inmueble con avalúo \$277.182.000.00, ID PREDIO 0000496411*
- *Certificado de Paz y Salvo año 2021 del bien inmueble con avalúo \$277.182.000.00, ID PREDIO 0000495701*
- *Inspección judicial realizada al inmueble ubicado en Cali, Avenida 4ta Norte # 13N-02 del Barrio Granada, en fecha 17/05/2017.*
- *Contrato comercial de arrendamiento suscrito entre la universidad del Valle como arrendador y el señor JAVIER ANTONIO SALINAS como arrendatario sobre el bien inmueble ubicado en Cali, Avenida 4ta Norte # 13N-02 del Barrio Granada, de fecha diciembre de 2006, por valor el canon mensual de \$1.672.000, plazo un año.*
- *IPC certificado por el DANE*

DESARROLLO DEL ANÁLISIS FINANCIERO

Luego como hemos podido observar, ni el Código de Comercio ni el Código Civil regulan expresamente el precio y/o aumento del canon de arrendamiento de locales comerciales por lo que se les permite a las partes pactar si se va a aumentar o no el canon de arrendamiento anualmente y su porcentaje, lo que en la costumbre permite considerarse que se suele incrementar con el IPC.

Ante tales premisas, y luego se tiene un contrato de arrendamiento por uno de los locales, me permito presentar al despacho las siguientes metodologías de liquidación de los frutos Civiles

CELMIRA DUQUE SOLANO
Contadora Pública Titulada
T.P. 13.907-T
Perito Avaluadora
RAA, Aval-38940362

DETERMINACIÓN DE LOS FRUTOS CIVILES:

Artículo 355, CPC.. Son frutos civiles el alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras y el importe de las rentas perpetuas, vitalicias u otras análogas.

Artículo 893, C.C.F. Son frutos civiles los alquileres de los bienes inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por ultima voluntad o por la ley.

Para calcular los frutos Civiles que hayan podido producir los inmuebles en comento, se hace necesario acudir a la metodología de liquidación que contempla la LEY 820 DE 2.003, Capítulo VI, RENTA DE ARRENDAMIENTO, dado que se hace imposible conseguir a través de un estudio de mercado en el sector dichos valores.

PRIMERA MODALIDAD DE LIQUIDACIÓN: (Contrato de Arrendamiento)

La primera consistirá en realizar la indexación anual con el IPC del canon de arrendamiento pactado en diciembre de 2006 para uno de los locales en valor de \$1.672.000.00, cuantificando los frutos causados desde diciembre 15 de 2015, hasta la fecha de presentación del dictamen agosto de 2021.

Inicialmente se trae el valor del canon pactado en el año 2.006 al valor presente desde donde se inicia la liquidación de los frutos Civiles solicitados (diciembre de 2015), aplicando la formula indicada con el IPC, así:

$$\begin{aligned} \$1.672.000.00 * IPC INICIAL-DIC/15= 88.05 \text{ (Ver tabla adjunta DANE)} &= \$2.400.450.00 \\ IPC FINAL DIC/2006=61.33 & \quad \textbf{ANEXO No. 9} \end{aligned}$$

Seguidamente para cada anualidad posterior a diciembre de 2015, se procederá a incrementar el valor del canon con el IPC

$$\text{Canon diciembre 2015 } \$2.400.450.00 * IPC (12 meses anteriores) 5.75 = \$138.026.00$$

Canon diciembre 2016 $\$2.400.450.00 + \138.026 (% incremento IPC)= $\$2.538.476.00$ (Valor canon mensual 2.016) y así sucesivamente se incrementa anualmente el canon de arrendamiento mensual del predio para los años siguientes hasta la fecha, luego ese valor que arroja mensualmente se multiplica x 12 meses, para obtener el valor acumulado en cada año, luego se suman los valores finales acumulados en cada año desde 2.015 a la fecha-2.021, tal y como se observa en el siguiente cuadro, y nos da como resultado el VALOR FINAL DE FRUTOS CIVILES (arrendamientos) liquidados a la fecha.

CELMIRA DUQUE SOLANO
Contadora Pública Titulada
T.P. 13.907-T
Perito Avaluadora
RAA, Aval-38940362

PERIODO		IPC	INCREMENTO	Vir CANON	MESES	ACUMULADO
DICIEMBRE	2015			\$ 2.400.450	1	\$ 2.400.450
DICIEMBRE	2016	5,75%	\$ 138.026	\$ 2.538.476	12	\$ 30.461.711
DICIEMBRE	2017	4,09%	\$ 103.824	\$ 2.642.300	12	\$ 31.707.594
DICIEMBRE	2018	3,18%	\$ 84.025	\$ 2.726.325	12	\$ 32.715.896
DICIEMBRE	2019	3,80%	\$ 103.600	\$ 2.829.925	12	\$ 33.959.100
DICIEMBRE	2020	1,61%	\$ 45.562	\$ 2.875.487	12	\$ 34.505.842
AGOSTO	2021		\$ -	\$ 2.875.487	8	\$ 23.003.894
					TOTAL	\$ 188.754.487

Por cada local o inmueble el valor de los frutos civiles liquidados desde diciembre de 2015 hasta la fecha de presentación del dictamen es el siguiente:

Inmueble ID PREDIO 0000496411 \$188.754.487.00
 Inmueble ID PREDIO 0000495701 \$188.754.487.00
TOTAL \$377.508.974.00

Son: TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$377.508.974) M/CTE.

SEGUNDA MODALIDAD DE LIQUIDACIÓN: (1% Valor Catastral)

La segunda modalidad de liquidación, consistirá en realizar la liquidación de los frutos civiles tomando como sustento la metodología contenida en la ley 820 de 2003.

El avalúo catastral actual de cada inmueble es de \$277.182.000.00 según certificado de paz y salvo expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.

El artículo 18 de la ley 820 de 2003 regula un máximo para establecer el valor del canon de arrendamiento que no puede exceder la estimación comercial del inmueble a dos veces el valor catastral, así bien calculando tenemos:

AVALUO CATASTRAL \$277.182.000.00 * 2 = \$554.364.000.00 al año 2021 (De ambos Inmuebles)

La metodología de liquidación corresponderá a establecer el valor actual del canon de arrendamiento y realizar su depreciación en el tiempo, del año 2021 a diciembre de 2015, aplicándose de forma invertida la formula anteriormente referenciada:

\$554.364.000.00 * IPC FINAL 88.05 DIC/2015 = \$460.879.522.00
 IPC IINICIAL 105.91 ENE/2021

El valor del canon de arrendamiento a la fecha de inicio del dictamen diciembre de 2015 se liquidará con el 1% sobre el valor de ambos inmuebles \$460.879.522.00.

CELMIRA DUQUE SOLANO
Contadora Pública Titulada
T.P. 13.907-T
Perito Avaluadora
RAA, Aval-38940362

*Valor CANON a DIC/2015 = \$460.879.522.00 * 1% = \$4.608.795.00*

*Seguidamente para cada anualidad posterior a diciembre de 2015, se procederá a incrementar el valor del canon con el IPC de la fecha, tabla Variaciones Porcentuales **ANEXO No. 8.***

*Canon diciembre 2015 \$4.608.795.00 * IPC (12 meses anteriores) 5.75 = \$265.006.00*

Canon diciembre 2016 \$4.608.795.00 + \$265.006.00 = \$4.873.801.00 y así sucesivamente como se observa en el siguiente cuadro.

PERIODO	IPC	INCREMENTO	Vlr CANON	MESES	ACUMULADO
DICIEMBRE 2015			\$ 4.608.795	1	\$ 4.608.795
DICIEMBRE 2016	5,75%	\$ 265.006	\$ 4.873.801	12	\$ 58.485.611
DICIEMBRE 2017	4,09%	\$ 199.338	\$ 5.073.139	12	\$ 60.877.673
DICIEMBRE 2018	3,18%	\$ 161.326	\$ 5.234.465	12	\$ 62.813.583
DICIEMBRE 2019	3,80%	\$ 198.910	\$ 5.433.375	12	\$ 65.200.499
DICIEMBRE 2020	1,61%	\$ 87.477	\$ 5.520.852	12	\$ 66.250.227
AGOSTO 2021		\$ -	\$ 5.520.852	8	\$ 44.166.818
TOTAL					\$ 362.403.206

El valor de los frutos civiles producidos por los dos (2) inmuebles, liquidados desde diciembre de 2015 hasta la fecha de presentación del dictamen es:

Son: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS (362.403.206)

Por lo anterior considero cumplida mi labor y quedo presto a cualquier requerimiento que se haga por parte del despacho o de las partes.

ANEXOS:

- *Certificado de Paz y Salvo año 2021 del bien inmueble con avalúo \$277.182.000.00, ID PREDIO 0000496411, Se adjunta como **ANEXO No. 1***
- *Certificado de Paz y Salvo año 2021 del bien inmueble con avalúo \$277.182.000.00, ID PREDIO 0000495701 Se adjunta como **ANEXO No. 2***
- *Contrato comercial de arrendamiento suscrito entre la universidad del Valle como arrendador y el señor JAVIER ANTONIO SALINAS como arrendatario sobre el bien inmueble ubicado en Cali, Avenida 4ta Norte # 13N-02 del Barrio Granada, de fecha diciembre de 2006, por valor el canon mensual de \$1.6752.000.00, plazo un año. Se adjunta como **ANEXOS Nos. 3 a 7***
- *Certificación del IPC expedida por el DANE (variaciones porcentuales) Se adjunta Como **ANEXO No. 8***
- *Certificación del IPC expedida por el DANE (Índices series de empalme) Se adjunta Como **ANEXO No. 9***

CELMIRA DUQUE SOLANO
Contadora Pública Titulada
T.P. 13.907-T
Perito Avaluadora
RAA, Aval-38940362

En los anteriores términos Señor Juez, espero haber dado cumplimiento a la labor ordenada por el despacho, en la fecha señalada, entrego la presente experticia judicial La cual consta de DIECISEIS (16) folios, 7 escritos y 9 anexos en original y fotocopias,

Del señor Juez, muy respetuosamente,



CELMIRA DUQUE SOLANO
T.P. No.13907-T de J.C.C.
RAA- Aval-38940362

Calí, 19 de Agosto de 2.021