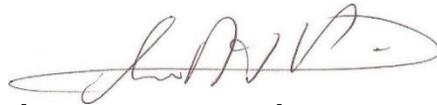


INFORME SECRETARIAL

A despacho de la señora Juez este proceso con informe en el sentido de que corrido en traslado el avalúo presentado como prueba decretada de oficio con la finalidad de establecer el avalúo real del bien inmueble materia del proceso, la parte demandante a través de su apoderado presentó escrito de observaciones, acompañado de otro avalúo.

Puerto Salgar, Cundinamarca, 03 de noviembre de 2020.



LUÍS HORACIO PELÁEZ OCAMPO
Secretario

JUZGADO PRIMERO PROMISUO MUNICIPAL

Puerto Salgar, Cundinamarca, tres (03) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Entra el despacho a resolver sobre el avalúo del bien materia del proceso ejecutivo de menor cuantía, para la efectividad de la Garantía Real, que adelanta el señor Andrés Felipe Villegas Zuleta, en contra de Miguel Ángel Gómez Ardila y María Marlen Ardila Rodríguez.

ANTECEDENTES

- Mediante auto de 9 de octubre de 2019 se dispuso Decretar de oficio un dictamen pericial para establecer el precio real del bien inmueble materia del proceso (75% del predio identificado con folio de matrícula 162-588), en razón a que el avalúo presentado por la parte demandante presentaba ostensible diferencia respecto del presentado por el acreedor de remanentes.
- Se designó perito de la Lista de Auxiliares de la Justicia, quien luego de acreditarse el pago de los gastos requeridos para la pericia, presentó el correspondiente avalúo.
- Corrido en traslado el avalúo la parte demandante presentó escrito de observaciones acompañado de otro avalúo.

Pasado el proceso a despacho para definir sobre el avalúo que ha de tenerse para el bien materia de este proceso, a ello se apresta, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

- 1.- Para establecer definitivamente el avalúo del bien materia de este proceso, es preciso recordar que tanto el demandante como el acreedor de remanentes

presentaron el avalúo del bien inmueble materia del proceso; el primero de los mencionados lo presentó con base en el avalúo catastral aumentado en un 50% y el segundo, el avalúo comercial, pero a través de perito no acreditado. También se presentó otro avalúo por un tercero que no es parte en el proceso y ahora el demandante acompaña otro avalúo al escrito de observaciones al presentado decretado de oficio.

2.- Teniendo en cuenta la ostensible diferencia que se presentó entre el avalúo presentado por la parte actora, respecto al avalúo comercial que pretendió introducir al proceso el acreedor de remanentes, que superaba en un 100% el establecido con base en el avalúo catastral aumentado en un 50%, lo cual llevó a inferir que este no era el idóneo para establecer su precio real, lo cual generó incertidumbre, por ello se dispuso decretar de oficio un dictamen pericial para establecer el precio real del 75% del bien inmueble materia del proceso.

3.- La parte demandante estableció el avalúo del bien a rematar con base en el avalúo catastral IGACC incrementado en un 50% (\$89.646.000), aplicando los porcentajes de derechos que corresponde a cada demandado, María Marlén Ardila Rodríguez (50%) equivale a \$44.823.000 y Miguel Ángel Gómez Ardila (25%) equivale a \$22.411.500, para un total de **\$67.234.500**, teniendo en cuenta que la afectación como garantía real recae únicamente sobre el 75% propiedad de los demandados, dado que el restante 25% corresponde al señor Gustavo Gómez Ardila que no es parte en el proceso.

4.- El avalúo decretado de oficio, presentado por la perito Liliana Arcila Rivera, estima el bien materia del proceso, 75% del lote de terreno denominado "Parcela 4", con extensión superficial de 12 hectáreas, 1.250 metros cuadrados, ubicado en la vereda La Ceiba del Municipio Puerto Salgar-Cundinamarca, en **\$180.738.281**, correspondiente al 75% de \$240.984.375 del avalúo total, empleando el método de comparación de mercado siguiendo lo emanado por la Resolución Número 620 del 23 de septiembre del 2.008 del IGAC..

5.- La parte demandante disiente de dicho valor con base esencialmente, en las siguientes tres observaciones: (i) que la técnica utilizada no es la adecuada, (ii) ni cumple con los requisitos legales y (iii) pone de presente algunos vicios de ilegalidad;

observaciones que hace frente a la Investigación Económica, específicamente frente a los puntos 6.1, 6.2, 6.3 y 6.5 del numeral 6 del informe.

5.1.- Respecto del primer aspecto, manifiesta que se menciona la utilización del método valuatorio de “Comparación o de Mercado”, que finalmente se descarta, aunque se insiste el punto 6.3 que se clasifican, analizan e interpretan “Cotizaciones y Ofertas”, sin evidencia dentro del documento.

5.2.- En cuanto al segundo aspecto, manifiesta que se acude a la encuesta como único soporte del avalúo, pero que sin embargo, no hay evidencia de haberse aplicado debidamente la metodología establecida en el Artículo 9º de la Resolución 620 del IGAC para estos casos; que la perito no hizo una estimación previa del valor asignable; y, que no se tuvo en cuenta el conocimiento del mercado y la idoneidad de las personas encuestadas, así como que no tuvieran interés directo en el bien.

5.3.- Que no se agotaron los métodos valuatorios como el Método de Capitalización de Rentas o Ingresos, que, aunado a la verificación por encuesta (de ser necesaria), es el adecuado en estos casos, conforme dispone el art. 11 de la Resolución 620 del IGAC.

Insiste en el aspecto de que no se evidencia en el informe que las encuestas se hicieran con personas idóneas; que cuando el informe refiere: *“Cotizaciones y Ofertas que fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial del sistema productivo.”*, es contradictorio con lo afirmado ya que se ha reiterado por parte de la Avaluadora *“que no se encontraron predios para llevar a cabo el estudio de mercado”*.

Que cuando el informe refiere: *“El valor de la Hectárea de terreno y las construcciones, se efectuó realizando un análisis estadístico comparativo por información directa, teniendo en cuenta la ubicación, su entorno, el estado actual de ocupación y las condiciones locales del mercado inmobiliario a la fecha; y estudio por costos de mercado.”*, también es contradictorio, por la misma razón anterior.

Como prueba de sus observaciones allega un avalúo que determina el valor del inmueble en la suma de \$178.237.500 M/cte., y que el equivalente sobre el 75% serían: **\$133.678.125**, que se hizo utilizando el Método de capitalización de rentas o ingresos.

6.- Dado lo anterior, es menester concentrar el estudio del avalúo determinado de oficio, específicamente frente a los puntos 6.1, 6.2, 6.3 y 6.5 del numeral 6 del informe, en lo que concierne a la Investigación Económica.

6.1.- La Resolución N° 620 de 23 Septiembre 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, contempla cuatro (4) métodos para los avalúos, a saber: (i) Método de comparación o de mercado, art. 1º, (ii) Método de Capitalización de Rentas o de Ingresos, art. 2º, (iii) Método de costo de reposición, art. 3º y (iv) Método (técnica) residual, art. 4º.

En el informe de la perito Liliana Arcila, dice que el método utilizado para la valuación fue el de Comparación de Mercado, que según lo define el art. 1º de la citada Resolución, *“Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”*.

A pesar de que la parte demandante afirma que dicho método más adelante fue descartado por la perito, revisado el informe se advierte lo contrario; la perito hizo la justificación del método utilizado, refirió, entre otros aspectos:

- ▮ *Investigación del Mercado del Sector de Puerto Salgar y Puerto Boyacá, las cuales fueron apoyadas por personas conocedoras del mercado.*
- ▮ *Cotizaciones y Ofertas que fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial del sistema productivo.*
- ▮ *El valor de la Hectárea de terreno y las construcciones, se efectuó realizando un análisis estadístico comparativo por información directa, teniendo en cuenta la ubicación, su entorno, el estado actual de ocupación y las condiciones locales del mercado inmobiliario a la fecha; y estudio por costos de mercado.*
- ▮ *El predio no cuenta con construcciones*
- ▮ *Se toma la decisión de acuerdo a la Resolución 620/2008 Art 9º., debido a que no se encontraron predios para llevar a cabo el estudio de mercado, realizarlo bajo la Consulta a expertos Avaluadores o encuestas”; allegó registro fotográfico del terreno, con lo cual se corrobora que la perito sí hizo visita previa al predio.*

La modalidad de encuesta utilizada por la perito no constituye otro método sino un apoyo al proceso valuatorio, pero no es en sí determinante del avalúo, tal como lo

dispone el art. 9º de la citada Resolución. La Auxiliar de la Justicia se valió de la encuesta y por supuesto, de otros aspectos para establecer el valor del inmueble, ubicado unos kilómetros adentro de la ruta del sol.

En la investigación de mercado la perito hizo investigación directa, y fue así como concluyó que los predios que se encontraron no cumplen requerimientos para un proceso de homogenización, debido a que se encuentran ubicados en la ruta del sol y cuentan además con uso de suelo comercial, valga decir, no agrícola o con explotación agropecuaria.

6.2.- En cuanto a la observación que hace la parte demandante referente a que *“En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.”*, la Auxiliar de la Justicia afirma que no tiene intereses (y de haberlos, estarían especificados) en el objeto de estudio. Si bien la perito al momento de la visita contó con la asistencia del señor Jhon Hernández, Licenciado en Ciencias Sociales y Técnico en competencias laborales de avalúos de predios rurales, se trata de un conocedor y experto en el tema, respecto de quien no se acreditó tuviera interés directo sobre el inmueble, mucho menos su señora madre encuestada Alba Janeth González.

Tampoco se acreditó que las personas encuestadas no tuvieran conocimientos del mercado inmobiliario o que se tratara de personas en circunstancias de inidoneidad. No se establecen vicios de ilegalidad.

6.3.- Respecto al otro avalúo aportado por la parte demandante como apoyo de sus observaciones, no viene al caso toda vez que se hizo utilizando otro Método, el de Capitalización de Rentas o Ingresos y no el utilizado por la perito Liliana Arcila, que sirviera para inferir que las disimiles conclusiones se deban a que la técnica utilizada no fue la adecuada. Téngase en cuenta que el perito es autónomo para escoger el método o técnica valuatoria en la búsqueda para establecer el valor comercial del bien que le ha sido encomendado.

Los dos avalúos allegados por la parte demandante, el primero por valor de **\$67.234.500** y el último por **\$133.678.125**, -este que supera el 100% el establecido con base en el avalúo catastral aumentado en un 50%- , sirven para ratificar la incertidumbre que se suscitó para establecer el valor real del bien.

En el avalúo allegado con el escrito de observaciones, curiosamente se visualiza que con el Método de Renta utilizado para hallar el valor razonable del predio, en los cuadros explicativos del proyecto hipotético, el Volumen de Producción, la Proyección de Costos

y la Proyección Hipotética Financiera, conservan una constante, son los mismos valores durante los últimos cinco años, como si el valor del predio hoy fuera el mismo de hace cinco (5) años atrás; en el giro ordinario de los negocios y la dinámica prospectiva que suele suscitarse en la valorización de la propiedad raíz, esta circunstancia es inaceptable.

El avalúo presentado por la perito Liliana Arcila Rivera, debidamente acreditada, con su registro RAA vigente, se encuentra ajustado a derecho, está debidamente soportado; se elaboró con base en la normativa vigente en materia de avalúos, especialmente las reglas de la Resolución N°620 de 2008, en el punto de la Investigación Económica, para llegar a la conclusión de tasar el valor del 100% del predio en la suma de \$240.984.375 y el valor correspondiente al 75% porcentaje materia de este proceso, es de: \$180.738.281.

Conclusión: no se aceptarán las observaciones y definitivamente se tendrá como avalúo del 75% del predio materia de este proceso, la suma de \$180.738.281.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Salgar, Cundinamarca,

RESUELVE:

PRIMERO: NO ACEPTAR las observaciones hechas por la parte demandante frente al avalúo presentado de oficio por la perito Liliana Arcila Rivera.

SEGUNDO: APROBAR avalúo presentado por la perito Liliana Arcila Rivera.

TERCERO: FIJAR el precio del 75% del bien en la suma de **\$180.738.281,00**, que se discriminan así: \$120.492.187.50 correspondientes al 50% del porcentaje de propiedad de la señora María Marlén Ardila Rodríguez y \$60.246.093.75 correspondientes al 25% del porcentaje de propiedad del codemandado Miguel Ángel Gómez Ardila, con base en el avalúo total del predio denominado "Parcela 4", ubicado en la vereda La Ceiba del Municipio Puerto Salgar-Cundinamarca, en \$240.984.375,00.

El restante 25% figura en comunidad como propiedad del señor Gustavo Gómez Ardila, que no es parte en este proceso.

CUARTO: FIJAR la suma de **\$400.000 M/C.**, como honorarios a favor de la perito Liliana del Socorro Arcila Rivera, a cargo de la parte demandada y del acreedor de remanentes señor Gustavo Vanegas Upegui.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ÁNGELA MARÍA GIRALDO CASTAÑEDA

Juez