LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.

contra

CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA

Bogotá, D.C., seis (6) de mayo de dos mil dieciséis (2016)

Agotado el trámite del proceso y dentro de la oportunidad prevista por la ley para este efecto, procede el Tribunal de Arbitramento integrado por la señora árbitro **Marcela Romero de Silva**, con la secretaría de **Eugenia Barraquer Sourdis**, a dictar el Laudo que pone fin al proceso y que resuelve las diferencias contractuales surgidas entre **BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.** parte convocante, y **CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA**, parte convocada.

El presente Laudo se profiere en derecho.

CAPITULO I
ANTECEDENTES

1. LAS PARTES

Actúa como parte demandante **BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.**, sociedad colombiana, con NIT 900.200.960-9.

Actúa como parte demandada la **CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA** (antes CORPORACIÓN AVALÚOS – ASESORÍA EN DESARROLLO URBANO), entidad sin ánimo de lucro colombiana, con NIT 900.042.850-9.

2. LA CLÁUSULA COMPROMISORIA

La cláusula compromisoria consta en el Contrato de Prestación de Servicios suscrito entre las partes con ocasión de la aceptación por parte de la convocante de la oferta comercial de fecha 4 de abril de 2013 suscrita por la convocada y es del

siguiente tenor:

> "***DÉCIMA SÉPTIMA: ARBITRAMENTO.-*** *Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, a su ejecución, cumplimiento, disolución o liquidación se tratará de arreglar directamente; si transcurridos diez (10) días desde que una de las partes haya notificado a la otra la controversia no se ha llegado a un acuerdo, ésta será sometida a la decisión de uno (1) árbitro nombrado por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., que se sujetará a las normas vigentes sobre la materia. El Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá D.C. y su fallo deberá ser en derecho. Para los efectos pertinentes* ***EL CLIENTE*** *podrá ser notificado en la calle 39 no. 13A-16 de la ciudad de Bogotá, y* ***EL OFERENTE*** *en la carrera 46 No. 54-89 de la ciudad de Medellín".*

3. EL TRÁMITE

El 11 de noviembre de 2014, la convocante, mediante apoderada judicial, presentó en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá la demanda que dio origen a este trámite arbitral.

En audiencia llevada a cabo el día 18 de noviembre de 2014, por sorteo se realizó el nombramiento de la señora Árbitro, quien oportunamente aceptó su designación.

El 26 de enero de 2015 se llevó a cabo la Audiencia de Instalación en la que la señora Árbitro tomó posesión de su cargo, recibió el expediente, designó a la Secretaria, fijó sede del proceso y de la secretaría, y profirió el Auto Admisorio de la demanda. Dicho auto fue notificado personalmente a la apoderada de la convocada el 11 de marzo de 2015.

El 13 de abril, estando en tiempo, la apoderada de la convocada presentó escrito de contestación de la demanda. El traslado de las excepciones propuestas se realizó mediante fijación en lista el día 21 de abril de 2015. Oportunamente, la apoderada de la convocante presentó escrito descorriendo el traslado.

En audiencia llevada a cabo el 22 de mayo de 2015, la convocante presentó, de forma integrada, reforma de la demanda, la cual fue admitida y notificada en esa misma sesión.

El 5 de junio, estando en tiempo, el apoderado de la convocada presentó escrito de contestación de la demanda reformada. El traslado de las excepciones propuestas se realizó mediante fijación en lista el día 17 de junio de 2015. Oportunamente, la apoderada de la convocante presentó escrito descorriendo el traslado.

En auto de fecha 18 de junio de 2015 se corrió traslado del juramento estimatorio presentado por la convocada. El traslado transcurrió en silencio.

El 2 de julio se adelantó la audiencia de conciliación prevista en la ley, la cual se declaró concluida sin que hubiera arreglo alguno. En esa misma fecha se profirió el Auto mediante el cual el Tribunal resolvió respecto de las sumas por concepto de honorarios y gastos. Los dineros correspondientes a las sumas decretadas se consignaron en su totalidad por la parte convocante.

El 28 de julio de 2015 se llevó a cabo la Primera Audiencia de Trámite en la que el Tribunal profirió el Auto mediante el cual se declaró competente para conocer de las pretensiones propuestas, así como de las excepciones de mérito formuladas y dictó el auto de decreto de pruebas.

Durante el trámite del proceso el Tribunal sesionó en 19 audiencias. Agotada la instrucción, en la audiencia del 13 de abril de 2016 el Tribunal oyó a los apoderados de las partes en sus alegatos de conclusión.

Por no haber estipulado las partes el término de duración del proceso, de conformidad con lo establecido en la Ley, este término es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la Primera Audiencia de Trámite. En consideración a que dicho término fue suspendido por voluntad de las partes en varias oportunidades, el Tribunal se encuentra dentro de la oportunidad legal para proferir Laudo.

4. EL CONFLICTO SOMETIDO A CONSIDERACIÓN DEL TRIBUNAL

En su demanda reformada el Banco ProCredit Colombia S.A. formuló las siguientes pretensiones (visibles a folios 206 a 211 del Cuaderno Principal Nº 1):

"**PRETENSIONES DECLARATIVAS**

a) *PRETENSIONES DECLARATIVAS RELACIONADAS CON LOS INCUMPLIMIENTOS DE LA DEMANDADA*

Primera: Que se declare que entre Corporación Avalúos y Banco ProCredit existió una Relación Contractual desde diciembre de 2012 y hasta abril de 2013, para la realización de avalúos sobre inmuebles por parte de Corporación Avalúos.

Segunda: Que se declare que la Relación Contractual existente entre Corporación Avalúos y Banco ProCredit fue recogida y regulada en la Oferta Mercantil de fecha 4 de abril de 2013 y normas aplicables

Tercera: Que se declare que entre Corporación Avalúos y Banco ProCredit existió un Contrato de Prestación de Servicios regulado por los términos de la Oferta Mercantil del 4 de abril de 2013 y las normas aplicables.

Cuarta: Que se declare que Corporación Avalúos incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit.

Quinta: Que se declare que Corporación Avalúos incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit, al emitir avalúos en desconocimiento de las metodologías de valuación de inmuebles legal y gremialmente aceptadas.

Sexta: Que se declare que Corporación Avalúos incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit, al no haber ejecutado dichas relaciones de buena fe, de conformidad con lo establecido en los artículos 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil.

Séptima: Que se declare que Corporación Avalúos incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit, al asignar valores alejados a la realidad a los inmuebles dados en garantía y/o en dación en pago a Banco ProCredit, en beneficio propio o de terceros.

b) *PRETENSIONES DECLARATIVAS RELACIONADAS CON LOS PERJUICIOS OCASIONADOS POR LA DEMANDADA*

Octava: Que se declare que Corporación Avalúos con los incumplimientos contractuales señalados en las pretensiones anteriores, le causó daños y perjuicios a Banco ProCredit.

Novena: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit la indemnización plena de los perjuicios que le hubieren ocasionado los hechos e incumplimientos mencionados en las pretensiones anteriores, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante, de forma tal que el patrimonio de Banco ProCredit se mantenga en la misma situación en la que se encontraría de no haber existido esos incumplimientos contractuales.

Décima: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor del déficit, pérdida sufrida o provisión realizada con ocasión de la dación en pago del inmueble Puntarena Mall ubicado en la ciudad de Medellín por el valor excesivo e irreal determinado por Corporación Avalúos.

Décima Primera: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Excavaciones de Colombia.

Décima Segunda: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Efraín Alzate Gómez.

Décima Tercera: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Gustavo Adolfo Mesa.

Décima Cuarta: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor de los avalúos adicionales que la Demandante se vio obligada a contratar para poder determinar el valor correcto y real de los Inmuebles erradamente avaluados por la Demandada.

Décima Quinta: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor de las actividades que Banco ProCredit tuvo que adelantar para enmendar los registros contables y valuación de sus garantías como consecuencia del incumplimiento contractual de Corporación Avalúos.

c) *PRETENSIONES DECLARATIVAS RELACIONADAS CON LAS CONDENAS SOLICITADAS*

Décima Sexta: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit intereses moratorios a la máxima tasa de mora permitida por ley sobre las condenas que se le impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que la señora Árbitro considere, y hasta la fecha de su pago efectivo.

Primera Pretensión subsidiaria de la Décima Sexta: Que, en subsidio de la pretensión anterior, se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar al Banco ProCredit intereses comerciales sobre las condenas que se le impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que el señor Árbitro considere, y hasta la fecha de su pago efectivo.

Segunda Pretensión subsidiaria de la Décima Sexta: Que, en subsidio de la pretensión anterior, se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit la actualización monetaria utilizando para el efecto el Índice de Precios al Consumidor (IPC) o el índice de actualización que el Tribunal considere aplicable sobre las condenas que se impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que el señor Árbitro considere y hasta la fecha de su pago efectivo y sobre estas sumas calcular intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida.

Décima Séptima: Que se declare que Corporación Avalúos debe pagar a Banco ProCredit las costas del proceso, las cuales deben incluir los costos de

funcionamiento del Tribunal y los honorarios de la señora Árbitro y del secretario del mismo.

Décima Octava: Que se declare que Corporación Avalúos debe pagar a Banco ProCredit intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley, sobre las condenas que se establezcan a favor de Banco ProCredit en el laudo, desde el día siguiente al que éste sea proferido y hasta la fecha en que se produzca el pago efectivo.

PRETENSIONES DE CONDENA

Que, como consecuencia de la declaratoria de cualquiera de los grupos de pretensiones declarativas antes indicadas, se proceda a efectuar las siguientes condenas en contra de Corporación Avalúos y a favor de Banco ProCredit:

Décima Novena: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit la indemnización plena de los perjuicios causados por los incumplimientos contractuales descritos en esta demanda, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante y todos los gastos administrativos, financieros, contables y tributarios en los que puedan hacer incurrir a Banco ProCredit por su conducta, de forma tal que el patrimonio de Banco ProCredit se mantenga en la misma situación en la que se encontraría de no haber existido esos incumplimientos contractuales.

Vigésima: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor déficit, pérdida sufrida o provisión realizada con ocasión de la dación en pago del inmueble Puntarena Mall ubicado en la ciudad de Medellín por el valor excesivo e irreal determinado por Corporación Avalúos.

Vigésima Primera: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Excavaciones de Colombia.

Vigésima Segunda: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la

valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Efraín Alzate Gómez.

Vigésima Tercera: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Gustavo Adolfo Mesa.

Vigésima Cuarta: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor de los avalúos adicionales que la Demandante se vio obligada a contratar para poder determinar el valor correcto y real de los Inmuebles erradamente avaluados por la Demandada.

Vigésima Quinto: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor de las actividades que Banco ProCredit tuvo que adelantar para enmendar los registros contables y valuación de sus garantías como consecuencia del incumplimiento contractual de Corporación Avalúos.

Vigésima Sexta: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar al Banco ProCredit intereses moratorios a la máxima tasa de mora permitida por ley sobre las condenas que se le impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que el señor Árbitro considere y hasta la fecha de su pago efectivo.

> *Primera Pretensión subsidiaria de la Vigésima Sexta:* Que, en subsidio de la pretensión anterior, se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit intereses comerciales sobre las condenas que se le impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que el señor Árbitro considere y hasta la fecha de su pago efectivo.
>
> *Segunda Pretensión subsidiaria de la Vigésima Sexta:* Que, en subsidio de la pretensión anterior, se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit la actualización monetaria utilizando para el efecto el Índice de Precios al Consumidor (IPC) o el índice de actualización que el Tribunal considere aplicable sobre las condenas que se impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la

que el señor Árbitro considere y hasta la fecha de su pago efectivo y sobre estas sumas calcular intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida.

Vigésima Séptima: Que se condene a Corporación Avalúos al pagar a Banco ProCredit las costas del proceso, las cuales deben incluir los costos de funcionamiento del Tribunal y los honorarios del señor Árbitro y secretario del mismo.

Vigésima Octava: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley, sobre las condenas que se establezcan a favor de Banco ProCredit en el laudo, desde el día siguiente a que éste sea proferido y hasta la fecha en que se produzca el pago efectivo."

La Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria se opuso a la prosperidad de las pretensiones tanto principales como subsidiarias y formuló las excepciones de mérito que denominó Falta de competencia, Falta de legitimación en la causa para demandar, Cobro de lo no debido, Temeridad o mala fe y Genérica u oficiosa. (Visibles a folios 275 a 285 del Cuaderno Principal Nº 1).

La parte convocante fundamenta sus pretensiones en los hechos que relaciona en la reforma de la demanda (visibles a folios 192 a 206 del Cuaderno Principal Nº 1). La respuesta de la parte convocada a los mismos, está en la contestación de la demanda reformada (visibles a folios 238 a 266 del Cuaderno Principal Nº 1).

5. LAS PRUEBAS.

Con base en las pruebas oportunamente solicitadas por las partes, el Tribunal decretó las siguientes:

5.1. PRUEBAS DECRETADAS POR SOLICITUD DE BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.

Todas las documentales aportadas que obran en el expediente.

Los testimonios de Pablo González, Moisés Rubinstein Lerner, Carlos Mario Villabón, Ricardo Gómez Marulanda, Jorge Mauricio Barón, Carlos Lozano Rodríguez, Juan David Sánchez, Jorge Alberto Medrano Vega, Juan Carlos Pérez Muñoz, Luis Eduardo

Lampión Gómez, María Lucila Gómez de Lampión, Martha Lucía Lampión Gómez, Liliana María Lampión Gómez, Efraín Alberto Alzate Gómez, Gustavo Adolfo Mesa Salazar, Diego Alejandro Palma y Víctor Hugo García.

El interrogatorio de parte del Representante Legal de Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria.

Los oficios a Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias – Asolonjas, Registro Nacional de Avaluadores – R.N.A. e ICONTEC.

Los experticios acompañados con la demanda y con la reforma a la misma.

Una inspección judicial con exhibición de documentos e intervención de perito en Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria.

El dictamen pericial que debería ser rendido por un perito experto en informática y medios de recuperación de información de imagen y datos.

El dictamen pericial que debería ser rendido por un perito experto en valoración de bienes inmuebles.

El dictamen pericial que debería ser rendido por un perito experto financiero.

5.2. PRUEBAS DECRETADAS POR SOLICITUD DE LA CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA

Todas las documentales aportadas que obran en el expediente.

El interrogatorio de parte del Representante Legal de Banco ProCredit Colombia S.A.

Los testimonios de Eduardo Apolinar Moreno, Martha Lucia Colorado Pérez y Juan Camilo Franco Ferlin.

6. DESARROLLO DE LA FASE PROBATORIA

La fase probatoria se inició el 20 de agosto de 2015.

Se incorporaron al expediente todos los documentos oportunamente aportados y los experticios acompañados con la demanda y su reforma.

Se recibieron los interrogatorios de los representantes legales de las partes y los testimonios de Pablo González y Juan Camilo Franco Ferlin, pues los demás fueron desistidos. De las transcripciones de las declaraciones se corrió traslado a los apoderados de las partes.

La apoderada del Banco ProCredit presentó tacha de falsedad respecto del testimonio de Juan Camilo Franco Ferlin.

Para el dictamen pericial sobre la valoración de bienes inmuebles se designó al señor Carlos Roberto Peña-Barrero y para dictamen pericial financiero al señor Juan Manuel Noguera Arias, quienes estando en tiempo presentaron sus dictámenes. Las dos partes solicitaron aclaraciones y complementaciones que fueron tramitadas.

La inspección judicial con exhibición de documentos e intervención de perito en Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria y el dictamen que debería ser rendido por un perito experto en informática y medios de recuperación de información de imagen y datos, fueron desistidos por la parte convocante.

Se recibieron las respuestas a los oficios dirigidos a Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias – Asolonjas, Registro Nacional de Avaluadores – R.N.A. e ICONTEC, de las cuales se dio traslado a las partes y fueron incorporadas al expediente.

En Auto del 16 de marzo de 2016 se cerró la etapa probatoria del proceso con la conformidad de las partes, por haberse evacuado todas las pruebas por ellas solicitadas.

7. ALEGATOS

En la audiencia llevada a cabo el 13 de abril de 2016, los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión de los cuales entregaron resúmenes escritos que fueron incorporados al expediente.

8. LEY PROCESAL APLICABLE

Analizado el pacto arbitral, y en atención a la fecha de presentación de la demanda, este proceso se rigió por las disposiciones de la Ley 1563 de 2012 y en lo no previsto en ellas por las normas del Código de Procedimiento Civil y el Código General del Proceso.

9. PRESUPUESTOS PROCESALES

El Tribunal de Arbitramento se declaró competente para conocer de las cuestiones sometidas a decisión arbitral; la demanda se ajustó a lo dispuesto por las normas que regulan la materia y no se observa causal de nulidad alguna; las partes son personas jurídicas, cuya existencia y representación están debidamente acreditadas; comparecen al proceso apoderadas por abogados inscritos cuyos documentos de mandato han sido examinados, encontrándose correctos en todo sentido; tienen capacidad jurídica para transigir y las cuestiones sometidas a la decisión del Tribunal son susceptibles de transacción; está debidamente acreditada la existencia de la cláusula compromisoria, y en su momento se cumplió debidamente el trámite para la designación de la señora Árbitro, quien aceptó oportunamente y asumió su cargo en legal forma, y se cumplieron debidamente todos los trámites del proceso arbitral.

Así las cosas, el Tribunal se encuentra plenamente habilitado para entrar a resolver sobre el fondo de la controversia, como a continuación pasa a hacerlo.

CAPÍTULO II
CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Con el fin de decidir en derecho la controversia y visto que el Tribunal encuentra cumplidos los presupuestos procesales y no advierte causal alguna de nulidad, procede a efectuar el estudio de las pretensiones y excepciones de mérito de las partes a la luz de las normas jurídicas aplicables y de las pruebas aportadas al proceso y a dictar el laudo.

Así, el Tribunal determinará la suerte de la demanda arbitral, en atención a los hechos, pretensiones y excepciones del caso, y según las pruebas y demás elementos de juicio aplicables al presente proceso arbitral, así como con fundamento en las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia.

1. LAS NORMAS INVOCADAS POR LA CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA

1.1. Ley 388 de 1997:

Esta Ley prevé en su artículo 122 que, para efectos de las compensaciones, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª. de 1988, que la entidad pública que imponga la afectación, disponga de la apropiación presupuestal correspondiente para el pago, previo avalúo por peritos expertos del valor del inmueble.

1.2. Decreto 1420 de 1998:

Este Decreto en sus artículos 8, 9, 10, y 11 reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª. de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Sus disposiciones, como lo establece el artículo 1°., tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles, entre ellos los adquiridos por enajenación voluntaria.

1.3. Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi:"

A su vez la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en sus artículos 1, 2, 3 y 4 establece los métodos y procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

1.4. Ley 1673 de 2013:

Esta Ley en su artículo 1 establece: *La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.*

Las normas transcritas invocadas por el señor apoderado de la Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria, regulan lo referente a los avalúos de inmuebles que son parte de un proceso de negociación administrativa en la que de una u otra forma participa una entidad estatal.

Comparte el Tribunal las afirmaciones de la parte convocante en el sentido de precisar que a los avalúos objeto del presente proceso realizados en virtud de una relación contractual privada no le son aplicables las normas invocadas por la parte convocada.

En este orden de ideas no son de recibo para el Tribunal los argumentos que el señor apoderado de la convocada pretende hacer valer para aplicar las normas invocadas.

2. ANÁLISIS PROBATORIO

2.1. INTERROGATORIO DE PARTES:

2.1.1. RUBÉN DE JESÚS FRANCO MEDINA (Parte Convocada).

Tiene la calidad de Representante de la Corporación Avalúos-Lonja Inmobiliaria. Preguntado sobre cuáles son las obligaciones que debió cumplir la Compañía Avaluadora para la elaboración de los avalúos materia del proceso, el señor Franco respondió que se realizaron con fundamento en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución del IGAC 620 de 2008, normas que determinan que los avalúos deben tener claridad en el producto, profesionalismo y capacidad de análisis.

Sobre el caso concreto añade que las obligaciones de todo avalúo son conocer la metodología valuatoria, tener experiencia en este tipo de avalúos, y con el Banco básicamente ceñirse a un formato preestablecido por el Banco, y sobre el cual en el presente caso se hicieron los avalúos.

Las metodologías valuatorias son el método de mercado, que consiste en buscar bienes semejantes en la zona donde se hace el avalúo o en otras zonas que sean parecidas, método de reposición a nuevo que consiste en darle valor de nuevo a un inmueble y castigarlo por el estado de antigüedad u obsolescencia del bien. Otro método que se utiliza es el de renta, muy utilizado en avalúos de bodegas, locales

comerciales en funcionamiento e inmuebles para uso comercial, método que no se usó en el caso del mall Puntarena, porque el Banco solo utiliza los métodos de reposición a nuevo y el estudio de mercado.

Existe otro avalúo que consiste en hacer un proyecto de construcción, darle valor al terreno con base en lo que puede valer construir un inmueble en un punto y en un momento determinado y con fundamento en ello darle el valor final. Estos son los métodos valuatorios utilizados actualmente.

El señor Franco aclaró que no aportó soportes de los avalúos, teniendo en cuenta el formato del Banco. Sí se adjuntó a los avalúos el estudio de mercado. Solamente el mall Puntarenas no fue visitado porque estaba cerrado, los demás inmuebles sí fueron visitados. A este mall se le hizo avalúo de fachada que es aceptado por el Estado y los jueces, y se utilizaron los datos suministrados por una funcionaria del Banco, cuyo nombre no recuerda.

2.1.2. RAÚL ENRIQUE RIVERO RENGIFO (Parte Convocante)

El Banco ProCredit Colombia S.A. sí cuenta con un formato especial para la realización de los avalúos. El Banco no realizó objeciones a los avalúos de la Corporación Avalúos; solicitó un nuevo avalúo del mall Puntarena en el momento en que le entregaron el bien en dación en pago ya que, cuando el Banco lo puso en venta, se dio cuenta que el valor del avalúo era superior al valor comercial del inmueble.

El avalúo del mall Puntarena lo realizó la Corporación Avalúos con anterioridad a la dación en pago y el nuevo avalúo fue solicitado a los 11 meses, por las circunstancias anotadas.

2.2. TESTIMONIOS:

2.2.1. TACHA FORMULADA AL TESTIGO JUAN CAMILO FRANCO FERLIN

En cuanto a la tacha del testigo Juan Camilo Franco Ferlin, en atención a que, tal y como él mismo lo expresó, tiene una relación de parentesco de primer grado de consaguinidad en línea recta con el representante legal de la convocada que ha estado al frente de este proceso y que existen intereses de tipo profesional y laboral que lo vinculan con dicha parte, en los términos de los artículos 217 y 218 del Código

de Procedimiento Civil, el Tribunal considera que su testimonio no debe considerarse por lo que no será tenido como prueba.

2.2.2. PABLO ALBERTO GONZÁLEZ

La declaración del testigo González fue solicitada por la Parte Convocante. En una visita a Colombia, el Banco le pidió que hiciera un análisis comparativo de los avalúos del mall Puntarena y él concluyó que las garantías son clave cuando el cliente no puede pagar el préstamo: como el inmueble había sido avaluado a un precio más alto de su valor real, el Banco tuvo que recibirle el bien en dación en pago y tuvo que encimarle cuarenta mil dólares para cubrir el valor en que había sido avaluado ($US 40.000), lo que obligó al Banco a contabilizar la pérdida porque tuvo que pagarle al cliente el valor del inmueble de conformidad con el avalúo inicial.

2.3. DICTÁMENES PERICIALES

2.3.1. AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES – CARLOS ROBERTO PEÑA-BARRERA

Luego de un análisis normativo y metodológico, el doctor Peña Barrera expresa que en el avalúo de bienes inmuebles se debe indicar si se trata de un bien urbano o rural, si el avalúo es catastral o comercial, dar la justificación de la metodología utilizada y tener en cuenta el principio de prudencia indicado por la norma técnica sectorial NTS S 04 del Código de Conducta del Valuador y precaución para no sobredimensionar el valor del inmueble. Se tiene la obligación de realizar la identificación y descripción, dando sus características físicas, para lo cual se debe hacer una inspección ocular o visita de reconocimiento del bien inmueble a valorar por una persona técnica en avalúos.

De igual forma, el mencionado Código establece que se deben consignar en el avalúo todos aquellos hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afectan al objeto o al método de evaluación. El perito dejó en claro que el no ingreso del avaluador al inmueble pone de manifiesto el incumplimiento de los puntos 4 y 6 del artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y además debe dejar constancia de cualquier hecho, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias, que afectan al objeto o al método de evaluación.

Posteriormente indica cuáles son las metodologías valuatorias legalmente permitidas y deja en claro que el "avalúo por fachada" no está previsto en la Resolución 620 como método de valuación y que de este supuesto método no se encontró referencia legal o bibliográfica alguna.

En cuanto a la metodología de estudio de mercado, el avaluador debe usar los datos del mercado para determinar un rango de valores probables para el bien, pues justamente el límite inferior y superior son aquellos datos mínimo y máximo dentro de ese rango de valores que se puede usar.

El avalúo del mall Puntarena no puede ser considerado normal porque no cumple con las normas de la Resolución 620 de 2008 ni de las normas técnicas sectoriales NTS I01 del ICONTEC- RNA que disponen que se debe hacer la identificación de cada uno de los componentes del bien inmueble que será objeto de valuación: terreno, construcción, área privada, entre otros.

2.3.2. DETERMINACIÓN DE LOS PERJUICIOS – JUAN MANUEL NOGUERA ARIAS

EL Dictamen Pericial respondió las preguntas formuladas y estudió y analizó si se causaron perjuicios por la Corporación Avalúos al Banco ProCredit por la forma como se realizaron los avalúos contratados.

3. LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.

La parte convocada presentó las siguientes excepciones:

3.1. FALTA DE COMPETENCIA.

Plantea el señor Apoderado de la CORPORACIÓN AVALÚOS - LONJA INMOBILIARIA, citando los artículos 3º y 4º de la Ley 1563 de julio 12 de 2012, que la Cláusula Séptima, contentiva del pacto compromisorio, de la oferta mercantil de prestación de servicios, suscrita el 4 de abril de 2013, prevé la resolución de conflictos entre las partes por medio del Arbitramento, en relación con aquellos que se presenten por los avalúos de carácter comercial realizados durante la vigencia de dicha oferta por encargo del banco ProCredit, o sea que sus efectos son futuros y no retroactivos.

Partiendo de la anterior premisa, los avalúos realizados el 12 de diciembre de 2012, el 31 de diciembre de 2012 y el 7 de marzo del 2013, para la parte Convocada no

forman parte de la segunda oferta presentada, en la cual se acordó la cláusula arbitral, razón por la cual las diferencias en relación con dichos avalúos no pueden ser de competencia del Tribunal Arbitral, sino que tendrán que ser definidas por la Justicia Ordinaria.

A su vez, la señora Apoderada de la Entidad Convocante manifestó en su respuesta al traslado de la contestación de la demanda, que considera que la Convocada aceptó la existencia de la Cláusula Compromisoria y no negó la competencia del Tribunal al responder la demanda inicial y que sólo al contestar la demanda reformada e integrada, que se limitó a modificar lo referente a la solicitud de pruebas, pretendió desconocer los efectos del pacto arbitral y la competencia del Tribunal.

De otra parte, sostiene la Convocante que entre la Corporación Avalúos y el Banco ProCredit existió una sola relación contractual, iniciada y ejecutada entre diciembre de 2012 y abril de 2013, la cual fue regulada por la oferta que contiene el Pacto Arbitral, para probar lo cual cita los estudios o avalúos realizados por la Corporación y las cuantías de las facturas presentadas para el cobro de sus honorarios.

Igualmente, afirma que la relación contractual estuvo siempre regida por los mismos términos y condiciones recogidos en la segunda oferta, la cual se suscribió con el propósito de formalizar, regularizar o dejar por escrito las mismas condiciones de la relación contractual que se estaba ejecutando.

Expresa que, incluso si se afirmara que la oferta no refleja de manera exacta los términos en que fue ejecutada la relación contractual con anterioridad a su emisión, dado que entre las partes no ha existido ninguna otra relación comercial, debe concluirse que al pactar, de manera específica, un mecanismo de resolución de controversias sin haber excluido ninguna materia del mismo, se debe entender que la voluntad de las partes fue la de someter cualquier diferencia surgida entre ellas a dicho mecanismo.

Continúa la señora Apoderada de la Convocante, citando las normas del Código Civil que considera aplicables:

> "El artículo 1618 del Código Civil establece el principio de interpretación de los contratos de acuerdo con el cual la intención de los contratantes prevalece sobre la literalidad de las palabras contenidas en los acuerdos escritos:

"Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras."

"Por su parte, el artículo 1622 del Código Civil consagra el principio de la interpretación sistemática de los contratos, de acuerdo con el cual las cláusulas de un contrato deben interpretarse teniendo en cuenta "...la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte."

(Subraya y negrilla fuera del texto original)

"A pesar de que es incontrovertible que existió una única Relación Contractual entre la Convocada y mi representada, en contravía de las normas antes citadas, de sus propias confesiones y de su propia conducta contractual, la Corporación Avalúos pretende, de mala fe, sostener lo contrario frente a este Honorable Tribunal, con el único fin de que éste se declare no competente para conocer del presente trámite.

"Así las cosas, la actuación de Corporación Avalúos al presentar como excepción la falta de competencia del Tribunal, resulta reprochable jurídicamente y contraría lo dispuesto en el artículo 1603 del Código Civil y el artículo 871 del Código de Comercio, el cual establece que los contratos deben ejecutarse de buena fe.

"Por lo anterior, el Tribunal Arbitral encontrará que la excepción de falta de competencia no está llamada a prosperar."

El Tribunal para decidir esta excepción acudió en apoyo a la jurisprudencia arbitral que ha reconocido que una cláusula compromisoria puede extenderse a hechos ocurridos con anterioridad a su consagración, así:

"La jurisprudencia arbitral ha sido clara al establecer que una cláusula compromisoria puede hacerse extensible a hechos ocurridos con anterioridad a la suscripción del documento escrito que la contiene, cuando tal documento tiene como propósito regular relaciones contractuales que se han ejecutado previamente, que conforman una unidad entre sí y que se regulan mediante el documento contractual contentivo de la cláusula compromisoria.

"El Tribunal Arbitral integrado por Álvaro Mendoza Ramírez (Presidente), Stella Villegas de Osorio, Jorge Pinzón Sánchez que resolvió las diferencias entre Tecnocom Colombia S.A.S. y Nokia Siemens Networks Colombia Limitada, dispuso en su Laudo Arbitral que nada obsta para que la voluntad de someter a la justicia arbitral las controversias derivadas de una relación contractual, sea expresada en forma posterior o intermedia respecto del desarrollo de dicha relación contractual, en atención a la unidad de la misma, como aquella que existe en este caso:

"Para el Tribunal no es aceptable esta posición, por cuanto el escrito contractual, por exigencia de una de las partes, pretendió documentar unas relaciones que habían tenido amplio desarrollo previo, pero que no eran distintas de aquellas a las cuales se refirió expresamente dicho documento contractual.

"Las normas que rigen el denominado pacto arbitral son claras al establecer dos caminos para llegar a él: el denominado compromiso y la llamada cláusula compromisoria. Sin embargo, no se trata de dos vías distintas, sino de dos oportunidades usualmente separadas en el tiempo para establecer la misma voluntad compromisoria. Por consiguiente, nada impide que dicha voluntad se establezca en forma posterior o intermedia respecto del desarrollo de unas relaciones contractuales, ya que, cualquiera sea el momento en que las partes hacen constar su voluntad compromisoria, ésta sustrae la eventual discusión de sus diferencias del conocimiento de la justicia ordinaria para confiarlo a la decisión arbitral.

"Con apoyo en las consideraciones anteriores, el Tribunal encuentra que asiste la razón a la demandante, al sostener la unidad contractual entre la ejecución de las relaciones previas a la firma del contrato y aquella que se desarrolló con posterioridad a la existencia de éste.

"Definido así el alcance de la competencia que posee el Tribunal en virtud de lo dispuesto por las propias partes, es claro que decidirá respecto de una controversia entre ellas y en función del contrato que las vincula, abstracción hecha de que en algunos aspectos de su ejecución tuviera interés un tercero, a saber, Telefónica. Por esa razón, en la parte resolutiva de este laudo se descartarán las excepciones interpuestas por la convocante frente a la demanda de reconvención y denominadas, falta de competencia por

presentar controversias relativas a un contrato del que TECNOCOM no es parte, celebrado entre NSN y TECNOCOM", y "Falta de legitimación en la causa."[1]

Con fundamento en lo anterior, el Tribunal considera que en efecto, en el presente caso, existió una relación contractual única e ininterrumpida entre el Banco ProCredit y la Corporación Avalúos, regulada por la oferta, razón por la cual los conflictos derivados de la misma pueden someterse válidamente a la justicia arbitral, de conformidad con la cláusula compromisoria contenida en la oferta.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 845 del Código de Comercio, la oferta o propuesta, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra, deberá contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicada al destinatario. Se entenderá que la propuesta ha sido comunicada cuando se utilice cualquier medio adecuado para hacerla conocer del destinatario.

El Artículo 846 del mismo estatuto legal se refiere a la irrevocabilidad de la propuesta, con el fin de que una vez comunicada, el proponente no pueda retractarse, so pena de indemnizar los perjuicios que con su revocación cause al destinatario.

La propuesta u oferta, como todo contrato, puede ser verbal o escrita, como lo dicen expresamente las normas legales y las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual.

El Banco ProCredit solicitó a la Corporación -Avalúos- una propuesta que reuniera los requisitos del artículo 845 del Código de Comercio antes citado. Ésta la presentó y el Banco la aceptó. El objeto del contrato de prestación de servicios que implicaba la propuesta, era la realización de avalúos de los inmuebles que el Banco sometiera a su valoración. Dentro del lapso comprendido entre el 12 de diciembre y el 29 de abril de 2013, o sea 4 meses y 15 días aproximadamente, la Corporación realizó 4 avalúos de inmuebles. No obstante, el 4 de abril de 2013 el Banco volvió a solicitar oferta a la Corporación, entiende el Tribunal que con el fin

[1] *El Tribunal Arbitral integrado por Álvaro Mendoza Ramírez (Presidente), Stella Villegas de Osario, Jorge Pinzón Sánchez que resolvió las diferencias entre Tecnocom Colombia S.A.S. y Nokia Siemens Networks Colombia Limitada.*

de formalizarla por medio de un contrato escrito, y esta última la presentó con idénticas características a la que se venía ejecutando.

No se puede olvidar que se trata de un contrato de prestación de servicios de ejecución sucesiva, cuya ejecución no es instantánea sino progresiva y que por tanto todas aquellas actuaciones realizadas de acuerdo con el mismo objeto antes y después de su formalización, deben integrarse en un solo cuerpo contractual, porque además el contrato se perfeccionó con la aceptación de la oferta, aunque su formalización por escrito se efectuara 4 meses después.

Al respecto dice Joaquín Garrigues:

"C) La perfección del contrato.- La coincidencia entre la propuesta y la aceptación perfecciona el contrato. No basta con que las dos declaraciones de voluntad se encuentren, es preciso que armonicen entre sí, que se complementen, de suerte que, aun teniendo cada contratante un deseo diverso (el comprador, comprar; el vendedor, vender; el prestatario, recibir dinero; el prestador entregarlo, etc.) la realización de ese deseo permita al otro contratante satisfacer el suyo (el comprador, compra porque el vendedor vende; el prestatario recibe el dinero porque el prestador lo entrega). De lo que se sigue que ambos contratantes coinciden en la misma finalidad: la conclusión del contrato propuesto. Al querer la misma cosa, su voluntad tiene el mismo contenido. El consentimiento es lo que da el ser al contrato y el consentimiento se forma o se manifiesta, como dice el artículo 1262 de nuestro C.C., por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que ha de constituir el contrato."[2]

Vale señalar que, en nuestra legislación, la regulación de la oferta y su contestación está regulada por los artículos 845 y siguientes del Código de Comercio.

No obstante, vale la pena tener en cuenta, también, las normas del Código Civil citadas por la apoderada de la Demandante o Convocante, porque ellas

[2] Joaquín Garrigues, CURSO DE DERECHO MERCANTIL, Tomo IV, Séptima Edición, págs 16 y 17, EDITORIAL TEMIS, Bogotá Colombia, 1987.

complementan lo regulado sobre la oferta y su aceptación por el Código de Comercio:

El artículo 1618 del Código Civil establece el principio de interpretación de los contratos de acuerdo con el cual la intención de los contratantes prevalece sobre la literalidad de las palabras contenidas en los acuerdos escritos: "Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras."

Por su parte, el artículo 1622 del Código Civil consagra el principio de la interpretación sistemática de los contratos, de acuerdo con el cual las cláusulas de un contrato deben interpretarse teniendo en cuenta "...la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte."

Estas normas no significan otra cosa que la intención de los contratantes debe primar sobre lo literal de las palabras, al igual que la aplicación práctica que hayan hecho de ella ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte.

En consecuencia, este Tribunal considera que el contrato entre las partes se perfeccionó con la aceptación de la primera oferta, que la segunda oferta cuya Cláusula Séptima contiene la Cláusula Compromisoria, simplemente reiteró la primera y que, de esta manera, ambas fueron formalizadas por escrito.

Adicionalmente, la discusión sobre la competencia del Tribunal fue estudiada en sede de tutela en donde los argumentos de la Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria fueron desestimados en primera y segunda instancia.

3.2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR.

Expresa la convocada: *"Teniendo en cuenta que a la fecha no se ha causado perjuicio alguno al BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A. pues claramente se observa: (i) Que dicha entidad bancaria en su momento oportuno nunca objetó, solicitó revisión o impugnación a los avalúos realizados por mi representado. (ii) Las obligaciones contraídas en su momento oportuno, por LUIS FERNANDO LAMPIÓN, DIEGO ALEJANDRO PALMA ARIAS y GUSTAVO ADOLFO MESA SALAZAR, esta última cobijada por la oferta, contrato o convenio contraído con la entidad demandante, a*

quienes se le hizo avalúo comercial por mi poderdante, a la fecha se encuentran ***CANCELADAS Y A PAZ Y SALVO,*** *excepto la del señor EFRAÍN ALZATE GÓMEZ que aún se encuentra vigente y respaldado su pago con el bien inmueble dado en garantía. (iii) Nótese igualmente que las obligaciones contraídas por el señor LUIS FERNANDO LAMPIÓN se generaron con mucha anterioridad (2009) al avalúo realizado por mi cliente al igual que la obligación del señor DIEGO ALEJANDRO PALMA ARIAS (2008) e incluso el Banco Pro Credit Colombia S.A. es* ***CESIONARIO*** *de PROCREDIT SERVICES LTDA.*

> *"En consecuencia de lo anterior, y dado que no le asiste asidero fáctico y jurídico al BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A. para haber iniciado la presente Litis en razón a que no se vislumbra afectación, daño o perjuicio alguno al mismo, da como resultado evidente, la falta legitimación en la causa para demandar."*

En relación con este aspecto el Tribunal acoge como propia la jurisprudencia arbitral del Tribunal que decidió la controversia entre **COMUNICACIÓN CELULAR S.A. – COMCEL S.A.**- antes **OCCEL S.A.** y la **EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTÁ S.A. E.S.P.,** así:

> *"El tema jurídico de la Legitimación en causa ha sido ampliamente estudiado por la jurisprudencia y la doctrina. Debemos partir del hecho de que si ella no existe, no se podrá entablar una relación jurídico procesal, porque es exigida por la ley.*
>
> *"Lo anterior significa que para acudir a cualquier instancia u órgano judicial, con el fin de que defina la controversia sobre un derecho o una obligación, las partes deberán demostrar quiénes son y su vinculación con el derecho o la obligación controvertidos.*
>
> *"Según la legitimación en la causa o la legitimación para obrar se refiera al demandante o al demandado, se denominará activa o pasiva respectivamente y no son otra cosa que las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan el derecho a obtener decisiones judiciales con una finalidad concreta.*
>
> *"Para el demandante la legitimación en la causa deberá demostrarse con la titularidad del interés materia del litigio y que deberá corresponder al objeto del*

fallo y para el demandado será la demostración de su interés en el litigio, por ser la persona que deberá oponerse a la petición del demandante.

"En relación con la legitimación en causa no existe un pronunciamiento procesal sobre el fondo del asunto objeto de la controversia, sino que constituye la manera de demostrar la titularidad de los derechos u obligaciones de las partes.

"Lo manifestado implica que la sentencia que el juez profiera, o en este caso el laudo, es el acto procesal decisorio por excelencia, ya que con él acoge o rechaza las pretensiones de la demanda y resuelve las excepciones propuestas por el demandado.

"La doctrina discute los efectos de la ausencia de decisión judicial, ocasionada por la falta de legitimación en la causa. La Corte Suprema de Justicia determinó que tal figura jurídica no constituye un presupuesto procesal[3], sino un tema propio del derecho sustancial, por lo cual la ausencia de una decisión de fondo implica una decisión en contra tanto para la parte activa como para la pasiva.

"Partiendo de estas consideraciones, es necesario anotar que la afirmación de la convocada sobre la carencia por parte de la convocante de legitimación en la causa o para obrar, en realidad no viene al caso, puesto que, como parte de un contrato, está habilitada para reclamar judicialmente cualquier derecho u obligación que surja del mismo, de acuerdo con la ley.

"De acogerse el Tribunal a la interpretación de la convocada se colocaría en inferioridad de condiciones a uno de los contratantes, violando así las normas que rigen la contratación."

Como consecuencia de lo anterior el Tribunal desestima esta excepción.[4]

3.3. COBRO DE LO NO DEBIDO.

[4] Laudo proferido por el Tribunal de Arbitramento, constituido por los doctores María Teresa Garcés LLoreda, María Fernanda Guerrero Mateus y Jorge Guzmán Moreno para dirimir en derecho las controversias entre **COMUNICACIÓN CELULAR S.A. – COMCEL S.A.**- antes **OCCEL S.A.** y la **EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTÁ S.A. E.S.P.**

El apoderado de la Corporación Avalúos manifiesta que la convocante pretende el cobro de unas cuantiosas sumas de dinero por unos perjuicios que nunca se le han causado, siendo evidente que: (i) No se objetaron los avalúos realizados. (ii) A la fecha le fueron canceladas tres de las obligaciones adquiridas por Luis Fernando Lampión, Pedro Alejandro Palma Arias y Gustavo Adolfo Mesa Salazar, a quiénes la convocada realizó avalúo comercial y (iii) Pretende el cobro de unos perjuicios respecto de obligaciones adquiridas con anterioridad a la realización de los avalúos por la Corporación Avalúos.

La convocante considera, a su vez, que los perjuicios sufridos por el Banco fueron provocados como consecuencia de la prestación de servicios contratados con la convocada de manera anti técnica y alejada de las condiciones reales de los bienes valorados.

El Tribunal considera que los perjuicios sufridos por el Banco ProCredit están debidamente probados por medio de la experticia practicada dentro del proceso y que tuvieron origen en el incumplimiento del contrato celebrado entre las partes.

En consecuencia la excepción de cobro de lo no debida será rechazada por el Tribunal.

3.4. TEMERIDAD O MALA FE.

Manifiesta la convocada que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del Código de Procedimiento Civil, a todas luces se vislumbra de parte de la demandante una actitud temeraria y/o de mala fe al instaurar una demanda arbitral, conociendo de antemano que no se le causaron unos perjuicios, profiriendo situaciones ajenas a la realidad y que sí han causado un grave perjuicio a la Corporación Avalúos.

La apoderada de la Convocante manifiesta que esta excepción se cae de su propio peso por cuanto las pruebas aportadas y solicitas demuestran la procedencia de la demanda y su fundamentación legal.

El Tribunal, como lo manifestó en la anterior excepción, considera que no hay temeridad o mala fe de la convocante en los términos de la norma invocada, por cuanto se demostró en el proceso que la demanda ha sido sustentada jurídicamente

y que los hechos han sido probados, por lo cual esta excepción tampoco está llamada a prosperar.

3.5. GENÉRICA U OFICIOSA.

La convocada solicita que, conforme a lo dispuesto por el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, de llegar a surgir otra excepción no alegada o se pruebe una circunstancia que amerite desestimar las pretensiones de la demanda, declare estas de oficio con el fin de respetar y priorizar la satisfacción del valor constitucional y legal de la Justicia.

La convocante se opone a ellas porque de acuerdo con la jurisprudencia arbitral, el planteamiento de la excepción innominada o genérica en trámites arbitrales es improcedente. Expresa que el Tribunal Arbitral no puede fundamentar su laudo con base en la excepción genérica, pues dado que dicha excepción encuentra su fundamento en aspectos generales y no en hechos o razones determinadas, se estaría resolviendo sobre temas no sujetos a su competencia que podrían constituir causal de anulación, conforme al numeral 9°. del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012.

El Tribunal considera que sí se pueden dar excepciones genéricas conforme a lo dispuesto en el Código General del Proceso, ya que el artículo 282 preceptúa:

> "*(…) cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.*"

No obstante, como en el presente caso no se encuentran probados hechos que constituyan una excepción, el Tribunal declarará que la excepción genérica no está llamada a prosperar.

4. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

En primer término el Tribunal analizará y fundamentará la decisión sobre las tres primeras pretensiones.

PRETENSIONES DECLARATIVAS

a) PRETENSIONES DECLARATIVAS RELACIONADAS CON LOS INCUMPLIMIENTOS DE LA DEMANDADA:

Primera: Que se declare que entre Corporación Avalúos y Banco ProCredit existió una Relación Contractual desde diciembre de 2012 y hasta abril de 2013, para la realización de avalúos sobre inmuebles por parte de Corporación Avalúos.

Segunda: Que se declare que la Relación Contractual existente entre Corporación Avalúos y Banco ProCredit fue recogida y regulada en la Oferta Mercantil de fecha 4 de abril de 2013 y normas aplicables

Tercera: Que se declare que entre Corporación Avalúos y Banco ProCredit existió un Contrato de Prestación de Servicios regulado por los términos de la Oferta Mercantil del 4 de abril de 2013 y las normas aplicables.

De acuerdo con el análisis realizado al estudiar la excepción de falta de competencia, el Tribunal encuentra que entre las partes existió una relación contractual desde diciembre de 2012 hasta abril de 2013, la cual está regulada por la Oferta Mercantil del 4 de abril de 2013.

En consecuencia las pretensiones primera, segunda y tercera están llamadas a prosperar, por cuanto la cláusula compromisoria contenida en la oferta cubre los avalúos realizados con anterioridad, hecho que otorga competencia al Tribunal para conocer del asunto.

Dentro de las pretensiones declarativas se encuentran las siguientes relacionadas con el posible incumplimiento por parte de la Corporación Avalúos de sus obligaciones contractuales y legales, a saber :

Cuarta: Que se declare que Corporación Avalúos incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit.

<u>Quinta</u>: Que se declare que Corporación Avalúos incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit, al emitir avalúos en desconocimiento de las metodologías de valuación de inmuebles legal y gremialmente aceptadas.

<u>Sexta</u>: Que se declare que Corporación Avalúos incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit, al no haber ejecutado dichas relaciones de buena fe, de conformidad con lo establecido en los artículos 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil.

<u>Séptima</u>: Que se declare que Corporación Avalúos incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit, al asignar valores alejados a la realidad a los inmuebles dados en garantía y/o en dación en pago a Banco ProCredit, en beneficio propio o de terceros.

En primer término es necesario analizar la relación jurídica existente entre Banco ProCredit y la Corporación Avalúos, la cual, de acuerdo con lo expresado, se inició con una Oferta presentada por la Corporación Avalúos – Asesoría en Desarrollo Urbano y aceptada por el Banco ProCredit en 2012 y luego ratificada mediante la Oferta del 4 de abril de 2013, presentada por la Corporación al Banco, mediante escrito aceptado por éste.

El objeto de la Oferta Mercantil de Prestación de Servicios era el siguiente:

> "PRIMERA: OBJETO DE LA OFERTA.- CORPORACIÓN AVALÚOS – ASESORÍA EN DESARROLLO URBANO, se obliga frente al Banco ProCredit Colombia S.A., durante la vigencia del presente convenio a realizar, dentro de las zonas fijadas de común acuerdo y entre las cuales se encuentran las ciudades capitales y las que se amplíe posteriormente, los avalúos de carácter comercial, que durante la vigencia de la presente oferta se encarguen por el Banco ProCredit Colombia S.A., bajo el procedimiento desarrollado por el Banco ProCredit Colombia S.A., colocando al servicio de EL CLIENTE, toda su capacidad y equipo de trabajo, conforme a la oferta presentada. El Banco ProCredit Colombia S.A., por su parte se compromete a sugerirles a los clientes que la realización de los avalúos los efectúe, CORPORACIÓN AVALÚOS – ASESORÍA EN DESARROLLO URBANO, dentro de las zonas anteriormente requeridas."

En la Cláusula Quinta se fija el valor de los avalúos, según las tablas incluidas en la Oferta.

En la Cláusula Sexta se determina la forma de pago, de la siguiente forma:

> "SEXTA- FORMA DE PAGO: Los valores a los cuales se hace referencia en la condición quinta, serán pagados en la siguiente forma: CORPORACIÓN AVALÚOS – ASESORÍA EN DESARROLLO URBANO presentará mensualmente una relación de facturas a EL CLIENTE por concepto de los servicios a que se refiere la presente oferta, debidamente soportadas, en sus oficinas ubicadas en las diferentes ciudades correspondientes al lugar donde se realizó el avalúo, con copia a la Dirección General del Banco ProCredit Colombia S.A., en la ciudad de Bogotá todos los 20 de cada mes. EL CLIENTE pagará dicha suma en pesos colombianos el día jueves siguiente a la fecha de facturación por medio de consignación directa en una cuenta corriente del Banco ProCredit Colombia S.A., a nombre de EL OFERENTE."

En la Cláusula Séptima, al fijar la vigencia de la Oferta, manifiestan que: El presente contrato tendrá una duración INDEFINIDA… (Subrayas del Tribunal)

En consecuencia, y de acuerdo con lo transcrito, se trata de un contrato (oferta presentada por la Convocada y aceptada por la Convocante) por medio del cual la Corporación se compromete para con el Banco a realizar los avalúos que éste le solicite, con el cumplimiento de todo lo ofrecido en la oferta mencionada.

Como se expresó anteriormente, la cláusula quinta de la Oferta incluyó los porcentajes con fundamento en los cuales se remunerarían los servicios prestados por la Convocada, de acuerdo con el monto del avalúo realizado.

Así, en el caso de Puntarena Mall, como el avalúo efectuado ascendió a la suma de $1.261.800.000, la Corporación valoró sus honorarios por concepto del avalúo en la suma de $794.600, valor que correspondía a los rangos acordados en la Cláusula Quinta de la oferta.

Lo anterior, como puede verse en la factura número 0719, de fecha 28 de diciembre de 2012, foliada con el número 313 del Cuaderno de Pruebas No. 1 del Expediente.

De igual forma, ocurrió con los avalúos realizados a los inmuebles Excavaciones de Colombia, avaluado en $412.004.625, suma por la cual el Banco pagó $290.000 por concepto de honorarios, como consta a folio 314 del Cuaderno de Pruebas No. 1, que contiene la Factura No. 0729, del 23 de enero de 2013.

Así mismo, el inmueble de propiedad del señor Efraín Álzate Gómez, avaluado por la suma de $100.513.000, cuyos honorarios por el avalúo ascendieron a la suma de $145.000, de acuerdo con la factura que obra a folio 315 del Cuaderno de Pruebas No. 1, todo lo cual, al igual que en el caso de Puntarena Mall, coincide con los precios pactados en la oferta.

No obstante el cumplimiento de la Cláusula Quinta, la Corporación no cumplió con las demás obligaciones contractuales en la forma prevista por el objeto del Contrato (Oferta presentada y aceptada) como era la de "realizar, …… los avalúos de carácter comercial, que durante la vigencia de la presente oferta se encarguen por el Banco ProCredit Colombia S.A., bajo el procedimiento desarrollado por el Banco ProCredit Colombia S.A., colocando al servicio de EL CLIENTE, toda su capacidad y equipo de trabajo, conforme a la oferta presentada. El Banco ProCredit Colombia S.A., por su parte se compromete a sugerirles a los clientes que la realización de los avalúos la efectúe CORPORACIÓN AVALÚOS – ASESORÍA EN DESARROLLO URBANO, dentro de las zonas anteriormente requeridas" ya que **los avalúos realizados**, como lo señalan los dos Peritos, **no cumplieron con la diligencia y profesionalismo a que se había comprometido la Oferente, ni mantuvieron informado al Banco del desarrollo y ejecución del servicio prestado, ni aplicaron las disposiciones legales, éticas y técnicas que debía cumplir la Convocada como empresa avaluadora, pues las sumas avaluados no coincidieron con el valor real de los inmuebles**. (Negrillas y subrayas del Tribunal).

En este punto el Tribunal coincide plenamente con lo alegado por la señora apoderada del Banco ProCredit en su alegato de conclusión, todo lo cual se encuentra probado en el proceso, sobre la importancia de realizar los avalúos por el precio justo, tanto para el Banco como para quien otorga el bien en garantía, razón por la cual se permite transcribirlo a continuación:

> *"Los avalúos elaborados por una empresa avaluadora y, en este caso, específicamente los realizados por Corporación Avalúos, son de vital importancia para las entidades financieras como Banco ProCredit, toda vez que el valor otorgado por una empresa avaluadora a un bien inmueble ofrecido como*

garantía por un cliente resulta crucial al momento de (i) hacer efectiva dicha garantía cuando un cliente incumple sus obligaciones crediticias y (ii) al momento de otorgar un crédito a favor de un cliente.

"En efecto, en primer lugar, el valor asignado por una empresa avaluadora a un bien ofrecido como garantía por un cliente es de gran importancia al momento de ejecutar o hacer efectiva dicha garantía, pues con base en dicho valor, Banco ProCredit inicia el proceso de recuperación del crédito.

"Sobre la importancia de un avalúo para la ejecución de una garantía, el Representante Legal de Banco ProCredit, Raúl Rivero Rengifo, manifestó que efectivamente los precios obtenidos en un avalúo de un bien inmueble son determinantes al momento de ejecutar una garantía:

"(…) estos precios determinan en muchos casos tanto como un requisito previo al otorgamiento de crédito como también a la hora de la ejecución de una garantía, estos valores son determinantes para saber en caso de que el financiamiento no prospere la posibilidad de la recuperación de estos créditos". (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

"En este mismo sentido, el señor Rivero Rengifo al dar contestación a las preguntas Nos. 10 y 14 de su interrogatorio, respectivamente mencionó:

"SR. RIVERO: (…) Lo más importante del valor de la garantía, del valor de los avalúos es cuando se realiza luego después de un proceso una vez otorgado el financiamiento y una vez que el proyecto fracase o el negocio tenga problemas en su flujo de caja uno determina realizar la garantía, ya sea a través de un proceso ejecutivo o a través de una dación en pago, es en ese momento en donde el valor de la garantía toma un valor importantísimo para determinar el valor posible de recuperación del Banco, y en ese valor es en donde nosotros tenemos una gran diferencia con el avalúo realizado especialmente en el caso de Puntarena, entonces la situación contractual del crédito creo yo no tiene nada que ver".

"(…)

"SR. RIVERO: Como les dije, como les mencioné existe un problema, el valor de la garantía y la garantía como tal es un requisito dentro del otorgamiento cuyo valor

se ve reflejado en importancia cuando existe un problema de pago, es en ese momento cuando el valor que existe cobra una importante relevancia porque uno como banco basado en ese valor toma la decisión de ya sea obtener la dación de pago". (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

"Por su parte, el testigo Pablo González al explicar la relación que tienen las garantías y los avalúos de la respectiva garantía, señaló que son esenciales cuando el cliente no puede pagar con sus recursos el crédito otorgado:

"DRA. RIVERA: Podría por favor indicarle al Tribunal qué relación tienen las garantías y sus avalúos para el análisis de riesgo crediticio?

"SR. GONZÁLEZ: Bueno. En principio en un análisis de riesgo crediticio donde yo me especializo lo más importante como les decía era analizar la capacidad de pago de ese cliente y un elemento que se pide a partir de cada banco de acuerdo a determinadas políticas y también por políticas de norma local se le piden garantías que en caso de incumplimiento del cliente recién se recurre a esas garantías, entonces en un principio son un paso secundario pero sí se tornan clave cuando el cliente no puede pagar con sus recursos". (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

"En este mismo sentido, el señor Rivero Rengifo señaló en su interrogatorio:

"(…) lo que sí es importante es que el valor de los avalúos es mucho más importante a la hora de ejecutarla o de realizar la garantía después de que el financiamiento o el producto del financiamiento ya sea el proyecto o el negocio que nosotros decidimos financiar no funciona, es ahí cuando el valor es súper determinante, es muy determinante para el Banco en la posibilidad de recuperar el dinero que se financió, es el momento más importante". (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

"Así las cosas, resulta evidente que los valores asignados por Corporación Avalúos a los inmuebles objeto de valuación eran de transcendental importancia a la hora de ejecutar un bien ofrecido como garantía por un cliente, cuando dicho cliente no cumplía con su obligación crediticia.

"Este valor servía de base para determinar si la garantía resultaba suficiente para cubrir el valor impago del crédito y si era necesario exigir pagos adicionales del

deudor o, por el contrario, entregar un dinero o condonar ciertas obligaciones al deudor como consecuencia de que el valor del inmueble fuera superior al del valor pendiente de pago del crédito, como sucedió en el caso del inmueble Puntarena Mall.

"En segundo lugar, el avalúo comercial de un inmueble ofrecido como garantía por un cliente, es importante al momento de realizar el análisis de riesgo crediticio de un cliente.
"Lo anterior, en atención a que el otorgamiento de un crédito y la determinación de las condiciones del mismo son decisiones que se adoptan en función de, entre otros elementos, la existencia de bienes susceptibles de ser afectados directamente al pago de la obligación, mediante la constitución de una garantía.

"De acuerdo con lo dispuesto en la Circular Externa No. 11 del año 2002, expedida por la Superintendencia Bancaria de Colombia –hoy Superintendencia Financiera-, al otorgar un crédito, los bancos deben realizar un análisis del riesgo crediticio que asumen al momento de otorgarle un crédito a un cliente.

"El riesgo crediticio, de acuerdo con el acápite 1.1. de la Circular en comento, es "la posibilidad de que una entidad incurra en pérdidas y se disminuya el valor de sus activos, como consecuencia de que sus deudores fallen en el cumplimiento oportuno o cumplan imperfectamente los términos acordados en los contratos de crédito. Toda la cartera de créditos está expuesta a este riesgo, en mayor o menor medida". (Subrayas y negrilla fuera del texto original).

"Así las cosas, el riesgo crediticio debe evaluarse por las entidades bancarias de forma permanente, no solo al momento de otorgar un crédito, sino a lo largo de la vigencia del mismo. Así lo estableció la Superintendencia Bancaria de Colombia -hoy Superintendencia Financiera-:

"Las entidades vigiladas deben evaluar permanentemente el riesgo crediticio de estos activos y la capacidad de pago del respectivo deudor. Esto aplica tanto en el momento de otorgar créditos, como a lo largo de la vida de los mismos y cuando se produzcan reestructuraciones de los respectivos contratos". (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

"Teniendo en cuenta lo anterior, la Superintendencia Bancaria de Colombia –hoy Superintendencia Financiera- estableció como una metodología mínima que

debe tener en cuenta una entidad financiera para evaluar el riesgo crediticio, la estimación o cuantificación de la pérdida esperada en que incurra la entidad en caso de que se presente un evento del incumplimiento por parte de uno de sus clientes, considerándose en dicho caso, como factor determinante de respaldo del crédito otorgado, la idoneidad y la existencia de las garantías ofrecidas por un cliente:

"La estimación o cuantificación de la pérdida esperada en que incurriría la entidad en caso de que se produzca el evento anterior, durante un horizonte de tiempo determinado (por ejemplo, 12 meses). Para esta estimación es importante, entre otros aspectos, calcular el valor o tasa de recuperación del valor del activo en el evento de que el crédito se vuelva irrecuperable. La existencia e idoneidad de las garantías que respaldan los créditos son un factor determinante a considerar en este contexto[5]". (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

"La Superintendencia Bancaria -hoy Superintendencia Financiera-, estableció la necesidad para las entidades financieras de evaluar las garantías ofrecidas por clientes y que respaldan una operación crediticia, con base en criterios objetivos y técnicos, y cuando la garantía sean bienes inmuebles (hipotecados o con una prenda), para establecer el valor de dicha garantía se debe tomar en cuenta el valor de mercado del bien, el cual es el valor del avalúo del bien dado en garantía:

"1.4.2 Garantías que respaldan la operación:

"Las garantías que respaldan la operación son necesarias para calcular las pérdidas esperadas en el evento de no pago. En este sentido, son fundamentales para determinar el nivel de las provisiones.

"Para los propósitos de este instructivo, se entiende por garantías idóneas aquellas seguridades debidamente perfeccionadas que tengan un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que ofrezcan un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada al otorgar a la entidad acreedora

[5] Superintendencia Bancaria -hoy Superintendencia Financiera-. Circular Externa No. 11 de marzo de 2002. Acápite 1.3.2.

una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación y cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada.

"(…)

"1.4.2.2 Para calcular el valor de las garantías se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

"1.4.2.2.1 Cuando la garantía consista en hipoteca o prenda, para establecer el valor de la misma se tomará en cuenta su valor de mercado. Para las garantías de nuevos créditos el valor de mercado inicial será el del avalúo del bien dado en garantía al momento del otorgamiento de crédito. Este valor no se podrá ajustar por métodos distintos al de un nuevo avalúo o (…)[6]" (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

"Es claro entonces que cuando un cliente ofrece un bien inmueble como garantía de un crédito, el valor de la garantía será uno de los elementos de importancia al momento de determinar la pertinencia y la viabilidad de otorgar un crédito, así como las condiciones del mismo. Este valor no es otro que el indicado en el avalúo comercial que se realice.

"Teniendo en cuenta lo anterior, resulta evidente la importancia para una entidad bancaria de la correcta elaboración de los avalúos comerciales que contrata para el avalúo de los inmuebles dados u ofrecidos como garantía de los créditos otorgados."

En cuanto a los incumplimientos de las Normas Técnicas Sectoriales NTS A 02 (29-08-2012) Icontec RNA (Valuación para garantía de créditos), NTS 1 01 (17-11-2009) Icontec RNA (Contenido de valuación de bienes inmuebles urbanos – 17.2 Justificación de metodologías), NTS S 04 (Código de Conducta del Valuador) es evidente que la Corporación Avalúos no aplicó las normas que sobre materia de avalúos y responsabilidad de los valuadores rigen en Colombia, como se infiere del texto de las mismas y de lo manifestado por el Perito Avaluador, doctor CARLOS

[6] Superintendencia Bancaria -hoy Superintendencia Financiera. Circular Externa No. 11 de marzo de 2002. Acápite1.4.2.

ROBERTO PEÑA-BARRERA, experto que explica en su Dictamen cómo deben efectuarse los avalúos de acuerdo con las mencionadas normas.

Con fundamento en lo las consideraciones efectuadas anteriormente respecto de las PRETENSIONES DECLARATIVAS RELACIONADAS CON LOS INCUMPLIMIENTOS DE LA DEMANDADA, el Tribunal concluye que deben prosperar.

A continuación se analizarán las pretensiones relacionadas con los perjuicios.

b) PRETENSIONES DECLARATIVAS RELACIONADAS CON LOS PERJUICIOS OCASIONADOS POR LA DEMANDADA

<u>Octava</u>: Que se declare que Corporación Avalúos con los incumplimientos contractuales señalados en las pretensiones anteriores, le causó daños y perjuicios a Banco ProCredit.

Como consecuencia de haber concluido que prosperan las pretensiones declarativas por incumplimientos de las obligaciones legales y contractuales por parte de la demandada, es necesario precisar si en virtud de tales incumplimientos se generaron daños y perjuicios para la parte demandante.

En efecto, luego del análisis del acervo probatorio, el Tribunal encuentra que los avalúos practicados sin el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales, dieron lugar a la ocurrencia de dichos daños y perjuicios para la Demandante, lo cual se declarará en la parte resolutiva de esta providencia.

<u>Novena</u>: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit la indemnización plena de los perjuicios que le hubieren ocasionado los hechos e incumplimientos mencionados en las pretensiones anteriores, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante, de forma tal que el patrimonio de Banco ProCredit se mantenga en la misma situación en la que se encontraría de no haber existido esos incumplimientos contractuales.

De acuerdo con la declaración de reconocimiento de daños y perjuicios a la Demandante, el Tribunal determinará la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante.

<u>Décima</u>: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor del déficit, pérdida sufrida o provisión realizada con ocasión de la dación en pago del inmueble Puntarena Mall ubicado en la ciudad de Medellín por el valor excesivo e irreal determinado por Corporación Avalúos.

Alega la parte Convocante que "La sobrevaloración del inmueble Puntarena Mall, sin justificación legal, fáctica o técnica alguna," ocasionó graves pérdidas al Banco ProCredit, puesto que el señor Luis Fernando Lampión, propietario de Puntarena Mall, carecía de la solvencia económica para pagar las obligaciones de crédito adquiridas con el Banco. Dadas estas circunstancias, el mencionado señor debió ofrecer al Banco en dación en pago algunos locales comerciales ubicados en el inmueble Puntarena Mall, el cual había sido gravado con hipoteca.

Para tal efecto la Corporación Avalúos realizó el avalúo de los locales en la suma de $1.932.228.000, que debían cubrir los $1.789.587.894 que correspondían a capital, intereses y otros cargos, del crédito otorgado a Luis Fernando Lampión.

Como la deuda era inferior al valor del avalúo, el Banco entregó al señor Luis Fernando Lampión la suma excedente, aproximadamente cuarenta mil dólares como consta en la declaración del señor Pablo Alberto González, que obra en el expediente (folio 244 cuaderno de pruebas No.2).

El señor Perito Financiero doctor Juan Manuel Noguera Arias al dar respuesta a la pregunta No. 5 de su dictamen, manifestó que Banco ProCredit en el Acta de Condonación y Dación en Pago condonó intereses contingentes del crédito de Luis Fernando Lampión, por un valor de $133.147.210: "*Cabe anotar que la misma Acta registra una condonación de intereses, denominados "intereses contingentes", por la suma de $133.147.210*[7]".

Según el señor Juan Manuel Noguera Arias, al dar respuesta a la pregunta No. 5 de su dictamen pericial:

> "*Las cuentas contables que se afectaron* (con la dación en pago) *fueron "cuentas por cobrar" correspondientes a capital, intereses y otros gastos que adeudaba el cliente y la cuenta "bienes realizables recibidos en Dación de*

[7] Dictamen Pericial económico rendido por el perito Juan Manuel Noguera Arias. Pág. 5.

Pago". La norma vigente en el momento indicaba que entre el lapso de tiempo que transcurra entre el momento que se recibe la Dación en Pago y el bien efectivamente se realice, se debe provisionar anualmente el 30% durante el primer año, el 20% durante el segundo año y si transcurridos los 36 meses no se ha vendido el bien se provisiona lo faltante. Así las cosas se realizó el siguiente cálculo, que muestra que la provisión mensual era de $44.739.696, suma que va directamente a disminuir la utilidad mensual, tanto en los Estados de Resultados como en la cuenta de patrimonio del Balance denominadas utilidades del ejercicio."

Valor de la dación en pago	1.789.587.894	
30%	536.876.368	provisión
12	44.739.697	Provisión Mensual

El Banco ProCredit intentó realizar la garantía mediante la venta a terceros de los 10 locales del inmueble Puntarena Mall, por el valor que los había recibido en dación en pago. No obstante, no hubo compradores que pagaran el valor solicitado por el Banco, de acuerdo con la dación en pago.

Fue por este motivo que Banco ProCredit solicitó a la Lonja Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia la elaboración de un avalúo comercial sobre los locales recibidos en dación en pago, como lo manifestó el señor Raúl Enrique Rivero Rengifo, al responder el punto No. 7 de su interrogatorio:

"Durante el proceso de venta nosotros nos dimos cuenta que: primero, el precio estaba muy por encima de lo que el mercado respondía para una posible venta, y segundo se evidenciaban algunos aspectos que a simple vista uno podía reconocer como deficiencias en el inmueble, por lo tanto nosotros decidimos solicitar un nuevo avalúo a fin de poder corroborar estos supuestos que nosotros veníamos ya reconociendo a la hora de tratar de vender el inmueble y recuperar el dinero producto de que el cliente no cumplió con su obligación". (folio 225, cuaderno de pruebas No.2)

En el mismo sentido declaró el testigo Pablo González:

"Claro porque cuando reciben ese bien y lo tratan de comercializar se encuentran que el mercado no estaba dispuesto a pagar ese precio,

entonces sin haber estado en esa etapa digamos deduzco que han dicho: bueno, cuál es el valor real de estos bienes y ante esa circunstancia es donde han llamado o han pedido un segundo avalúo y después ante esa diferencia también estaba la preocupación del impacto que iba a tener eso en los resultados del Banco". (folio 244 cuaderno de pruebas No.2)

El 5 de noviembre de 2013, la Lonja Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia entregó al Banco el avalúo solicitado, en el cual los 10 locales del inmueble Puntarena Mall recibidos en dación en pago, tenían un valor comercial de $672.925.520.
Con base en este nuevo avalúo, el Banco ProCredit debió realizar un ajuste en su contabilidad al valor de la dación en pago, registrando la diferencia entre el valor de ésta y el del avalúo de la Lonja Gremio Inmobiliario, como un gasto, lo que afectó el estado de pérdidas y ganancias del Banco.

El perito Juan Manuel Noguera Arias sobre este tema manifestó:

"La diferencia entre el valor por el cual se recibió en Dación de Pago el inmueble ($1.789.587.894) y el valor del avalúo de la Lonja Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia ($672.925.920) no se provisionó sino que esa diferencia se llevó directamente al Estado de Pérdidas y Ganancias como un gasto, y dejando como nuevo valor del bien recibido los $672.925.920[8]".

Asimismo el perito Juan Manuel Noguera Arias, al dar respuesta a la pregunta No. 13 de su dictamen expresó:

"*La consecuencia en los Estados de Resultados es un gasto que aumenta la pérdida o disminuye la utilidad. Dicha pérdida o menor utilidad se refleja en el Balance en la parte del patrimonio donde se registra la cuenta "utilidades del ejercicio*".

"*Es de aclarar que las instituciones financieras determinan la garantía con relación al monto de la misma, monto que es determinado por un avalúo. Si un avalúo posterior demuestra que el primero tiene una cifra distinta, en este caso superior, y el Banco se basa en el más reciente para determinar el monto de la*

[8] Dictamen Pericial económico rendido por el perito Juan Manuel Noguera Arias. Pág. 8.

garantía, el monto de esta debe disminuir, pero si la garantía ya ha sido recibida como Dación en Pago, con base en el primer avalúo y el monto por el cual se determinó la Dación en Pago está basada sobre un avalúo cuya diferencia es desvirtuada por un avalúo posterior, el primer monto debe ser actualizado y la diferencia no es otra cosa que un gasto, pues quiere decir que los montos cubiertos en la Dación en Pago, con base en el primer avalúo, no alcanzan a ser cubiertos con el valor del segundo avalúo[9]".

"Una disminución en las utilidades de un banco, afecta los indicadores con los que se clasifica la gestión de éstos. Así lo indicó el perito Juan Manuel Noguera Arias al dar respuesta a la pregunta No. 27 de su dictamen:

"*Cabe anotar que la disminución de las utilidades en una institución como un banco, afecta también los indicadores con los que se clasifica la gestión de los mismos*".

El perito además establece que el Banco debió realizar provisiones sobre el nuevo valor del inmueble Puntarena Mall, en atención a que el mismo fue parte de sus activos por un tiempo superior al previsto, por la demora en su venta:

"*Para realizar el gasto de provisión sobre el nuevo valor en que se registra el bien recibido, el banco tuvo que reversar todas las provisiones mensuales $44.739.696 y efectuar una nueva provisión mensual equivalente a la doceava parte del 30% del nuevo valor del inmueble fijado con base en el avalúo de la Lonja Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia, suma que equivale a $16.823.148, como se muestra en el siguiente cuadro:*

Valor de la dación en pago	**672.925.920**	
30%	201.877.776	provisión
12	16.823.148	Provisión Mensual

[10]". (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

[9] Dictamen Pericial económico rendido por el perito Juan Manuel Noguera Arias. Pág. 10.
[10] Dictamen Pericial económico rendido por el perito Juan Manuel Noguera Arias. Respuesta a la pregunta No. 10. Pág. 8.

Como consecuencia de la venta de los locales al señor Juan Alexander Morales, el Banco debió realizar un nuevo ajuste en su contabilidad, castigando nuevamente su estado de resultados, como lo estableció el perito Juan Manuel Noguera Arias, al dar respuesta a la pregunta No. 19:

> *"Como se dijo en varias de las respuestas de las preguntas anteriores, el valor que arroja el avalúo de la Lonja Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia, de fecha 5 de noviembre de 2013 es de $672.925.920. La venta del inmueble se realizó el 30 de junio de 2015 por $300.000.000. La diferencia es de $372.925.920 y se llevó al gasto como pérdida en la venta de bienes realizables recibidos en Dación de Pago. La cuenta contable es un gasto que naturalmente genera una pérdida en los Estados Financieros, como consecuencia de un ingreso dejado de recibir por el Banco en sus Estados de Resultado y esta menor utilidad queda reflejada en la cuenta de "Utilidades del Ejercicio", que forma parte del patrimonio del Balance, ver anexo # 4 denominado "Comprobante de Venta Inmueble" y la respuesta a la siguiente pregunta[11]"*.

Añade además el doctor Noguera Arias al dar respuesta a la pregunta No. 23[12]:

> *"23. El señor perito se servirá indicar qué consecuencias generó con respecto al estado de resultados y el balance general de Banco ProCredit Colombia S.A. el hecho de que el valor por el cual Banco ProCredit Colombia S.A. vendió a un tercero el inmueble Puntarena Mall, que garantizaba el crédito desembolsado al señor Luis Fernando Lampión, fuera inferior al valor de dicho crédito.*
>
> *"El efecto es el mismo explicado en el punto anterior. Es decir, que el monto no ingresado para cubrir el total de lo que adeudaba el cliente es un ingreso que el banco deja de percibir y por lo tanto es una pérdida[13]"*.

Al dar respuesta a la pregunta número 29, el perito Noguera Arias señaló que la pérdida ocasionada al Banco ProCredit al haber recibido en pago el inmueble

---

[11] Dictamen Pericial económico rendido por el perito Juan Manuel Noguera Arias. Pág. 12.
[12] *"El efecto es el mismo explicado en el punto anterior. Es decir, que el monto no ingresado para cubrir el total de lo que adeudaba el cliente es un ingreso que el banco deja de percibir y por lo tanto es una pérdida"*.
[13] Dictamen Pericial económico rendido por el perito Juan Manuel Noguera Arias. Pág. 14.

Puntarena Mall con base en el avalúo realizado por Corporación Avalúos, asciende a $1.713.822.449, discriminados así:

	Montos	Pérdida
Monto de la deuda y Gastos incurridos en 28-12-2012	1.922.735.104	
Valor dación en pago	1.789.587.894	
Pérdida por la anterior diferencia		133.147.210
Valor del avalúo Lonja	672.925.920	
Pérdida por la diferencia de la dación en pago y el valor del nuevo avaluo		1.116.661.974
Valor por el cual se vende el bien neto	286.325.000	
Pérdida por la diferencia entre avalúo Lonja y valor neto venta bien		386.600.920
Gastos relacionados no incluidos en la primera partida		77.412.345
Total Pérdida		**1.713.822.449**

<u>Décima Primera</u>: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Excavaciones de Colombia.

Respecto de esta pretensión el Tribunal encontró que el avalúo realizado por la Convocada al inmueble dado en garantía por Excavaciones de Colombia incumplió las obligaciones contractuales y legales porque en primer lugar no acompañó al avalúo los soportes exigidos por la ley y en segundo término no acompañó el soporte de la metodología comparativa o de mercado.

De acuerdo con las normas, las empresas avaluadoras tienen la obligación de hacer mención explícita del medio del cual obtuvieron la información cuando se realiza un avalúo a través del método comparativo de mercado, como lo explicó el perito avaluador doctor CARLOS ROBERTO PEÑA-BARRERA al responder la pregunta 35 indicando que estas omisiones violan abiertamente la Norma Técnica Sectorial NTS I 01.

De igual forma el Perito Financiero doctor JUAN MANUEL NOGUERA ARIAS al responder la pregunta 2 al comparar los avalúos realizados por la Corporación Avalúos y la firma Avalúos y Tasaciones S.A.S. – Avyta, llega a la conclusión de que el realizado por la primera excede el valor real del inmueble en un 12% aproximadamente.

> ***<u>Décima Segunda</u>: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Efraín Alzate Gómez.***

Alega la parte convocante que este avalúo incumplió de igual manera los requisitos que imponen las normas técnicas para su realización, puesto que no acompañó al avalúo los documentos que permitieran verificar la veracidad de las fuentes que tomó para el desarrollo de esta metodología, no hizo mención explícita del medio a través del cual obtuvo la información utilizada del mencionado método, ni su fecha, ni aportó los soportes, evidencias o datos de referencia o contacto sobre la fuente de los valores empleados para el desarrollo del método utilizado, de acuerdo con las normas técnicas indicadas por el perito avaluador, ocasionando perjuicios al Banco conforme lo manifiesta el señor perito financiero al responder la pregunta 17.

> ***<u>Décima Tercera</u>: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Gustavo Adolfo Mesa.***

Al igual que los avalúos anteriores, para el avalúo del inmueble de propiedad del señor Gustavo Adolfo Mesa, la Corporación Avalúos no mencionó si se tomaron valores de mercado o de transacciones o sobre inmuebles similares, de acuerdo con

lo indicado por el método comparativo de mercado y tampoco señaló el medio a través del cual obtuvo la información del avalúo, ni su fecha, ni aportó los soportes correspondientes a las fuentes de los valores empleados.
Estas omisiones implican el incumplimiento de las normas técnicas señaladas por el señor perito de avalúos lo que causó perjuicios al Banco, que fueron tasados por el perito financiero e incluidos en los cálculos globales de los perjuicios.

> ***<u>Décima Cuarta</u>: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor de los avalúos adicionales que la Demandante se vio obligada a contratar para poder determinar el valor correcto y real de los Inmuebles erradamente avaluados por la Demandada.***

Es evidente que como el Banco debió realizar nuevos avalúos para precisar el valor real de los inmuebles dados en garantía, las sumas gastadas para tal efecto forman parte de los perjuicios ocasionados los cuales fueron tasados, también, por el señor perito financiero.

> ***<u>Décima Quinta</u>: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit el valor de las actividades que Banco ProCredit tuvo que adelantar para enmendar los registros contables y valuación de sus garantías como consecuencia del incumplimiento contractual de Corporación Avalúos.***

El Tribunal considera que el valor de estas actividades, tasadas por el perito financiero también deberán incluirse entre los perjuicios ocasionados.

En consecuencia, las anteriores pretensiones declarativas relacionadas con los perjuicios ocasionadas por la demandada deben prosperar.

c) PRETENSIONES DECLARATIVAS RELACIONADAS CON LAS CONDENAS SOLICITADAS

> ***<u>Décima Sexta</u>: Que se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit intereses moratorios a la máxima tasa de mora permitida por ley sobre las condenas que se le impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que la señora Árbitro considere, y hasta la fecha de su pago efectivo.***

El Tribunal considera que se deben pagar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por ley sobre las sumas a las que sea condenada la Corporación Avalúos a

partir de la ejecutoria del presente laudo y hasta la fecha de su cancelación teniendo en cuenta que el incumplimiento y el consecuente reconocimiento de perjuicios se declara con el laudo y que se está en presencia de un negocio entre comerciantes.

> ***<u>Primera Pretensión subsidiaria de la Décima Sexta:</u> Que, en subsidio de la pretensión anterior, se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar al Banco ProCredit intereses comerciales sobre las condenas que se le impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que el señor Árbitro considere, y hasta la fecha de su pago efectivo.***
>
> ***<u>Segunda Pretensión subsidiaria de la Décima Sexta</u>: Que, en subsidio de la pretensión anterior, se declare que Corporación Avalúos está obligada a pagar a Banco ProCredit la actualización monetaria utilizando para el efecto el Índice de Precios al Consumidor (IPC) o el índice de actualización que el Tribunal considere aplicable sobre las condenas que se impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que el señor Árbitro considere y hasta la fecha de su pago efectivo y sobre estas sumas calcular intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida.***

Dado que prosperará la pretensión Décima Sexta principal, las dos subsidiarias no se consideran.

> ***<u>Décima Séptima</u>: Que se declare que Corporación Avalúos debe pagar a Banco ProCredit las costas del proceso, las cuales deben incluir los costos de funcionamiento del Tribunal y los honorarios del Árbitro y del secretario del mismo.***

Teniendo en cuenta que en el presente caso prosperarán las pretensiones de la demanda, y no se reconocerá ninguna de las excepciones propuestas por la Convocada, habrá lugar a la condena en costas y agencias en derecho, como se explica adelante.

> ***<u>Décima Octava</u>: Que se declare que Corporación Avalúos debe pagar a Banco ProCredit intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley, sobre las condenas que se establezcan a favor de Banco ProCredit en el laudo, desde el***

día siguiente al que éste sea proferido y hasta la fecha en que se produzca el pago efectivo.

Dado que prosperará la pretensión Décima Sexta principal, la anterior pretensión no se considera por estar ya el punto resuelto.

PRETENSIONES DE CONDENA

Que, como consecuencia de la declaratoria de cualquiera de los grupos de pretensiones declarativas antes indicadas, se proceda a efectuar las siguientes condenas en contra de Corporación Avalúos y a favor de Banco ProCredit:

Décima Novena: ***Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit la indemnización plena de los perjuicios causados por los incumplimientos contractuales descritos en esta demanda, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante y todos los gastos administrativos, financieros, contables y tributarios en los que puedan hacer incurrir a Banco ProCredit por su conducta, de forma tal que el patrimonio de Banco ProCredit se mantenga en la misma situación en la que se encontraría de no haber existido esos incumplimientos contractuales.***

Vigésima: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor déficit, pérdida sufrida o provisión realizada con ocasión de la dación en pago del inmueble Puntarena Mall ubicado en la ciudad de Medellín por el valor excesivo e irreal determinado por Corporación Avalúos.

Vigésima Primera: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Excavaciones de Colombia.

Vigésima Segunda: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Efraín Alzate Gómez.

<u>Vigésima Tercera</u>: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor total de los perjuicios sufridos con ocasión de los incumplimientos de las obligaciones y la ley en que incurrió al realizar la valoración del inmueble dado en garantía a Banco ProCredit por Gustavo Adolfo Mesa.

<u>Vigésima Cuarta</u>: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor de los avalúos adicionales que la Demandante se vio obligada a contratar para poder determinar el valor correcto y real de los Inmuebles erradamente avaluados por la Demandada.

<u>Vigésima Quinto</u>: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit el valor de las actividades que Banco ProCredit tuvo que adelantar para enmendar los registros contables y valuación de sus garantías como consecuencia del incumplimiento contractual de Corporación Avalúos.

<u>Vigésima Sexta</u>: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar al Banco ProCredit intereses moratorios a la máxima tasa de mora permitida por ley sobre las condenas que se le impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que el señor Árbitro considere y hasta la fecha de su pago efectivo.

> ***<u>Primera Pretensión subsidiaria de la Vigésima Sexta</u>: Que, en subsidio de la pretensión anterior, se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit intereses comerciales sobre las condenas que se le impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que el señor Árbitro considere y hasta la fecha de su pago efectivo.***
>
> ***<u>Segunda Pretensión subsidiaria de la Vigésima Sexta</u>: Que, en subsidio de la pretensión anterior, se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit la actualización monetaria utilizando para el efecto el Índice de Precios al Consumidor (IPC) o el índice de actualización que el Tribunal considere aplicable sobre las condenas que se impongan, desde la fecha en que se generaron cada una de las obligaciones, o la que el señor Árbitro considere y hasta la fecha de su pago efectivo y sobre estas sumas calcular intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida.***

<u>Vigésima Séptima</u>: Que se condene a Corporación Avalúos al pagar a Banco ProCredit las costas del proceso, las cuales deben incluir los costos de funcionamiento del Tribunal y los honorarios del señor Árbitro y secretario del mismo.

<u>Vigésima Octava</u>: Que se condene a Corporación Avalúos a pagar a Banco ProCredit intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley, sobre las condenas que se establezcan a favor de Banco ProCredit en el laudo, desde el día siguiente a que éste sea proferido y hasta la fecha en que se produzca el pago efectivo."

El Tribunal considera que deberá condenar a la Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria a pagar al Banco ProCredit Colombia S.A. los perjuicios sufridos, ya que tanto el incumplimiento, el daño y los mismos fueron demostrados durante el proceso.

No obstante que se reconocerán el daño emergente y el lucro cesante, el Tribunal no podrá fijar dichos perjuicios en la cuantía tasada por el señor perito financiero doctor JUAN MANUEL NOGUERA ARIAS, teniendo en cuenta que en el presente proceso se estimó el valor de la indemnización en el juramento estimatorio que no fue objetado, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso, dicho valor estimado es la suma máxima que se podrá reconocer.

En lo que respecta a agencia en derecho y costas y gastos del proceso, manda la ley (artículo 392 del Código de Procedimiento Civil - artículo 365 del Código General del Proceso) que en las sentencias, para este caso en el presente Laudo, exista condena en costas, cuando quiera que se den los presupuestos contemplados en la norma.

Siguiendo los lineamientos legales, encuentra el Tribunal que tuvieron prosperidad las pretensiones de la parte Convocante por lo que habiendo resultado ésta vencedora, es del caso condenar a la parte convocada al pago de la totalidad de las costas causadas en este proceso, según la siguiente liquidación:

a) En lo relativo a las agencias en derecho, el Tribunal las fija en la suma de veinte millones de pesos ($20'000.000) a cargo de la parte Convocada.

b) En lo que concierne a los honorarios del Tribunal y a los demás gastos del proceso, es decir, la suma de $93'137.297 que fueron sufragados en su totalidad por la convocante, será de cargo de la parte convocada restituirle dicho valor. Ahora bien, en el presente caso, tal y como consta a folio 378 del Cuaderno Principal Nº 1 a la Convocante le fue expedida la certificación para el cobro ejecutivo de las sumas que canceló a nombre de la parte convocada equivalentes a $46'322.482, con la cual puede iniciar el juicio ejecutivo correspondiente, por lo que en este laudo solo se ordenará el pago correspondiente a la diferencia de los honorarios del Tribunal y a los demás gastos del proceso, es decir, la suma de cuarenta y seis millones ochocientos catorce mil ochocientos quince pesos ($46'814.815).

c) En relación con los costos de los dictámenes periciales, la convocante canceló la suma total de cincuenta millones trescientos mil pesos ($50'000.000), por lo que será de cargo de la parte convocada restituirle dicho valor.

En conclusión, por concepto de agencia en derecho, costas y expensas generales del Tribunal será de cargo de la convocada y a favor de la convocante, la suma de ciento dieciséis millones ochocientos catorce mil ochocientos quince pesos ($116'814.815).

CAPÍTULO TERCERO
DECISIÓN

Por las razones expuestas en las consideraciones precedentes, el Tribunal de Arbitramento conformado para resolver en derecho las controversias surgidas entre **BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.** y **CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA**, en cumplimiento de la misión encomendada por las partes para tal fin, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERA: DECLARAR que entre la Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria y el Banco ProCredit Colombia S.A. existió una Relación Contractual desde diciembre de 2012 hasta abril de 2013, cuyo objeto consistía en la realización, por parte de la Corporación, de los avalúos de los inmuebles que el Banco ProCredit le solicitara.

SEGUNDA: DECLARAR que la relación contractual existente entre la Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria y el Banco ProCredit Colombia S.A. es la regulada en la Oferta Mercantil de fecha 4 de abril de 2013 y normas aplicables.

TERCERA: DECLARAR que la relación existente entre la Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria y el Banco ProCredit Colombia S.A. consistió en una Oferta presentada por la primera y aceptada por el segundo que contenía las obligaciones y derechos de un Contrato de Prestación de Servicios, regulado por los términos de la Oferta Mercantil del 4 de abril de 2013 y las normas aplicables.

CUARTA: DECLARAR que Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit Colombia S.A., al emitir avalúos en desconocimiento de las metodologías de valuación de inmuebles legal y gremialmente aceptadas, por las razones expresadas en la parte motiva de esta providencia.

QUINTA: DECLARAR que Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria incumplió las obligaciones legales y contractuales a su cargo derivadas del Contrato celebrado con Banco ProCredit Colombia S.A., al asignar valores alejados a la realidad a los inmuebles dados en garantía y/o en dación en pago a Banco ProCredit, en beneficio propio o de terceros., de acuerdo con el acervo probatorio analizado en la parte motiva de esta providencia.

SEXTA: DECLARAR que Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria con los incumplimientos contractuales señalados en la parte motiva de esta providencia le causó daños y perjuicios a Banco ProCredit Colombia S.A..

SÉPTIMA: NEGAR las excepciones de mérito formuladas por Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria.

OCTAVA: CONDENAR a Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria a pagar a Banco ProCredit Colombia S.A. la indemnización plena de los perjuicios que le ocasionó por los incumplimientos contractuales y legales según lo explicado en la parte motiva de esta providencia, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante, por la suma total de **MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA LEGAL ($1.225'229.817)**

NOVENA: CONDENAR a Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria a pagar a Banco ProCredit Colombia S.A. intereses moratorios a la máxima tasa de mora permitida por ley sobre la condena anterior desde la ejecutoria del presente laudo y hasta la fecha de su pago efectivo.

DÉCIMA: CONDENAR a Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria a pagar a Banco ProCredit Colombia S.A. a pagar por concepto de costas y agencia en derecho la suma de **CIENTO DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS MONEDA LEGAL ($116'814.815)**.

DÉCIMA PRIMERA: DECLARAR prospera la tacha formulada en contra del testigo Juan Camilo Franco Ferlin.

DÉCIMA SEGUNDA: ORDENAR que se rinda por la señora Árbitro la cuenta razonada a las partes de lo depositado para gastos de funcionamiento y que se proceda a la devolución a las partes de las sumas no utilizadas de esta partida si a ello hubiere lugar, según la liquidación final de gastos.

DÉCIMA TERCERA: ORDENAR que en la oportunidad de ley, se archive este expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

DÉCIMA CUARTA: ORDENAR la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley con destino a cada una de las partes.

El anterior laudo se notifica en audiencia.

MARCELA ROMERO DE SILVA
Árbitro

EUGENIA BARRAQUER SOURDIS
Secretaria