

Señor(a)

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE VALLEDUPAR (CESAR).

E.

S.

D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE BANCOLOMBIA S.A. contra SERVIORTOPEDICA S.A.S.
RAD. 2012 – 00462 – 00.

RAIMUNDO REDONDO MOLINA, actuando en mi condición de apoderado de BANCOLOMBIA S.A., con mi acostumbrado respeto acudo ante su digno Despacho dentro del término de Ley a fin de interponer Recurso de Reposición y en Subsidio el de Apelación contra la providencia de fecha, Abril 21 de 2021, mediante el cual se ordenó, no acoger los avalúos aportados por las partes, y en su caso, toma como avalúo el que se encuentra en firme por valor de TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS M.L. (\$3.231.042.080,00).

FUNDAMENTOS FACTICOS JURIDICOS DE LOS RECURSOS

1. Con todo respeto no tiene razón el Despacho cuando considera que el avalúo comercial presentado por la “Corporación Lonja Nacional Propiedad Raíz”, no es idóneo para establecer el valor comercial del inmueble, toda vez que “No precisa de manera clara los factores que influyeron directamente sobre el bien objeto de la pericia”.

Si observamos el dictamen, encontramos primero que todo el experticio fue elaborado por peritos idóneos y expertos sobre la actividad valuatoria, lo cual hace presumir la idoneidad del dictamen.

2. Por otra parte, no es cierto que el dictamen no se encuentre debidamente sustentado, ya que este cumple con todos los requisitos exigidos por las normas valuatorias del IGAC, como son Resolución No. 620 del 2008, y Artículo 226 C.G.P., (Ver Página 44 del dictamen).
3. Según lo establecido en la precitada Resolución No. 620 de 2008, encontramos que en ella se establecen los métodos valuatorios para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

Dentro de los métodos valuatorios se encuentra Art. 1° “Método de comparación de mercado”, y es definido como “La técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo”, tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

4. En el dictamen elaborado por la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, encontramos en la Página 20, “La metodología de la valuación donde aparece consignado en el Numeral 8.1. que en la determinación del valor del terreno se utilizó el “El método de mercado” técnica valuatoria que busca establecer el valor del bien, a partir del estudio o transacciones recientes”.

Para desarrollar este método, los peritos relacionaron en la Página 21 del Dictamen de estudio de 5 ofertas de mercado de predios con características similares al inmueble objeto del avalúo y que detallamos a continuación, y que dio el resultado por metro cuadrado de terreno el valor de SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS M.L. (\$710.000,00), donde aparece relacionado además las personas con quien se realizó la consulta de mercado entre ellas la firma Arrendaventas, empresa que se encuentra muy acreditada y reconocida en nuestra región, el desarrollo del comercio inmobiliario.

MERCADO INMOBILIARIO															
NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONSTRUICIÓN M2	OFERTA	VALOR CONSTRUCCIÓN M2	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	FACTOR DE HOMOGENEIZACIÓN	VALOR M2 LOTE HOMOGENIZADO	CONTACTO	FUENTE
1	INMUEBLE COMERCIAL UBICADO EN LA GRANJA CALLE 18 14-15, SE ENCUENTRA EN EL PERÍMETRO URBANO EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD CUENTA CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS, CONSTA DE ACCESO TERRAZA, SALA DE RECEPCIÓN, COMEDOR, COCINA, LABORES, ALCOBA, GARAJE, BAÑOS Y PATIO.	430	350	\$ 650.000.000	\$ 900.000	\$ 315.000.000	\$ 335.000.000	10%	\$ 301.500.000	\$ 1.511.628	\$ 701.163	1,00	\$ 701.163	Arrendaventas Ltda 3106354863	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/valledupar/granja-det-3595736.aspx
2	Casa para uso comercial, institucional y de servicios en zona contigua al mercado público de Valledupar. con amplios espacios ideales para empresa	700	400	\$ 900.000.000	\$ 850.000	\$ 340.000.000	\$ 560.000.000	10%	\$ 504.000.000	\$ 1.285.714	\$ 720.000	1,00	\$ 720.000	Arrendaventas Ltda 3106354863	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/valledupar/granja-det-4595682.aspx
3	CASA COMERCIAL UBICADO EN GAITAN CALLE 17-13-54,	480	320	\$ 650.000.000	\$ 850.000	\$ 272.000.000	\$ 378.000.000	10%	\$ 340.200.000	\$ 1.354.167	\$ 708.750	1,00	\$ 708.750	Arrendaventas Ltda 3106354863	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/valledupar/gaitan-det-3595733.aspx
4	Inmueble urbano en excelente ubicación, 10 minutos caminando a Colegios, Supermercado, Bancos y Zona Comercial. El sector tiene Multipropósito. Lote total 370 M2, tiene 178 M2 de construcción de una planta, pero ya tiene plancha y escalera proyectado para un segundo piso. Zonas amplias de Patio, Parqueadero y Terraza. Se remodeló hace 6 años con cambio completo tuberías sanitarias y cableado eléctrico.	370	178	\$ 650.000.000	\$ 1.300.000	\$ 231.400.000	\$ 318.600.000	10%	\$ 286.740.000	\$ 1.486.486	\$ 774.973	1,00	\$ 774.973	Clara Alvarado (035)5712208	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/valledupar/gaitan-det-5848503.aspx
5	Casa lote Ubicada en la zona hotelera y comercial de Valledupar con posibilidad de habilitar inmediatamente 2 locales comerciales de 32 m ² ó la construcción de un hotel o un centro comercial con hasta 30 locales por piso	603	500	\$ 990.000.000	\$ 1.000.000	\$ 500.000.000	\$ 490.000.000	12%	\$ 431.200.000	\$ 1.641.791	\$ 715.091	1,00	\$ 715.091	Alfonso Martínez 3114309675	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/valledupar/gaitan-centro-det-5651562.aspx

5. Para establecer el valor de la construcción, los peritos de la Lonja adoptaron “El método de costo de reposición”, establecido en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008, el cual consiste en establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy con un bien semejante al del objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada, el valor obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

“La depreciación según la citada Resolución es la porción de la vida útil, que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso”, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

En este ítem, los evaluadores de la Corporación Lonja, estimaron el valor de la construcción en la suma de UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$1.351.411.446,00), como resultado de aplicar el método valuatorio de costo de reposición.

6. Con lo anterior, está suficientemente probado que el dictamen pericial elaborado por la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, se encuentra debidamente fundamentado, explicado y razonado de tal manera que se tiene la certeza de haberse usado toda la técnica y la ciencia en materia valuatoria.
7. Conviene aclarar que, en el trámite del pasado avalúo aportado por el demandado, el cual ascendió a la suma desproporcional de TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS M.L. (\$3.231.042.080,00), no nos fue posible ejercer contradicción al mismo, por circunstancias ajenas a nuestra actuación, ya que no obtuvimos en el término de traslado un nuevo dictamen pericial para aportarlo como prueba a fin de demostrar el valor real del bien, más sin embargo hoy es posible demostrar en aras del debido proceso que dicho dictamen, no es idóneo para establecer el valor comercial de la garantía hipotecaria, ya que se fundamenta en un método valuatorio que no está reglamentado en ninguna norma valuatoria por tanto, no ha debido, con todo respeto, ser tenido en cuenta por el Despacho, ya que la utilización del Índice de Precios al Consumidor, IPC, para fijar o mejor indexar los valores que en el pasado pudo tener el predio no es un método valuatorio válido, ni correcto, ya que el IPC no es una unidad que estima los valores del mercado del inmueble a la fecha del avalúo, ni mucho menos es un método valuatorio, insistimos regulado por la Resolución 620 de 2008, expedida por IGA, por tal causa, el avalúo de la contraparte contiene cifras logradas con un fundamento valuatorio errado, y que por lo tanto sus conclusiones son erradas también, ya que no prueban el valor real comercial del predio, y que de tenerlo en cuenta, como viene ocurriendo, no se podría rematar nunca la garantía, por la simple lógica de tener un valor desproporcionado frente a la realidad del comercio inmobiliario.

Es importante aclarar, que el índice de precios al consumidor, es una medida del cambio variación en el precio de bienes y servicios representativo de consumo de los hogares, relacionado directamente con los productos de la canasta familiar; lo cual no tiene ninguna relación con la valoración predial.

Por lo anterior, el resultado presentado, insistimos, en el dictamen aportado por el demandado, no tiene soporte normativo metodológico que ante cualquier trámite valuatorio no tendría validez.

8. Es de aclarar, que en materia valuatoria y como prueba pericial, no se debe tomar o inclinarse de manera automática por el dictamen de mayor valor, pues debe orientarse tal decisión por el dictamen que se presente de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que nos lleva a demostrar que nunca ha debido tomarse como avalúo comercial el aportado por el demandado, pues semejante disparidad en dicho avalúo, lo refleja claramente el método utilizado, el cual no es aceptado insistimos, por la reglamentación valuatoria.

9. Conviene precisar, además, que el avalúo catastral muchas veces difiere del avalúo comercial del bien, ya que sus actualizaciones muchas veces no están equiparadas a los valores comerciales que refleja el comercio inmobiliario, lo que hace este avalúo para que no sea una referencia constante para la fijación del valor comercial de los predios.
10. En este sentido, conviene citar el Art. 176 de nuestro estatuto procesal, el cual establece *“Que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la Ley sustancial para la existencia y validez para ciertos actos”*, razón legal más que suficiente que orientan el sentido de apreciación de la prueba, y que como lo expresa la norma en cita, si existen solemnidades prescritas en la ley sustancial, tal como ocurre en la Resolución 620 del 2008, donde como se ha referido, están los lineamientos bases para desarrollar avalúos, no puede ser de recibo entonces en el proceso, que se tengan como pruebas un experticio o avalúo que no cumple con las disposiciones establecidas en la Resolución 620 de 2008.

PETICIÓN

Con base en los anteriores planteamientos, solicito al Despacho revocar la providencia de fecha, Abril 21 de 2021, y en su caso se apruebe el avalúo pericial elaborado por la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, el cual asciende a la suma de UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$1.640.026.446,00).

Del Señor Juez,
Valledupar, Abril 27 de 2021.



RAIMUNDO REDONDO MOLINA
C.C. No. 8.744.085 de Barranquilla
T.P. No. 51.194 del C. S. J.