

**REPAROS PARA RADICAR - JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL - RADICADO: 202000235 -
DEMANDANTE: LORENA MARIN CALDERON - DEMANDADO: JOSE RAMON MUÑOZ**

Marcela Ballen Ceron <abogadamarcela@hotmail.com>

Mié 27/04/2022 10:25

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio

<cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>;norandarmo@hotmail.com <norandarmo@hotmail.com>

Buenos Días

Comendidamente me permito enviar reparos para radicar, muchas gracias

JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL
RADICADO: 202000235
DEMANDANTE: LORENA MARIN CALDERON
DEMANDADO: JOSE RAMON MUÑOZ

Cordialmente,

MARCELA BALLEEN CERON
ABOGADA

Señor
Juez Cuarto Civil Municipal

Armenia, Quindío
E.S.D.

Rad: 202000235

Gloria Marcela Ballen Ceron, investida de la facultad de abogar por el extremo actor, por este medio me permito interponer recurso de apelación y presentar los reparos a la decisión en contra de lo decidido en la providencia proferida el 22 de abril del 2022.

Como consecuencia de esta impugnación pretendo que el Honorable Juez Civil del Circuito, a su cargo modifiquen dicho proveído en el sentido de manera exclusiva no apruebe el dictamen pericial realizado por el Ing. HUGO A. GIRALDO CARDONA, teniendo en cuenta para el efecto las respetuosas consideraciones que a continuación expongo:

i.- De la procedencia del recurso impetrado

De acuerdo con la regla general consignada en el artículo 320 del C.G.P, en principio todas las sentencias son susceptibles de apelación —a menos que la ley expresamente lo proscriba— y, en cuanto a la alzada, el artículo 410 CGP, dispone que

“ejecutoriada el auto que decreta la división, el juez dictará sentencia en la que determinará como será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes”

Razón por la que la providencia es objeto de recurso de apelación.

ii.- De las razones de la inconformidad

Comendidamente me permito exponer los reparos y las razones que sustentan el presente recurso y en especial lo relacionado con el argumento principal que consiste en que el despacho no debe tener en cuenta el dictamen presentado por el Ing. Hugo A. Giraldo Cardona, el que determino el avalúo del inmueble objeto de la división.

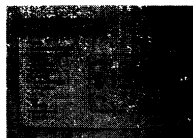
Reparos:

Primero: Deficiencias técnicas y financieras que posee el dictamen realizado por el Ing. Hugo A. Giraldo Cardona.

El artículo 1º de la resolución 620 de 2008 contempla el método de comparación o de mercado, que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

10:54 ↗

CALCULO VALOR DEL INMUEBLE

[illegible]

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FIT-3 Y CORVEN



- Mucho menos las ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas.
- Técnicamente no podía utilizar un promedio.
- ¿Los predios enunciados en estas ofertas aparecen con valores globales y no discriminados como los presenta el perito en su dictamen entonces de donde

salieron estos valores, sabiendo que es un requisito sine Quanom para este método?

- El cuadro ni siquiera contiene el nombre de los inmuebles, plena identificación, ubicación y características de estos, para determinar si pueden ser comparables.
- No cito el enlace de internet donde extrajo la información de los bienes comparables.
- Se equivoco hasta en el numero de unidades pues señalo que se trata de dos aparta estudios y son 3 aparta estudios, afirmando que para él no era relevante la cantidad de las unidades, lo que es inconcebible la distribución de la construcción es:

Tres aparta estudios.

Un local.

2 apartamentos grandes.

1 Pent-house con terraza.

2 parqueaderos.

Tercero: No coloco el área de cada inmueble, es decir que ni siquiera discrimino los inmuebles por áreas.

Cuarto: El perito desconoció el artículo 10°. Que contempla el Método de Comparación o de mercado. Que señala:

“Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.”

- El plano de partición supuesta no está georreferenciado, acotado ni determinó las áreas, generando confusión.

Quinto: El perito vulneró los principios generales a los cuales debe sujetarse un avalúo:

i. **Objetividad:** *Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables y para el caso que nos ocupa las fuentes no son verificables y muchos menos comprobables a tal punto que ni siquiera enuncia el nombre de los predios, ubicación, tipología del terreno, fecha de las ofertas de los bienes que tuvo como referencia.*

ii. **Certeza de Fuentes:** *La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán, lo que fue desconocido por el perito, ya que ni siquiera enuncia la página web de donde extrajo la información, no explico el tema de las compensaciones y ni siquiera el nombre de los entrevistados.*

iii. **Transparencia:** *Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta. Y para el caso que nos*

ocupa existía un error en el numero de unidades lo que marca un gran error al momento de la partición.

iv. Integridad y suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

Sexto: Para el caso que nos ocupa el dictamen no cuenta con la suficiente ilustración de cuáles fueron las áreas de cada una unidad, razón por la que realizo el dictamen sin ningún soporte técnico.

El perito indica que realizó su trabajo con base en el método de comparación. Sin embargo, no basta enunciar el método sino soportarlo. Sobre el tema el Consejo de Estado en sentencia 2010-00205 del 31 de mayo de 2018, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, con ponencia de del Mag. Alberto Yepes Barreiro, expresó:

“Es decir, al dictamen pericial se le exige el cumplimiento de los mismos requisitos que al avalúo que sirve de soporte para la determinación de la indemnización en el trámite de expropiación. por lo tanto, la objeción tiene vocación de prosperidad toda vez que el dictamen del perito designado por el tribunal no se advierte claro, preciso y detallado, ni se advierte en el dictamen datos, informes, reportes o identificación de los inmuebles con los cuales se efectuó la comparación, de modo que no es suficiente la mera afirmación de haber comparado con construcciones similares, pues como se dijo anteriormente, el peritazgo requiere de la exposición detallada y suficiente de cómo se arribó a las conclusiones allí plasmadas”

Igual postura, realizó la misma corporación en la misma sala y sección, con ponencia de Lucy Jeannette Bermúdez Bermúdez, en sentencia 2008-00034 del 8 de marzo de 2018; la Corte Constitucional en sentencia T-638 de 2011 y T-773A de 2012 y nuestra Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencias SC7720 del 16 de junio de 2014, Magistrado Ponente: JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ y en la sentencia SC22056 del 13 de septiembre de 2017, con ponencia del magistrado ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

Por ello no debía haberse tenido en cuenta el dictamen elaborado por el Ing. Hugo A. Giraldo Cardona, máxime cuando para concluir los valores de su dictamen, lo hace con una comparación de mercado de Cali, Valle.

Las ofertas enunciadas no fueron analizadas a la realidad del mercado, toda vez que no cuentan con una corrección, pues de toda oferta existe un precio que es negociable, por lo que hay que corregir y rebajar este valor.

No realizo los cálculos ordenados por el artículo 1 de la resolución emitida por el IGAC, toda vez que no calculo la desviación estándar ni el coeficiente de variación.

No realizo los cálculos ordenados por el artículo 1 de la resolución emitida por el IGAC, toda vez que no calculo la desviación estándar ni el coeficiente de variación.

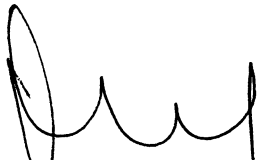
Le ruego se sirva tener en cuenta la diferencia tan marcada entre el avalúo presentado con la demanda **\$1'984.957.844** (mil novecientos ochenta y cuatro millones novecientos cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta y cuatro pesos), el avaluo presentado por el demandado el que ascendió a **\$1'607.895.000** (mil seiscientos siete millones ochocientos noventa y cinco mil pesos) y el avalúo comercial realizado por el perito objeto de controversia asciende a la suma de **\$1'190.160.000**, es decir muy por debajo de los avalúos presentados con la demanda y con la contestación.

Es decir que existe una diferencia de **\$794'797.844** (setecientos noventa y cuatro millones setecientos noventa y siete mil ochocientos cuarenta y cuatro pesos) con respecto al presentado por el demandante y con respecto al aportado por el demandado **\$417'735.000**.

Le ruego se sirva tener en cuenta que el perito avaluó todas las unidades sin discriminar, terrazas, bienes comunes, parqueaderos y sin compararlos con el mercado inmobiliario del sector.

Con respecto a lo demás expuesto en la providencia no existe objeción.

Atentamente



MARCELA BALLEEN CERON
CC 41933921

TP 105.542 del CSJ