Señor juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO.

La Dorada, Caldas.

E. S. D.

REFERENCIA: Divisorio de bienes comunes por venta**.**

DEMANDANTES: Blanca Edilma Torres González y otra.

DEMANDADAS: Margarita Torres González y otras.

ASUNTO: Recurso de Apelacion

Señor juez:

DIEGO ANDRES SANCHEZ VERA, En mi condición de apoderado judicial de las demandadas, estando dentro del término legal, y de conformidad con el numeral 5 del artículo 321 del C.G. del P, en armonía con el numeral 2. Del artículo 322 ibidem, me permito interponer el recurso de apelación contra su auto interlocutorio No. 502 del 30 de abril del 2021, el cual fue notificado por estado el día 3 de mayo de la presente anualidad, mediante el cual su despacho se dignó resolver sobre la división ad-valorem de los bienes objetos del proceso divisorio de la referencia, desarrollando una parte motiva y declarativa que, sucintamente, nos tomamos la libertad de sintetizar:

1. El despacho decidido acogerá el avalúo aportado por la parte demandante, y como consecuencia de ello, se ordenará la división ad-valorem del bien inmueble identificado con Folio de Matrícula número 106-25696 y cédula catastral No. 010000000056000500000000 predio urbano, ubicado en la calle 7 No. 7-33, Barrio Magdalena, Municipio de La Dorada, Caldas, disponiéndose la venta en pública subasta conforme a lo previsto en el artículo 411 del Código General del Proceso, tomando para ello el avalúo aportado por la parte actora por la suma de $137.700.000, objetando que el avaluó presentado por la parte demandada y el cual fue elaborado por el perito Ingeniero JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMIREZ, que también utilizó los métodos de Comparación de Mercado y Costo de Reposición, indicó que en el avalúo, por menor valor, incidió las afectaciones invernales, la movilización de drogadictos e indigentes, y el estado de conservación del inmueble; pasando por alto los métodos

matemáticos y cuantitativos para la valuación del bien urbano, fijando un valor sin sustento de ninguna fórmula, con relación esta apreciación quiero hacer la siguiente aclaración:

a) . Que la introducción para presentar la opción de divisibilidad se expresó en el contexto del predio rural y que no aplica para el inmueble urbano
b) Que las normas con respecto a la realización de avalúos; recomienda una metodología y expresan unos modelos estadísticos pero que no son de ninguna manera los únicos.
c) Que las fórmulas no reemplazan el raciocinio del perito

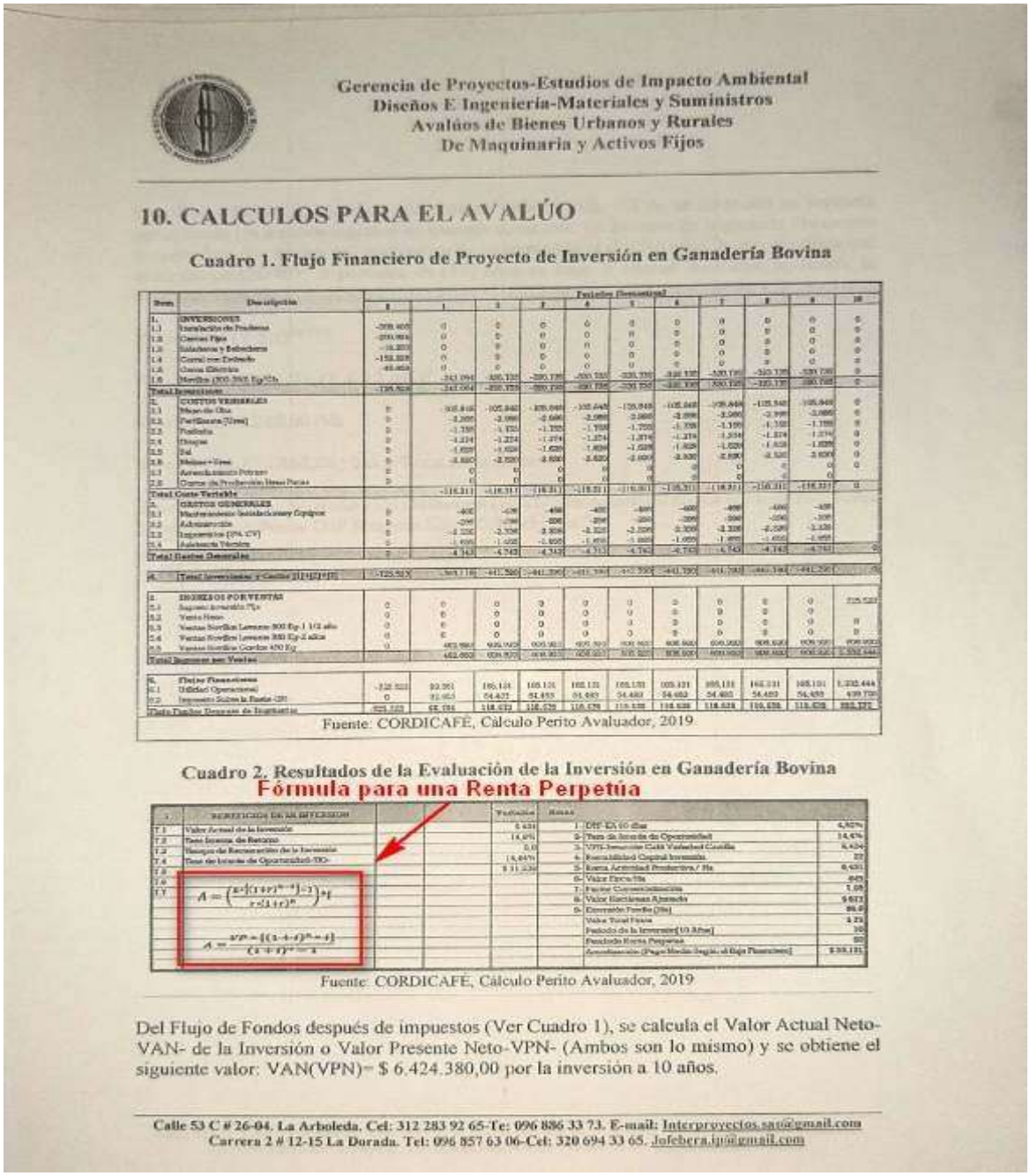
2. En lo relacionado al del Predio Rural denominado LA BELLA ESPERANZA, ubicado en la vereda Santágueda, Municipio de La Dorada, distinguido con la cédula catastral 00030000000101270000000000 con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 106-25811, el despacho se fue por tomar la decisión de declarar la invisibilidad del predio bajo el siguiente argumento, "que si bien podría darse la rentabilidad en el caso que el predio pueda dividirse, y que la misma depende de cada uno de los comuneros, también es claro que el avalúo que realizó el señor perito se efecto de manera integral, y que de dividirse, unos terrenos serian planos y otros no, por lo que la partición sería más elaborada, estudio que no se hizo a fondo en el avalúo que presentó para sustentar la división material del predio objeto de litigio, pues el mismo al aplicar el método de rentabilidad, se hizo para tasar el valor del inmueble objeto de avalúo considerando el flujo de ingresos o capitalización de la inversión, teniendo en cuenta los conceptos de matemáticas financieras en su modalidad de anualidades perpetuas; obteniendo el valor comercial del inmueble, y que la partición en el predio LA BELLA ESPERANZA sería para 6 familias, teniendo en cuanta la UAF en límite de 10 a 14 hectáreas, pero que no todas tendrían la misma rentabilidad y el mismo valor. Apreciación, que también expuso el perito avaluador GUILLERMO VILLEGAS, de las desventajas que habría en el momento de dividir el predio, ya que el mismo cuenta con una infraestructura, que al dividir sería ventaja para unos y no para otros, ejemplo casa, los corrales, la luz eléctrica, agua, etc., que supone inversiones muy altas, que superarían en algunos casos el valor del predio dividido. Por otro lado, al hacer la división que tenga unas mínimas condiciones de igualdad, supone fracciones angostas y largas, en que se tendrían problemas de acceso al tener que contar con una servidumbre comunal, que restringiría la cantidad de terreno por heredero"

Con relación a este argumento me pronuncio de la siguiente manera:

a) El método valuatorio empleado es el Método del Ingreso, generalmente

aceptado en el sector inmobiliario en el nivel internacional y regulado por el IGAC en la Resolución 620 de 2008 IGAC y Decreto de 1998 (obsoleto) Presidencia de la República de Colombia

b) Las Fórmulas empeladas se pueden observar en las siguientes imágenes:



Gerencia de Proyectos-Estudios de Impacto Ambiental
Diseños E Ingeniería-Materiales y Suministros
Avalúos de Bienes Urbanos y Rurales
De Maquinaria y Activos Fijos

10. CALCULOS PARA EL AVALÚO

Cuadro 1. Flujo Financiero de Proyecto de Inversión en Ganadería Bovina

Fuente: CORDICAFE, Cálculo Perito Avaluador, 2019

Cuadro 2. Resultados de la Evaluación de la Inversión en Ganadería Bovina

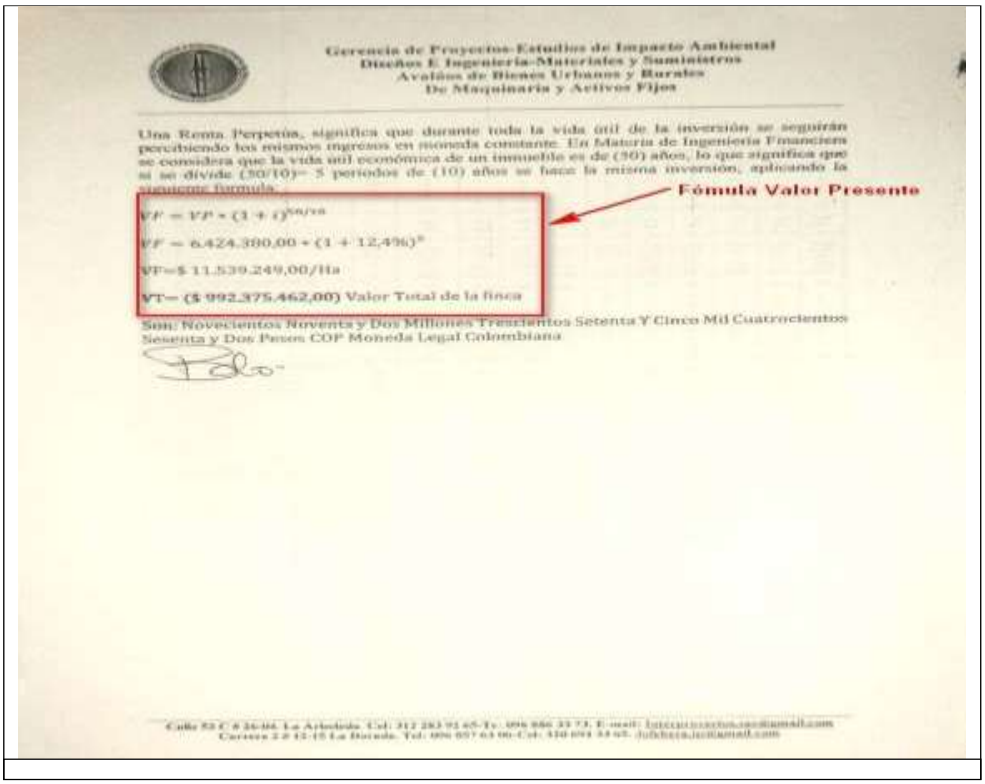
Fórmula para una Renta Perpetúa

Fuente: CORDICAFE, Cálculo Perito Avaluador, 2019

Del Flujo de Fondos después de impuestos (Ver Cuadro 1), se calcula el Valor Actual Neto-VAN- de la Inversión o Valor Presente Neto-VPN- (Ambos son lo mismo) y se obtiene el siguiente valor: VAN(VPN)= $ 6.424.380,00 por la inversión a 10 años.

Calle 53 C # 26-04. La Arboleda. Cel: 312 283 92 65-Te: 096 886 33 73. E-mail: Interproyectos.sas@gmail.com
Carrera 2 # 12-15 La Dorada. Tel: 096 857 63 06-Cel: 320 694 33 65. Jofebera.ip@gmail.com

Fuente: Avalúo Página 20



Gerencia de Proyectos-Estudios de Impacto Ambiental
Diseños E Ingeniería-Materiales y Suministros
Avalúos de Bienes Urbanos y Rurales
De Maquinaria y Activos Fijos

Una Renta Perpetúa, significa que durante toda la vida útil de la inversión se seguirán percibiendo los mismos ingresos en moneda constante. En Materia de Ingeniería Financiera se considera que la vida útil económica de un inmueble es de (50) años, lo que significa que si se divide (50/10)= 5 periodos de (10) años se hace la misma inversión, aplicando la siguiente formula.

Fómula Valor Presente

$VF = VP * (1 + i)^{50/10}$

$VF = 6.424.380,00 * (1 + 12,4\%)^5$

VF=$ 11.539.249,00/Ha

VT= ($ 992.375.462,00) Valor Total de la finca

Son: Novecientos Noventa y Dos Millones Trescientos Setenta Y Cinco Mil Cuatrocientos Sesenta y Dos Pesos COP Moneda Legal Colombiana

Fuente: Avalúo Página 21

No tengo más que decir; que ha faltado una lectura o estudio más juicioso del peritazgo.

c) En lo relacionado con la posibilidad de subdivisión, es la entidad competente para estos temas, el INCORA, que mediante la Resolución 041 de 24 de septiembre de 1996 (Obsoleta) establece las UAF para el Magdalena Medio como se expresa en el documento de avalúo en la página 19.
d) Que es posible físicamente realizar la división es totalmente cierto
e) Que esto repercutiría en el "balance económico"[1] ; es una aseveración muy subjetiva; puesto que la mejor y mayor producción, son las que determinan si rentabilidad de los predios individualizados es mayor que en el caso del predio globalmente considerado. Que, si hay costos para practicar la partición seguro que

[1] En realidad, no es el término adecuado, la economía trata otros temas. Tal vez se querrá decir el balance financiero o de rentabilidad.

sí, pero ya cuando las partes tomaron la decisión de ir a un litigio, ya desestabilizaron el balance financiero de la propiedad. Por tanto, el que haya que invertir unos recursos para obtener la división no alterará el balance financiero.

Así las cosas su señoría, la división material del predio rural de la Esperanza es divisible como muy bien lo explico el Ingeniero Fernando Betancourt, y el método utilizado en peritaje por realizado es adecuado según la normatividad vigente, ahora bien si no cuenta con la suficiente ilustración sobre el tema, no es óbice para que se negué la división cuanto es técnicamente realizable, por otro lado pareciera que las constantes explicaciones dadas por el ingeniero no fueron de recibo por el despacho quienes de manera tajante y sin argucia alguna tomo decisiones apartadas de las realidad académica del área especializada.

Por otra parte si el despacho no cuenta con un perito experto que realice la división, es deber de los comuneros contratar una firma que realice la división material del mismo utilizando el método de ingreso, y realizando una división material equilibrada donde no se desmejore los derechos de los comuneros.

PETICIÓN

Solicito revocar auto interlocutorio No. 502 del 30 de abril del 2021, mediante el cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de La Dorada resolver sobre la división ad-valorem de los bienes objetos del proceso divisorio, y en su lugar la alta corporación ordene la división material del bien Rural denominado LA BELLA ESPERANZA, ubicado en la vereda Santágueda, Municipio de La Dorada, distinguido con la cédula catastral 00030000000101270000000000 con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 106-25811.

Del Señor Juez,

Atentamente,

DIEGO ANDRES SANCHEZ VERA[2]
C.C. No. 1.054.541.738 de La Dorada
T.P. No. 223.368 C.S.J.

[2] Decreto 806 de 2020. Artículo 2. Inciso 2. “Uso de ¡as tecnologías de la información y ¡as comunicaciones. “Se utilizarán los medios tecnológicos para todas las actuaciones, audiencias y diligencias y se permitirá a los sujetos procesales actuar en los procesos o trámites a través de los medios digitales disponibles, evitando exigir y cumplir formalidades presenciales o similares, que no sean estrictamente necesarias. **Por tanto, las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales**, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos”. (Negrilla y subrayado fuera de texto)