

Marta Celmira Valencia Aguirre

ABOGADA TITULADA
Carrera 6 No. 12 – 23 La Dorada, Caldas
Cel. 3128409306-
maricelvalencia@hotmail.es

Señora
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA DORADA, CALDAS
E. S. D.

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCO AGRARIO DE COLOMBIA CONTRA CARLOS ARMANDO VALBUENA OCHOA.

Radicado: 2017 – 00540 – 00

MARIA CELMIRA VALENCIA AGUIRRE, mujer mayor de edad, vecina y residente en el Municipio de La Dorada, Caldas, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 24.315.158 expedida en Manizales Caldas, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 65.165 D1 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del Señor CARLOS ARMANDO VALBUENA OCHOA, a la Señora Juez, con todo respeto, por conducto del presente escrito, me permito manifestar que presento RECURSO DE REPOSICIÓN y en Subsidio el de APELACIÓN, contra el auto Interlocutorio de fecha Doce (12) de Enero de 2021, el cual fue notificado por estado del Trece (13) de Enero hogaño, por las razones que paso a sustentar:

ES FUNDAMENTO DEL RECURSO LO SIGUIENTE:

1º. – La suscrita en condición de apoderada del Señora Carlos ARMANDO VALBUENA OCHOA, solicitó se declarara la Nulidad del auto que señalo fecha para llevar a cabo la diligencia de remate del bien inmueble embargado.

2º. – Como fundamento de la nulidad se presentaron sendos argumentos, los cuales son necesarios para proferir una decisión favorable, dadas las pruebas que reposan dentro del expediente y que son suficientes para nulitar las actuaciones atacadas.

3º. – Pese a no establecerse las causales propiamente enmarcadas dentro del artículo 133 del Código General del Proceso, existen tras causales subsidiarias que sobrevinientes del no cumplimiento de las normas procesales que establece el código y que deben regir las actuaciones de cada una de las partes.

4º. – El Despacho profirió el auto anteriormente citado, por medio de la cual, se señaló fecha y hora para llevar a cabo la diligencia del remate, sin embargo, establece el artículo 448 del Código General del Proceso:

Artículo 448. Señalamiento de fecha para remate.

Ejecutoriada la providencia que ordene seguir adelante la ejecución, el ejecutante podrá pedir que se señale fecha para el remate de los bienes que

lo permitan, siempre que se hayan embargado, secuestrado y avaluado, aun cuando no esté en firme la liquidación del crédito. En firme esta, cualquiera de las partes podrá pedir el remate de dichos bienes.

Cuando estuvieren sin resolver peticiones sobre levantamiento de embargos o secuestros, o recursos contra autos que hayan decidido sobre desembargos o declarado que un bien es inembargable o decretado la reducción del embargo, no se fijará fecha para el remate de los bienes comprendidos en ellos, sino una vez sean resueltos. Tampoco se señalará dicha fecha si no se hubiere citado a los terceros acreedores hipotecarios o prendarios.

En el auto que ordene el remate el juez realizará el control de legalidad para sanear las irregularidades que puedan acarrear nulidad. *En el mismo auto fijará la base de la licitación, que será el setenta por ciento (70%) del avalúo de los bienes. (Subrayado y Negritas fuera de texto).*

Si quedare desierta la licitación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 457.

Ejecutoriada la providencia que señale fecha para el remate, no procederán recusaciones al juez o al secretario; este devolverá el escrito sin necesidad de auto que lo ordene.

5º. – De acuerdo con la norma anteriormente citada, en especial el inciso tercero y el aparte que me permití resaltar, el Despacho dentro del citado auto, debió hacer un control de legalidad, para sanear las irregularidades que pudieran acarrear nulidad.

6º. – La Señora Juez, dentro del plurimencionado auto, no realizó el control de legalidad como lo exige la norma, lo cual desde ya genera una nulidad de la decisión proferida, así como las actuaciones que se susciten en adelante.

7º. – Así mismo, dentro del proceso, se llevó a cabo el avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado y que hoy se pretende rematar, sin embargo, el mismo, no cumplió con los requerimientos que exige la normatividad para los avalúos, como pasaré a explicar.

8º. –En igual sentido, y claro que no pretendo desvirtuar las calidades del profesional valuador, sí considero respetuosamente que el auxiliar de la justicia, no aplicó las metodologías ordenadas que debe contener todo avalúo pericial las cuales se encuentran contenidas en normas que tratan sobre la materia, es así como a través de la expedición del Decreto 422 de 2000, se pretendió crear un Estatuto General sobre avalúos y avaluadores, esta norma constituyó los preceptos generales que hasta el día de hoy orientan la actividad valuatoria. Es de recalcar que esta norma se encuentra vigente y que dentro de su contenido enumeró y estableció expresamente unos elementos esenciales a los cuales deben estar sujetos los avalúos, aunque textualmente la norma se refiere a estos elementos como “criterios”, a través del tiempo y de acuerdo al desarrollo normativo que ha tenido esta materia los “criterios” del artículo primero son verdaderamente los principios que rigen todo lo relacionado con los avalúos, los cuales son:

“1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.

2. *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.*

3. *Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.*

4. *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.*

5. *Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los evaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incurso en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses*

6. *Profesionalidad. Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de evaluadores.”*

Sin duda alguna estos seis elementos pueden considerarse como los principios del avalúo inmobiliario, ya que enumeró los elementos del dictamen, las calidades del evaluador y orientó tanto los criterios objetivos como subjetivos que deben regir el avalúo inmobiliario

Por eso a continuación se analizarán los métodos enlistados dentro de la Resolución 620 de 2008 del Agustín Codazzi que gozan de un reconocimiento normativo, constituyendo así un punto de partida para alegar la posible improcedencia de un avalúo por no goza estar en la ley.

9º. – De acuerdo con las anteriores consideraciones, se debe tener en cuenta además lo expresado en la Resolución anteriormente citada, la cual determina cual debe ser la metodología que debe implementarse en toda actividad valoradora, la cual considero en el presente dictamen no se cumplió a cabalidad.

Método de comparación o de mercado. Este método es de los más conocidos y utilizados, el artículo primero de la resolución 620 de 2008, se le definió así: “Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. 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.”

En los diferentes procesos en donde son aportados los dictámenes que aplican este método, el evaluador se limita a dar un precio y en un artículo que no supera los dos renglones explica el método utilizado diciendo es el de “comparación o de mercado”, hecho que le resta credibilidad a la información contenida en el documento porque no se dice qué elementos se revisaron para hacer las comparaciones.

Para verificar si la labor del evaluador fue hecha de manera correcta es necesario que con el dictamen se solicite el adjunto del estudio realizado, el

cual como mínimo para cumplir la disposición citada debe contener “clasificación y análisis de los bienes comparados”, que se hace a través de las llamadas tablas de homogenización. La tabla que contiene de manera detallada los aspectos tenidos en cuenta al momento en que se realizó la comparación, la misma resolución intenta explicar cómo debe aplicarse el método determinando unos mínimos de información de los bienes a comparar.

Número de inmueble comparado: Se debe mencionar la dirección exacta del inmueble y asignarle un número dentro de la tabla.

Área del lote: Teniendo en cuenta los linderos señalados dentro de los títulos según la última Escritura o certificado de tradición y libertad.

Área Construida: Se refiere a la construcción que haya dentro del área neta, sin importar el tipo de construcción siempre se le debe asignar un valor.

Ubicación del predio: Este aspecto se refiere al aspecto socioeconómico en donde está ubicado el predio, se debe tener en cuenta la normatividad POT o UPZ en el caso de Bogotá que regula la zona, de acuerdo a esto se debe clasificar si la zona es residencial, comercial, dotacional, entre otras.*

Valor del metro Cuadrado Construido: Desde un punto de vista habitable, como se dijo se debe asignarle un valor alto o bajo a la construcción independientemente de su condición, pero claro está que el habitable va a valer mucho más.

Valor del metro Cuadrado libre: Aquel que no se ha construido.

Forma del lote: De acuerdo a la resolución 620 de 2008, la forma geométrica del lote influye en el precio del bien. () UPZ: significa Unidad de Planeamiento Zonal y es la regulación específica que se le da a las localidades de la ciudad de Bogotá, son expedidas mediante acuerdos o Decretos Distritales (Actos Administrativos), constituyen un fundamento legal para determinar aspectos urbanos y de desarrollo dentro las localidades como la clasificación del uso del suelo.*

Acceso a vías públicas: Entre más cerca este el bien a una vía pública se le debe considerar de mayor valor.

Servicios públicos: La calidad y disponibilidad de los servicios públicos, afectan de gran forma el valor del bien.

Aspecto topográfico: Se refiere al terreno que compone y por el cual está rodeado el inmueble, si es una montaña, si está en zona plana, si está cerca o lejos de un río.

Para el método de comparación esta información es la mínima a tener en cuenta en un inmueble no sometido a Propiedad Horizontal, pues de lo contrario se debe mirar principalmente la cantidad de zonas comunes asignadas, el costo de la administración de acuerdo al coeficiente de copropiedad y la vista. Las características señaladas no son las únicas, pero si las mínimas requeridas, indudablemente no siempre el área del terreno es el aspecto más importante, como se observó existe una cantidad de variables que influyen en el precio que no pueden ser desconocidas.

Método de capitalización de rentas o ingresos. Este método se enfoca en establecer el valor comercial del inmueble pero adicional a los factores mencionados, lo que determina el valor para este caso será la producción económica que genere el predio y su estado de conservación.

Es diferente, el avalúo que se efectúa para una vivienda que para un local pues tienen características diferentes, este método se centra en el aspecto comercial o de capitalización que pueda generarle a su propietario.

Dentro de los aspectos que influye en este método es el de la vida útil, los ingresos o beneficios de uso que genere el desarrollar determinada actividad y por cuanto tiempo, es aquí donde se analiza la parte constructiva, la misma Resolución menciona que los de estructura metálica, en concreto y mampostería estructural tienen un mayor valor que aquellos que tienen un sistema constructivo con muro de carga.

Los inmuebles para los que aplica este método primordialmente son los locales, depósitos, oficinas, consultorios e instalaciones adaptadas especialmente para desarrollar actividades determinadas como laboratorios y clínicas.

Como se mencionó no solamente hay que mirar la producción económica que genera la propiedad, sino también la utilidad que puede brindar

Método de costo de reposición. Este uno de los métodos más complejos por el uso de fórmulas, técnicas de depreciación y otras herramientas que involucran el uso ecuaciones matemáticas, a la vez es uno de los menos utilizados, aun así, es relevante conocer ciertas características.

De una manera simple la ecuación que se realiza en este método consiste en tomar el "costo de la construcción" a precio de la fecha del avalúo, restarle la depreciación acumulada y a ese resultado sumarle el valor del terreno.

Este método es utilizado principalmente para determinar el valor de la construcción, dejando a un lado el costo de la tierra, y se utiliza para determinar el precio de obras de infraestructura, mejoras o adiciones que se le hacen a un inmueble.

Estructura en concreto: Sistema constructivo en donde las columnas, bigas y soportes están hechos en concreto, así como los muros. Mampostería estructural: Sistema constructivo en donde las columnas, bigas y muros están hechos en ladrillo y se soportan a través de las dovelas que es el ensamblaje que tienen los ladrillos entre sí. Sistema con muro de carga: Sistema constructivo en donde la estabilidad de la construcción depende del grosor de los muros y a diferencia de los demás sistemas no posee columnas.

Método residual. El método residual, comprende un trabajo más elaborado ya que las constantes a analizar son variadas y hacen parte indispensable al momento de emitir el dictamen. Se utiliza para establecer el valor de un terreno que está destinado desde el momento de su negociación para desarrollar proyectos inmobiliarios de gran envergadura como viviendas multifamiliares, conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, centros comerciales, centros empresariales, entre otros.

El método no se limita a establecer el valor de la tierra, debe determinar otras variables y como mínimo el estudio de los siguientes puntos a saber:

La reglamentación urbanística. Son aquellas leyes y decretos que de manera detallada definen las características que debe tener una construcción con relación a la zona donde se vaya a realizar.

Dependiendo de la zona la reglamentación siempre es diferente tanto en las ciudades como en los municipios, para proyectos inmobiliarios de gran escala es necesario que se indiquen los siguientes puntos: Altura (Número de pisos que se pueden hacer), tipo de estructura (mampostería, convencional, entre otras), área mínima para desarrollar el proyecto y destinación que debe dársele a los inmuebles (habitacional, comercial, dotacional, institucional, industrial, entre otros).

La ley que en primera medida establece la regulación urbanística es el POT (Plan de ordenamiento territorial) que es aprobada por concejos Municipales o Distritales, y seguidamente están los acuerdos o decretos que las desarrollan de manera precisa expedidos por el Alcalde o las oficinas de planeación.

Los usos son los que definen la destinación que deben tener los inmuebles construidos de acuerdo con la zona en donde estén ubicados, la denominación puede cambiar de acuerdo al POT, pero los que no pueden faltar son: Habitacional o vivienda, institucional o centros de formación académica, dotacional aquellos destinados a los equipamientos de una edificación, comercial dedicados a la actividad mercantil, industrial destinados para la elaboración de productos que requieren de diferentes procesos o tratamientos especializados, de culto destinados para construir iglesias, entre otros.

Es en estos casos donde se evidencia que el derecho sobre la propiedad privada no es pleno, el ser legítimo propietario de un inmueble no es argumento suficiente para desarrollar una edificación con destinación diferente a la estipulada por la norma urbanística.

El aspecto económico. Este punto es de suma importancia pues debe describir de forma aproximada los gastos totales en que se van a incurrir para la elaboración del proyecto, mostrar proyección de las ventas y de las posibles utilidades que se generarían. Este aspecto a debe reflejar de manera detallada el estudio comercial y contable realizado.

Si bien es cierto, los dictámenes arrojan un valor por la tierra y otro por la construcción, en este tipo de avalúos lo que prima es el terreno, ya que para la elaboración de proyectos inmobiliarios las edificaciones que estén adheridas generan más un gasto (por la demolición y tratamiento de escombros) que un beneficio. Hecho que debe aclarársele al vendedor pues es el quien estima un valor adicional por la construcción, cuando en realidad lo que genera es un gasto para el comprador.

10°. – Como lo manifesté anteriormente, considero respetuosamente que al dictamen pericial no contó con varios puntos dentro de la metodología aplicada, comparada con la que se ordena dentro de la resolución 620 de 2008.

11. – Por las anteriores razones, es que presenté mi inconformidad con la decisión del Despacho de aprobar el presente avalúo y por consiguiente dejo sustentado el presente incidente de nulidad, de conformidad con lo expresado en el numeral 6° del Artículo 133 del Código General del Proceso.

12. – El Despacho a través del auto objeto de recurso, decidió rechazarlo de plano, sin considerar, si existían razones o fundamentos jurídicos para invocar la nulidad, toda vez que se trata de normas especiales en la materia de avalúos, que no se encuentran enmarcadas en las causales de nulidad, debido a que el estatuto procesal, no podía dedicarse a enmarcar una por una las normas especiales, pero que no por esto no deben cumplirse y que su desatención no genere nulidades.

PRETENSIONES

Con base en lo anteriormente expuesto, me permito Señora Juez, solicitar:

1º. – Sírvase Señora Juez reponer el auto del el auto Interlocutorio de fecha Doce (12) de Enero de 2021, el cual fue notificado por estado del Trece (13) de Enero hogaño.

2º. – Como consecuencia de lo anterior, dejar sin efecto el auto Interlocutorio de fecha Doce (12) de Enero de 2021, el cual fue notificado por estado del Trece (13) de Enero de la presente calenda.

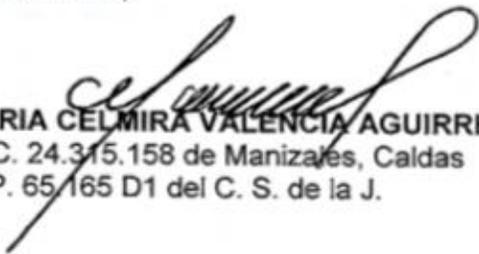
3º. – En caso de mantenerse incólume la decisión atacada, desde ya me permito solicitar se conceda el Recurso de Apelación, para que el superior jerárquico dirima la presente controversia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamentos de derecho invoco lo establecido en los artículos 318, 320 y 321 del código general del proceso y demás normas concordantes, pertinentes y aplicables a la materia.

De la Señora Juez,

Cordialmente,


MARIA CELMIRA VALENCIA AGUIRRE
C. C. 24.315.158 de Manizales, Caldas
T. P. 65/165 D1 del C. S. de la J.