

CONSTANCIA SECRETARIAL: Paso a despacho de la señora jueza el presente proceso para resolver lo pertinente. Sírvasse proveer.

DANIELA PÉREZ SILVA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO

Manizales, veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO	170013103005-2021-00187-00
PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	FERNANDO MEJIA JARAMILLO DIEGO MEJIA JARAMILLO DORA MEJIA DE GONZALEZ ANDRES JARAMILLO MEJIA JORGE EDUARDO JARAMILLO MEJIA MARIA DEL PILAR JARAMILLO MEJIA ALVARO PEREZ MEJIA MARIA CECILIA PEREZ MEJIA OLGA LUCIA PEREZ MEJIA EDITORIAL RENACIMIENTO
DEMANDADO	- GERMAN BOTERO ANGEL - LUCIA ANGEL DE BOTERO
AUTO	INTERLOCUTORIO

Se procede a decidir respecto de los dictámenes aportados por las partes al momento de presentar la demanda y dar contestación a la misma.

Analizados ambos trabajos periciales y escuchados a los peritos en audiencia, este despacho acogerá el dictamen aportado por la parte demandada por las razones que a continuación se exponen.

En este asunto, ambas experticios fueron rendidos por expertos que cuentan con la misma experiencia, que supera en ambos casos los 40 años, empero, como primer criterio diferencial se tomará la formación profesional de las personas que rindieron el dictamen, toda vez que el señor Marcelo Giraldo Hurtado es profesional en Ingeniería Civil, y en cuanto a experiencia

relacionada tiene aquella en materia de intervención de obras y asesor de la Alcaldía en contratos con amenazas y deslizamientos, lo que para este caso particular reviste importancia dada la clase de terreno objeto de la división las particularidades del mismo, ampliamente expuestas dentro del proceso.

Otro criterio para atender dicho experticio corresponde a que en la división de los bienes propuesta por el Ingeniero Marcelo Giraldo se presentó la división del lote No A1, como también del lote No A2 y en el se discriminan las áreas de cesión y la franja forestal, aspectos que, coincidieron ambos peritos, deben ser observados para que no se afecten los derechos de los condueños con el fraccionamiento.

Adicionalmente, el método de valoración utilizado corresponde al método residual previsto en la Resolución 620 del IGAC, en estos términos:

"Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado."

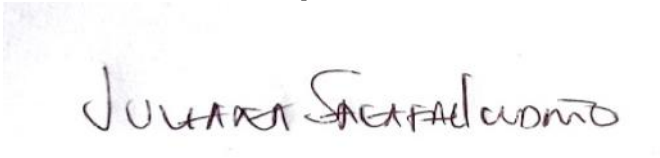
Metodología sobre lo cual explicó que fue utilizada porque el método de comparación o de mercado exige que hayan ofertas similares en el mercado de bienes, y en el caso bajo examen no hay ofertas similares de inmuebles, tampoco podía utilizarse el de renta pero no era viable porque el bien no estaba arrendado, y las encuestas deben ser sólo empleadas en caso de que no pueda utilizarse ninguno de los métodos establecidos en la Resolución citada del IGAC.

También el perito logró explicar con suficiencia dicho método y los pasos que siguió para determinar el valor asignado al inmueble.

Conforme con los anteriores factores el despacho acoge el dictamen del demandado para efectos de determinar la división material del bien.

Ejecutoriado el presente auto, pase el proceso a despacho para proferir la respectiva sentencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "JULIANA SALAZAR LONDOÑO", is written over a light blue rectangular stamp. The stamp contains some illegible text and a circular emblem.

JULIANA SALAZAR LONDOÑO
Jueza