

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGUI
E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA: EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: ANDRES FELIPE GARCES ACOSTA
DEMANDADO: PATRICIA MARIA DEL SOCORRO TAMAYO LOPEZ
RADICADO: 053603310300120190001400

HELIODORO JUAN MUÑOZ BEDOYA, apoderado de la parte demandada en el proceso de la referencia con todo respeto me dirijo a usted con el fin de interponer recurso de reposición en contra del auto de mayo 28 de 2020 y que me fuese notificado por estados el 3 de julio de la misma anualidad, en el que se resuelve que el avalúo que ha de acogerse para el inmueble que es materia de ejecución, es el practicado por el Perito Víctor Hugo Cano Ortiz por valor de \$405.761.365, y que señala unos honorarios definitivos al señor perito por valor de \$5.000.000, esto con base en lo siguiente:

Desde que se objetó el peritazgo presentado por la parte demandante, se ha venido sosteniendo que este difiere en su monto en más de un 50% del presentado por la parte demandada y que además no se está teniendo en cuenta entre otras cosas el valor del metro cuadrado en el sector donde está ubicado el inmueble y muchos otros factores que fueron expuestos en las objeciones a los avalúos y que me permito transcribir, como quiera que ya fueron ampliamente expuestos y sustentados, pero dichas objeciones, consideraciones, aclaraciones y complementaciones en su momento la resuelven básicamente los peritos porque están dirigidas a ellos y es por eso que le solicito que las tenga en cuenta para resolver el presente recurso.

Primera objeción al avalúo presentado por la parte demandante:

“La parte demandante, mediante avalúo elaborado por perito, considero que el inmueble que garantiza el pago de la obligación que se ejecuta en el proceso tiene un valor de \$400.000.000, valor que no comparto, como quiera que este no se ajusta a la realidad económica del bien, veamos porque:

- a) *En la presentación del peritazgo, el perito informa que la valorización es media, es decir, medianamente valorizable el predio y no tiene en cuenta como base primordial para la valorización del mismo, lo que la secretaria de planeación del municipio de La Estrella permite construir sobre el predio, en caso de que se quisiera hacer un desarrollo urbanístico sobre el mismo, el cual según el perito que soporta esta*

objeción, tiene posibilidades de construir un edificio de 5 pisos de altura y de dos apartamentos por piso, es decir, que se pueden aprovechar más de 1000 metros cuadrados.

- b) El perito de la parte demandante utiliza el método comparativo y el método de costo de reposición, olvidándose de que se debe comparar el valor del metro cuadrado en la zona, teniendo en cuenta sus especificaciones, su conservación, estado y la ubicación del predio y en cuanto al costo de reposición, pretende el perito fundar su avalúo en predios que en la zona jamás va a encontrar, es decir, cerca al parque de La Estrella una casa con las mismas comodidades y por el mismo valor, eso en estricta técnica valuatoria nunca se da y menos en un predio de estas características, el cual fue construido de manera única y no como si fuera parte de un conjunto residencial, donde si pueden encontrarse inmuebles de semejantes características, que no es el caso que nos ocupa.*
- c) En el numeral 5.2 del estudio socioeconómico, el peritazgo que se objeta da unos valores del precio total de los predios, el área y cuando obtiene el valor del metro cuadrado, no sé de donde obtiene el guarismo, porque su división no da el precio real del metro cuadrado, pues cita a ocho predios, el primero por valor de \$397.000.000 con un área de 117 metros cuadrados y según el, el valor del metro cuadrado sería de \$2.320.923, cuando en realidad debería de ser de \$3.393.162; en el segundo predio cita a uno con un valor de \$200.000.000 con un área de 70 metros cuadrados y le arroja un resultado de \$2.307.143, cuando en realidad debe ser de \$2.857.142; lo mismo ocurre con el número tres, predio al que tiene señalado un valor de \$220.000.000 con un área de 89 metros cuadrados y le arroja un valor del metro cuadrado de \$1.878.652, cuando debería ser de \$2.471.910; en el predio cuatro que tiene un valor de \$210.000.000 y tiene un área de 70 metros cuadrados, le arroja, vuelvo y lo repito, según él un valor de \$2.280.000 por metro cuadrado, cuando en realidad es de \$3.000.000; en el número cinco que tiene un avalúo de \$165.000.000 con un área de 60 metros cuadrados, le arroja un precio al metro cuadrado de \$2.090.000, cuando debería darle \$2.750.000; por el predio número seis tienen un avalúo de \$170.000.000 con un área de 77 metros cuadrados y le arroja un valor de \$2.013.506, cuando en realidad debe ser \$2.207.792; igual le sucede con el predio número siete, que tiene un avalúo de \$140.000.000 con un área de 48 metros y le da un resultado de \$2.216.667, cuando en realidad debería de ser de \$2.916.666 y por ultimo con el predio número ocho, que tienen un avalúo de \$285.000.000 con un área de 85 metros cuadrados y le arroja un valor por metro cuadrado de*

\$2.293.412, cuando debe de ser de \$3.352.941, o sea pues, que hay un error en todos los predios señalados como punto de comparación, es más, castiga en precio en más de un 30% sin explicación o razón aparente alguna y además es evidente el error, pues se trata de simples operaciones aritméticas, es más, una de las más básicas, como lo es una división.

- d) El valor promedio del metro cuadrado en la zona y en especial donde se encuentra la propiedad, es de \$3.200.000 en adelante.*
- e) En la peritación del demandante, con su apreciación dada en el numeral 5.1, enuncia que se debe castigar entre con un 0% y 20% del valor del metro cuadrado, esto es totalmente errado, porque el evaluador no puede jugar con el deseo del vendedor y las ganas del comprador; debe ser más objetivo, debe saber bien donde está el predio, cual es la utilización del suelo según el POT y como se puede sacar el mayor provecho, pues en la actualidad ninguna persona vende un inmueble perdiéndole a sabiendas un 20%, como lo dice el señor evaluador.*
- f) El perito trae a colación una página donde se encuentra el metro cuadrado de unas propiedades en Medellín, esto está afuera de todo contexto porque se está evaluando es en el municipio de La Estrella, donde el índice de crecimiento de la construcción es de un 14%.*
- g) El perito no le está dando importancia al área del predio, a la remodelación que sufrió el mismo, a su estado de conservación, pues esa remodelación en sí misma, constituye una repotenciación del predio y por el contrario con su método comparativo disminuyo el valor del metro cuadrado, error grave que trae consigo el desfavorecimiento de los derechos de mi cliente y a provocar una lesión enorme con un avalúo como esos.*

Por lo anteriormente expuesto y con el fin de objetar el avalúo presentado por la parte demandante, me permito presentar un nuevo avalúo en los términos del artículo 228 a 235 del C.G.P, en el que se le da un valor a la propiedad de \$624.063.720 pesos y donde se dice porque tiene ese valor, elaborado por la auxiliar de la justicia y perito evaluadora MARIA MERCEDES NOREÑA SUAREZ y el señor JOHN JAIRO CADAVID LOPERA con los respectivos soportes.

Anexo avalúo compuesto de 8 folios, 30 fotos y 20 folios que soportan la idoneidad.”

Segunda objeción o consideración presentada el 10 de diciembre de 2019:

PRIMERO: En mi calidad de apoderado de la parte demandada veo como el perito en su avalúo tiene varios puntos que va en contra de la norma y como aplica el método de comparación sin tener en cuenta las especificaciones del predio que se está avaluando, donde el que tiene mayor área mide 103 metros cuadrados, está sometido a propiedad horizontal y no tiene posibilidades de más aprovechamientos, especialmente en altura, mientras que el predio de mi mandante tiene 205 metros y puede ser aprovechable económicamente debido a que en un área como esa se pueden sacar 2 unidades habitacionales por piso y lo que autorice la curaduría urbana de ahí para arriba.

SEGUNDO: El señor perito no le está dando aplicación al artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Que reza *“Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.”* Pues señor juez véase que al tomar la oferta y la demanda no se hace la comparación de 103 metros cuadrados a 205,94 metros cuadrados que tiene el predio de mi mandante con las zonas libres, en este total como está el índice de ocupación en el municipio de la estrella, se pueden construir 2 viviendas muy amplias, como compara una casa, que su aprovechamiento es mayor a uno que es reducido su aprovechamiento.

TERCERO: Es bien sabido que en el método de comparación se debe tener en cuenta predios similares o que sean medio similares, que cumplan aunque sea un mínimo de requisitos y en el caso que nos ocupa no hay un mínimo de semejanza entre el predio avaluado y los predios tomados como punto de referencia.

CUARTO: Cuando el perito saca sus conclusiones no le da aplicación al artículo 37 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, donde se establece como sacar la media aritmética del metro cuadrado a avaluar y cuya fórmula es la siguiente:

El resultado se puede presentar en dos formas:

- a. Se suman todos los valores de las propiedades y se divide por sus metros cuadrados, este valor siempre dará una diferencia muy mínima con relación a la media.

R/\$1.400.000.000/512,83 Mts² Igual \$2.729.949,50

- b. La otra fórmula para sacar la media, es sumando todos los resultados del valor del metro cuadrado y se divide por el número de casos:
\$16.250.343,25/6 R/:2.708.390,50

Véase bien señor Juez que en su tenor literal dice el "Artículo 37°ib.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valoratorios. 1. Media Aritmética: (X) Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas." Y a renglón seguido de esta dice, que se le debe realizar a este valor algún descuento, para sacar la media del metro cuadrado.

En este caso podemos corroborar que la media aritmética que consiguió el perito, no es ajustada a los algoritmos de la matemática y que el resultado dado es de \$2.193.186,13 no aplicando el artículo 37 de la resolución 620 del 2008 del IGAC y cuando aplica la **HOMOGENIZACIÓN DEL INMUEBLE, NO HAY COMPACTIBILIDAD NI CON EL ÁREA, NI CON LA CERCANÍA AL LUGAR DONDE ESTA UBICADO EL PREDIO, SUS COMODIDADES, EL APROVECHAMIENTO, EL POTENCIAL DE ALTURA Y DISTRIBUCIÓN**, es aquí donde la desviación estándar debe dar muy por encima de lo que se quiere proyectar en valores, no es lo mismo vender un lote construido de 75 metros cuadrados sin más posibilidades de aprovechamiento a uno de 205,94 metros cuadrados y con posibilidades de aprovechamiento.

QUINTO: Ahora en la misma norma se presenta otra fórmula que el perito evaluador debe observar y aplicar en la confección del avalúo y es la de la desviación estándar

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N-1}}$$

Esta debe ser la fórmula que se debe aplicar porque el perito solo tomo 6 ventas, dando como resultado lo siguiente.

En donde:

\bar{X} = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplea $N-1$ como denominador.

Aplicado la formula a sus valores es, raíz cuadrada de la sumatoria (datos de la encuesta menos la media aritmética) al cuadrado, dividido número de datos, menos uno. $(16.250.343,25-2.708.390,54)^2/6-1$

$R/=73.598,78$, de dónde saca el perito el valor de \$137.239,97 y si tomamos este valor, la desviación estándar no da con la media aritmética, no se asemeja a la homogenización y ni seguir con lo que plantea el perito del 6,26%, esto también hace que se altere el resultado del coeficiente de variación.

SEXTO: Con relación al avalúo señor juez veo muy desfasado el valor dado por el señor perito toda vez que cuando aplica el factor del tamaño, y factor de la fuente, saca unas cifras que oscilan entre los rangos 0,92 al 0,98, los descuenta de los metros cuadrados que hay para la venta, olvidándose que no concuerdan las estructuras, las distribuciones y el material, con lo que se pretende avaluar, yendo en contra de los factores que se deben regular para tener una asimetría del inmueble, que en este caso dio positiva y no se tuvo en cuenta el parágrafo del artículo 37, numeral 4 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, que dice *“Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.”* NO aplico esta norma para tomar el límite superior de la media aritmética y fuera de eso no hizo los ajustes que se requieren para cuando se utiliza el método de comparación, el de la oferta y la demanda, se debió apoyar desde la media aritmética, la real, sin los descuentos que le está haciendo, en la norma no dice “ejecute descuentos”, solo hace alusión que se debe sacar la media aritmética.

En este orden de ideas señor Juez, como el perito tomo muestras para avaluar predios, también le entrego en los anexos a estas observaciones, predios que hay para la venta en el municipio de la estrella cerca de donde está la propiedad de la referencia y que sus promedios de metro cuadrado son entre \$2.410.000 y \$6.666.667, a los que se les debe analizar los principales factores de potencialidad que a futuro servirán para adecuación de viviendas, como es el potencial de altura, el aprovechamiento del área, las reformas que se le pueden hacer y las diferentes modificaciones que permite el predio realizar.

SEPTIMO: De la liquidación de valores, cabe anotar señor Juez, que el señor perito en ningún momento realizo una descripción de lo que vale el lote y lo que vale la construcción, como se puede determinar, arreglo todo a un valor adecuado por él y no aplicó el artículo 37 de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

OCTAVO: Así las cosas si saca la media aritmética real del predio objeto de avalúo que es de \$2.708.390,50 el valor de la propiedad es de \$557.765.939,57. Y no el que presenta el perito asignado por su despacho.

Tercera objeción o consideración:

“Como se está presentando una diferencia tan grande entre un avalúo y otro, a pesar de que ambos peritazgo, según los mismos peritos, tienen un soporte técnico y científico que respalda lo que en ellos se dice, considero pertinente, señor Juez, a mi juicio, que se nombre un auxiliar de la justicia por parte de su despacho, que teniendo en cuenta los dos avalúos, elabore un nuevo peritazgo para mejor proveer, pues si el despacho acoge el presentado por el Doctor Víctor Hugo Cano Ortiz, iría en gran detrimento de los intereses económicos de la demandada, pues ha de tenerse en cuenta que a la hora de la almoneda, esta se iniciaría con una base del 70% del avalúo, o sea, con \$283.000.000, aproximadamente, para una casa de 205 metros cuadrados, ubicada a unas tres cuerdas del parque de la Estrella, remodelada y en buen estado de conservación, y si remata por este valor,

que es lo más seguro, sería un gran detrimento patrimonial para la demandada y el juicio debe propender por el mayor grado de justicia y equidad y más frente al ejecutado”.

Todas estas consideraciones motivan el presente recurso y considero que tienen un gran argumento legal y científico y por eso le solicito a esta agencia judicial que reponga el auto del 28 de mayo de 2020, ordenando que se haga un nuevo peritazgo o que si es del caso dentro de los poderes de instrucción que tiene el señor Juez, le dé un valor al predio que pueda zanjar las diferencias tan grandes que en este caso se están presentando y así la parte demandada no sufra un menoscabo económico tan considerable.

Atentamente,



HELIODORO JUAN MUÑOZ BEDOYA

C. C. N° 71.690.892 de Medellín

T.P. N° 75.573 del C.S.J.

Correo electrónico: heliioleyes@hotmail.com

Celular: 3188067066

Teléfono: 4175757

Dir: Transversal 33 B Sur N° 33-36 int 201 Envigado