

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Marinilla Antioquia, 5 de marzo de 2020. Señora Juez, le informo que una vez revisado el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/abogados>, se logra vislumbrar que la abogada a quien se le sustituyó el poder, cuente con tarjeta profesional vigente. Lo anterior para los efectos pertinentes.



**DANIEL SALCEDO RAMÍREZ**  
**ESCRIBIENTE**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO**

Marinilla Ant. Veintiséis (26) de agosto dos mil veinte (2.020)

<b>PROCESO</b>	DIVISION MATERIAL
<b>DEMANDANTE</b>	JUAN GABRIEL GÓMEZ RAMÍREZ
<b>DEMANDADO</b>	SANDRA YANET GIRALDO GÓMEZ Y OTROS
<b>RADICADO</b>	05440 31 13 001 2015 00439 00
<b>ASUNTO</b>	REQUIERE A LAS PARTES
<b>AUTO</b>	INTERLOCUTORIO

Conforme a lo indicado en escrito a folios 269 a 270, se reconoce personería a la abogada Elizabeth Usma Cardona a fin de que represente a la demandada Sandra Yanet Giraldo Gómez dentro de este proceso.

Por su parte, verificado nuevamente el certificado de libertad y tradición objeto de este litigio (Cfr. Fl 199-200), se encuentra que en la anotación 7, obra una constitución de fideicomiso civil, a favor de María Engel Gómez Giraldo.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que en el registro de la inscripción de la demanda, se erró en la naturaleza del proceso en el cual se ordenó dicha cautela, no hay lugar a que se produzcan los efectos del inciso 2 del artículo 591 del CGP, se dispondrá la vinculación de María Engel Gómez Giraldo, debiendo el demandante realizar su debida notificación, en la forma prevista en los artículos 291 y siguientes del CGP.

Por otro lado, se incorpora la contestación formulada por Sandra Yanet Giraldo Gómez (Cfr. Fl 262-265), la cual fue allegada en término. Se dará trámite a dicha contestación, una vez se haya integrado a la señora Maria Engel Gómez Giraldo.

De igual manera, se tiene que en escribo a folios 255-256, la demanda Giraldo Gómez, reclama el reconocimiento de mejoras efectuadas por ella en el bien objeto de este litigio, solicitud a la que indica debe dársele trámite incidental.

Así las cosas, y dado que junto con la petición de reconocimiento de mejoras fueron formuladas excepciones de mérito, aquella solicitud será resuelta en el auto que se decida acerca de la oposición realizada. (Inciso 1 del artículo 472 del CPC).

De otro lado, se pone en conocimiento de las partes el dictamen pericial a folios 222-254, mediante el cual se avalúa comercial el bien objeto de división, así como las mejoras allí incorporadas.

Ya con respecto a aquel dictamen pericial, el Despacho observa que el mismo empero no explica de manera completa los fundamentos científicos y técnicos de sus conclusiones; tal como pasa verse:

Se tiene que el método utilizado por el perito para establecer el avalúo comercial del bien cuatelado por cuenta de este proceso, fue el de comparación o de mercado, según lo enuncia el mismo profesional, en escrito a folio 330.

Ahora, este método se encuentra establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008, que lo define en su artículo 1, como una 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”.

Ya con la aplicación de este método, el artículo 10 del mentado acto administrativo, estipula que en la presentación del respectivo avalúo, se debe hacer *“mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior”*; y de ser posible, *“se deben tomar fotografías de los*

*predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis”.*

Pues bien, para este caso, en el dictamen, se halló el valor comercial del bien objeto de este proceso para el año 2019, a partir del precio por metro cuadrado de 3 bienes inmuebles, que según el perito son similares al que es objeto de este proceso, en lo que atañe a ubicación, lote, y vocación.

Empero, en el mentado trabajo, (I) no se indicó la ubicación de los bienes (II) no se señaló de manera concreta la destinación económica de las heredades (III) no señaló que características tenían los lotes (III) los inmuebles en cuestión, tienen un tamaño de 21.000 y, 6400 y 3995 metros cuadrados, cuando el bien que es objeto de avalúo, es de 13.355, 608 mts<sup>2</sup>.

Por su parte, considerando que los bienes inmuebles objeto de examen cuentan con construcciones, se procedió a establecer el valor de dichas construcciones, para luego restar ese precio al valor total del bien inmueble.

Para ello, hizo uso de la técnica valuatoria denominada método de costo de reposición, que según el artículo 3 de la Resolución 620 de 2008 *“busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada”.*

Bajo ese lineamiento, se advierte que para establecer el valor de cada una de las construcciones, se consultó el índice de costos que ofrece la revista especializada en construcción *“construdata”*, para luego aplicar el porcentaje de devaluación acumulada, la cual es establecida a través de las tablas de fitto y corvini, teniendo como variables la edad del bien y su estado de conservación.

Empero, el perito determinó que las mentadas mejoras correspondían a familiar VIP, sin informar las características de esas construcciones, a fin de poder determinar que las mismas se ajustan a esa tipología constructiva; aunado a que fijó en 3.5 el estado de los bienes, y su edades en 39 y 21, respectivamente, sin que se trajeran a colación los fundamentos que soportan esas conclusiones.

Téngase en cuenta, que para todos los bienes, se fija la depreciación acumulada en 46.76%, cuando según el dictamen, dichas heredades tienen edades distintas.

Ya con respecto al avalúo de las mejoras, se tiene que se acudió nuevamente al método costo de reposición.

Sin embargo, el perito no indicó cual fue la versión de la revista construdata, así como la tipología constructiva que utilizó para determinar el costo de la heredades.

Con relación al método de depreciación, el profesional no trajo a colación los criterios técnicos para determinar la edad y el estado de los bienes objeto de examen; aunado a que el porcentaje de depreciación no se corresponde con la vetustez y el estado de los inmuebles, indicados dentro del peritaje.

Efecto, nótese que con respecto al bien 2, el porcentaje de depreciación es de 18.94%, que según las tablas de fitto y corvinni, corresponde a un bien que tenga 2 años de edad y un estado de 3.0; empero, el bien en cuestión, tiene es un año de edad, por lo que su depreciación es de 18.51%.

Lo mismo vale indicar, frente las construcciones Nros. 3 y 4, cuyos porcentajes de depreciación son de 18.94% y 45.17% respectivamente, que según las tablas de fitto y corvinni, corresponde a bienes que tengan 2 y 28 años de edad y unos estados de 3 y 3.5; sin embargo los bienes en cuestión tienen una vetustez de 2 y 20 años de edad y un estado de 2.0 y 3.5, por lo que su depreciación es de 3.51% y 41.22%.

Así las cosas, se requiere el perito para que en el término de 20 días, ajuste el dictamen en lo que aquí fue señalado.

Por lo anterior, El Juzgado:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Reconocer personería a la abogada Elizabet Usma Cardona a fin de que represente a la demandada Sandra Yanet Giraldo Gómez dentro de este proceso.

**SEGUNDO:** Ordenar la vinculación de Maria Engel Gómez Giraldo. Debiendo el demandante realizar su debida notificación.

**TERCERO:** Poner en conocimiento de las partes el dictamen pericial a folios 222-254.

**CUARTO:** Requerir al perito para que en el término de 20 días siguientes a que se le notifique esta decisión , ajuste el dictamen en lo que aquí fue señalado.

**NOTIFÍQUESE**

**DS**

**Firmado Por:**

**CLAUDIA MARCELA CASTAÑO URIBE  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE MARÍNILLA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**ab461a49129282631fd7a2e1b862596e227a0aee513703de22fb7f048d020b2f**

Documento generado en 27/08/2020 02:06:22 a.m.