

RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022-. EJEC ZANO BENITO REVOLLO & CIA S. EN S. VS EDIS VIRGINIA BUILA CORTES. RAD. 542/17

Omar Arnedo <omararnedo@yahoo.com>

Jue 17/11/2022 8:31 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

H. JUEZ DR.

JAVIER ENRIQUE CABALLERO AMADOR

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

E. S. D.

Cartagena, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN	13001-31-03-001-2017-00542-00
PROCESO	EJECUTIVO ACUMULADO
DEMANDANTE INICIAL	LOZANO BENITO REVOLLO & CIA S. EN S.
DEMANDANTE	DORA ESTHER MATURANA DIAZ
DEMANDADO	EDIS VIRGINIA BUILA CORTES
ASUNTO	RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO DE 11 DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)
CORREOS	[mailto:omararnedo@yahoo.com%20(apoderado)]omararnedo@yahoo.com (apoderado parte demandada) juanroyero@yahoo.com (apoderado parte demandante acumulado) jlozanoguardo2@gmail.com (Apoderado demandante inicial)

OMAR ARNEDO MONTES, abogado litigante, mayor, vecino y domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía N°73.073.346 expedida en Cartagena, y portador de la T. P. No. 29.787 del Consejo Superior de la Judicatura, conocido en el referenciado, respetuosamente adjunto memorial donde impetro recurso de reposición para que se revocado, contra el auto de fecha 11 de noviembre de dos mil veintidós (2022) que determinó no atender las observaciones hechas por la parte demandada al avalúo catastral presentado por el demandante en este asunto.

Por igual adjunto observaciones que hace el señor perito contratado por la parte demandada, observaciones que hago mia y que tomo como sustento del recurso de reposición que impetro por medio de la presente.

Cordialmente,

OMAR ARNEDO MONTES

T. P. No. 29.787 del C. S. de la J.

C. C. No. 73.073.346 expedida en Cartagena

BUFETE ARNEDO & ASOCIADOS

OMAR ARNEDO MONTES

H. JUEZ DR.
JAVIER ENRIQUE CABALLERO AMADOR
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
 E. S. D.

Cartagena, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN	13001-31-03-001-2017-00542-00
PROCESO	EJECUTIVO ACUMULADO
DEMANDANTE INICIAL	LOZANO BENITO REVOLLO & CIA S. EN S.
DEMANDANTE	DORA ESTHER MATURANA DIAZ
DEMANDADO	EDIS VIRGINIA BUILA CORTES
ASUNTO	RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO DE 11 DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)
CORREOS	omararnedo@yahoo.com (apoderado parte demandada) juanroyero@yahoo.com (apoderado parte demandante acumulado) jlozanoguardo2@gmail.com (Apoderado demandante inicial)

OMAR ARNEDO MONTES, abogado litigante, mayor, vecino y domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía N°73.073.346 expedida en Cartagena, y portador de la T. P. No. 29.787 del Consejo Superior de la Judicatura, conocido en el referenciado, respetuosamente presento en coyuntura procesal idónea recurso de reposición para que se revocado, contra el auto de fecha 11 de noviembre de dos mil veintidós (2022) que determinó no atender las observaciones hechas por la parte demandada al avalúo catastral presentado por el demandante en este asunto.

HECHOS

1.- La parte demandante presentó observaciones para que se tuviese el valor comercial del inmueble como base para el remate futuro.

Calle Cochera del Gobernador No. 33-15 Edificio Colseguros Piso 6 oficina 608 teléfono 6602244
 Tels-3114118623; E-mails: omararnedo@yahoo.com – Cartagena – Colombia

BUFETE ARNEDO & ASOCIADOS

OMAR ARNEDO MONTES

2.- Acompañamos un peritazgo a fin de apuntalar nuestro dicho.

3.- Mediante el auto impugnado no se atendieron nuestras observaciones

4.- El auto recalca:

“... Igualmente, respecto el método de mercado al cual se hizo alusión en la página 8 del dictamen y en la cual el perito adjunto links que deberían direccionar a casas con características similares al bien objeto del presente asunto, observa el despacho le asiste la razón en el actor, por cuanto, al abrir estas direcciones electrónicas, lo que se verifica es una página de internet de bienes raíces y no, unas casas en particular, que permita hacer comparaciones de mercado, para determinar resultados puntualizados al tipo de inmueble de negociación de la zona.

En ese sentido, es claro que el error del que se hace mención referente a los links se trata de un error en razón de la virtualidad o del perito al momento de copiarlos, sin embargo, cobra relevancia ya que, no se logra constatar la existencia de las casas en condiciones homogéneas, que sirven como base para uno de los métodos utilizados para la elaboración del avalúo, como es el método de mercado o comparativo...”

SUSTENTACION DEL RECURSO

Consideramos que el auto debe modificarse y acoger el valor establecido en el avalúo presentado por la parte demandada todo con base a las observaciones que la hora de ahora el mismo perito hace en escrito que adjunto a la presente.

Aclaro que hago más las observaciones que hace allí el perito como sustento del presente recurso.

Así las cosas, ruego a usted revocar el auto impugnado y en su lugar atender mi solicitud hecha en memorial de diecisiete (17) de junio de dos mil veintidós (2022) en el cual objeté al avalúo catastral presentado por el demandante.

Calle Cochera del Gobernador No. 33-15 Edificio Colseguros Piso 6 oficina 608 teléfono 6602244
Tels-3114118623; E-mails: omarnedo@yahoo.com – Cartagena – Colombia

BUFETE ARNEDO & ASOCIADOS

OMAR ARNEDO MONTES

Cordialmente,



OMAR ARNEDO MONTES

T. P. No. 29.787 del C. S. de la J.

C. C. No. 73.073.346 expedida en Cartagena

Cartagena, Noviembre 16 del 2022

Señor
Edis Virginia Buila Cortes.
 Ciudad.

Ref. Alcance avalúo comercial #06-570.

Cordial saludo:

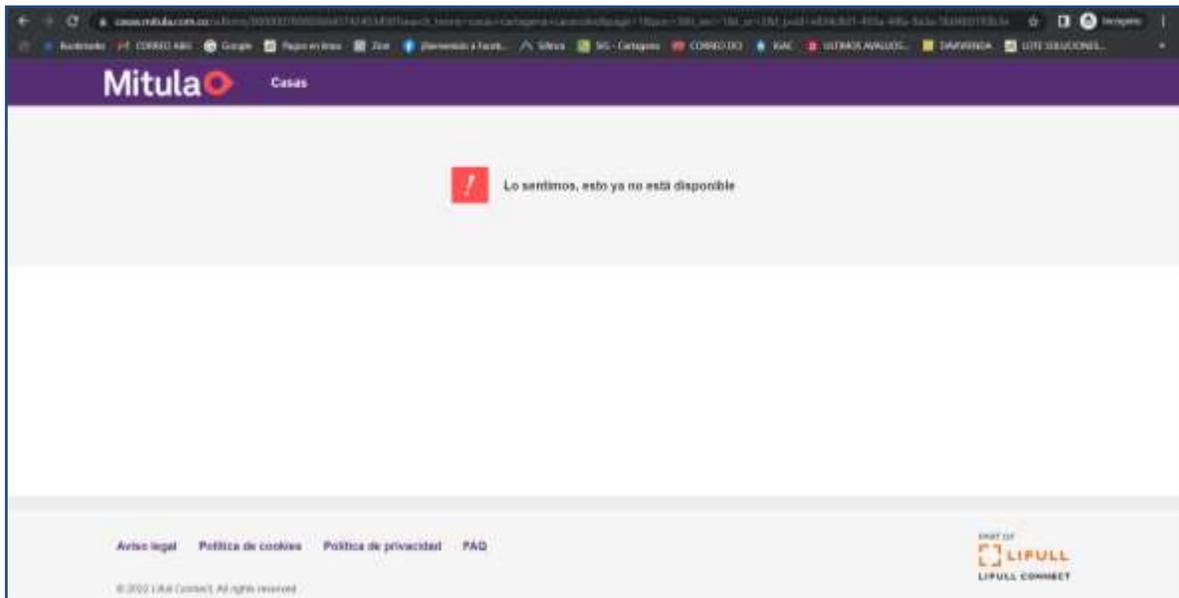
En atención a la careta recibida el día de ayer 15 de Noviembre del 2022, en lo atinente al avaluo practicado en la Transversal 56 #19-03; Manzana 62, Lote 11; Barrio Los Caracoles, el día 14 de junio del 2022, nos permitimos dar respuesta a los puntos allí objetados.

- 1) En la determinación del método de reposición, se utilizaron datos de costo de construcción de la Revista Sispac, en la cual se establecen costos de construcción para diferentes tipologías y diferentes ciudades. Anexo imagen de la tipología utilizada en este método. Se utilizo el costo para la ciudad de Cartagena, cuyo valor redondeado es de \$1'827.000/m²

 COSTOS DIRECTOS PROMEDIO			
ECONOMICO 118	Estructura típica de concreto, cubierta en asbesto cemento. Altura: 5-8 pisos. Apartamentos de 54 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, cocina y labores. Acabados parciales y closet en una alcoba.	BARRANQUILLA	\$1,760,653
		CARTAGENA	\$1,827,710
		SANTA MARTA	\$1,756,432
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,733,040
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1,733,040

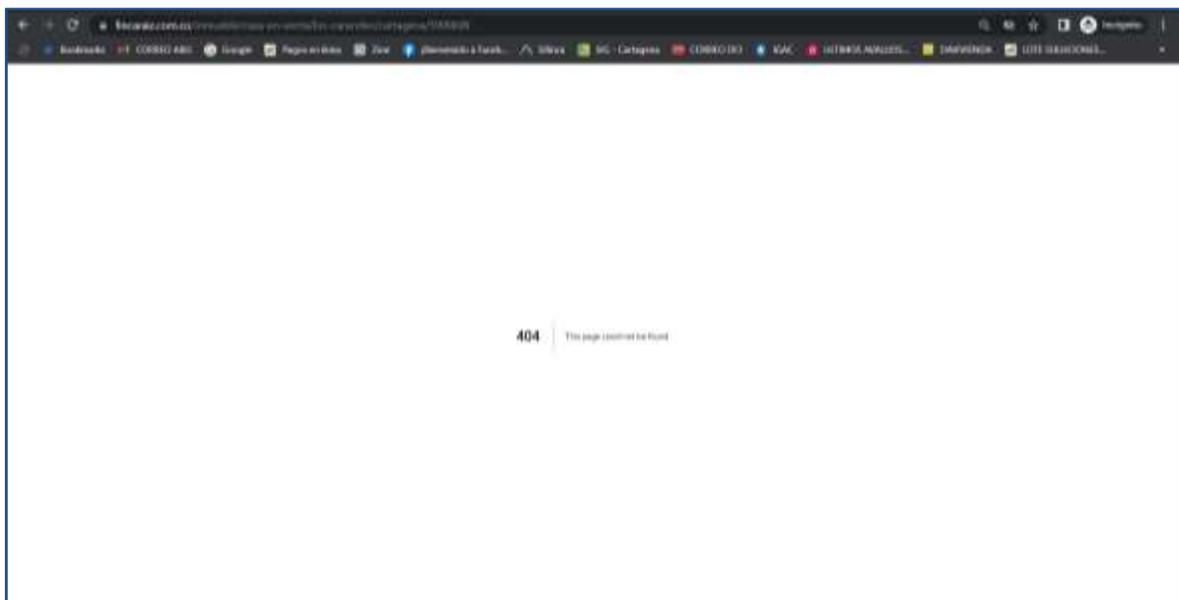
- 2) También se utilizó el método comparativo de mercado, para lo cual se seleccionaron 4 muestras de mercado, las cuales fueron homogenizadas teniendo en cuenta tres factores como son: Factor de negociación, factor de localización y factor de conservación. Estas muestras se tomaron de portales inmobiliarios reconocidos.

Al momento de revisar las muestras tomadas efectivamente encontramos que hay dos link que nos dicen que ya el inmueble no esta disponible; lo cual es lógico , si tenemos en cuenta que el estudio se realizó el 14 de junio del 2022, y han pasado ya 5 meses, lo cual quiere decir que el inmueble fue vendido o quien lo coloco en venta no siguió pagando la pauta al portal inmobiliario. Anexamos los links y los pantallazos de cada uno de ellos, en donde se evidencia, que aun hay uno de esos inmuebles en venta.



Link:

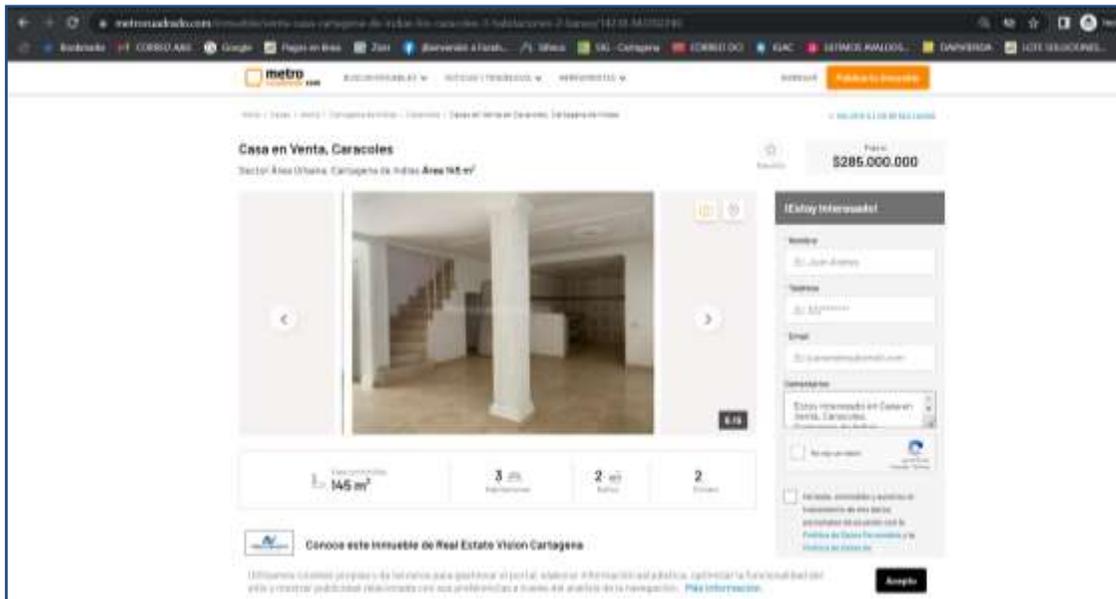
https://casas.mitula.com.co/adform/0000007800026643742403458?search_terms=casas+cartagena+caracoles&page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=e834c8d1-493a-44fa-9a3a-5b0480192b3e



Link: <https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-caracoles/cartagena/5999609>

Correo: avaluos@valuart.com.co – Teléfonos: (316) 454-0863 - (311) 211-1537
www.valuart.com.co

Cartagena – Montería – Barranquilla - Valledupar



Link: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cartagena-de-indias-los-caracoles-3-habitaciones-2-banos/14238-M3392290>

- 3) Con relación al valor de la construcción "No legalizada", que aparece en el informe de avalúo, al respecto volvemos a aclarar que su valor se anotó por solicitud del interesado, y se establece en el informe de avalúo, en donde además se recomienda que se legalice dicha edificación.

Esperemos que estos puntos queden aclarados y quedo atento a cualquier aclaración adicional que estimen necesaria.

Atentamente.


ROBER ANDRES PANTOJA VELASQUEZ
INGENIERO CIVIL M.P. #1320244061BLV
R.A.A. AVAL-73134396 R.N.A.3699

Cartagena, 16 de noviembre del 2022.