

Señor

JUEZ PROMISCOU DEL CIRCUITO

SAN VICENTE DE CHUCURI (S)

j01prctosvchucuri@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref.: *Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía*

Rad 2015 – 029

Dte: *Sandra Milena Rodríguez Gómez*

Ddo: **JORGE ACEVEDO RUEDA** c.c. 13.875.481

Asunto: MEMORIAL QUE SUSTENTA RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACION FRENTE AL AUTO QUE RESUELVE EL VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO OBJETO DEL LITIGIO

MARIA CAROLINA ACEVEDO PRADA, mayor de edad y vecina de Bucaramanga, Abogada, identificada con la C.C. No. 63.526.780 expedida en Bucaramanga y T.P. No. 187.557 del C.S.J, actuando como Apoderada de la Parte demandada en el asunto de la referencia, mediante el presente escrito me permito allegar y sustentar en debida forma recurso de reposición y en subsidio apelación frente al auto proferido por su despacho, de fecha 31 de mayo de 2021, fijado en estados de fecha 1 de junio de hogaño, el cual resuelve el valor del avalúo comercial predio objeto del litigio en el presente asunto, el cual es desfavorable a los intereses de la parte demandada y procedo a sustentarlo de la siguiente manera:

I.

OPORTUNIDAD

Comparezco en ésta oportunidad de conformidad con la ley y la jurisprudencia (artículo 318 del CGP y siguientes que correspondan) , para interponer y sustentar en debida forma el recurso de reposición y apelación (artículo 322 del CGP) frente al auto proferido por su despacho de fecha 31 de mayo, fijado en estados de fecha 1 de junio de 2021, el cual es desfavorable a los intereses de la parte demandada, señalando los reparos sobre los cuales versa la inconformidad alegada, encontrándome dentro de la oportunidad procesal para su debida interposición.

II.

OBJECIONES FRENTE AL AUTO RECURRIDO

La inconformidad de la parte demandada surge en razón al siguiente tema:

Al elaborarse el avalúo por parte del perito designado por el Juzgado, se evidencia en su informe que no fueron valoradas la totalidad de las edificaciones que conforman el área total construida

en el inmueble, un ejemplo claro de la falencia de este informe se evidencia respecto a que no tuvo en cuenta la valoración de área denominada como "PIARA", la cual esta destinada para el desarrollo de actividad porcícola al interior del inmueble, área de la cual se aportaron fotografías en el informe del avalúo presentado por la parte demandada.

Esta falencia del aportado informe de avalúo presentado por el perito, resulta a consideración de la parte demandada, en razón a que para el desarrollo del avalúo del perito optó por dar uso del área construida enunciada por el geoportal en la ficha técnica del IGAC, la cual en este caso sólo corresponde a 663 m², información que no fue ni ha sido verificada, ya que en la realidad actual esta área es muy superior a la tenida en consideración por el perito.

Por otra parte, resulta bastante particular el uso que da el perito de la información soportada por el geoportal en la ficha técnica del IGAC, ya que si bien, éste da uso del valor correspondiente al área construida, éste no da uso del valor correspondiente al área del terreno contemplada en ésta plataforma, siendo esta de 161.250 m², valor que es por mayor al que fue usado para desarrollar el avalúo en 21.250 m². Esto resulta un tanto peculiar, en razón a ¿Por qué? en un aspecto la información contenida en esta plataforma si es tenida en consideración y para el otro aspecto es totalmente descartada.

Adicionalmente cabe resaltar que es el mismo perito quien establece notas en su informe en las paginas 9 y 15 respecto de la características generales de la construcción, enunciando lo siguiente: "Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria."

Por consiguiente, es claro que el mismo perito reconoce al interior de su informe que es necesario verificar las características reales de las áreas construidas, ya que en su informe no realiza una verificación total, real y exhaustiva para determinar las características totales y reales de estas áreas, y por tal razón éste recomienda la verificación por parte de la entidad peticionaria, en este caso la autoridad judicial, de las áreas correspondientes.

III.

PRETENSIONES

Solicito Señor Juez de manera respetuosa y con las anteriores sustentaciones sobre las cuales fundo mis motivos de inconformidad, proceda a revocar la decisión contenida en el auto recurrido y por ende se pronuncie de fondo como se peticiona sobre los siguientes aspectos:

1. PRINCIPALES

PRIMERA: Se realice una verificación por parte del juzgado como autoridad judicial mediante peritazgo, sobre el área total construida y sus características, en concordancia con las notas o recomendaciones dejadas por el perito que elaboró el informe, esto con el propósito de establecer y determinar la cantidad, las características y valor real y específico de estas construcciones.

SEGUNDA: De igual manera se verifique mediante el mismo peritazgo el valor correspondiente al área total del terreno, esto con el propósito de establecer con veracidad el valor correspondiente a ésta área.

2. SUBSIDIARIA

Se apruebe como avalúo final, el valor correspondiente al determinado en el informe de avalúo comercial presentado por la parte demandada, en el cual se tienen en consideración la totalidad de las áreas y/o edificaciones construidas al interior del inmueble y cuyo valor total corresponde en la suma global de \$ 952.669.250=, siendo éste el más idóneo, claro y preciso a valor presente del bien inmueble objeto de litigio.

IV.

NOTIFICACIONES

Para efectos de notificaciones de cada una de las partes, se señala al despacho que las mismas se encuentran plenamente identificadas por el despacho, razón por la cual no se transcriben nuevamente.

Sin otro particular,


MARIA CAROLINA ACEVEDO PRADA
C.C. No. 63.526.780 Bucaramanga
T.P. No. 187.557 del C.S.J.