

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL
CHINCHINÁ, CALDAS**

Palacio de Justicia Piso 8 Oficina 802 Cel. 3123883219
Calle 22 No. 4A-30 Barrio La Ceiba. Chinchiná, Caldas
Correo electrónico: j03prmpalchi@cendoj.ramajudicial.gov.co

TRASLADO RECURSO DE APELACIÓN

RADICACION: 1717440890032022-00247-03

PROCESO: VERBAL DIVISORIO

DEMANDANTE: VALERIA RUIZ SOTO

**DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE
BERNARDO ANTONIO NOREÑA MARÍN**

Del recurso de apelación interpuesto por la apoderada de las señoras EUCARIS MARITZA YANET, ALBA GLORIA, MARIA LUCY NOREÑA MONTES, MARIA ALICIA MONTES DENOREÑA, contra el auto del 24 de abril de 2023, se da traslado a las otras partes por tres (3) días, como lo dispone el artículo 110 inciso 2º y 319-2º del Código General del Proceso.

FIJACIÓN LISTA: 10 DE MAYO DE 2023. (POR UN (1) DÍA)

TRASLADO: TRES (3) DÍAS:

DESDE: 11 DE MAYO DE 2023. HORA 8:00 A.M.

VENCE: 15 DE MAYO DE 2023. HORA 5:00 P.M.

Firmado Por:
Oscar Mauricio Trujillo Narvaez
Secretario
Juzgado Municipal
Juzgado 003 Promiscuo Municipal
Chinchina - Caldas

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: **667291d443129ffa8315a91c4431089dac35885a35626df97e4062beef334c4a**

Documento generado en 10/05/2023 08:04:09 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

APELACION AUTO 277 DEL 24 DE ABRIL 2023

omaira castaño quintero <ocq64@hotmail.com>

Vie 28/04/2023 15:51

Para: Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Caldas - Chinchina <j03prmpalchi@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL CHINCHINA- CALDAS

PROCESO: VERBAL DIVISORIO DE MENOR CUANTIA

DEMANDANTE: VALERIA RUIZ SOTO

DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE BERNARDO ANTONIO NOREÑA MARIN

RAD:2021-00247-03

Me permito y dentro del término EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN de las señoras EUCARIS MARITZA YANET , ALBA GLORIA , MARIA LUCY NOREÑA MONTES, MARIA ALICIA MONTES DE NOREÑA , interponer recurso de APELACION Al Auto interlocutorio 277 del 24 de Abril del corriente año ,en el que se decreta la DIVISION AD- VALOREM, y por ende la venta en pública subasta del inmueble distinguido con el folio No.100-567 conforme a lo previsto en el art. 411 del C.P. tomando como avalúo la suma de \$310.543.803,48 MILLONESDE PESOS

Ordenado igualmente secuestrar el inmueble .

La señora juez, decido acoger el peritaje de la auxiliar de Lajusticia Arquitecta LILIANAARCILA RIVERA , a la que le encomendó , realizara el avalúo del inmueble , ubicado en la calle 8 No. 8-54 , solicitándole .

- 1.ubicación área y linderos
2. estado del inmueble
- 3 Mejoras hechas al mismo
- 4 Antigüedad del inmueble y las mejoras
- 5 Personas que ocupan el bien y en que calidad
- 6 VALOR DEL INMUEBLE Y SUS MEJORAS, (LA MAYÚSCULA ES MÍA)
- 9Porcentaje que corresponde al inmueble y a las mejoras

Sea lo primero precisar , que la perito rindió el informe y de acuerdo con el folio 26 de su dictamen lo realizó sobre el inmueble ubicado en la calle 12 No.6-32 carreras 6 y 7 de Chinchiná Caldas, donde precisa el valor total del avalúo en la suma de \$310.543.803.48 MILLONESDE PESOS.

De entrada entonces, es necesario aclarar que se trata del mismo inmueble que se ordenó se avaluara como ubicado en la carrera 8 No.8-54.

Como si fuera poco , afirma la señora juez, en sus consideraciones respecto a que “ no se reconoce mejoras, toda vez, que no se hayan probadas de conformidad con lo indicado por la perito designada de oficio “ ., cuando no existe tarifa legal que imponga como se deben probar, para ello se allegaron los peritajes confrontados

Frente a que por parte de la perito ARCILA RIVERA no preciso los valores de cada uno de las mejoras por ella relacionadas es que se presentó otro peritaje , para confrontarlo y contradecirlo como lo permite la norma, precisando los aspectos solicitados por la señora juez, especialmente para que se determinara evaluar las mejoras como efectivamente lo hizo la perito señora GLORIA INES NAVARRO.

En el peritaje rendido por la arquitecta LILIANA ARCILA RIVERA, si precisa en su dictamen y respecto a las MEJORAS que “ Los habitantes del inmueble indican que las mejoras realizadas a la vivienda consisten en la: “ construcción de un área en el patio , la modernización de la cocina del segundo piso, la construcción de un baño y la actualización de otros dos baños, cambio de cableado eléctrico e instalación de un contador de energía, cambio de cielo raso , recorrido de la cubierta cambio de puertas y pintura en general “

En cuanto a la antigüedad de las mismas dijo : “...En cuanto a las mejoras se pudo establecer que en el área del patio se llevó a cabo una ampliación con un área de 20 metros cuadrados aproximadamente en el año 2017 y el local comercial en el año 2019, espacio que se sacó del mismo inmueble construyéndose un muro y un baño ,. En cuanto a las demás actividades referidas como mejoras se constituyen como reparaciones locativas ”.

En cuanto a las personas que habitan el inmueble manifestó que es habitado por las señor ALICIA MONTES vda del señor BERNANRDO ANTONIO NOREÑA y en el primer piso vive su hija ALBA GLORIA NOREÑA MONTES con su hija.

Y precisamente respecto al VALOR DEL INMEUBLE Y DE SUS MEJORAS, afirmó. Que RESPECTO A LAS MEJORAS ESPOSIBLE ESTABLECER UN PORCENTAJE DE MEJORASBASADAS EN EL AREA DE LA CONSTRUCCIÓN CORREONDIENTE AL 15.89% , POR UN VALOR DE \$49.345.510.37, PORCENTAJE QUE HACE PARTE DEL VALOR DE LA IVIENDA, ””

Es decir señora juez, que contrario a lo que usted afirma la perito AUXILIAR que rindió el peritaje si avalúo las mejoras y por un valor muy similar a l que le dio la perito GLORIA NAVARRO, por lo tanto el no reconocer el valor de las mejoras está desconociendo el valor probatorio del peritaje aportado por las peritos, y desconociendo la libertad probatoria que nuestro C.G.P. permite.

De otro lado, la parte demandante en ningún momento , al momento y momento del traslado de los peritajes no los objetó y muchos menos el que usted acogió para subastar el inmueble, donde expresamente se avalúan las mejoras y el porcentaje solicitado presentara por mis representadas valores que fueron entonces acogidos por la parte demandante y que la señora juez no debió desechar como lo hizo bajo el argumento repito , de que no se tenían facturas

Por lo tanto dichos valores o avalúos, en especial el de las mejoras no puede ser desechado , con el argumento de que no se tenían facturas, cuando realmente existe la evidencia de su construcción o como dice la perito ARCILA RIVERA , CONSTRUCCIOPNES Y REPARAC IONESLOCATIVAS.

Por su parte y corroborando lo afirmado en su mayoría por la perito ARCILA RIVERA, la señora GLORIA NBAVARRO PRECISO RESPECTO A LASMEJORAS en el folio 27 , 28 de su informe , lo siguiente:

MEJORAS AÑO 2011

CAMBIO RED DE ALCANTARILLADO GL 1,00\$10.000.000,00

2 PISO CERAMICA PRIMER PISO M2 98,00 80.000,00	\$7.840.000,00
3 MESON COCINA PRIMER PISO M2 2,24 235.000,00	\$526.400,00
4 PISO CERAMICA COCINA M2 8,64 80.000,00.....	\$ 691.200,00
5 MESON Y MUEBLES COCINA SEGUNDO PISO GL 1,00	\$3.500.000,00
6 RECORRIDO DE TECHOS M2 98,00 20.000,00	\$ 1.960.000,00

ADOPTADO MEJORAS AÑO 2011 DIECIOCHO MILLONES SESENTA MIL PESOS MCTE 18.070.000,00 TOTAL

MEJORAS AÑO 2017

1 PISO PATIO GRES CON DILATACIONES EN GRANITO M2 27,00	371.377,00
.....	\$10.027.179,00
2 CUBIERTA PATIO M2 27,00 132.500,00	\$3.577.500,00
3 CAMBIO RED ELECTRICA GL 1,00 5.000.000,00	\$5.000.000,00
4 SUMINISTR E INSTALACION CIELO RASO EN ESTRUCTURA DE ALUMINIO M2 142,00 70.000,00	
.....	\$9.940.000,00
5 SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTLACION CANAL LAMINA ML 10,00	150.000,00
.....	\$1.500.000,00
6 SUMINISTRO E INSTALACION APARATOS SANITARIOS UN 3,00	370.256,00
.....	\$ 1.110.768,00
7 PINTURA GL 1,00	\$4.000.000,00

VALOR ADOPTADO MEJORAS AÑO 2017 VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MCTE VALOR ADOPTADO 26.953.498,00

TOTAL VALOR DE LAS MEJORAS\$45.013.498

La diferencia en los avalúo de las mejoras es mínima. Pues mientras una dice ser de **\$49.345.410.37**, la otra las avalúa en \$45.00.013.498. con la diferencia de que la perito GLORIA INES NAVARRO especificó, de manera clara precisa la antigüedad de Las misma.

Como se puede ver señor juez, de segunda instancia, los peritajes aportados son claros respecto al valor de las mejoras que se solicitó por el ad -quo para determinar el valor final del inmueble y que acogió finalmente el de la perito LILIANA ARCILA RIVERA , quien efectivamente estableció como porcentaje. de mejoras el **15.89%** y por un valor de **\$49.345.410.37, PORCENTAJE QUE HACE PARTE DEL VALOR TOTAL DE LAVIVIENDA** , (las mayúsculas son mías) por lo que este valor debe ser igualmente acogido para reconocer y a favor de los demandados las mejoras solicitadas y evaluadas por ambas peritos

Ruego entonces al señor Juez, revocar el auto recurrido precisando que el valor COMERCIAL DEL INMEUBLE es de **\$310.543.803.48** millones de pesos , previa deducción y a favor de mis representadas las mejoras evaluadas legalmente por la perito tal y como fue solicitado por la señora juez. , es decir se le reconozca la suma de **\$49.345.410.37 a mis representadas o en caso de**

acoger el peritaje de la señora **GLORIA INES NAVARRO** , se reconozca igualmente el valor de las mejoras por ella establecido y corroborado por valor de **\$45.013.498 millones de pesos.**

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Omaira Castaño Quintero', with a long horizontal flourish extending to the right.

OMAIRA CASTAÑO QUINTERO

ABOGADA

*Carrera 8 No 11-02 oficina 216 Edificio San Francisco
Chinchiná Caldas*