

Señor
JUEZ SEGUNDO LABORAL DEL CIRCUITO DE ITAGUI
Ciudad

REFERENCIA : EJECUTIVO
ASUNTO : ACLARACION
EJECUTANTE : LILIANA MARIA CORREA RIVERA
EJECUTADO : ALEXANDRA VALENCIA SANCHEZ
RADICADO : 2012-349

Cordial saludo,

DANIEL JOSE ORTIZ GOMEZ, mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, y en mi calidad de apoderado sustituto dentro del proceso de la referencia, por medio de este escrito y conforme al auto notificado por estados del día 01 de febrero de 2021, en el que se nos requiere con el fin de realizar una aclaración con respecto del Avalúo realizado por perito experto me permito pronunciarme en los siguientes términos:

Considera el suscrito que en este caso en particular el avalúo catastral aun incrementado en un 50% su valor no corresponde a un valor si quiera aproximado del inmueble, en el entendido que el monto señalado por el valúo catastral del Municipio de Envigado dista bastante del valor comercial que pueda llegar a tener el inmueble, convirtiendo esta suma en algo irrisorio comparativamente con el valor real de la propiedad.

Si bien es cierto el artículo 444-4 del C.G.P indica que deberá entenderse como valor de la propiedad el avalúo catastral aumentado en un 50%, el mismo artículo nos trae la salvedad de que en el evento en el que se considere que este avalúo no es acorde con la realidad del mercado se podrá recurrir a un avalúo externo que logre vislumbrar el costo real de la propiedad, lo que efectivamente se realizó, apoyo además mi posición en la sentencia T-531 de 2010 que en un aparte y en su tenor literal dice:

“No puede el juez desconocer la justicia material por un exceso ritual probatorio que se oponga a la prevalencia del derecho sustancial (citado de la sentencia T-264/09)”...

“no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues la

idoneidad de este valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor. La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual el deudor le asiste la tranquilidad de pagar en mayor medida posible y aun de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene derecho a liberarse de su obligación y conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece”(citado de la Sentencia T-531/10, Corte Constitucional.

Por lo anterior no habrá de tenerse en cuenta el avalúo Catastral únicamente como factor determinante en la adquisición del valor de la propiedad, pues es mas que evidente que por las condiciones de mercado y la ubicación privilegiada en la que se encuentra la propiedad el avalúo Catastral dista abiertamente con el avalúo comercial y real en el mercado de la propiedad, por lo que es necesario recurrir no solo a la Sentencia antes referida sino también a la salvedad literal que trae el artículo 444-4 del C.G.P.

Con el anterior pronunciamiento me permito anexar la aclaración, complementación y sustentación realizada por el señor **MAURICIO GIRALDO SERNA** perito experto en la materia y quien emitió el primer avalúo.

No siendo otro el motivo de este escrito, agradezco la atención prestada a la presente

Atentamente



DANIEL JOSÉ ORTIZ GÓMEZ
CC 1.020.463.406
TP 304.137 Del CSJ



Derecho y Avalúos S.A.S
Nit. N 901233433-4



Medellín, 2 de febrero de 2021

Señores,

JUZGADO SEGUNDO LABORAL DEL CIRCUITO ITAGÜÍ
AUTO SUSTANCIACIÓN
RADICADO N° 2012-00349-00
DEMANDANTE: LILIANA MARÍA CORREA RIVERA
DEMANDADA: ALEXANDRA VALENCIA SÁNCHEZ

Aclaración Complementación Justificación

Al tratarse de unidades de uso no habitables su valoración debe ser a precios de mercado ya que en un principio hacen parte del conjunto de una unidad de vivienda, y no por tener matrícula inmobiliaria separada o por que no se puedan habitar en ellas estas tienen menos precio del mercado, en ningún caso el valor del precio del metro cuadrado se puede castigar, de forma arbitraria

Una de las múltiples razones es el fenómeno de la deflación esta afecta directamente el valor de un predio pues un vehículo no es un lujo hoy es una necesidad, aclarando que los vehículos no se deben dejar en vía pública eso está reglamentado en la ley 1077 del 2015 aun cuando esto no se cumple. Hoy día un predio exige por norma donde guardar el vehículo, y al tratarse de un predio estratificado 5 es ineludible tal exigencia

El precio de mercado es el resultado de una investigación de ofertas de proyectos del sector estas no discriminan el metro cuadrado por separado cuando de parqueadero y cuarto útil se trata el proyecto vende un conjunto que vincula una unidad de vivienda con un porcentaje que está determinado por una participación establecida en la escritura de reglamento de propiedad horizontal

Los proyectos venden a precio de mercado el valor del metro cuadrado, cobran primas por altura mediación, accesibilidad, también reajustan los valores si el proyecto está por ejemplo sobre planos y demás

Lo que quiere decir que quien es su dueño puede también pedir que en su contra no se use la posición dominante pues el art 444 -4 permite aportar un dictamen, el mismo que está en concordancia con la sent T531-2010 donde de forma clara y expresa precisa que el remate no puede lesionar en proporción desmedida al deudor ya que este también tiene derecho a que se le devuelva el valor que le sobra pues el mecanismo de subasta pública busca un equilibrio, donde el mercado actúe de forma oportuna

Con todo y lo anterior es de precisar por parte de este perito que un apartamento sin parqueadero y cuarto útil hoy día es difícil de vender y más en estratos altos y en ocasiones las entidades de financiamiento no gestionan créditos para inmuebles en estas condiciones.

Mauricio Giraldo Serna
C.C: 75.079.360
R.A.A: A.V.A.L7507936