

Barranquilla, 17 de septiembre del 2021

CLASE	: PROCESO ORDINARIO LABORAL RAD No. 080013105007 <u>2018-399</u>
Demandante	: IVAN MANUEL GARCIA ROCHA
Demandado	: YIMAR LUCIA JIMENEZ EMILIANI

Informe secretarial: Señora juez, me permito informarle que dentro del proceso está pendiente por resolver sobre el avalúo comercial presentado por la demandada y la objeción presentada por el demandante. Sírvase proveer.

DAIRO MARCHENA BERGUDO
SECRETARIO

JUZGADO SEPTIMO LABORAL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

CLASE	: PROCESO ORDINARIO LABORAL RAD No. 080013105007 <u>2018-399</u>
Demandante	: IVAN MANUEL GARCIA ROCHA
Demandado	: YIMAR LUCIA JIMENEZ EMILIANI

Evidenciado el anterior informe secretarial, procede el despacho a resolver sobre el avalúo al inmueble objeto de litigio en este asunto, frente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 040-482412 ubicado en la calle 14 No. 5-03 del municipio de Puerto Colombia, presentado el 14 de diciembre del 2020, donde se indica que el valor del inmueble es por la suma de \$79.078.000, que corresponde al terreno 71.25 área m² valor por \$346.000 para un total de \$24.652.500 más construcción vivienda 61.75 área m² por valor \$881.383 para un total de \$54.425.400.

1. RAZONES DE OBJECCIÓN

El actor, quien actúa en nombre propio, presenta objeción al avalúo argumentando que el valor determinado por la parte demandada es irregular y superior al valor real del metro cuadrado de dicho inmueble.

2. FUNDAMENTOS DE LA OBJECCION

3.

El accionante indica que determinar el valor del inmueble en razón al artículo 444 numeral 4 del CGP no es idóneo para establecer su precio real. Igualmente, que el avalúo presentado por la parte demandada presenta irregularidades en los valores determinados con respecto al valor real del inmueble.

Por lo anterior, presenta al despacho el avalúo comercial, realizado por los peritos doctores JOSÉ VÍCTOR ROJANO MOLINELLO Y JEAN CARLOS MCAUSLAND NAVARRO.

Igualmente, manifiesta el ejecutante que “... *el avalúo comercial aportado por la parte demandada el día 14 de Diciembre de 2020 determinó como valor total físico del inmueble la suma de SETENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL PESOS (\$79.078.000), muy distinto al valor determinado por la parte demandante, quien a través de los peritos ya identificados fue valorado en SESENTA Y OCHO MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS (\$68.088.526,72). Lo anterior determina claramente una diferencia de DIEZ*

MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$10.989.474), ÁREA TOTAL DE TERRENO: 71.25 MTR2 AREA CONSTRUIDA: 61.75 MTR2 AREA SIN CONSTRUIR: 9.5 MTR2...”

Asimismo, arguye que “...existe un error grave en cuanto a la identificación del área construida y área sin construir, ya que al momento de discriminar los valores del área total del lote se le debe restar el área construida para que nos arroje el área sin construir y finalmente se haga la liquidación de manera individualizada para que nos arroje un valor real del costo del inmueble, porque de la manera en que lo hizo el perito de la parte demandada está cobrando el terreno o lote dos veces, en otras palabras, haciendo claridad al despacho tenemos que, existe una gran equivocación y diferencia abismal ya que este perito indica que el valor del metro cuadrado del inmueble es de: TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 346.000) el cual multiplica por la totalidad del terreno que es de 71.25mtrs2, arrojando un valor de VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$24.652.500).

Por ende, el ejecutante presentó dictamen a través de los peritos, doctores JEAN CARLOS MCCAUSLAND NAVARRO, identificado con la CC N° 72.006, 792 de Barranquilla, Profesional Universitario, con registro: RNA/C 05-5001, con AVAL RAA-72006792, y JOSE VICTOR ROJANO MOLINELLO, identificado con la CC N° 8.719.361 de Barranquilla, Profesional Universitario, identificado con registro nacional de evaluador de: CORPOLONJAS matricula R.N.A /C-05-8033 desde el año 2010 y con licencia N° 0047 del Consejo superior de la Judicatura Seccional Atlántico, a través del cual plasman:

35 - ASPECTOS ECONOMICOS.

Comercialización. Oferta: Normal
Valorización del predio. Demanda: Normal
Normal

MEDIA ARITMÉTICA	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN.
------------------	---------------------	---------------------------

MA- Es el valor que se obtiene al dividir la suma de las ofertas por el número de ellas

DE- Corresponde a la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de la oferta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y dividida entre el número de ofertas.

CV- Valor porcentual que se obtiene al dividir la desviación estándar entre la media aritmética multiplicada por 100.

36 - DESARROLLO DEL METODO COMPARATIVO DE MERCADO (LOTES EN VENTA).

ITEMS	DESCRIPCION	VALOR	AREA Mts ²	VALOR MTS ² .
1	CASA	\$125.000.000,00	104,0	\$1.201.923,07
2	CASA	\$ 85.000.000,00	120,0	\$ 708.333,33
3	CASA	\$190.000.000,00	200,0	\$ 950.000,00
4	CASA	\$210.000.000,00	170,0	\$1.235.294,11
TOTAL				\$4.095.550,51

VALOR TOTAL \$ 1.023.887,62

VALOR ADOPTADO X METRO \$ 1.023.887,62 Moneda Corriente.

37-COEFICIENTE DE VARIACION.....0,3%

La oferta encontrada obedece a cuatro (4) inmuebles similares dentro del mismo sector con el beneficio de hallarse en la misma vía y con áreas tanto inferiores como superiores a los predios objeto de avalúo. Sin embargo, existen ofertas en otros rangos los cuales son de bienes inmuebles o predios con las mismas características del objeto de avalúo siendo esto manejable.

38 - CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

Valor adoptado por metro cuadrado: \$ 1.023.887,62 x Mts cuadrado.

Para el cálculo del valor se tendrá en cuenta el área hallada en terreno de acuerdo a la información actualizada distribuidas así:

39 – CÁLCULO DEL VALOR:

ITEMS	DETALLE	AREA MTS2	VALOR	TOTAL
1	TERRENO CONSTRUIDO	61,75	\$1.023.887,62	\$63.225.060,53
1	TERRENO SIN CONST	9,5	\$ 511.943,81	\$ 4.863.466,19
TOTAL				\$68.088.526,72

El predio situado en la Calle 14 N° 5 - 03 del sector de : "LAS MARGARITAS" del sector urbano del Municipio de Puerto Colombia - Atlántico inscrito con folio de matrícula inmobiliaria N° 040 - 482412 de la oficina de registros e instrumentos públicos de Barranquilla, ubicado geográficamente bajo la referencia catastral N° 080-01-01-0125-0006-000 del I.G.A.C, con un área de terreno de : 71, 25 Mts², y con un área construida : 61,75 Metros² Tiene un valor de: **SESENTA Y OCHO MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS SETENTA Y DOS CENTAVOS M/cte.**

40 - AJUSTES: Los principales ajustes que se llevan a cabo incluyen los relacionados con las características físicas del bien inmueble al igual sus condiciones de venta motivación del comprador y del vendedor posibilidades de uso y desarrollo, para el caso de marras se reunió, se clasifico un conjunto de datos del bien inmueble que fueron comparables en el sector para ser expuestos en el mercado abierto aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo de cada uno, asimilándolos con la propiedad objeto de estudio.

41- MEDIOS UTILIZADOS: Para resolver cada uno de los puntos planteados por el perito a valuator donde elaboró un bosquejo, se verificaron sus medidas, datos del I.G.A.C, uniendo todo este flujo de información el auxiliar tuvo en cuenta los documentos aportados como certificado de tradición, escrituras públicas y demás documentos suministrados por la parte interesada para resolver cada uno de los puntos planteados como cuestionario.

42 - SUSTENTACION DEL AVALUO.

43- TERRENO: Se avaluó teniendo en cuenta los valores del estudio de precios elaboradas por la corporación de lonja de propiedad raíz de Puerto Colombia y la cámara Regional de la Construcción del Atlántico (CAMACOL), y opiniones de personas residentes en el sector con relación a las últimas ventas en el sector y consultas con firmas inmobiliarias que puede ser modificado de acuerdo a los factores de oferta y demanda de la zona y del momento en que se haga la inspección - el precio final para determinar su valor se tuvieron en cuenta los métodos : **BROSS, HEIDECKE, TABLA DE FITO, Y CORVINA**, y se observó las condiciones naturales

4. ARGUMENTOS DEL EJECUTADO

Por otro lado, el apoderado judicial de la parte demandada, descorre el traslado de la objeción argumentado que "... *Por medio de este escrito nuestra objeción en contra del dictamen rendido por los peritos: Dr. JOSE VICTOR ROJANO MOLINELLO, identificado con C.C No.8.719.361 y Dr. JEAN CARLOS MCAUSLAND NAVARRO, identificado con C.C No. 72.006.792 por considerarse que no se encuentra acorde a la realidad económica comercial del bien inmueble y por carecer de validez legal ya que el mismo no reúne los requisitos formales establecidos en el artículo 226 del código general del proceso, así como tampoco que cumple con la obligación que estipula el artículo 2.2.2.17.3.5 del decreto 1074 de 2015, considerando entonces que el dictamen presenta documentación vencida por parte del perito Dr. JOSE VICTOR ROJANO MOLINELLO y se observa en dicho peritaje la*

ausencia de los soportes u anexos obligatorios que debió aportar el perito, Dr. JEAN CARLOS MCAUSLAND NAVARRO...”

Por lo anterior, solicita que no se tenga en cuenta el dictamen pericial presentado por la parte demandante, toda vez que no refleja la realidad económica del bien inmueble objeto de esta demanda, y a su vez no cumple con los requisitos legales para ser considerado como un peritaje formal y, como consecuencia de ello, solicita se declare la ineficacia o invalidez del mismo.

5. CONSIDERACION DE ORDEN FÁCTICO Y JURÍDICO

Al respecto el artículo 444 del Código General del Proceso en su numeral cuarto establece:

Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1 (...)."

De la norma transcrita, se puede concluir que cuando se trate de bienes inmuebles la primera forma para calcular su precio es el valor catastral incrementado en un 50%, pero, si quien lo aporte estima que no es idóneo, debe presentar informe pericial de personas idóneas.

Ahora bien, del dictamen presentado por los peritos de las partes, se puede apreciar que el inmueble ubicado en la calle 14 No. 5-03 en la urbanización “Las Margaritas” del Municipio de Puerto con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-482412 de la oficina de registro e instrumento público de Barranquilla, posee las siguientes áreas:

Área Total del Terreno: 71.25 mt²
Área Construida : 61.75 mt²
Área Sin Construir : 9.5 mt²

Igualmente, observa el despacho que el apoderado judicial de la parte demandada a través del Arquitecto José Antonio Giammaria Cervantes, identificado con C.C. 72.177.070 presento avalúo comercial, donde se muestra:

13. AVALÚO COMERCIAL:
El valor comercial del inmueble Vivienda Unifamiliar De Un Piso, ubicada en la Calle 14 No 5 - 03. En la urb.: "Las Margaritas". Del municipio de Puerto Colombia. Propiedad de: **YIMAR LUCIA JIMENEZ EMILIANI**, es de:

ITEM	AREA m2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	71.25	\$346,000	\$24,652,500
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	61.75	\$881,383	\$54,425,400
VALOR TOTAL			\$79,077,900
VALOR FINAL ADOPTADO			\$79,078,000

Son: **SETENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL PESOS M/L**

"HA SIDO AGRADABLE PARA NOSOTROS PRESTARLE ESTE SERVICIO"

Elaborado por,

Arq. JOSÉ GIAMMARRIA CERVANTES.
R.A.A. AVAL-72177070 De la Ana
R.N.A. 3206 Norma ISO 17024
SCDA 3031
Miembro SCA Sociedad Colombiana De Avaluadores

A fin de definir la objeción presentada por el actor, lo primero es decir que no existe controversia alguna en cuanto al área construida (61.75 mt²) y el área sin construir de (9.5 mt²) para un total del área del 71.25 mt². El punto de discusión gira en torno a los valores asignados por mt² de lo cual en el dictamen al momento de realizar los cálculos respectivos,

el perito asigna como tal por metro cuadrado construido la suma de \$881.383, por lo que al realizar la operación aritmética correspondiente a los 61.75 mt² arrojaría la suma de \$54.425.400 y por concepto de mt² sin construir (9.5) le asigna un precio de \$346.000, lo cual daría 3.287.000, para un gran total del avalúo comercial de dicho inmueble la cifra de \$57.712.400, siendo incorrecta la operación que realiza el perito evaluador frente al área total de terreno, calculado en 71.25 mt², porque multiplica dicha área por el valor del mt² sin construir (\$346.000), lo que daría como resultado una duplicidad del cálculo del área construida y la no construida, que trae como consecuencia un aumento del valor global del bien inmueble.

Por lo tanto, resultada la prosperidad de la objeción endilgada por la parte ejecutante de cuyo dictamen efectuado registra con mayor claridad y coherencia lo correspondiente a los valores de mt² cuyo cálculo, por demás, es más beneficioso al demandado en comparativa con el mt² sin construir (\$511.943.81) y construido (\$1.023.887.82) que da como resultado un monto mayor al aportado a través del perito por la parte ejecutada, si se atiende al error antes mencionado.

En definitiva al prosperar la objeción planteada por el actor frente al valor del inmueble, éste despacho le asigna el de \$68.088.526.72 al inmueble.

En mérito de las razones antes expuestas el JUZGADO SÉPTIMO LABORAL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RESUELVE

PRIMERO. - Declarar no fundado el avalúo del inmueble presentado por la parte ejecutada, de acuerdo a las razones expuestas.

SEGUNDO. - Téngase como avalúo del inmueble objeto de litigio en este asunto el presentado por la parte ejecutante, conforme a lo antes expuesto. -

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

ALICIA ELVIRA GARCÍA OSORIO

Juez

B.S.C.CH.

JUZGADO SEPTIMO LABORAL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA Barranquilla, 20 de septiembre de 2021 se notifica auto de fecha 17 de septiembre de 2021 Por estado N°162 El Secretario _____ DAIRO MARCHENA BERDUGO
--