



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla Ant., veinte (20) de agosto de dos veinte (2.020)

REFERENCIA	EJECUTIVO
DEMANDANTE	ESTER MARINA VARGAS VARGAS
DEMANDADOS	SANDRA CECILIA USUGA USUGA
RADICADO	05 440 31 13 001 2018 00070 00
ASUNTO	RELIQUIDA CRÉDITO Y REQUIERE A LAS PARTES
AUTO NÚMERO	SUSTANCIACIÓN

Vencido el traslado sin que las liquidaciones de crédito presentadas por la parte actora fueren objetadas; el Despacho procede a verificar las mismas, y encuentra que estas no están ajustadas a derecho.

En ese sentido, es de advertir que en estas no se liquida el interés de mora desde la fecha indicada en auto que ordenó seguir adelante con la ejecución aquí deprecada, razón por la cual y en sujeción a los lineamientos trazados por el artículo 466 del C.G.P, se modificará la liquidación y se impartirá aprobación a la misma

Por su parte, en relación a lo solicitado a folios 129, no se tomará atenta nota del embargo de remanentes y demás bienes que le llegaren a desembargar a la aquí demandada, medida que fue decretada por el Juzgado Promiscuo Municipal de El Peñol; por cuanto dichos conceptos ya se encuentran embargados por cuenta del proceso ejecutivo de radicado 2018-00767 adelantado en contra de Sandra Cecilia Usuga Usuga y cuyo trámite le corresponde al Juzgado Segundo Civil Municipal de Bello-Antioquia. Por Secretaria, se comunicará lo aquí dispuesto.

Por otro lado, vencido el traslado hecho a la parte demandada del avalúo presentado por la parte demandada, cabría entonces determinar con cuál de los avalúos allegados es procedente adelantar el remate de los bienes inmuebles cautelados por cuenta de este proceso.

Empero, revisados esos peritazgos se encuentran que en los mismos no se explican los fundamentos técnicos de sus conclusiones.

En efecto, y con respecto al avalúo presentado por el demandado, y que obra a folios 72-86, se tiene que el método técnico para establecer el valor comercial de los bienes inmuebles con folios Nros. 018-92164 y 018-129569, fue el de método comparativo del mercado, tal como lo enuncia la misma profesional en escrito a folios 75.

Ahora, este método se encuentra establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008, que lo define en su artículo 1, como una técnica valuatoria que “busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

Ya con la aplicación de este método, el artículo 10 del mentado acto administrativo, estipula que en la presentación del respectivo avalúo, se debe hacer *“mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior”*; y de ser posible, *“se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis”*.

Pues bien, para este caso, en el dictamen, se halló el valor comercial de los bienes a rematar, a partir del precio por metro cuadrado de 4 bienes inmuebles, que se dicen ser similares a los que son objeto de este proceso.

Empero, en el mentado trabajo, más allá de sus áreas, no se expusieron las características mínimas de tales bienes, como: ubicación, si es rural o urbano, vetustez y destinación económica; aunado, a que no se enunció de manera correcta la fuente de la que se obtuvo la información de tales bienes. Lo anterior, por cuanto si bien se enuncia la página web en donde se extrajeron aquellos datos, no se señala un código u otra referencia que permite el rastreo de la mentada heredad.

A su vez, se realizó el avalúo comercial del bien con folio Nro. 018-92164 como si este bien tuviese una construcción de tres pisos, cuando conforme a lo señalado por la misma perito y a lo constatado en diligencia de secuestro de 7 de diciembre de 2018 (Cfr. Fl 47-49), aquel inmueble es un terreno vacío, mientras que el bien que tiene mejoras es el que se identifica con folio Nro. 018-128569.

De la misma manera, para determinar el precio de los bienes con folios 018-91264 y 018-128569, se utilizaron como patrón de comparación los mismos inmuebles, desconociendo con ello que ambas heredades tiene características distintas.

Efectivamente, nótese como el primero de estos, es un lote de terreno sin mejora, con una cabida de 240 metros cuadrados, y al parecer sin una destinación económica concreta; mientras que el segundo es un lote con mejoras, de una cabida de 145.50 metros y destinado para vivienda.

Por su parte, se tiene que con el propósito de establecer el valor de las construcciones realizadas en uno de los bienes cautelados, la perito hizo uso de la técnica evaluatoria denominada método de costo de reposición, que

según el artículo 3 de la Resolución 620 de 2008 *“busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada”*.

Bajo ese lineamiento, se advierte que para establecer el valor de de las construcciones hechas en el terreno, se consultó el índice de costos que ofrece la revista especializada en construcción *“construdata”*, para luego aplicar el porcentaje de devaluación acumulada, la cual es establecida a través de las tablas de fitto y corvini, teniendo como variables la edad del bien y su estado de conservación. Empero, el perito (I) fijó como 7 la edad del bien, sin que indicara de manera clara los motivos que lo llevaron a ese razonamiento (II) no señaló, conforme a las tablas de fitto y corvini, el estado de conservación de la construcción (III) no se indicó cual fue la versión de la revista *construdata*, utilizada para determinar el valor de la mejora.

Ya en lo que respecta, al avalúo presentado por el demandado (Cfr. FI 105-126), se tiene que este solo se determinó el precio comercial del bien con folio Nro. 018-129569.

Para efectuar ello, también se hizo uso del mentado método comparativo de mercado, por lo que se utilizó como referencia, el precio por metro cuadrado de 4 bienes inmuebles, que se dicen ser similares a los que son objeto de este proceso.

Empero, en el mentado trabajo, más allá de sus áreas, no se expusieron las características mínimas de tales bienes, como: ubicación, si es rural o urbano, vetustez y destinación económica, por lo que no existen elementos de los cuales se pueda inferir que esas heredades sean comparables con la que fue objeto de avalúo.

Por su parte, para determinar el valor de las construcciones se utilizó la técnica valuatoria denominada método de costo de reposición; sin embargo el perito: (1) no señaló de manera concreta cual fue versión de la revista *construdata*, utilizada para determinar el valor de la mejora. (II) determinado la edad del bien en 8 años y su estado de conservación en 1, sin que indicara de manera clara los motivos que lo llevaron a ese razonamiento.

Por último, se advierte que el perito no firmó el trabajo pericial, y no allegó la constancia de su inclusión en el Registro Nacional de Avaluadores.

Dadas así las cosas, previo a fijar fecha de remate, se requiere a las partes, para que a través de sus peritos, ajusten los avalúos allegados conforme a lo que fue señalado en precedencia.

Por lo anterior, el Juzgado:

RESUELVE:

PRIMERO: Modificar la liquidación presentada por la parte demandada y se impartirá aprobación a la misma, conforme a la obrante a folios 132-133.

SEGUNDO: No tomar atenta nota del embargo de remanentes y demás bienes que le llegaren a desembargar a la aquí demandada, medida que fue decretada por el Juzgado Promiscuo Municipal de El Peñol dentro del proceso ejecutivo de radicado 2018-00199. Ofíciase.

TERCERO: Requerir a las partes, para que a través de sus peritos, ajusten los avalúos allegados conforme a lo que fue señalado con anterioridad.

NOTIFÍQUESE

DS

Firmado Por:

**CLAUDIA MARCELA CASTAÑO URIBE
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE MARÍNILLA**

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:

fae056211c815355ff995cdfdb838a1abc84c8cb020f3015a6c834d958504e5f

Documento generado en 20/08/2020 11:58:58 p.m.