



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR CESAR  
5 PISO, PALACIO DE JUSTICIA, CARRERA 14 No. 14-100 ESQUINA  
TEL. 5600410

Correo Electrónico: [j03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: GEANNYS GNECCO OÑATE  
DEMANDADO: CRISTINA ARIZA PINTO  
RADICADO: 20001-31-03-003-2016-00196-00.-  
FECHA: 16 OCT 2020

Procede el despacho a resolver las observaciones al Avalúo del Inmueble Objeto de litigio en este asunto presentada por la parte demandada, sobre el inmueble de matrícula 190- 19637 ubicado en la Carrera 68 No. 19 - 22 de Valledupar - Cesar, presentado el 10 de octubre de 2019, teniendo en cuenta que los días 2 y 3 de octubre de 2019, los términos no corrían en atención a asamblea permanente sindical.

#### 1. Razones de las Observaciones.

Las Razón de las observaciones al avalúo presentado por la parte demandante se sustenta en que el valor determinado por la parte demandante es irregular e inferior al valor real del metro cuadrado que hoy ostenta dicho inmueble y que el avalúo realizado al inmueble supera el término de un año, por lo que el mismo en la actualidad presenta una desvalorización con respecto a la fecha actual.

#### 2. Fundamento de las Observaciones.

La objeción de la parte demandante se fundamenta en que determinar el valor del inmueble en razón al artículo 444 numeral 4, no es idóneo para establecer su precio real. Así mismo, que el dictamen pericial presentado por la parte actora también presenta irregularidades en los valores determinados con respecto al valor real del inmueble, el cual se hace reparos.

Por lo anterior, presenta el avalúo más objetivo, donde reposa con el valor real y actual del inmueble de marras, realizado por un perito idóneo, con la capacidad académica y la experiencia.

El dictamen pericial de fecha el ocho (08) de octubre de 2019, y determinó como valor total físico del inmueble por valor de DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATRIOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$239.339.488.00), muy distinto al valor determinado por la parte actora, quien le valoró en

DOCIENTOS VEITICUATRO MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL TRECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$224.199.336.00).

Lo que determina una diferencia de QUINCE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y Dos PESOS (\$15.140.152.00).

Por otra parte, existe diferencia en el valor del metro cuadrado del inmueble, donde la parte actora indica un valor de \$430.000.00, mientras que el avalúo presentado por los objetantes es de \$637.000.

### 3. Replica a las Observaciones

La parte demandante manifestó por escrito que se allano a la misma, y solicito que se tenga como avalúo definitivo el presentado por la demanda, para que así mismo se proceda a fijar fecha de remate.

### 4. Consideraciones

La ley adjetiva en su artículo 444 numeral 4, prescribe:

4. *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 (f.)."*

Fue el legislador reglamentó el mecanismo por el cual se debe regir el avalúo, disponiendo en materia de inmuebles, que puede ser el "valor catastral" incrementado en un 50% o el informe pericial de persona idónea y versada en la materia, entonces, no le asiste razones a la demanda expresar la aplicación del referido artículo para determinar el avalúo del inmueble no es idóneo.

El reparo concreto es que el valor del inmueble del avalúo presentado por la parte demandante es muy distinto al valor del avalúo del inmueble presentado por la parte demandada, sin que en la experticia ni el escrito de observaciones se argumenten razones de derecho y técnicas que permitan acreditar que el valor del avalúo comercial del inmueble observado no sea el correcto.

El hecho que se haya dado un mayor valor comercial al inmueble, no lo hace per se el más correcto, puesto que aquí se trata de encontrar el justiprecio del inmueble objeto del avalúo, y precisar en qué consistiría el error del primer avalúo presentado, cosa que no ocurrió en este caso.

Obsérvese que el primer avalúo presentado incluyo en el valor total de la edificación, no solo el terreno, sino también oficina y estructura metálica, puntos que no fueron incluidos en la experticia para demostrar la observación, simplemente se incluye el valor de \$16.389.488 en el avalúo final, sin que tenga claridad el Despacho las razones técnicas de ese concepto.

El otro hecho manifestado, sin argumentación alguna, que hay desvalorización respecto a la fecha actual por desvalorización, incluyendo en las fuentes presentadas en la experticia de la parte demandada hasta el año 2019.

Aspecto que no es de recibo por parte del Despacho, en tanto, que el avalúo presentado fue en 2018, y el análisis de las variables a considerar para probar la observación no podrían incluir el año 2019.

Así las cosas, el Despacho acoge el avalúo presentado por la parte demandante, en atención a que no probada ni argumentada la observación presentada por la parte demandada.

Por lo expuesto el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar no fundadas las Observaciones al Avalúo presentada por la parte demandada, por lo manifestado en la parte motiva de esta providencia. -

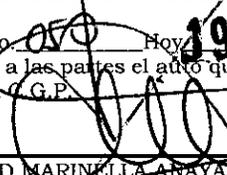
**SEGUNDO.** - Téngase como avalúo del inmueble objeto de litigio en este asunto el presentado por la parte demandante, conforme a lo antes expuesto. -

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Juez,

**MARINA ACOSTA ARIAS.-**

C.J.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	
En estado No. <u>050</u>	Hoy <u>19 OCT 2020</u>
se notificó a las partes el auto que antecede	
(Art. 295 del C.G.P.)	
	
_____ INGRID MARINELLA ANAYA ARIAS Secretaria	