

Juzgado Promiscuo del Circuito

Ref: Proceso Ejecutivo Hipotecario

Rad. 2019-00027-000

Demandante: Bancolombia S.A.

Demandado: Wilson Gómez y otro.

La Palma Cund., agosto nueve (9) de dos mil veintiuno (2021)

OBJETO DE LA DECISIÓN:

Procede el Despacho a resolver las observaciones al avalúo del inmueble embargado y secuestrado dentro de la referencia presentado por la parte demandante, identificado con la matrícula inmobiliaria 167-18973 ubicado en la calle 3 No. 4-58/64/66 de este municipio, realizado por Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S., realizado el 9 de marzo de 2021.

OBSERVACIONES:

El apoderado de los demandados sustenta las observaciones al avalúo comercial presentado por la parte demandante dado que le resulta curioso que sea muy inferior al valor arrojado en el nuevo avalúo, ya que la diferencia es de \$86.737.600, indicando que el mismo fue efectuado por la Empresa Appraiser el día 25 de septiembre de 2020, idónea y con evaluador calificado.

Así mismo, refiere que la pericia aportada con las observaciones determinó como valor total del inmueble la suma de CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CE (\$410.797.600), muy distinto al valor determinado por la parte actora, quien le valoró en TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$324.060.000).

CONSIDERACIONES:

El art. 444 numeral 4, dispone: “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 (...)”.

Ahora bien, como en el presente caso se presentaron observaciones al avalúo comercial presentado por la parte actora conforme lo permite el art. 444-2 del C.G.P, aportando uno nuevo el cual arroja un valor significativamente mayor al presentado inicialmente.

Entonces, siendo el reparo el valor del inmueble arrojado por el avalúo de la parte actora era deber de la parte ejecutada precisar en sus observaciones los errores de derecho o técnicos del primer avalúo comercial, cosa que no ocurrió en este caso, ya que tan solo se hace la manifestación de aportar uno nuevo para que el Despacho haga las comparaciones entre los avalúos.

Sin embargo y a efectos de establecer a que obedece la diferencia en el valor de los avalúos, se analizaron los mismos encontrándose las siguientes diferencias:

- 1. Áreas de Terreno
- 2. Valor del M2

Avalúo Comercial aportado parte actora:

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
Terreno Lote	420	\$ 383.000	\$160.860.000
Construcción Casa	170	\$ 960.000	\$163.200.000

Área Total 590 m2

TOTAL AVALÚO \$324.060.000

Avalúo Comercial aportado parte ejecutada:

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
Terreno	420,00	\$ 520.000	\$218.400.000
Construcción Casa	183,88	\$1.020.000	\$187.557.600
Construcción Kiosco y BBQ	22,00	\$ 220.000	\$ 4.84.000

Área Total 625,88 m2

TOTAL \$410.797.600

En el avalúo efectuado por la parte actora señalan que las áreas fueron tomadas de los documentos suministrados que según catastro que indica es de aproximadamente 502 m2, de 420 m2 según títulos y de 428 m2 en el impuesto predial, sugieren realizar actualización. Construcción tomada en visita. Liquidan área de construcción conforme a norma urbanística, se registra en inspección validos 170 m2 y para el área del lote aplican la jurídica, es decir según títulos 420 m2. En tanto que en el avalúo aportado por la parte demandada se limitan a decir que el área construida fue tomada en el campo al momento de la visita y es aproximada susceptible de legalización. Por lo anterior, el nuevo dictamen no determina el error en este aspecto ya que no anuncia si la norma aplicada es correcta o no y en tal sentido este Despacho se atiene a lo referido en cuanto al área en el primer avalúo.

En cuanto al valor del m2, tenemos que el avalúo inicial refiere haberse aplicado el método de método de comparación o de mercado y método de costo de reposición, observando la Resolución 620 de 2008 del IGA, Decreto 1420 de 1998 y Norma

Técnica sectorial NTS-M-01. Aportando encuestas de mercado en el sector, ofertas en finca raíz y reposición. A su turno el segundo avalúo refiere haber utilizado el mismo método, aporta ofertas en la localidad y reposición, pero con un incremento en el m2, sin que justifique en donde estuvo el error en el primero de los avalúos.

Así mismo, se observa que el avalúo aportado por la parte demandada es de fecha 25 de septiembre de 2020, es decir, anterior al aportado por la parte actora que fue efectuado el 9 de marzo de 2021, lo que indica que el mismo pese a estar vigente no se hizo con el fin de respaldar las observaciones efectuadas al primero de ellos y en estricto sentido no habría respaldo al pedimento de la parte demandada.

Por lo anteriormente expuesto, el Despacho acoge el avalúo comercial presentado por la parte demandada, dado que no se argumentó la observación y tampoco se aportó un dictamen en tal sentido.

Por lo que, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no argumentadas ni probadas las observaciones al avalúo comercial presentado por la parte actora, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Téngase como avalúo del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 167-18973 ubicado en la calle 3 No. 4-58/64/66 de este municipio, embargado y secuestrado en el presenta asunto el presentado por la parte demandante conforme a lo expuesto.

NOTIFÍQUESE.



ANGELA YOLIMA RODRIGUEZ ZAMUDIO
Juez

JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO LA PALMA CUND.

Hoy 10 agosto 2021 se notifica el auto anterior por anotación en el estado civil No. 026 Publicado en el micro sitio de este Juzgado en la página web de la Rama Judicial.

El secretaria

