

**SEÑOR
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE
BOGOTÁ**
E. S. D.

**REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: RICARDO BARBOSA GUTIERREZ
DEMANDADO: JOSE DARIO CARDONA MUÑOZ
No 2019-0437 Juzgado 11 Civil del Circuito.**

ARIEL ALEXANDER MARTINEZ PAEZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la C.C # 79'742.845 de Bogotá, abogado en ejercicio portador de la T.P # 118.583 del C.S. de la J, actuando en mi condición de apoderado del demandante de la referencia, con el debido respeto y estando dentro del término, me permito presentar aclaración al avalúo por medio del cual se actualizó el valor del inmueble objeto del proceso, en el sentido de determinar porque el experticio comercial difiere del catastral aumentado en un 50% en los siguientes términos:

1. Sea primero aclarar, que el avalúo catastral es el resultado de los procesos de formación actualización de la formación o de la conservación catastral y usualmente su valor se encuentra en un 70% del denominado valor comercial. El avalúo comercial es puntual y corresponde a la realidad del momento del mercado inmobiliario establecido mediante las leyes de la oferta y la demanda de la propiedad raíz.

Por lo tanto, el avalúo catastral no es criterio real u objetivo para fijar el valor de un inmueble, puesto que forma parte de los avalúos fiscales, es decir, de aquellos que determinan el pago de un impuesto (impuesto predial). En tanto, un avalúo comercial simplemente indica el valor de un inmueble dentro del mercado inmobiliario.

2. Si el avalúo catastral que fija la administración supera el 100% del valor comercial y no corresponde a la realidad del predio, el propietario o poseedor puede solicitar su revisión y demostrar que no se ajusta al tamaño, limites uso, clase, ubicación, vías de acceso, clase de terreno, numero de construcciones y condiciones del mercado inmobiliario.

Así lo recordó la Sección Cuarta del Consejo de Estado, al confirmar la nulidad de un acto administrativo de actualización catastral que fijó el avalúo de un predio en 31.000 millones de pesos, aunque su avalúo comercial era de 21.000 millones, de acuerdo con un informe pericial confirmado por expertos en actividad inmobiliaria.

En el caso analizado, la decisión de la administración se fundamentaba en inspecciones oculares, bajo los parámetros del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Sin embargo, el alto tribunal encontró que no figuraban los lineamientos

técnicos que se tuvieron en cuenta para modificar el avalúo. Por esa razón, pidió tener como avalúo catastral el fijado por los peritos y le ordenó a la administración reliquidar el impuesto predial.

Sobre la función catastral, el Consejo señaló que se trata de una función pública que desarrollan las autoridades encargadas de adelantar la formación, actualización y conservación de los catastros del país, de acuerdo con el procedimiento previsto en la Ley 14 de 1983, el Decreto 3496 de 1983 y la Resolución 2555 de 1988.

Por su parte, el artículo 1º de la Resolución 2555, define el catastro como el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Finalmente, la corporación señaló que los artículos 129, 130 y 134 de la Resolución 2555 de 1988 establecen la libertad probatoria para demostrar que el avalúo catastral no se ajusta a las condiciones y características del predio.¹

3. De conformidad a las resoluciones² del Instituto Geográfico Agustín Codazzi existen tres métodos para el avalúo de un inmueble a saber:³
 - a. Método comparación o de Mercado.
 - b. Método de capitalización de rentas e ingresos
 - c. Método de costo de reposición.
 - d. Método (técnica) residual.

4. El método empleado por el perito que realizó el experticio presentado a su despacho, fue el método comparativo o de mercado que consiste en:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la 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.

En estos términos, se consultó en edificaciones con similares características y para un inmueble ubicado en el sur de la ciudad se encontraron los que figuraron en su oportunidad y que aparecen en el listado del cuerpo del peritaje, presentado a su despacho.

Sobre el particular, en la misma construcción donde se ubica el inmueble objeto de este proceso, existe un local en el piso.5o con las mismas características del bien objeto de la demanda y de propiedad del banco Av Villas el cual se encuentra vacío y para la venta. Consultados los teléfonos del vendedor se pudo establecer su precio en \$235'000.000. Así mismo la encargada de la venta de dicho local de propiedad del

¹ (Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia 05001233100019990396601 (19749), mayo 21/14, C. P. Martha Teresa Briceño de Valencia).

² https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_620de2008.pdf

³ Ley 388 de 1997 <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Banco AV Villas envió a mi poderdante un correo donde informaba el valor de la venta del local el cual fue aportado a la actualización del avalúo.

- 5. Analizada la información por parte del perito estableció un precio \$250'120.440 y por medio de auto del 19 de noviembre de 2019, el Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá; Juzgado de origen, aprobó el avalúo del inmueble objeto de este proceso en la suma de \$250.120.440.
- 6. Mediante memorial de fecha 27 de septiembre de 2022 se actualizó el avalúo comercial estableciéndose un valor de \$288.505.260 empleando el mismo método de comparación o de mercado del sector, por parte del perito evaluador.
- 7. El inmueble objeto del proceso presenta un sobrevaluo del valor catastral, es decir sobrepasa el comercial establecido pericialmente y por lo que se dijo antes, no es factor para tener en cuenta al momento de establecer su valor real.
- 8. Ese sobrevaluo sería objeto de revisión por parte del propietario ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro y Secretaria de Hacienda Distrital, pero dicha facultad no está en cabeza del demandante.
- 9. Como el numeral 4o del artículo 444 del CGP establece que el avalúo de los inmuebles será el catastral incrementado en un 50% salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real y este método no lo es; se presentó un dictamen contratado directamente con un profesional especializado cuya acreditación y requisitos aparecen en su dictamen allegado a su despacho.

En los anteriores términos me permito aclarar muy respetuosamente, que el avalúo catastral no es idóneo para determinar el valor del inmueble objeto del proceso, ya que presenta un sobrevaluo para un inmueble en el sur de la ciudad en comparación al comercial establecido con el método comparativo del mercado, el cual se realizó siguiendo los métodos establecidos por el IGAC por un evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.

Junto con este memorial me permito allegar aclaración realizada al Juzgado 11 Civil del Circuito y el auto por medio del cual se aprobó su avalúo.

Del Señor Juez,

Ariel Alexander Martínez Páez
C.C# 79'742.845 de Bogotá
T.P # 118.583 DEL C.S DE LA J.
alexmartinezpaez@gmail.com