

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Diecinueve Civil Municipal

Bogotá D.C., veintiséis (26) de julio de dos mil veintidós (2022).

Proceso Nro. : 11001-40-03-019-2016-00944-00
Clase de proceso : Divisorio.
Demandante : María Carmenza Santamaría Ariza.
Demandado : Leidy Marcela Muñoz Guayambuco y Otros.
Asunto: : Resuelve Objeciones Avalúo.

I. OBJETO A DECIDIR

Vencido el término de traslado, procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponda sobre los avalúos presentados por las partes respecto del bien objeto de venta.

II. ANTECEDENTES

1. En proveído de fecha 9 de noviembre de 2017 se resolvió decretar la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la Calle 57 Sur No. 86F-43 de la ciudad identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40214360 (fl. 131 y 132).
2. Para el efecto, la parte actora allegó un avalúo comercial realizado por el Avaluador Profesional Alberth Yoany López Grueso cuyo peritaje asciende a la suma de \$316.557.500 del cual se corrió traslado mediante auto de 18 de enero del año en curso.
3. Por su parte, el extremo pasivo, dentro del término legal concedido formuló objeciones, allegando un avalúo comercial expedido por Jairo O. Jaramillo Cubillos, en el que, comercialmente el inmueble objeto de litigio se encuentra avaluado en una suma \$201.228.300, cimentando sus reparos en que el dictamen aportado por la parte actora presenta inconsistencias en cuanto al área de terreno que es de 67,05 m² y no 67,90 m², área de construcción que es 119,07 m² y no 132,68 m², el valor por m² se encuentra elevado con relación al promedio de m² de las ofertas señaladas, el valor de la construcción calculado no corresponde a la realidad teniendo en cuenta que el avaluador no pudo ingresar al interior de la construcción, no se estableció la metodología utilizada para calcular el valor m² de reposición, pues no se incluye presupuesto de obra y no tuvo en cuenta que el predio se encuentra en zona de amenaza de categoría media por inundación.
4. Así las cosas, luego de vencido el traslado del dictamen aportado por la parte demandada conforme lo normado en el artículo 444 del C.G.P. compete al despacho aprobar uno de los referidos avalúos comerciales, para lo cual tendrá en cuenta las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del Código General del Proceso, las partes están facultadas para presentar el avalúo de los bienes que se encuentran debidamente embargados y secuestrados, para ello, el legislador estableció que tratándose de inmuebles, éste será el catastral incrementado en un 50% o, en caso de que no sea idóneo para establecer el valor real del bien las partes *“podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados”*.

En este último evento, la valoración del dictamen obtenido de forma particular, debe someterse a lo dispuesto en la norma procesal respecto a la prueba pericial, la cual indica, entre otras cosas que: *“el juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso”* (artículo 232 del C.G.P.).

2. Conforme las anteriores precisiones, descendiendo al caso concreto, se advierte que los dictámenes aportados se asemejan en la valoración efectuada al bien identificado con el folio de matrícula No. 50S-40214360 en cuanto a sus vías de acceso, estratificación socio económica, acceso a servicios públicos, descripción de linderos, los medios de transporte que circulan en el lugar en donde se encuentra ubicado, estado de la infraestructura urbanística del sector y su destinación.

Sin embargo, pese a que usan la misma metodología para determinar el valor comercial tanto del terreno como de la construcción, esto es, el método comparativo y el de reposición y depreciación conforme a la tabla de Fitto y Corvini, mediante la cual se tabulan los coeficientes de depreciación de las edificaciones con vida útil, respectivamente, los valores entregados por cada perito son diferentes, por lo que se entrará a estudiar cuál de ellos, conforme a lo dispuesto en el artículo 232 ya citado presenta mayor solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad.

En tal sentido, advierte el Despacho que, una vez analizados los dictámenes aportados por las partes dentro del presente asunto, el del extremo demandado presenta mayor claridad respecto al método aplicado para avaluar tanto el terreno como la construcción del inmueble a rematar y es más específico con relación a las condiciones del sector en que se encuentra ubicado.

En efecto, nótese que, en lo que tiene que ver con la zona de ubicación del predio si bien en la experticia de la parte demandante se señala que en el sector se sitúan edificaciones como mercados, plazas cívicas, parques y jardines, instituciones educativas, estaciones de servicio y, centros deportivos, no los identifica de forma concreta valiéndose de expresiones muy generales, mientras que, en el segundo dictamen se hace referencia de manera expresa al Colegio IED Orlado Higuita Fojas, Sede Juan Maximiliano Ambrosio, Colegio Bosanova, Colegio Colsubsidio Chicalá, Unidad de Servicios de Salud US-El porvenir, Surtimax la Libertad, Salón Comunal Villa Clemencia y el CAI la libertad.

Aunado a ello, en el peritaje efectuado por el evaluador Alberth Yoany López Grueso se omitió incluir que el inmueble se encuentra en una zona de riesgo por amenaza de inundación categoría media, aspectos que a todas luces resultan influyentes en la determinación del precio del bien objeto de venta.

De otro lado, se evidencian inconsistencias en cuanto a las características generales de la construcción toda vez que el perito de la convocante no pudo ingresar al inmueble objeto de estudio, así lo manifestó en la sustentación del avalúo mediante la siguiente nota: **“no se encontró persona que permitiera el ingreso al bien, por lo anterior se realizó el avalúo con áreas catastrales y fachadas”**¹, lo que de suyo permite colegir que no tuvo acceso a la totalidad del inmueble y por ende en su dictamen no se tomaron en consideración factores de suma importancia como la distribución interna y acabados.

Es así que, sin visitar el interior del inmueble, en la descripción del bien y sus dependencias indica que consta de dos niveles, el primero distribuido en sala comedor, tres (3) alcobas, cocina, baño, patio escaleras que conducen al segundo nivel que cuenta con sala comedor, tres alcobas, cocina, baño, patio y escaleras de acceso a terraza, sin embargo, en el dictamen efectuado por Jairo O. Jaramillo Cubillos se señala que cada apartamento cuenta con sólo 2 habitaciones y hace alusión a los acabados en techo, muros y piso, análisis que para esta juzgadora es más confiable, máxime si en cuenta se tiene que se aportaron fotografías para respaldar dichos resultados y que los elementos omitidos resultan de vital importancia para la definición del precio.

Ahora bien, frente a la valorización comercial de la casa objeto de venta, ambos peritajes incluyen las fotografías de los inmuebles que sirvieron de base para comparar el valor, de las cuales se puede observar que presentan características similares al avaluado, se encuentran en la misma zona y la aplicación de dichos datos en una tabla de análisis de mercado inmobiliario, sin embargo, se evidencia que en las fotografías aportadas por la demandante no se logra distinguir de forma clara y a simple vista las características de los inmuebles tomados como puntos de comparación, sólo se muestra que los mismos se encuentran en venta de modo que no es posible verificar si cuentan con elementos similares al avaluado, así mismo, el dictamen del extremo convocado brinda mayor certeza en la medida que en él se explica de forma detallada la metodología aplicada y los cálculos efectuados con los datos obtenidos para concluir que el valor comercial del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40214360 asciende a \$201.228.300.

Sumado a lo anterior, respecto a la valoración de la construcción, se advierte que ambos aplicaron el método de costo reposición y el resultado de ella aplicado en la tabla de *“fitto y corvini”* para determinar el valor actual respecto de las construcciones encontradas en las zonas aledañas al inmueble a rematar; para lo cual el extremo pasivo allegó un presupuesto de obra que arrojó un valor actual de \$163.720.803, de igual forma expresa claramente que la edificación tiene 28 años de vetustez por lo que se debe deducir la depreciación acumulada, como quiera que se trata de una estructura en concreto su vida útil es de 100 años y le otorga un estado de conservación al inmueble clase 3 (necesita reparaciones sencillas) y vida remanente de 72 años para finalmente establecer el precio de la construcción en \$110.053.124, no obstante, la experticia arrimada por la actora, aunque también cuenta con ítems de depreciación y porcentaje de vida transcurridos no identifica los factores de desvalorización ni la forma para calcularlo, simplemente mencionó que el valor de reposición por metro cuadrado equivale a \$1.527.941 sin referenciar la operación utilizada para arribar a dicha cifra, por lo que no es claro el resultado final obtenido.

¹ Expediente digital, PDF No. 19, Fl. 14.

5. En ese orden ideas, dado que el peritaje de la parte demandada se llevó a cabo de manera rigurosa, en cuanto se analizaron las características del bien, tales como ubicación, destinación, vías de acceso, estructura, servicios públicos, elementos de la construcción, entre otras circunstancias que pueden incidir con su valor real; y además, su aclaración con relación a los puntos de vetustez del edificio y ubicación en riesgo por amenaza de inundación categoría media, atendiendo a la mayor claridad, exhaustividad, solidez, precisión y calidad de los fundamentos, el despacho tendrá en cuenta dicho avalúo comercial, el cual asciende a la suma de \$201.228.300 para el inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50S-40214360.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE

PRIMERO: APROBAR el avalúo comercial allegado por la parte demandada.

SEGUNDO: TENER en cuenta como avalúo comercial del inmueble identificado con folio de matrícula No. 50S-40214360 en la suma de \$201.228.300 M/cte.

Notifíquese y cúmplase²

**IRIS MILDRED GUTIÉRREZ
JUEZ**

Firmado Por:
Iris Mildred Gutierrez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 019
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **3a4269d9aa5e105f331cab900e378dd127816f9622352dc140c82628cb558a7c**

Documento generado en 26/07/2022 02:17:53 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

² Esta providencia se notificó por estado No. 78 de 27 de julio de 2022.