

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021)¹

Expediente 005 2019 – 00211 00

De conformidad con el artículo 444 del C.G.P., procede el Despacho a resolver respecto del avalúo el bien objeto de la garantía real que se ejecutó en el asunto de la referencia.

El apoderado de la parte actora, en correo electrónico del 9 de septiembre de 2020, adosó dictamen pericial de avalúo del bien inmueble identificado con FMI No. 50S-40534599, por un valor comercial de MIL VEINTISEIS MILLONES, NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. (1.026.936.000.oo).

Para llegar a dicha conclusión utilizó el perito, según lo indicó en su propio trabajo experto, el método comparativo o de mercado e indicó los datos básicos característicos del bien raíz.

Del dictamen se le dio traslado a la parte accionada, quien presentó contradicción respecto del mismo y aportó otra pericia, que arrojó como valor del avalúo la suma de MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CERO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.948`050.000, oo M/CTE.

Para la parte demandada el valor indicado por su antípoda procesal vulnera su patrimonio, al dársele un precio mucho menor al que le corresponde, mucho menos, cuando el avalúo catastral para el año 2020 es de \$1'293.478.00, que aplicando la fórmula señalada en el artículo 444 del C.G.P., da un valor de MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS DIECISITE MIL PESOS M/CTE \$1.940`217.000,oo Mcte., muy diferente al dictamen pericial que reprocha.

El peritaje avaluatorio aportado por la parte demandada concluyó la anterior cifra, a partir de las características del inmueble y la aplicación del método de comparación o de mercado, según lo que allí expuso.

¹ Estado electrónico número 145 del 21 de octubre 2021

Ahora bien, analizadas las documentales aportadas por las partes, considera este Estrado Judicial que el avalúo adosado por el extremo demandante adolece de vacíos que impiden tenerlo en cuenta para su objeto.

En efecto, a pesar de indicar que usó el método técnico de mercado o de comparación, no explicó con suficiencia qué otros inmuebles con similares características a las del inmueble a avaluar tuvo en cuenta para llegar a su conclusión. Además, de que arriba a un avalúo comercial inferior al catastral que aparece en el respectivo certificado – que por demás solo adosó el peritaje de la demandada -, sin exponer las razones de esta conclusión, máxime si se tiene en cuenta que el predio es de naturaleza comercial. Igualmente, no se anexó al peritaje soporte documental suficiente que diera cuenta de la visita y la comparación predial, que según dice, se adelantó.

Por el contrario, es patente que el trabajo avaluatorio que aportó la demandada sí cuenta con la información de otros predios señalados como de igual características, con sus respectivos soportes documentales fotográficos y la aportación del certificado catastral. Además, esbozó con suficiencia las características físicas de la propiedad raíz, su ubicación y demás elementos definitorios que tuvo en cuenta al momento de establecer su valor. Por demás que el avalúo efectuado es superior al catastral y se acerca a la fórmula indicada en el artículo 444 del C.G.P.

En estas condiciones, el Juzgado estima pertinente no tener en cuenta el avalúo aportado por la parte actora y, por el contrario, tener en cuenta el adosado por la demandada. Por lo anterior se **RESUELVE**:

Tener como avalúo del del bien inmueble identificado con FMI No. 50S-40534599 la suma de MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CERO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.948`050.000, oo) M/CTE.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZA

JDC.

Firmado Por:

Nancy Liliana Fuentes Velandia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 005
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: **5ab675631a92e205e383dab1f5529d23524481af43b10a6947d22cca2842b4bc**

Documento generado en 20/10/2021 07:16:56 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>