



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., once (11) de abril de dos mil veintitrés (2023)

EXPEDIENTE No. 110013103007-**2004-00349-00**

Procede el despacho a resolver sobre la actualización del avalúo del predio litigioso objeto de división.

El extremo demandado a través del perito Juan Francisco Escobar Chávez, presentó avalúo del inmueble objeto de remate ubicado en la calle 73 No. 13 - 43 de esta ciudad, quien determinó un valor comercial del mismo en la suma de **\$3.692.108.000,00 M/cte.**, como consta en los registros No. 020 y 021 de carpeta "02Tomo2CuadernoPrincipal", del expediente virtual.

Por su parte, el extremo actor, en escrito anterior solicitó no tener en cuenta para tales efectos el avalúo comercial presentado por la parte pasiva, pues considera que dicho valor no constituye el precio actual del predio y como opción de ello, solicita tener en cuenta el avalúo presentado y aprobado en el año 2017 por valor de \$1.717.324.500., en su defecto y de no prosperar las tesis anteriores, se tenga en cuenta el avalúo presentado para el año 2020, el cual estaba determinado en la suma de \$2.578.800.000,00 (avalúo catastral incrementado en un 50%).

Para efectos de determinar y actualizar el avalúo comercial del inmueble atrás referido, no resulta procedente tener en cuenta los argumentos esbozados por la parte actora, pues se trata de establecer el mismo de forma actualizada, dado a que ha transcurrido tiempo suficiente para su renovación, además de dar aplicación al inciso segundo del artículo 457 del C.G.P., el cual establece:

*"Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. **La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme.** Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera. Aspecto normativo aplicable para los procesos divisorios que para efectos de remate remite expresamente a las disposiciones aplicables para los procesos ejecutivos.*

Así las cosas, eventualmente debería tenerse en cuenta que si el avalúo catastral para el año 2022, se encuentra determinado en la suma de \$2.117.460.000, en aplicación del numeral 4º del artículo 444 del CGP, correspondería a un valor legal supletorio de un avalúo técnico comercial, en \$3.176.190.000,00 M/cte.

Ahora bien, este despacho acogerá para la continuación de la almoneda, el avalúo aludido presentado por la parte demandada, toda vez que este contempla mayor fundamentación técnica que la simple norma de suplencia de que trata el ya citado numeral 4 del artículo 444 ib., que en su tenor literal dispone:

"...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." (se resalta).

Habiéndose en consecuencia aportado un dictamen emitido por perito en la materia, que da cuenta de un valor diferente al del cálculo supletorio contemplado en la aludida norma, correspondía a la contraparte, en caso de desacuerdo, aportar otro dictamen técnico si estimaba que este no reflejaba el valor real del bien, por lo cual, no encuentra este despacho, que exista fundamentación jurídica suficiente para apartarse del criterio del auxiliar de la justicia.

Por lo anterior, se aprueba y se tendrá en cuenta para los efectos del remate, la actualización del avalúo ya referido presentado por pasiva, respecto del inmueble objeto de esta causa, ubicado en la calle 73 No. 13 - 43 de esta ciudad, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-8785, en la suma de **\$3.692.108.000,00 M/cte.**

Consecuente con ello, a fin de continuar con el desarrollo del proceso de marras, se señala nuevamente la hora de **las 10:00 a.m., del día 6 DE JUNIO DE 2023**, para llevar a cabo la diligencia de **REMATE** del bien inmueble litigioso, debidamente secuestrado y avaluado.

Será postura admisible la que cubra el 100% del avalúo dado al bien, previa consignación del 40%.

Elabórese el aviso previsto en el artículo 450 del C.G.P. y súrtanse las publicaciones en los periódicos El Tiempo, El Espectador, El Nuevo Siglo o La República, lo cual deberá realizarse dentro de los términos de ley.

Los postores deberán dar observancia a los artículos 451 y 452 ibídem.

Se insta a los comuneros interesados a fin de que realicen las publicaciones respectivas.

La diligencia de remate se realizará de **manera presencial y virtual**, para la primera de las modalidades, bajo los protocolos de bioseguridad recomendados para esos efectos y para la segunda a través de la plataforma o programa Teams de Microsoft, para lo cual se remitirá el vínculo o *link* de acceso al mismo a cualquier persona interesada que de manera presencial o virtual haya manifestado la intención de participar en el remate, a la dirección electrónica que deberá ser suministrada para el efecto.

Los sobres contentivos de los títulos de depósitos judiciales y las respectivas ofertas se recibieran solo presencialmente en la secretaría del juzgado en sobre cerrado y sellado en la forma establecida en los artículos 451 y 452 del C.G.P. Con la presentación de la oferta deberá indicarse la dirección de correo electrónico donde el oferente y su apoderado, si fuere el caso, reciben notificaciones y el vínculo para la diligencia virtual de remate, de ser el caso. Cada sobre será recibido individualmente y el interesado deberá retirarse y permanecer a una distancia prudente, en el evento de coincidir con otro usuario de la justicia.

El día señalado para la diligencia de remate, la misma se hará en forma presencial en la sede del despacho y de manera virtual si hubiesen interesados en comparecer de dicho

modo, previa solitud al respecto y remisión del correo respectivo. Con antelación a la realización de la citada audiencia, por secretaría se remitirá a la dirección de correo electrónico de quienes hayan presentado ofertas y sus apoderados, si fuere el caso, así como a las partes en las direcciones electrónicas registradas en el proceso, el vínculo para ingresar a la diligencia virtual de remate, que se adelantará a través del programa Teams de Microsoft. Corresponderá a las partes e interesados, conforme al deber contemplado en el artículo 103 del C.G.P., y artículo 3° de la Ley 2213 de 2022, no solo instalar previamente el programa para poder acceder a la plataforma señalada, sino igualmente en el evento de requerir remisión del vínculo de la audiencia, informarlo oportunamente a la secretaría.

Se solicita a los interesados, que ingresen a la plataforma **media hora** antes, para efectos de verificar ajustes técnicos, identificación de los comparecientes, entre otros aspectos y así evitar contratiempos con miras a iniciar la misma de manera puntual.

NOTIFÍQUESE,



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada
Providencia notificada por estado No. 41 del 12-abr-2023