

REF.: EJECUTIVO

RAD. N° 2009-00632-00

EJECUTANTE CESIONARIO: RAMIRO RAFAEL RADA RAMIREZ

EJECUTADA: SAMIRA SOLANO DE FADUL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

Sincelejo (Sucre), siete (07) de marzo del año dos mil veintitrés (2023)

Procede el despacho a proveer sobre la objeción al avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado en el proceso de la referencia, promovida por la ejecutada, una vez evacuadas las pruebas decretadas.

En este asunto, la parte ejecutante para establecer el valor de referencia para el eventual remate, acudió a la forma de presentar el avalúo catastral al que incrementó un 50%, establecido en la regla 4 del artículo 444 del C.G.P. La parte ejecutada objetó tal avalúo y presentó uno realizado por perito, al cual se le dio traslado al ejecutante por auto del 13 de noviembre de 2020. El ejecutante solicitó un término adicional para presentar el dictamen soporte de su pronunciamiento sobre el presentado por la ejecutada, el cual le fue concedido y posteriormente fue presentado.

Conforme lo anterior y para la contradicción del dictamen, se procedió a fijar fecha para la realización de audiencia en la que se escuchó la presentación de su trabajo al perito que elaboró el dictamen-avalúo por la parte ejecutada, en la que absolvió las preguntas que se le formularon por el despacho y por las partes, y seguidamente se escuchó al perito que elaboró el dictamen avalúo por el ejecutante como soporte de su pronunciamiento frente al presentado por la ejecutada, en aplicación a lo establecido en el artículo 228 del C.G.P.

Dentro de la diligencia respectiva, los peritos manifestaron en resumen lo siguiente:

a) DR. JOSE VILLAMIZAR ARROYO, perito de la parte ejecutada, refiere utilizó método de costo de reposición para las construcciones y un método técnico residual para el lote, aclaró que no utilizó el método de mercado porque no encontró construcciones o viviendas con las mismas características. Expuso un video donde exhibió el inmueble, resaltando sus bondades y las características expresadas en su informe. Al terreno de mil metros cuadrados le dio un valor de \$734.265,00 m2 y 438 metros cuadrados de construcción a \$2'015.126,00 m2 en lo atinente a construcciones. Estimó como tiempo de construcción del inmueble el de 18 años habida cuenta de unas remodelaciones efectuadas hace ese tiempo.

b) Dr. RAMIRO GOMEZ PEREZ, perito del ejecutante, manifestó que utilizó el método de

mercado para el terreno y el de coste de reposición para la construcción. En lo atinente al terreno, estimó el valor en \$750.000 m2 que es similar al dado por el otro perito y en lo atinente a la construcción \$1'584.000,00 m2 por la casa o vivienda principal, y \$858.000,00 m2 por la alcoba de servicio para un total de \$1.417'656.000,00, y que la diferencia en el avalúo con el de la parte ejecutada se basa en la depreciación del bien, ya que el lo expone según registros hallados en 30 años de haber sido construido y además de ello a la alcoba de servicio le da una calificación menor que también hace disminuir el valor del avalúo.

Una vez expuestas sus posturas, se le pide explicación respecto al año de vida de la construcción dada por cada perito que es muy diferente, explicando el Dr. Villamizar que la vivienda fue remodelada y de acuerdo a las remodelaciones encontradas, eso reduce el año de construcción y hay que compensar esa remodelación. Por su parte ante el mismo interrogante el Dr. RAMIRO GOMEZ, expresa que el concepto de remodelación se incluye en lo atinente a estado de conservación del inmueble lo cual hace subir o bajar el cálculo por área, pero que no debe incluirse en el acápite de edad de construcción.

Así las cosas, y evaluando lo conceptuado por cada perito, no encuentra el Despacho explicación aceptable para reducir el tiempo de construcción del inmueble de 30 a 18 años como lo hiciera el Arquitecto Villamizar perito de la ejecutada que conlleva a mayor valor, y si es satisfactoria la explicación de que cuando ello acontece, es decir cuando se presenten remodelaciones, técnicamente lo adecuado es incluirse como estado de conservación del inmueble en uno mayor para que sea reconocido, que también influye en el valor del metraje e igualmente que la construcción del cuarto de servicio es de unas características diferentes de menor calidad que hacen diferencia con lo indicado para la casa principal, como lo expresara el Dr. Gómez perito del ejecutante, y por consiguiente se adoptara este último avalúo presentado, por resultar más acorde y apropiado con la realidad, atendida la experiencia que este tiene como exfuncionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y su misma exposición.

Con lo anterior al definirse el avalúo que se acogerá, y no haber lugar a la adopción de medida alguna vía control de legalidad ni que exista causal de nulidad, debe continuarse con el trámite para remate, tomando el avalúo presentado por el ejecutante, acatando los artículos 448, 450 a 453 y 455 del C.G.P., habida cuenta que efectuado el control de legalidad, no se determina la existencia de circunstancia alguna que dé pie a adoptarse medida alguna,

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Sincelejo,

RESUELVE

PRIMERO: Adoptar como avalúo del bien inmueble embargado, secuestrado y avaluado en este proceso, identificado con **F.M.I. 340-2878** de la O.R.I.P. de Sincelejo, ubicado en la

Carrera 36 A No. 28-62 de Sincelejo, referencia catastral **70-001-01-01-00-00-0306-0015-0-00-00-0000** el presentado por la parte ejecutante elaborado por el Ingeniero RAMIRO GOMEZ PEREZ., conforme las razones antes señaladas, por el valor de **MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$1.417'656.000,00)** de propiedad de la ejecutada señora SAMIRA SOLANO FADUL, identificada con C.C. N° 22.435.117.

SEGUNDO: Practíquese la diligencia de **REMATE** del bien inmueble identificado con **F.M.I. 340-2878** de la O.R.I.P. de Sincelejo, ubicado en la Carrera 36 A No. 28-62 de Sincelejo, referencia catastral **70-001-01-01-00-00-0306-0015-0-00-00-0000**, avaluado en **MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$1.417'656.000,00)** de propiedad de la ejecutada señora SAMIRA SOLANO FADUL, identificada con C.C. N° 22.435.117.

Señálese el día **VIERNES VEINTIUNO (21) DE ABRIL DE 2023 A LAS 9:00 A.M.** para que tenga lugar en este Juzgado, la **diligencia de REMATE VIRTUAL**, mediante el link que en su momento se compartirá por Secretaria a las partes y postores, sobre el bien inmueble indicado, de propiedad de la ejecutada señora SAMIRA SOLANO FADUL, identificada con C.C. N° 22.435.117.

Establecer como postura admisible y base de la licitación, la que cubra al menos el **70%** del avalúo total del bien a rematar por ser primera licitación, este que fue determinado en **MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$1.417'656.000,00)**, con lo que el porcentaje es equivalente a **NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$992'359.200,00)**.

Quien pretenda hacer postura en la subasta deberá consignar previamente en dinero, a nombre de este Juzgado y proceso por intermedio del Banco Agrario de Colombia de esta ciudad, Cuenta No.700012031002, el **40% del avalúo** del inmueble, que es la suma de **QUINIENTOS SESENTA MILLONES SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$567.062.400,00)** quien podrá ofertar dentro de los cinco (5) días anteriores al remate o en la audiencia de remate que trata el artículo 452 del C.G.P. . Igualmente se hará llegar previo a la diligencia al correo electrónico del juzgado ccto02sinc@cendoj.ramajudicial.gov.co el comprobante de consignación, especificando los datos como nombre, identificación, datos de contacto dirección, teléfonos y correo electrónico del consignante interesado en hacer postura.

Ordénese a Secretaria la elaboración del anuncio al público, con la información establecida en el artículo 450 del C.G.P., para ser entregado a la parte ejecutante y sea publicado por una sola vez en el periódico **EL MERIDIANO DE SUCRE** en un día domingo, que es de circulación en esta ciudad, con antelación no inferior a diez (10) días a la fecha señalada

para remate, debiendo aportarse por el demandante interesado copia informal de la página del periódico y un certificado de tradición y libertad del inmueble a rematar con fecha de expedición no mayor a un mes contado desde la fecha fijada para la diligencia de remate, antes de la apertura de la licitación.

La licitación comenzará en la fecha y hora señalada, en la que el secretario anunciará en alta voz su apertura, y el número de sobres –correos electrónicos- con posturas recibidos dentro de los cinco (5) días anteriores, exhortando a los presentes a hacer sus ofertas en sobre cerrado –correos electrónicos- incluyendo en el además de la postura, el depósito del **40% del avalúo del bien en remate**, en caso que no lo haya allegado previamente. Las ofertas son irrevocables.

La licitación no se cerrará sino después de haber transcurrido una hora por lo menos desde su iniciación.

Ordenase al secuestre cuyos datos de contacto se incluirán en el anuncio, estar atento para mostrar el inmueble a los interesados, e igualmente a la ejecutada estar dispuesta a que los potenciales interesados puedan verlo.

TERCERO: Sin lugar a pronunciamiento por extemporaneidad sobre la solicitud de nuevo avalúo presentado por la demandada Señora SAMIRA SOLANO FADUL al encontrarse en curso la objeción por esta misma parte propuesta.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

CARLOS EDUARDO CUELLAR MORENO

Firmado Por:
Carlos Eduardo Cuellar Moreno
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Sincelejo - Sucre

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: **2b6d2d30b902a2df7bdb29a322382b324e90b198fbb5296901a396b7a92e0e26**

Documento generado en 07/03/2023 03:59:42 PM

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