

A DESPACHO de la señora Juez, hoy 07 de junio de 2023 con la constancia que el término de traslado del avalúo presentado por el demandado transcurrió durante los días hábiles 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25 y 26 de abril de 2023. Oportunamente, la parte actora presentó escrito.

Inhábiles 15, 16, 22 y 23 de abril de 2023.

Natalia Mejía R.

Natalia Mejía Ríos
Secretaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Pereira, Risaralda, siete de junio de dos mil veintitrés.

Es la oportunidad para que, en este proceso Divisorio interpuesto por Margarita María Marín López en contra de Luis Gonzalo Muñoz Atehortúa, se decida sobre cuál es el avalúo que le corresponde al inmueble objeto del proceso, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 290-173813 (Art. 411 del C.G.P.)

Lo anterior, por cuanto los dictámenes presentados por las partes, mostraban diferencias considerables en cuanto al valor otorgado al predio, debiendo el Juez resolver sobre el precio del bien conforme lo dispuesto en la norma señalada en el párrafo anterior.

CONSIDERACIONES:

Con el escrito de demanda, la demandante allegó avalúo comercial respecto al bien inmueble, practicado por el Perito Avaluador Ancizar de Jesús Bedoya Ledesma, el cual arrojó como valor del inmueble objeto de división la suma de \$490.506.558.

Al traslado de la demanda, el señor Luis Gonzalo Muñoz Atehortúa en calidad de demandado, aportó nuevo avalúo realizado por el perito Albeiro de Jesús Martínez Caicedo, asignando al bien un valor comercial de \$309.853.337.

Previo requerimiento al demandado, mediante auto de 11 de abril de 2023 se dio traslado del avalúo aportado por dicha parte y dentro del término la parte demandante allegó pronunciamiento solicitando tener en cuenta el avalúo aportado con la demanda, advirtiendo sobre algunas imprecisiones que se presentan en el presentado por el demandado.

El Juzgado, para resolver ha realizado un análisis a los dictámenes aportados, haciendo una comparación de los dos avalúos, estableciendo las diferencias más representativas, las cuales permitirán dirimir el conflicto, para ello, se expone lo siguiente:

- Dictamen Aportado por la parte demandante¹:

Fue presentado por la el Perito Avaluador Ancizar de Jesús Bedoya Ledesma, quien cuenta con las certificaciones requeridas para rendir este tipo de experticias; está

¹ Archivo digital 03.

fechado el 15 de enero de 2020, en él se evalúan las características físicas del área de terreno, su composición así como la existencia de construcciones o cultivos, determinó el área en 3.428,15 metros cuadrados, asignándole al metro cuadrado del terreno un valor de \$143.082 a través de estudio de mercado – método comparativo, tomando como base 8 predios ubicados en el sector del bien a avaluar, como resultado arrojó la suma de \$490.506.558

- Dictamen Aportado por la parte demandada²:

Lo realizó el profesional Albeiro de Jesús Martínez Caicedo, quien cuenta con las certificaciones requeridas para rendir este tipo de experticias; está fechado el 16 de agosto de 2022, en él se evalúan las características físicas del área de terreno, su composición así como la existencia de construcciones o cultivos, determinó el área en 3.428,15 metros cuadrados, asignándole al metro cuadrado del terreno un valor de \$90.385 a través de estudio de mercado – método comparativo, tomando como base 4 predios ubicados en el sector del bien a avaluar, como resultado arrojó la suma de \$309.853.337.

En este punto es importante detallar los predios tenidos en cuenta al realizar el análisis comparativo, pues de los cuatro lotes tomados como referencia, el denominado “VENTA LOTE VÍA ARMENIA” se encuentra en una zona diferente a la ubicación del predio evaluado, por tanto, no debió ser tenido en cuenta para tomar el promedio del valor del metro cuadrado entre los bienes ubicados en la zona; adicionalmente, advierte el Juzgado que el valor del metro cuadrado asignado a este predio, es inferior al 50% del promedio de los otros tres relacionados.

Además, le asiste razón al apoderado de la demandante, al anotar que el valor referenciado en la tabla comparativa respecto al inmueble relacionado en la primera fila difiere al realmente ofertado en la página mercado libre, conforme a la fotografía allegada por el avaluador, puesto que relaciona la oferta en la suma de \$242.124.120; cuando el valor reflejado en la publicación respecto a este bien es el de \$305.655.150.

Igualmente, el bien detallado en la segunda fila del cuadro comparativo, fue relacionado en la suma de \$221.400.000 cuando en la publicación aportada el valor asciende a \$246.000.000.

Si bien, el auxiliar de la justicia indicó que esta disminución obedece al cálculo del justiprecio del bien, disminuyendo en valor de las ofertas encontradas en un 25% y 10%, respectivamente, revisado el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi; esta determinación de “justiprecio” no hace parte de los cálculos enmarcados para el método de Comparación o de mercado utilizado por el perito.

Las anteriores diferencias o inconsistencias alteran el valor asignado al metro cuadrado en el dictamen allegado por la parte demandada y por ende el arrojado para determinar el valor del inmueble.

Ahora, conforme lo expuesto en la contestación de la demanda, se tiene que la objeción principal al avalúo presentado por la demandante, se contrae en que el bien

² Archivo digital 19

cuenta con una parte de su suelo “*en protección*”, lo cual disminuye el valor del metro cuadrado asignado al área total del bien; manifestación que no se encuentra justificada en el dictamen aportado por el demandado, pues si bien se detalló que existe una “*Zona de protección al fondo del lote*”, no se informó el área de esta zona, ni su ubicación, así como tampoco se hizo referencia a la incidencia que esta zona de protección haya tenido al momento de realizar el cálculo del valor asignado al metro cuadrado del bien avaluado.

Así mismo, en el avalúo rendido por el perito Ancizar de Jesús Bedoya Ledesma, se encuentra, en el ítem 35 referencia a las escorrentías naturales del predio que llegan a la parte baja del inmueble, donde se encuentra ubicado el guadual, haciendo énfasis en que este debe preservarse; lo que se reitera en el ítem 38. aduciendo que estas áreas de escorrentías de aguas lluvias corresponde a áreas protegidas. Lo anterior, para determinar que en este dictamen también se tuvo en cuenta la existencia de la zona protegida.

En consecuencia, se considera que el dictamen allegado por la demandante, es el que resulta idóneo, encontrando que fue realizado por un experto imparcial, en el cual se tomó en consideración las características del bien, presentando los fundamentos técnicos y legales en los que se basó y además se acreditó con la documentación pertinente los resultados de su examen y por lo tanto, será el adoptado por el Despacho para determinar el precio del bien.

Como quiera que el precitado dictamen cuenta con una fecha de elaboración del 15 de enero de 2020, y que de conformidad con el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, “*Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación*”, se advierte al demandante que al momento de solicitarse fecha para remate del bien deberá allegarse avalúo actualizado.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira,

RESUELVE:

De acuerdo con lo dicho en la parte motiva, téngase como avalúo idóneo del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-173813, el aportado por la parte demandante, rendido por el Perito Ancizar de Jesús Bedoya Ledesma, el cual al 15 de enero de 2020 determinó su valor en \$490.506.558.

Notifíquese,

(con firma electrónica)

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Jueza.

ngg

Olga Cristina Garcia Agudelo

Firmado Por:

**Juez
Juzgado De Circuito
Civil
Pereira - Risaralda**

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: **765f0b76e47fdf2e7cb61e48c952559284e4b6d1e8606c3c8e95ad0f64792d0a**
Documento generado en 07/06/2023 12:59:14 PM

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

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 088 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 08 de junio de 2023.

Natalia Mejia R.

NATALIA MEJIA RIOS
Secretaria