



**PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
RADICADO 540013153006-2009-00029 00**

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Cúcuta, siete (07) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Pasa al Despacho el presente proceso **EJECUTIVO HIPOTECARIO**, presentado por **JUAN JOSE BELTRAN GALVIS**, contra **ANGELA GEOVANNA CARREÑO NAVAS** y **MARIA MERCEDES CARREÑO NAVAS**, como sucesoras procesales del causante **NAYIBE NAVAS DE CARREÑO**, para efectos de resolver sobre el avalúo a tener en cuenta de acuerdo a lo señalado en el numeral 2, del artículo 444 del CGP.

**C O N S I D E R A C I O N E S**

Conforme a lo normado en el artículo 444 del CGP, procede el avalúo del bien objeto de cautela, una vez: *“Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes...”*.

La norma antes citada en el numeral 4, dispone que en la determinación del avalúo de un inmueble como base de licitación con su consecuencial remate, se tendrá en cuenta el costo previsto en la certificación catastral, precisándose que *“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...”*.

Obra en autos que el apoderado de la parte actora presentó el avalúo catastral del bien inmueble embargado y secuestrado en la ejecución, de acuerdo a lo normado en el numeral 1, del artículo 444 del CGP, del que se dio traslado a la parte demandada para que presentará sus observaciones.

Dada la inconformidad por la parte demandante frente al avalúo catastral, dentro del término de traslado aportó un avalúo comercial, por considerar que el avalúo catastral no es el idóneo para establecer su precio real por ser muy inferior al valor real del mismo.

De este avalúo comercial se dio traslado a la parte demandante sin que emitiera pronunciamiento al respecto.

Una vez prelucido el termino anterior, se hace necesario traer a colación, que el avalúo catastral se establece utilizando una metodología general establecida por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y otros talantes, como ubicación del inmueble, metros cuadrados de construcción y área del lote por el valor de la zona geoeconómica. En cambio el avalúo comercial se realiza de manera específica sobre cada inmueble, esto es, el área del lote y su construcción, las características y condiciones físicas propias del inmueble y los factores que rigen el mercado inmobiliario.

Analizado el avalúo que fue allegado por la demandada, practicado por la perito **LILIANA GONZALEZ JAIME**, se observa que consta de un informe técnico y



fotográfico, en el que se describen las cualidades puntuales del bien inmueble objeto de medida cautelar, de trascendental importancia en la determinación de su valor, tales como la clase de inmueble, localización y área, vecindario, vías de acceso, transportes y servicios, distribución arquitectónica del inmueble, topografía, detalle de construcciones, descripción de las construcciones, tipo de construcción, utilización económica del inmueble. Igualmente se observa que se discrimina los elementos inherentes al inmueble determinante para su evaluación, y el método de valuación –costo reposición y costo de mercado-; aspectos por lo que concluyó el perito que el valor comercial del predio ubicado en los Pinos-Vereda la Victoria del Municipio de Chinacota, en la suma de (\$436.009.600.00).

Por lo anterior, y atendiendo que el dictamen allegado por la parte demandada, goza de firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, y además los elementos que justifican el avalúo del predio cuentan con la ilustración y soporte necesario para constituirse en base adecuada de la conclusión consignada por la perito, es apto para tenerse en cuenta en el proceso para todos los efectos legales.

Una vez ejecutoriado el presente proveído ingrésese nuevamente al Despacho para decidir lo concerniente sobre la solicitud de fijar fecha de remate.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO**,

### **R E S U E L V E**

**PRIMERO: TENER** como avalúo definitivo del bien inmueble objeto de medida cautelar en el proceso, el comercial aportado por la parte demandada, equivalente a la suma de **CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS MC (\$436.009.600.00)**.

**SEGUNDO:** Una vez ejecutoriado el presente proveído ingrésese nuevamente al Despacho para decidir lo concerniente a la solicitud de fijar fecha de remate.

### **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

La juez,

  
  
**MARIA ELENA ARIAS LEA**



**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE CÚCUTA**

LA PRESENTE PROVIDENCIA, SE  
NOTIFICA POR ANOTACIÓN EN ESTADO  
No. **041** DE FECHA **08 DE SEPTIEMBRE  
DE 2022**

**SECRETARIA**