



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLIN

Medellín, veintiocho (28) de febrero del dos mil veintidós (2022)

Radicado	No. 05001 40 03 001 2017 01008 00
Asunto	Resuelve Objeción
Demandante	CENTRO COLONIAL P.H
Demandado	AMADA CRISTINA GÓMEZ PALACIO, LUCIA INÉS ROLDAN GUTIÉRREZ y ARIEL PINZÓN QUIROGA

Procede el despacho a resolver las observaciones al Avalúo del Inmueble Objeto de litigio en este asunto presentada por la parte demandada, sobre el inmueble de matrícula 001- 691114 ubicado en la Calle 20 Sur 36A-61 SOTANO INERMEDIO GARAJE 20 INTE 9920.

RAZONES DE LAS OBSERVACIONES

Las Razón de las observaciones al avalúo presentado por la parte demandante, se sustenta la parte ejecutada en que el avalúo debe tener un precio menos posible para que alguno de los propietarios se interese, toda vez que "(i) El inmueble hace parte de un edificio de apartamentos de propiedad horizontal en donde existen 20 viviendas; (ii) los parqueaderos del edificio, como es el caso del avalúo discutido, son valiosos en la medida que se vinculen con un apartamento; (iii) el parqueadero individualmente considerado no tiene mercado real, pues solo interesa a los propietarios del edificio, quienes tienen parqueaderos; (iv) el edificio tiene los suficientes parqueaderos para sus habitantes; (v) el avalúo presentado es el valor de inmuebles nuevos. Hay que destacar que el edificio tiene más de 25 años" señala de irregular e inferior al valor real del metro cuadrado que hoy ostenta dicho inmueble y que el avalúo realizado al inmueble supera el término de un año, por lo que el mismo en la actualidad presenta una desvalorización con respecto a la fecha actual.

Procede el Despacho a resolver lo pertinente, con fundamento en las siguientes;

CONSIDERACIONES

La ley adjetiva en su artículo 444 numeral 4, prescribe:

"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 (...)." (Negritas del Despacho).

Lo anterior implica que todos los avalúos pueden ser discutidos, salvo el caso especial consagrado en el numeral 6 que preceptúa "Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones."; así las cosas, tratándose de dictamen, se debe sujetar a la forma establecida en el numeral 5 que a su vez remite al numeral 1.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

En el presente asunto, tanto la parte ejecutante como la parte ejecutada, allegaron al proceso, avalúo del bien inmueble objeto de medida cautelar, dentro del cual la parte ejecutante estimo el bien en la suma de \$71.874.619 y la parte ejecutada en la suma de \$29.524.000.

De los argumentos esbozados por la parte ejecutada para que no se tenga en cuenta el valor del avalúo presentado por la parte ejecutante, es que el valor del bien debe ser el menor posible para que alguno de los propietarios del edificio se interese, pues asegura que ya todos tienen los suyos.

De la revisión del dictamen aportado por la parte ejecutante, se hizo mención a la técnica de metodología comparativo de Mercado; Método de Capitalización de Rentas o Ingresos; Método de Costos de Reposición o sustitución; Método (técnica) Residual.

Como método de comparación, se tuvieron en cuenta la oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, clasificada y analizadas para llegar a la estimación del valor comercial, arrojando los siguientes resultados:

14.1 ESTUDIO DE MERCADO

Nº	INMOBILIARIA	TELEFONO	CODIGO	TIPO DE	VALOR INMUEBLE
1	MONOPOLIO INMOBILIARIO	6044442949	15644	APARTAMENTO Y GARAJE	\$ 460.000.000
2	PROINTEGRAL	6044485859	6458579	APARTAMENTO Y GARAJE	\$ 370.000.000
3	PROINTEGRAL	6044485859	645865	APARTAMENTO Y GARAJE	\$ 400.000.000
4	PROINTEGRAL	6044485859	687M2043769	APARTAMENTO Y GARAJE	\$ 350.000.000
5	PROINTEGRAL	6044485859	687-M2016828	APARTAMENTO Y GARAJE	\$ 410.000.000

VALOR GARAJE	F.ÁREA	F.UBICACIÓN	% COMER	OFERTA
\$ 36.800.000	1,00	1,00	100%	\$ 460.000.000
\$ 35.150.000	1,00	1,05	100%	\$ 370.000.000
\$ 36.000.000	1,00	0,90	100%	\$ 400.000.000
\$ 34.650.000	1,10	1,10	100%	\$ 350.000.000
\$ 36.900.000	1,00	0,90	100%	\$ 410.000.000
\$ 35.900.000				

Valor m2 promedio para garajes \$ 2'659.259



República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público
 22

AVALÚOS URBANOS Y RURALES

		AREA	VALOR
		123,00	\$ 3.739.837
		100,00	\$ 3.885.000
		90,00	\$ 4.000.000
		110,00	\$ 3.850.000
		90,00	\$ 4.100.000
VALOR APARTAMENTO - GARAJE		PROMEDIO	3.914.967
		NUMERO DE DATOS	5
\$	425.500.000	DESVIACION STANDAR	124.304
\$	336.700.000	COEFICIENTE DE VARIACION	3,18
\$	368.000.000	RAIZN	2,24
\$	318.500.000	T STUDENT	1,85
\$	375.150.000	LIMITE SUPERIOR	\$ 4.017.809,47
\$		LIMITE INFERIOR	\$ 3.812.125,49

Valor adoptado según estudio para garajes con un área aproximada de 13.50 m2 \$ 2'659.259

COMPARABLES MERCADO APARTAMENTOS CON GARAJES



Por su parte, el avalúo presentado por la parte ejecutada, se tuvo como método de avalúo, la técnica basa Método de Comparación o de mercado y del Método de capitalización de rentas o ingresos, estimando como valor la suma de \$1.100.00 por M2.

Analizadas las metodologías de investigación basadas para estimarle el valor comercial al bien, no observa el Despacho que las observaciones formuladas por la parte ejecutada se argumenten en las razones de derecho y técnicas que permita acreditar que el valor del avalúo comercial del inmueble observado no sea el correcto.

Nótese que ambos avalúos compaginan en la misma metodología utilizada para el avalúo, respecto de la técnica de Método comparativo del mercado, del cual solo el avalúo presentado por la parte ejecutante, cumple con los parámetros establecidos para la aplicación de la metodología, de ahí que se pudo sustentar la asignación del valor.

Así pues que, el hecho de que se asegure que algunos de los propietarios del edificio ya tienen parqueadero, o que el inmueble hace parte del edificio de apartamentos de propiedad horizontal o que se manifieste que el parqueadero no tiene mercado real, no hace que el avalúo aportado por la parte ejecutada sea el más correcto, puesto que aquí se trata de encontrar el justiprecio del inmueble objeto del avalúo, y precisar en qué consistiría el error del primer avalúo presentado, cosa que no ocurrió en este caso.

Al respecto la Corte Constitucional ha dicho que:

"Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo"



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos”¹

Obsérvese que la determinación del valor comercial del avalúo presentado por la parte ejecutada, carece de la aplicación de la técnica utilizada para estimar el valor del bien, pues solo se limita a presentar manifestaciones de las dificultades de acceso, sin la aplicación de la técnica valuatoria que se requiere para establecer el valor comercial del bien.

Así las cosas, el Despacho acoge el avalúo presentado por la parte demandante, sin necesidad de designar un evaluador, en atención a que no probada ni argumentada la observación presentada por la parte demandada.

Por lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO. Declarar no fundadas las Observaciones al Avalúo presentada por la parte demandada, por lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Téngase como avalúo del inmueble objeto de litigio en este asunto el presentado por la parte demandante, conforme a lo antes expuesto.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ CECILIA GIRALDO GIRALDO
JUEZ

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

Se notifica el presente auto por ESTADOS N° _15

Fijado hoy en la secretaría a las 8:00 AM.

Medellín, veintinueve (29) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Lady Magali Martínez H.

Secretaría JS