



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA

Referencia de proceso

RADICADO	23-001-31-03-004-2020-00181-00 <small>Alu</small>
CLASE DE PROCESO	EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
DEMANDANTE	JULIA BEATRIZ BUELVAS BECHARA
DEMANDADO	MARTHA CECILIA SOTO ORTIZ

ASUNTO

Pasa el despacho a resolver el recurso de reposición –y en subsidio apelación- formulado contra el auto de fecha 31-octubre-2022 mediante el cual se fijó el avalúo del bien inmueble objeto del proceso.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

La recurrente expresa textualmente:

PRIMERO: El avalúo presentado por la parte demandante, rendido por el perito **FABIO TABOADA MORENO**, no determina la realidad del valor comercial del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No 143- 37558**.

SEGUNDO: Por cuanto el perito en su experticia y esta Judicatura OMITIÓ que en la actualidad el municipio de San Carlos, es atravesado de Sur a Norte por una vía G4, dándole un nuevo desarrollo agroindustrial, conjuntos de viviendas campestres, se puede observar que al lado de este inmueble, está el proyecto en construcción de un conjunto residencial campestre, que han hecho que los precios de los terrenos aumenten tanto es así, que a la fecha el metro de terreno está siendo comercializado a \$50.000 pesos el metro cuadrado, en la misma vía encontramos otros conjuntos residenciales como Guayacán y la canela.

TERCERO: Por todo lo anteriormente expresado solicito a usted Señor Juez, que se acoja el peritazgo presentado por la parte demandada, rendido por el perito, el señor **DIONICIO DANIEL RICARDO DORIA**, teniendo en cuenta que el apoderado de la parte

demandante también está de acuerdo, tal como lo demuestra en sus dos memoriales presentados ante su despacho, donde solicita que se apruebe el avalúo comercial presentado por la parte ejecutada, lo que indica que ambas partes están de acuerdo y que este avalúo está ajustado a la realidad sobre el valor comercial del bien inmueble en mención.

CUARTO: En caso contrario, que se dejara ese avalúo, se le causaría a mi poderdante un daño o perjuicio grave económico, ya que este bien inmueble es el único patrimonio que ella tiene, es una persona sola, no tiene hijos, si llega a quedar en firme este avalúo, el bien solo le alcanzaría para cubrir la deuda quedando entonces desamparada sin ningún recurso para su sustento o subsistencia.

TRAMITE

Allegado el memorial de reposición, se le corrió traslado por el término de 3 días durante los cuales no se recibió intervención alguna.

CONSIDERACIONES

Del estudio del expediente, verifica esta unidad judicial que en auto de fecha 31-octubre de 2022 se resolvió tener como avalúo del bien identificado con FMI No. 143-37558 de la ORIP de Cereté el valor de \$481.070.000 por considerarlo ajustado a derecho. Se había aportado el avalúo catastral del inmueble el cual ascendía a la suma de \$26.174.000 pesos, junto a su avalúo comercial tasado en la suma de \$481.070.000, manifestando el interesado que el primero de ellos no era idóneo para establecer el precio real.

Alega el apoderado judicial de la parte demandada que el avalúo aportado por la parte demandante no determina el valor real del bien objeto del proceso, ya que el perito en su experticia omitió que en la actualidad el municipio de San Carlos es atravesado por una vía 4G, dándole un nuevo desarrollo agroindustrial y conjunto de viviendas campestres que han hecho aumentar su valor hasta los \$50.000 el metro cuadrado. Por lo tanto, solicita se acoja el avalúo presentado por la parte demandada que fue rendido por el perito Dionicio Daniel Ricardo Doria teniendo en cuenta que el apoderado de la parte demandante también está de acuerdo con este.

Del escrutinio del plenario se constata que en un primer momento el apoderado judicial de la parte demandante aportó el avalúo catastral del inmueble expedido por el IGAC el 1-marzo-2022, el cual ascendía a la suma de \$26.175.000. En el mismo escrito, adosó avalúo comercial rendido por el perito Fabio Taboada Moreno, quien tasó el precio del bien en la suma de \$481.070.000pesos.

De dicho avalúo se dio traslado a las partes por el término de 10 días dentro de los cuales el vocero judicial de la parte demandada aportó dictamen pericial elaborado por el perito Dionicio Daniel Ricardo Doria, con el que pretendió complementar y aclarar el primer peritazgo allegado. En esta oportunidad el predio fue avaluado en \$651.784.608,61 pesos. En memorial allegado posteriormente, en efecto el apoderado judicial de la parte demandante solicita se apruebe el avalúo comercial allegado por la parte demandada.

Teniendo en cuenta lo expuesto, estima el despacho que le asiste la razón al recurrente, bajo el entendido que el peritazgo rendido por el perito Dionicio Daniel Ricardo Doria tuvo en cuenta condiciones adicionales del mercado para tasar el valor del predio, junto a los desarrollos viales e

inmobiliarios que se han desarrollado recientemente en el municipio donde se encuentra ubicado el bien, y que además la parte demandante se encuentra de acuerdo con este análisis y el valor arrojado.

Por tal motivo, habrá de reponerse el numeral primero de la parte resolutive del auto adiado 31-octubre-2022, y en su lugar, se tendrá como avalúo del bien inmueble con FMI No. 143-37558 de la ORIP de Cereté el valor de \$651.784.608,61 pesos

Por lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO. Reponer el numeral primero de la parte resolutive del auto adiado 31-octubre-2022 de acuerdo a lo expresado en el acápite de consideraciones.

SEGUNDO: En su lugar, se tiene como avalúo del bien inmueble con FMI No. 143-37558 de la ORIP de Cereté el valor de \$651.784.608,61 pesos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ

Firmado Por:
Carlos Arturo Ruiz Saez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 004 Oral
Monteria - Cordoba

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: **30a05222445d5e74ff08d6c997bd0cd9ab64fc234159e09036b92617df0e568b**

Documento generado en 01/02/2023 03:56:28 PM

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