



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

**Referencia de Proceso**

<b>RADICADO</b>	<b>23-001-31-03-004-2018-00123-00</b> <small>Alu</small>
<b>CLASE DE PROCESO</b>	<b>EJECUTIVO SINGULAR</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>TULIA RAMONA JIMENEZ DE LORA</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>MARIA AMELIA VEGA PINEDA</b>

**ASUNTO A TRATAR**

Pasa el despacho a decidir sobre las objeciones al avalúo presentado por el extremo ejecutante, según lo dispone el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso.

**ANTECEDENTES**

El apoderado judicial de la ejecutada adosó al plenario el avalúo comercial del bien identificado con folio de matrícula No. 140-31458 de la ORIP de esta ciudad. Así las cosas, mediante auto de fecha 26-enero-2021 se dio traslado del mismo dejándose constancia que no se había aportado al plenario el avalúo del bien con FMI. 140-31457 el cual también se encontraba debidamente embargado.

Dentro del término legal, el extremo accionante allegó escrito presentando observaciones sobre el avalúo puesto de presente. Aseveró entre otras razones que debido a que la construcción avaluada se encuentra ubicada sobre dos lotes, los cuales se refieren a los inmuebles con FMI. 140-31458 y 140-31457 no era posible presentar avalúo únicamente sobre uno de ellos ya que materialmente existe una sola unidad construida, la cual debe ser estudiada en forma integral. Anexa nuevo avalúo el cual contiene el análisis de los dos bienes en mención.

Sobre este escrito, también se le dio traslado a la parte demandada quien allegó nuevo avalúo contentivo de ambos predios.

Así las cosas, con el fin de subsanar la vicisitud presentada en tanto desde el inicio la parte interesada no presentó el avalúo de los predios con FMI. 140-31458 y 140-31457 en forma conjunta como era debido, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 444 del Código General del Proceso y con el fin de procurar la correcta de aplicación de los derechos al debido proceso e igualdad procesal de ambas partes, a través de auto proferido el 21-abril-2021 este despacho corrió nuevamente traslado a los avalúos comerciales allegados por ambas partes para que los interesados presentaran las observaciones pertinentes.

## TRAMITE

En el término legal, la parte demandante allegó nuevamente escrito con observaciones en el siguiente sentido:

**TERCERO:** Dentro del punto "Observaciones" dejadas por el perito evaluador, en su informe y que inciden muy desfavorablemente en el precio del mercado, es que la unidad de Negocios Isla Center funciona como una sola unidad, a pesar de estar construida sobre dos lotes de terrenos independientes y que a la fecha no se encuentran englobadas para conformar uno solo.

Tampoco se encuentra el cumplimiento de las normas en materia urbanística, porque tal como se afirma, no se diferencia en la unidad de negocios, donde comienza o termina cada lote de terreno con sus respectivas construcciones, lo que implica adosamiento de paredes, que obligatoriamente conlleva a la adopción de un Régimen de Propiedad Horizontal para poder identificar de manera individualizada cada unidad privada o local comercial que integra el Centro de Negocios Isla Center.

La no adopción del régimen de propiedad horizontal desvirtúa los valores reales de cada local comercial que se encuentra allí construido, pues de acuerdo con las características de cada uno, su valor variaría teniendo en cuenta el área, la ubicación y el piso en que se encuentra construido.

Sumado a lo anterior, también incide negativamente en el precio, que en el evento de que se llegase a aprobar el remate de la cuota parte proindiviso de la demandada, el rematante llegaría a hacer propietario proindiviso de un inmueble que por no estar obligado a permanecer proindiviso, pudiera llegar a demandar la división de la comunidad en cinco partes, lo que rebajaría aun mas el valor comercial del inmueble, pues en este eventual caso no se sabría como distribuiría el partidor del proceso lo que hoy serian las zona comunes y que obligatoriamente quedarían restringidas en su uso para alguno de los comuneros.

Adicionalmente nos encontramos ante una vetustez de construcción de más de 15 años aproximadamente, lo que implica el deterioro de algunos elementos de esta por el uso y el trascurso del tiempo.

Por su parte el perito evaluador Siervo Antonio Cabrales en su experticia expresó textualmente lo siguiente:

## OBSERVACIONES

En este informe se ha tenido en cuenta las siguientes condiciones:

No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

Este avalúo fue practicado en la fecha descrita el 28 de enero de 2021 y está sujeto a las condiciones socioeconómicas, jurídicas, urbanísticas y del mercado, cualquier cambio o modificación de dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Siervo Antonio Cabrales Rodríguez y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al VALOR OBJETIVO del inmueble, en el VALOR DE NEGOCIACIÓN, intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador y la destinación o uso que este le vaya a dar.

### 9. ASPECTO ECONÓMICO:

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL	Locales Comerciales.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Buenas.
COMERCIALIZACIÓN	Corto plazo.
COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA	Bueno.
ACTIVIDAD EDIFICADORA ACTUAL	Ascendente.

NOTA: la comercialización y venta de un inmueble se hace un tanto difícil cuando estos no están sometidos al reglamento de propiedad horizontal por lo tanto sugerimos realizar para esta propiedad dicho reglamento, por cuanto los valores de los locales comerciales individualizados varían de valor teniendo en cuenta la diferencia de pisos en donde se encuentren ubicados.

### 10. DEBILIDADES Y FORTALEZAS:

ASPECTOS FAVORABLES	ASPECTOS DESFAVORABLES
La buena ubicación y la facilidad de acceso.	-
El buen servicio de transporte hasta el sitio.	-
Buena prestación de los servicios públicos.	-
La cercanía al centro de la ciudad.	-

### 11.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se optó el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación.

MEMORIA DE CALCULO				
N.	OFERTA	AREA LOTE	TELÉFONO	VALOR REFERENCIA X m <sup>2</sup>
1	CALLE 24 CRA 13	480 M2	3008370333	\$ 1.300.000,00
2	CALLE 24 ENTRE CRA 12 Y 13	195 M2	3235867181	\$ 1.400.000,00
3	CALLE 27 CRA 12 Y 13	150 M2	3162220365	\$ 1.450.000,00
4	CALLE 27 CRA 10	288 M2	3103866617	\$ 1.450.000,00
<b>MEDIA</b>				<b>\$ 1.400.000,00</b>
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>				<b>\$ 70.710,68</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN (&lt;7,50 %)</b>				<b>5,05</b>
<b>RANGO INFERIOR (Media - 75%)</b>				<b>\$ 1.329.289,32</b>
<b>RANGO SUPERIOR (Media + 75%)</b>				<b>\$ 1.470.710,68</b>
<b>VALOR ADOCTADO</b>				<b>\$ 1.400.000,00</b>

De acuerdo con este resultado se adopta como Valor inicial el de \$ 1.400.000,00 /M<sup>2</sup> para el Terreno, sin embargo para efectos del predio objeto de avaluo se tiene en cuentas aspectos de ubicación y características de la zona por lo tanto se adopta un valor de \$ 1.500.000,00 /M<sup>2</sup>.

### 11.2. MÉTODO COSTO DE REPOSICION:

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se optó el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación.

CONSTRUCCIÓN					
TIPO DE INMUEBLE	ÁREA M <sup>2</sup>	VR. UNITARIO REPOSICIÓN NUEVO	DEPRE. %	VALOR UNITARIO NETO REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
Primer piso	1.255 m <sup>2</sup>	\$ 1.111.000	10,93 %	\$ 990.000	\$ 1.242.450.000,00
Segundo Piso	880 m <sup>2</sup>	\$ 1.111.000	10,93 %	\$ 990.000	\$ 871.200.000,00
<b>TOTAL, AVALUÓ DE LA CONSTRUCCIÓN</b>					<b>\$ 2.113.650.000,00</b>

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITO Y CORVINI													
No.	ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA	UNIDAD	VALOR TOTAL
1	Construcción	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 1.111.000,00	\$ 121.484,52	\$ 989.515,48	\$ 990.000,00	2135,00	m <sup>2</sup>	\$ 2.113.650.000,00

### AVALÚO COMERCIAL

CONCEPTO	ÁREA M <sup>2</sup>	VR. M <sup>2</sup>	VR. PARCIAL
Lote de Terreno No. 1	240 m <sup>2</sup>	\$ 1.500.000,00	\$ 360.000.000,00
Lote de Terreno No. 2	1.973 m <sup>2</sup>	\$ 1.500.000,00	\$ 2.959.500.000,00
Construcción Primer Piso	1.255 m <sup>2</sup>	\$ 990.000,00	\$ 1.242.450.000,00
Construcción Segundo Piso	880 m <sup>2</sup>	\$ 990.000,00	\$ 871.200.000,00
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 5.433.150.000,00</b>

SON: CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES, CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$ 5.433.150.000,00).

## CONSIDERACIONES

De conformidad con lo normado en el numeral 2° del artículo 444 del C.G.P., el despacho procede a resolver sobre las observaciones presentadas al avalúo comercial allegado por la parte ejecutante.

En primer lugar, cabe indicar que la experticia inicial fue rendida por el evaluador Remberto José Torres Macea, y este plasmó en su informe entre otras la siguiente información:

*(...) “El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.*

*OBSERVACIONES GENERALES: En la elaboración de este informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:*

- 1. No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, certificado tradición y libertad, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.*
- 2. Se acepta que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no se responde por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal que puedan estar contenidos en ella.*
- 3. Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.*
- 4. Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que fueron entregados por la parte interesada y no es mi responsabilidad, por la veracidad de los mismos y su precisión.*
- 5. Este avalúo fue practicado en la fecha descrita, y está sujeto a las condiciones actuales del país (pandemia global) y de localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.*
- 6. Certifico no tener interés alguno, directo o indirecto, con el bien avaluado, ni presente ni futuro. Que no me liga con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.*
- 7. Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
- 8. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles, como también el periodo de crisis que se atraviesa a nivel global por la pandemia.*

**MÉTODO VALUATORIO APLICADO:** Se Aplicaron los siguientes métodos para la elaboración del informe, las cuales son: **Método Comparativo de Mercado:** Se utiliza en los Avalúos de Bienes que pueden ser utilizados con Bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos Bienes, operaciones de compraventas recientes, operaciones de renta o alquiler y que cuyos datos obtenidos son homologados (Multicriterio), mediante la resolución # 620 de IGAC. **Método del Costo de Reposición:** Para el obtener el valor para la construcción, se aplicó el método de reposición a nuevo, con base en el prototipo unifamiliar medio del No 196 de la revista construdata.

**OBSERVACIONES ESPECIALES:** Se modifica la fecha de Informe del presente, debido a que inicialmente se había omitido una información con respecto al área de terreno que conforman el centro comercial; Ya que la Documentación respectiva, no fue suministrada en forma completa por parte del solicitante del presente encargo valuatorio. Por lo tanto, se hizo la respectiva inclusión del lote que conforma el centro comercial, contenido que se encuentra en el Ítem 7, de las páginas 2 y 3 (Linderos y Cuadro de áreas)

**Método de costo de reposición (Para las Construcciones):** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada

**OFERTAS:**

Dato	Dirección	Área (m2)	VR Oferta (\$)	VALOR/m2 (\$)	Factor Oferta	VR Homogenizado	Contacto
Oferta 1	Montería-centro	225	750.000.000	3.333.333	0,7	1.633.333	3014891406
Oferta 2	Montería-centro	2.553	2.900.000.000	1.135.919	1,0	1.476.694	3153057199
Oferta 3	Montería-Centro	192	700.000.000	3.645.833	0,70	1.531.250	3057341473
Oferta 4	Montería-Centro	89	20.000.000	2.471.910	0,75	1.575.843	3217403356
Media						\$ 1.554.280	
Desviación Standar						\$ 66.494	
Coeficiente de Variación						4,28%	
Valor Adoptado por M2						\$ 1.500.000	
VALOR TERRENO	Área	Valor Adoptado por M2		VALOR TOTAL			
	1.973 M2	\$ 1.500.000		\$2.959.500.000			

De acuerdo con el resultado de la investigación de mercado y al coeficiente de variación obtenido, que es menor del 7,5%; Se adopta el Valor de \$ 1.500.000/m2 como Valor del Metro Cuadrado para el terreno en la zona de estudio.

**AVALÚO COMERCIAL CONSTRUCCIÓN:**

Edad de la Construcción: 15 años, Clase 2

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
Tipo Construcción	Edad (años)	Vida Útil	Edad en % de vida	Estado de Conservación	Depreciación	Valor Reposición	Valor depreciado	Vr Final (\$)	Vr Adoptado
Edificio dos Ptas	15	100	15%	2	10,93%	\$ 2.011.156 (Construdata N°196)	\$219.819	1.791.336	\$ 1.700.000

Área Construida	Valor Adoptado por M2	VALOR TOTAL (Construcción)
2.153 m2	\$ 1.700.000	\$3.660.100.000

Detalle	Valor Adoptado por M2	Metros cuadrados	Total
Lote 1	\$1.500.000	240	\$ 360.000.000
Lote 2	\$ 1.500.000	1973	\$ 2.959.500.000
Construcción	\$ 1.700.000	2.153	\$ 3.660.100.000
		VALOR TOTAL	\$ 6.979.600.000

VALOR TOTAL EN LETRAS: SEIS MIL, NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES, SEISCIENTOS MIL PESOS M.L.

De cara a lo expuesto en ambos avalúos, es menester aclarar que ambos versan sobre dos bienes inmuebles identificados con FMI. 140-31458 y 140-31457 sobre los cuales se encuentra construida una única edificación llamada Isla Center. Los avalúos allegados indican los siguientes valores:

Avalúo parte demandada: \$6.979.600.000

Avalúo parte demandante: \$5.433.150.000

En cuanto a las observaciones expresadas por la apoderada judicial del extremo demandante, estima esta judicatura que en efecto le asiste razón a la togada, en tanto se aprecia que en el dictamen elaborado por el señor Remberto José Torres Macea no se hizo mención a que sobre ambos predios existe una única construcción de más de 15 años la cual no ha sido englobada en un solo FMI, que no cuenta con régimen de propiedad horizontal constituido que identifique cada uno de los locales y oficinas construidos en su interior y que regule legalmente el comportamiento de sus tenedores a cualquier título, lo cual podría traducirse una eventual dificultad para su enajenación. Estas circunstancias materiales y jurídicas afectan negativamente el precio de los bienes evaluados.

Por el contrario, el perito Siervo Antonio Cabrales sí mencionó algunas de ellas en su informe, de manera que el despacho le da mayor credibilidad al mismo. Por lo tanto, el despacho acogerá el avalúo realizado por este experto el cual fue tasado en la suma de \$5.433.150.000 por encontrar que el mismo fue más profundo que el aportado por la contraparte.

Por lo anterior el despacho,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Acoger el avalúo comercial de los bienes inmuebles identificados con F.M.I. 140-31458 y 140-31457, el cual asciende a la suma de \$5.433.150.000 de acuerdo a lo expresado por el profesional especializado Siervo Antonio Cabrales en su experticia, teniendo en cuenta las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**EL JUEZ**

**Firmado Por:**

**CARLOS ARTURO RUIZ SAEZ**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 004 DE CIRCUITO CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE 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:

**5ead08c48c89a2434a472cdb81d134c931509ccd112fa10763e61ffa1737d01b**

Documento generado en 09/06/2021 09:10:49 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**