

495

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA-CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., 09 JUL. 2020

Ref. Ejecutivo hipotecario No. 11001310303820140066100

1.- Previo a resolver sobre lo que en derecho corresponda, se procede a ejercer control de legalidad sobre lo hasta aquí actuado conforme lo dispone el artículo 132 del C. G. del P., para precisar que conforme lo dispone el numeral 2º del artículo 444 *Ibidem*, el avalúo dado a los bienes cautelados no es susceptible de ser objetado, no obstante, se infiere con meridiana claridad que lo pretendido es que se revise por el despacho el avalúo dado a los predios cautelados en este trámite, por lo que el Juzgado entrará a resolver lo pertinente.

2.- Una vez revisados los avalúos presentados por las partes en contienda fácil se colige que debe tenerse en cuenta el aportado por la parte actora atendiendo las siguientes consideraciones:

En el avalúo que presentó el perito Jhon Freddy Beltrán Ballén (fl. 340 a 364) se indicó no solo el área de terreno que comprenden los inmuebles sino que igualmente se individualizó de que estaba comprendido cada uno de ellos, es así, como precisó que el denominado “Cocolina”, luego de hacerle una visita, consta de cinco construcciones determinadas así: dos construcciones para vivienda de hasta tres pisos cada una, una construcción que contiene establos, pesebreras y caballerizas, una construcción de una piscina y otra construcción que consta de ramadas, cobertizos y caneyes, entre tanto, en lo que respecta al predio denominado “LA BALSA” no se erige ninguna construcción y es un terreno utilizado para siembra de pasto y ganadería.

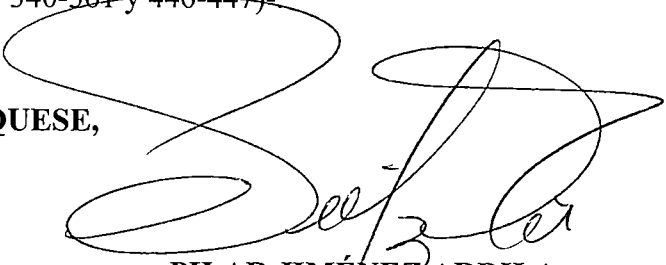
Igualmente dejó plasmado el estado actual de cada una de las instalaciones, encontrando que están en mal estado y que su recuperación tiene un costo significativo, al igual que las acometidas de los servicios públicos en especial el de energía que presenta un abandono total, a todo lo anterior le aplicó la norma ISO 15686 sobre la vida útil de diseño dado las variables previstas en la citada disposición.

Luego hace un comparativo entre los inmuebles aledaños confrontando el valor de la hectárea metro de la misma extensión y que colindan con los cautelados, para determinar el valor del terreno, seguidamente desarrolla el método de reposición para el valor de la construcción.

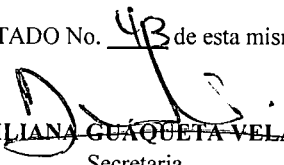
Contrario *sensu*, esta situación de abandono y su deterioro no fue advertida por la perito Martha Cecilia Martínez Buendía quien solo hizo una descripción de los inmuebles manifestando que el estado de conservación es muy bueno e hizo un estimativo del valor del metro cuadrado sin indicar cuál fue la fuente en la que se soportó para ello,. Tomó áreas de terreno disimiles en el primero señaló que eran 21 hectáreas con 3.750 metros y luego 10, pero ninguno coincide con las escrituras. En la experticia se indica que aplicó tres métodos valuatorios el físico, capital por pérdida y comercial pero no desarrollo ninguno de ellos, tampoco indica cómo llegó al valor por metro cuadrado. Finalmente da un valor concreto al m2 en el dictamen inicial de \$1.282.5000,00 y luego, en la aclaración lo modifica dándole un valor \$659.592,00 sin hacer una ilustración del motivo de la variación.

Por las anteriores consideraciones, este estrado judicial tendrá en cuenta para todos los efectos legales a que haya lugar el valor de los predios dado en el avalúo presentado por la parte actora (fl. 340-361 y 446-447).

NOTIFÍQUESE,



PILAR JIMÉNEZ ARDILA
Juez

JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D. C., <u>30 JUL 2020</u> Notificado por anotación en ESTADO No. <u>43</u> de esta misma fecha.  ALIX LILIANA GUAQUETA VELANDIA Secretaria
