

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2017 – 00150 00**

De conformidad con el artículo 411 del C.G.P., procede el Despacho a resolver respecto del avalúo del bien inmueble cuya división se demanda.

El apoderado de la parte actora, en correo electrónico del 5 de octubre de 2021, adosó dictamen pericial de avalúo del bien inmueble identificado con FMI No. 50C-1480947, por un valor comercial de TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$369'654.000)

Para llegar a dicha conclusión utilizó el perito, según lo indicó en su propio trabajo, el método de comparación o de mercado y el método de costo de reposición e indicó los datos básicos característicos del bien raíz.

Del dictamen se le dio traslado a la parte accionada, quien permaneció silente.

No obstante, la demandada BLANCA LIGIA ALFEREZ ROCHA con fecha 26 de octubre de 2021 aportó otra pericia, que arrojó como valor del avalúo la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$373'269.000, oo M/CTE)

Al valor anterior, señala el perito experto arribó luego de tener en cuenta factores como: ubicación del predio, su forma, iluminación, ventilación natural, relación frente fondo, distribución, vetustez, terminados, fortalezas, afectaciones, análisis de mercado y desarrollo potencial.

---

<sup>1</sup> Estado electrónico del 25 de marzo de 2022

Ahora bien, analizadas las documentales aportadas por las partes, considera este Estrado Judicial que el avalúo adosado por el extremo demandado adolece de vacíos que impiden tenerlo en cuenta para su objeto.

En efecto, lo primero a señalar es que, de la lectura del dictamen no se advierte con claridad el método utilizado a fin de arribar al avalúo comercial del predio, de igual forma, pese a que refirió muy someramente en sus conclusiones, el perito que acudió al análisis del mercado no explicó con suficiencia qué otros inmuebles con similares características a las del predio a avaluar tuvo en cuenta para llegar a su conclusión.

Por el contrario, es patente que la experticia que aportó el demandante no sólo acude a dos metodologías de estudio, sino que incluye al final del dictamen una relación detallada de otros predios señalados como de igual características, con sus respectivos soportes documentales fotográficos. Además, esbozó con suficiencia las características físicas de la propiedad raíz, su ubicación y demás elementos definitorios que tuvo en cuenta al momento de establecer su valor.

En estas condiciones, el Juzgado estima pertinente no tener en cuenta el avalúo aportado por la parte demandada y, por el contrario, acoger el adosado por el demandante. Por lo anterior se **RESUELVE**:

Tener como avalúo del del bien inmueble identificado con FMI No. 50C-1480947, la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$369'654.000)

Finalmente, se reconoce personería al abogado GIRALDO ACOSTA GUTIERREZ como apoderado de la demandada BLANCA LIGIA ALFEREZ ROCHA en los términos y para los fines del poder conferido.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**  
**JUEZA**

**Firmado Por:**

**Nancy Liliana Fuentes Velandia**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 005**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **0740d5279af283050d3fbfa45bba30247016757fad8049f521636c344f26cbd1**

Documento generado en 24/03/2022 08:42:14 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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