



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Guadalajara de Buga – Valle del Cauca
Quince (15) de febrero de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	MAURICIO CUADROS GARCÍA
DEMANDADO	JUAN SEBASTIÁN CUADROS GARCÍA
RADICADO	76-111-31-03-001-2014-00002-00
INSTANCIA	PRIMERA
PROVIDENCIA	AUTO n.º 119
TEMAS Y SUBTEMAS	OBSERVACIONES AL AVALÚO
DECISIÓN	NO ACEPTAR LAS OBSERVACIONES. TIENE EN FIRME AVALÚO COMERCIAL

Revisado el presente asunto, se advierte que, se encuentra pendiente de resolver sobre, si se tomara para todos los efectos el avalúo comercial presentado por la parte demandada, o, por el contrario, se aceptaran las observaciones formuladas al dictamen por la parte demandante, para lo cual se tendrá en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES

Establece el numeral 2° del artículo 444¹ del Código General del Proceso, que: *“De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”.*

Tenemos entonces que, el apoderado judicial de la parte demandante, en las observaciones efectuadas al avalúo comercial allegado por la parte pasiva, efectúa las siguientes apreciaciones *“En el cuadro [11.1] (ofertas) el ítem N°2 y N°3 es el mismo y el contacto (3128891957) dice tener un solo lote en venta. (...). En el cuadro [11.2] no se explica cómo se llega al llamado valor integral del lote ni de donde salen los valores de construcción, y si estos son reposición o depreciados. (...). En el cuadro [11.2] no se explica porque los lotes N°2 y N°3 aparecen con “valor /m² construcción” y en el cuadro [11.1] dice que para ellos el área construida es cero. (...). Llama la atención que en cuadro [11.2], la mejor construcción (ver el link) la N°4, que es muy buena y con buenos acabados, aparece con valor de \$700.000 /m² mientras que construcciones inferiores en calidad y acabados (N°1 y N°3) aparecen con valores mayores \$1'120.000 /m² y \$1'000.000 /m². (...). El perito ha debido explicar detalladamente la metodología avaluatoria(sic) para dar solidez a su informe.”.*

¹ http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1564_2012_pr010.html#444.



CALCULO DE VALOR COMERCIAL METODO FITTO Y CORVINI													
Avaluo N°21-464-0 HOTEL BRISAS DE CALIMA Calima - Darien											Noviembre de 2021		
N°	DESCRIPCIÓN	AREA M²	REPOSICIÓN ACTUAL		OBSOLESCENCIA			DEMERITO		FACT COM	VALOR COMERCIAL CONSTRUCCION		
			VALOR \$ / M²	VALOR TOTAL	VIDA UTIL AÑOS	EODD CONST. APARE NTE	CLASE	FACT FISICO	\$ / M²		\$ TOTAL	\$ / M² (Valores sin decimales)	\$ TOTAL
CONSTRUCCIONES													
1	Restaurante piso 1	369,12	1.580.106	\$519.948.707	70	39	1,5	56,61%	894.457	330.161.892	1,00	894.450,00	330.159.384
2	Hotel pisos 1 y 2	645,16	1.458.201	\$871.083.000	70	39	1,5	56,61%	825.450	532.547.034	1,00	825.450,00	532.547.322
3	Area Social (Juegos)	92,75	1.150.879	\$92.055.534	70	39	1,5	56,61%	651.483	60.425.010	1,00	651.480,00	60.424.770
4	Area de Baños, bodega y sotano	36,12	1.458.201	\$44.811.920	70	39	1,5	56,61%	825.450	29.815.238	1,00	825.450,00	29.815.254
5	Piscina m3	200,00	874.074	\$114.272.340	70	34	1,5	63,90%	430.746	86.149.194	1,00	430.740,00	86.148.000
TOTAL		1.014,28		\$ 1.642.171.502						\$ 1.039.098.388		1.024.465	\$ 1.039.094.730

Con lo indicado, es claro, para esta servidora que, no se puede tener en cuenta el dictamen aportado, por la parte demandante, con las observaciones, en el entendido que, los valores presentados se encuentran errados, por consiguiente, mal haría en aceptar un avalúo del cual se logró demostrar que las cifras indicadas se encuentran mal calculadas.

Otro punto que llamó la atención de este Juzgado, fue que del “Aljibe” solamente indicaron la “Profundidad 16 Mts”, pero no se determinó cual era el área de este, ni el valor del metro cuadrado, para así llegar al valor del mismo, lo anterior se puede observar el cuadro denominado “AVALUO(sic) DEL INMUEBLE”, en el ítem “7”.

AVALUO DEL INMUEBLE MAURICIO CUADROS GARCIA

Dirección: Carrera 7 N° 7-50, Hotel Brisas del Calima, Municipio de Calima (El Darién), Departamento del Valle del Cauca.

Ítem	Descripción	M²	Valor M²	Valor Total
Valor Terreno				
1	Lote	1.397,00	\$391.000,00	\$546.227.000,00
Total		1.397,00		\$546.227.000,00
Valor Construcciones				
2	Locales y Restaurante	369,12	894.450,00	\$330.159.384
3	Hotel Piso N° 1 y 2	645,16	825.450,00	\$532.547.322
4	Area Social (Juegos)	92,75	651.480,00	\$60.424.770
5	Area de Baños, bodega y sotano	36,12	825.450,00	\$29.815.254
Total		1.143,15		\$952.946.730
Valor Anexos				
6	Piscina 200 m³	200,00	430.740,00	\$86.148.000,00
7	Aljibe Profundidad 16 Mts			\$9.095.000,00
Total				\$95.243.000,00
VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$1.594.416.730

Ahora bien, existen en el presente caso, aspectos puntuales que permiten, a la judicatura, realizar un análisis frente al avalúo comercial presentado por la parte demandada, entre ellos tenemos que, Calima El Darién, Valle del Cauca,



se encuentra catalogado como municipio de carácter turístico dentro del Plan de Desarrollo Turístico del Valle², situación que indudablemente incide en el incremento del valor de los bienes inmuebles en esta región, por otro lado, dicho dictamen indefectiblemente favorece a todas las partes, pues al momento de efectuar la división del valor pagado por el bien, se ven en gran parte, beneficiados tanto el demandante como el demandado.

En razón de, todo lo manifestado en esta providencia, este despacho no aceptará las observaciones formuladas por la parte demandante y se inclinará a optar por el dictamen aportado por el demandado, que estima un avalúo del bien objeto del presente proceso por valor de DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.774'156.000).

Por lo anteriormente expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA DE BUGA, VALLE DEL CAUCA,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO ACEPTAR las observaciones presentadas por la parte demandante, al avalúo comercial allegado por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: TÉNGASE en firme, para todos los efectos del presente trámite judicial, el avalúo comercial presentado por la parte demandada, el cual arrojó el valor de DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.774'156.000)

[[ver avalúo](#)].

NOTIFÍQUESE,


NATALIA MARÍA VENENCIA GALEANO
JUEZ
Ag

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
GUADALAJARA DE BUGA, VALLE
SECRETARÍA

El auto anterior se notificó por Estado N° **014** de hoy
FEBRERO 16 DE 2022, a las 8:00 A. M.



DIANA LUCÍA BOTERO SANTAMARÍA
SECRETARIA

² <https://www.mincit.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=031759f6-37bb-4742-827e-a55a04271c44>

Firmado Por:

**Natalia Maria Venencia Galeano
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca**

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: **53851e895cf8d736e0cd03210834d987fdacb0f43f395cbfc236e2f91c8d92b1**
Documento generado en 15/02/2022 11:16:00 AM

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