CONSTANCIA SECRETARIAL. Roldanillo, 05 de junio de 2023. A Despacho de la señora Juez, el presente asunto para su trámite. Sírvase proveer.

PAULA ANDREA RAMÍREZ MARTÍNEZ
Secretaria

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
Roldanillo (Valle), cinco (05) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 76-622-40-03-001-2021-00176-00
Proceso: Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía
Demandante: Germán Andrés Luna Ramírez
Demandada: Inversiones MEK S.A.S.
Auto: 957

Como quiera que la parte demandante descorrió el traslado que se le hizo del avalúo presentado por la demandada, solicitando sea desestimado y, en su lugar, se de aplicación a lo previsto en el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P., esto es, fijar el avalúo del bien con el valor catastral incrementado en un 50%, el Juzgado advierte que ello no es procedente, por ser ajeno a los principios de justicia y equidad, amén de que de accederse a lo pretendido se generaría un detrimento injustificado a los intereses de la parte pasiva.

Sube de punto lo anterior si se tiene en cuenta que el avalúo pericial más bajo, por $49.140.000, equivale a 46 veces el avalúo catastral del bien incrementado en un 50% ($1.065.000), confirmando que el avalúo de que trata el artículo 444-4 del CGP está distante del verdadero valor comercial del bien.

Por lo anterior, el avalúo del bien deberá corresponder a alguno de los dos avalúos comerciales aportados por las partes.

En ese orden de ideas, tenemos que al plenario se allegaron dos dictámenes periciales realizados por profesionales en el campo, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores RAA; y analizados los dictámenes, se evidencia que ambos tuvieron en cuenta la ubicación del bien, características del sector, vías principales de acceso y usos generales y económicos del suelo, siendo la única diferencia entre ellos que mientras el dictamen allegado por la parte actora hace mención a uso residencial, el arrimado por la parte demandada corresponde a uso comercial.

Al respecto, importa señalar que a juzgar por el plano de la Urbanización Mirador del Campestre[1], allegado en el dictamen presentado por la parte actora, los predios con destinación comercial figuran debidamente reseñados, como acontece en las manzanas 7 y 9 y en el parque, sin que para la manzana B9 figure ningún predio con destinación comercial. Sube de punto lo anterior si se tiene que en la Resolución No.LC-02-105-16 del 15 de noviembre de 2016 de Planeación Municipal no obra ninguna

[1] Archivo "091AvaluoComercial", pag. 12

anotación de que el lote 11 de la manzana B9, inscrito con matrícula inmobiliaria 380-57830, tenga destinación de local comercial.

En ese escenario, como quiera que ambos avalúos tuvieron en cuenta la destinación económica del bien, y el aportado por la parte demandada dice mención a un predio comercial cuyo valor fue estimado mediante comparación con predios comerciales, en tanto que el allegado por la parte demandante se hizo con base en 4 lotes destinados a vivienda, ubicados en la misma Urbanización Mirador del Campestre, para el Juzgado este último resulta ser el idóneo para los fines perseguidos.

En ese entendido, como el valor promedio del m^2 para terrenos con destinación a vivienda, pertenecientes a la misma Urbanización, está en $682.499, y el inmueble cautelado, de matrícula inmobiliaria 380-57830 mide 72 m^2, el precio del lote sería de $49.140.000, como se indicó en el peritaje allegado por la parte actora.

En virtud y mérito, el Juzgado

R E S U E L V E

PRIMERO: APROBAR el avalúo pericial allegado por la parte demandante, que le asigna un valor comercial de $49.140.000 al inmueble inscrito con matrícula inmobiliaria 380-57830**.**

N O T I F Í Q U E S E

La Juez,

MAGDA DEL PILAR HURTADO GÓMEZ

JCMM.

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE ROLDANILLO
SECRETARIA

Roldanillo, **06 DE JUNIO DE 2023** Notificado por Anotación en Estado de la misma fecha.

PAULA ANDREA RAMÍREZ MARTÍNEZ
Secretaria

Firmado Por:
Magda Del Pilar Hurtado Gomez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Roldanillo - 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: **0d748a1cd82c06ebc74cecf011aa281cfb0231376229d9004e3a7ce14628654f**
Documento generado en 05/06/2023 05:20:31 PM

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