



## Juzgado Civil Laboral del Circuito

[jctocasia@cendoj.ramajudicia.gov.co](mailto:jctocasia@cendoj.ramajudicia.gov.co)

Caucasia Ant, diecinueve (19) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Ejecutivo

Radicado: 051543112001 **2020-0002600**

Providencia: Interlocutorio nro.166

Decisión: Resuelve objeción avalúo

Procede el Juzgado a decidir sobre la objeción formulada mediante apoderado judicial por la parte demandada en contra del avalúo pericial de los bienes inmuebles identificados con M.I. 015-13601 y 015-47642 de la ORIP de Caucaasia de propiedad de los demandados, procediendo a evaluar los dictámenes rendidos por los peritos Orlando Manuel Pacheco de la parte demandante e Iván Alexander Ortiz Barragán de la parte demandada.

La objeción de la parte demandada se fundamenta en que el valor de los inmuebles no cumple los lineamientos de la Resolución 620 del IGAC4; además considera no es idóneo, pues presenta irregularidades en los valores determinados con respecto al valor real de dichos inmuebles; y por ello, allega un avalúo más objetivo, donde reposa el valor real y actual, realizado por un perito idóneo con la capacidad académica y la experiencia.

Pues bien, el avalúo presentado por el perito Orlando Manuel Pacheco de la parte demandante sobre el inmueble identificado con MI 015-13601 fue por la suma de setecientos treinta y cuatro millones cuatrocientos noventa y ocho mil seiscientos sesenta pesos m/l (\$734.498.660) y sobre el inmueble con MI. 015-47642 por trescientos dieciséis millones doscientos cuarenta mil pesos m/l (\$316.240.000); muy distintos al valor determinado por el perito Iván Alexander Ortiz Barragán de la parte demandada, quien los valoró al primero en la suma de novecientos ochenta y un millones quinientos treinta y nueve mil pesos m/l (\$981.539.000) y, el segundo, por la suma de cuatrocientos un millones cuatrocientos treinta y cuatro mil pesos m/l (\$401.434.000).

Lo que determina una diferencia de doscientos cuarenta y siete millones cuarenta mil trescientos cuarenta pesos m/l (\$247.040.340) para el primer inmueble referido y de ochenta y cinco millones ciento noventa y cuatro mil pesos m/l (\$85.194.000) para el segundo.



Como mecanismo para determinar el avalúo en materia de inmuebles, se dispone el art. 444 numeral 4 del CGP, donde este puede ser el "valor catastral" incrementado en un 50% o mediante informe pericial presentado por persona idónea y versada en la materia.

Ahora, le corresponde al Juzgado dictaminar sobre cuál de los dos dictámenes periciales quedaran en firme para efectos de la diligencia de remate con que culminará este proceso.

Bien, para contrastar los límites trazados por cada uno de los extremos litigiosos frente a este tópico, resulta relevante y trascendente el hecho de que, la presente objeción se encuentra rodeada de un conocimiento expedito, amplio y por demás experto, sobre cuestiones de cálculos, valoraciones y estimaciones dinerarias otorgados a los bienes trabados en la Litis, según su destinación, características y particularidades propias de cada inmueble, las cuales, valga decir, resultan desconocidas para el operador judicial, que suponen una activa y ágil actividad probatoria entre las partes a efectos de dotar de convicción y certeza la decisión que en esta instancia se profiere, siendo vertebral para este tipo de controversias la prueba pericial que determine el precio real del inmueble; pues, es el dictamen pericial el medio probatorio conducente, pertinente, útil e idóneo para conducir al Juez al verdadero valor de los inmuebles que se pretenden rematar, valiendo la pena recordar que el dictamen pericial, es un medio de prueba que presupone la ignorancia del juez y e incluso de las partes. Si bien el juez debe ser experto en derecho, no debe serlo en estas cuestiones, por tal razón la función de un dictamen es ilustrar y dar claridad al proceso que se pretende resolver.

Así las cosas, escuchados a los dos peritos en la audiencia celebrada el 11 de julio de 2023, advierte el despacho que, el dictamen presentado por el señor Iván Alexander Ortiz Barragán goza de mejor elaboración y demuestra la realización de un buen trabajo cimentado sobre apreciaciones sólidas, objetivas y con parámetros serios y confiables, fue elaborado con mejores técnicas y fundamentos; si bien, el peritaje realizado por el señor Orlando Manuel Pacheco no es tan ajeno a la realidad comercial, se presentaron una serie falencias en la determinación de los valores, las cuales fueron reconocidas en el interrogatorio realizado en la audiencia referida.

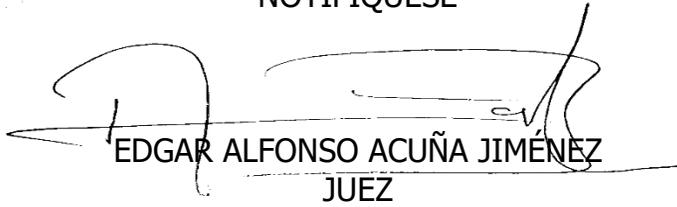
Lo anterior, es suficiente razón para acoger como precio del inmueble para la diligencia de remate el avalúo el presentado por el perito Iván Alexander Ortiz



Barragán; pues, se encuentran fundadas las observaciones presentadas por la parte demandada.

Así las cosas, téngase como avalúo de los inmuebles objeto de litigio en este asunto, identificados con MI de la ORIP de Cauca Nos. 015-13601 la suma de novecientos ochenta y un millones quinientos treinta y nueve mil pesos m/l (\$981.539.000) y 015-47642 la suma de cuatrocientos un millón cuatrocientos treinta y cuatro mil pesos m/l (\$401.434.000).

NOTIFÍQUESE



EDGAR ALFONSO ACUÑA JIMÉNEZ  
JUEZ

Firmado Por:

Edgar Alfonso Acuña Jimenez

Juez

Juzgado De Circuito

Laboral 001

Caucasia - Antioquia

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: **c7173136cea73faa91c48a5b8d7f9e131d09fa720b2421ccb902a64770b2c01f**

Documento generado en 19/07/2023 06:19:29 AM

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

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