

Auto interlocutorio	327
Radicado	05266-31-53-001-2014-00121-00
Procedimiento	Divisorio
Demandante (s)	Ángela Uribe de García y otro
Demandado (s)	Luís Armando Uribe Montoya y otros
Asunto	Resuelve objeción al avalúo del inmueble

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO**

Veintinueve de abril del año dos mil veintidós

Se procede a resolver la objeción que formuló la parte demandante, que se entendió presentada con el nuevo avalúo que allegó, de conformidad con el numeral 2º del artículo 444 del Código General del Proceso, en relación con el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-849989.

ANTECEDENTES:

1. En la oportunidad establecida en la normatividad procedimental vigente, la parte demandada presentó el avalúo comercial del bien objeto de división, del cual se dio traslado a la parte demandante.
2. El apoderado judicial de los comuneros demandantes, dentro del término correspondiente, formuló objeción – basada en el avalúo que previamente había allegado al expediente –, al no estar de acuerdo con el puesto en conocimiento, indicando que su desacuerdo radica en el bajo valor otorgado al inmueble, por lo que considera que el dictamen se encuentra por fuera del rango real objetivo del que puede ser el justo precio; señaló además, que el avalúo no se hizo sobre parámetros de verdad y metodología adecuados, lo

que golpea la base para el remate y ocasiona un detrimento en el patrimonio, chocando incluso con el numeral 4° del artículo 444 del Código General del Proceso. Por lo anterior, solicitó que el avalúo presentado por la parte que representa, sea el que prevalezca por encima del arrimado por los actores.

3. Es importante mencionar que, según la normatividad citada, quien no aporte el avalúo puesto en traslado, puede allegar uno diferente, y el juez resolverá previo traslado de éste por tres (3) días, entendiéndose dicho hecho como una objeción al dictamen presentado.

4. Puesto entonces en traslado el mencionado avalúo, la apoderada judicial de algunos de los demandados, al descorrer el mismo, manifestó que en agosto de 2019 el inmueble tenía un avalúo de \$5.080.000.000, aprobado, y que, incluso con base en dicho valor salió a remate – aunque desierto –, y que anteriormente, estaba avaluado en \$5.034.693.500, con el que de la misma manera se fijó fecha de remate. Indicó, que en vista de que ambas licitaciones fracasaron por falta de postores, se hizo necesario conocer qué sucedía comercialmente con el inmueble, y en el avalúo realizado se evidenció una disminución del valor comercial, atendiendo a las condiciones actuales del mercado, afectado por hechos como la Pandemia y demás factores económicos, motivo por el cual se le asignó al bien un valor de \$4.569.682.000, el cual no dista mucho de los anteriores.

5. Frente al avalúo presentado por los demandantes – de \$7.042.244.622 –, específicamente señaló que hay una diferencia de casi dos mil millones de pesos, entre no menos de dos años, sin saberse cómo pudo aumentar tanto en ese tiempo, hecho del que infiere que el interés de aquéllos es que no se venda la propiedad, pues si el inmueble, en condiciones normales del mercado, no pudo ser vendido en \$3.500.000.000, que sería el 70% en remate, menos se lograría su venta en pública subasta por un valor tan alto.

6. En vista del desfase tan grande entre los avalúos aportados por las partes, se hizo necesario decretar como prueba de oficio un dictamen pericial que se realizó por medio de un perito en la especialidad de evaluador de inmuebles, designado por La Lonja Propiedad Raíz, con el fin de obtener un avalúo que atendiera a la realidad del bien.

Así entonces, la Lonja Propiedad Raíz determinó que el inmueble objeto de división tiene un valor comercial de \$4.519.148.000, avalúo que se incorporó al expediente y puso en conocimiento, pero ninguna de las partes hizo uso del mecanismo de refutación.

CONSIDERACIONES:

El avalúo inicialmente presentado dio un valor para el inmueble de \$4.569.682.000.

El avalúo aportado a manera de objeción, arrojó un resultado de \$7.042.244.622.00.

Así entonces, teniendo en cuenta el escrito de objeción, así como el allegado por la parte demandada describiendo el traslado de aquél, se tiene que el tema se centra única y exclusivamente en determinar el precio que debe asignarse para la venta en pública subasta, pues sólo se observa diferencia en los valores asignados al inmueble, ya que no se plantearon discrepancias en el área, que en ambos es igual (29.877 metros cuadrados), motivo por el cual se resolverá, como ya se dijo, sólo en lo que respecta al precio del bien.

Continuando entonces con lo atinente al precio asignado al predio, sea lo primero señalar, que el despacho acogerá el dictamen que fue decretado de oficio, toda vez que se considera que es el más completo y ajustado a la realidad, por las razones que pasan a exponerse.

Analizado el primer avalúo allegado (el de la parte demandada), se pudo observar que el método que utilizó el evaluador fue el residual, es decir, con el que se busca establecer el valor del terreno, estimando el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente, y de ahí, descontar el valor de las ventas estimadas, costos totales y utilidad del proyecto, quedando así el valor del terreno como tal, y en el informe rendido por el experto en el tema, señala el metraje de cesión de espacio público, el área total, el área útil, el área construible, y el valor del metro cuadrado comercial (\$4.500.000), es decir, de esa área construible, y al resultado de multiplicar dicha área por este valor, le restó la utilidad del constructor y porcentaje del lote, dando así un monto para éste de \$4.572.000.000, con base en el cual calculó que el metro cuadrado del inmueble a dividir (29.877 m²), tiene un valor de \$158.815, lo que sumado a la casa independiente que hay en él y las demás construcciones, arrojó un valor total como avalúo de \$4.569.682.000,00, lo que se encuentra en términos generales acorde a los avalúos que han regido para las subastas anteriormente declaradas desiertas.

Ahora, al estudiar el avalúo con el que se pretendió desvirtuar el ya analizado, se evidenció que el método utilizado fue el de mercado o comparación, es decir, en el que se estudian las ofertas o transacciones recientes, de bienes que puedan ser comparables con el inmueble a avaluar, en cuanto a su valor comercial. Concretamente, relacionó seis (6) ofertas, con base en las cuales determinó que el valor del metro cuadrado es de \$214.984, pero no se señaló en qué época se realizaron las negociaciones u ofertas, siendo imposible determinar qué tan recientes son, pues como bien es sabido, la pandemia que tuvo origen en el año 2020, generó un impacto desfavorable en el sector inmobiliario, ocasionando disminución de precios en los inmuebles, lo cual es un hecho notorio, y por tanto no requiere ser demostrado.

Se encontró además, que fijó como precio de las construcciones existentes en el predio objeto de división, el de \$619.173.648,00, sin justificar por qué asignó los valores señalados en el dictamen para el metro cuadrado de la casa principal y apartamento anexo en \$1.280.440, para la casa del mayordomo y la casa independiente, \$967.504 y, finalmente del establo de \$397.118, suma total que se observa totalmente apartada no sólo a la indicada en el avalúo que controvierte, sino de los demás que obran en el expediente.

Así las cosas, se considera apartado de la realidad este avalúo aportado por los demandantes, no sólo porque no se encuentra bien justificado con las ofertas de otros inmuebles semejantes que tuvo en cuenta, sino que no se halla la razón por la cual el precio de las construcciones del predio casi que se han triplicado, y no se encuentra coherente que, en menos de dos años, el total del bien haya incrementado más de dos mil millones de pesos.

Finalmente, al analizar el avalúo arrimado por la Lonja Propiedad Raíz, y que fue decretado de oficio, se evidenció que el mismo fue el más completo y más justificado de los tres, pues el perito encargado determinó el valor del inmueble aplicando varios métodos, a saber, de costo de reposición y el residual, y explicó por qué el método de comparación de mercado no puede ser aplicado en este caso, al señalar que *“se buscaron comparables (método de comparación del mercado) en la zona y registramos el resultado, solo a nivel de información, por la dispersión de valores m² de la muestra, que aparecen en la tabulación de las muestras, las cuales no cumplen con los parámetros exigidos por la citada resolución, que supera el coeficiente de variación tolerado que es del 7.5%”*.

Con el método residual – que ya se había definido a grandes rasgos en esta providencia –, y con el método del costo neto de reposición, que consiste en determinar el valor comercial de la edificación con base en lo que valdría volverla a hacer, calculando la edad, estado de conservación y la obsolescencia funcional y del mercado, concluyó que el valor del metro

cuadrado del bien es de \$144.000, al promediar los cálculos que realizó, arrojando entonces un valor para el lote de \$4.302.000.000,00, a lo que se suma el precio de la construcción, determinada en \$217.148.000,00, lo que significa que el valor total asignado fue de \$4.519.148.000,00.

Como puede observarse, el monto que corresponde a las construcciones existentes en el predio, asignadas por el perito de la Lonja Propiedad Raíz, se asemeja al indicado en el primer avalúo, y en los ya obrantes en el proceso, y se aleja significativamente del señalado en el avalúo arrimado por la parte actora.

Siendo así, se tendrá en cuenta el avalúo presentado por la Lonja de Propiedad Raíz, en cuyo valor se fija, esta vez, el precio comercial del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-849989 y que ha de regir para la subasta.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE:

PRIMERO: Tener como nuevo avalúo para la venta en pública subasta del inmueble objeto de división, la suma de \$4.519.148.000,00..

SEGUNDO: Una vez en firme el presente auto, se señalará fecha para audiencia de remate.

NOTIFÍQUESE


GERMÁN ALONSO FLOREZ HINCAPIÉ
JUEZ

03

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado
No. 69, fijado hoy en la Secretaría del
Juzgado a las 8 am

Envigado, 12 de mayo del 2022.



Tatiana Corrales Ramírez
Secretaría