



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Veintiocho de mayo de dos mil veinte

AUTO INTERLOCUTORIO 549
RADICADO N°. 2019 00014 00

Atendiendo a que existía una disparidad considerable en el avalúo del inmueble con M.I. 001-862066, comoquiera que el demandante la fijó en \$400.000.000 (fol.84) y la parte ejecutada en \$624'063.720 (fol.104), el despacho de oficio ordenó en providencia de fecha 27 de septiembre de 2019 (fl.138) un nuevo avalúo sobre el antedicho bien para lo cual designó a VICTOR HUGO CANO ORTIZ, lo anterior con el fin de que se resolvieran las objeciones y aclaraciones presentadas por ambas partes, así mismo se sirviera indicar en qué medida podría afectar que el inmueble objeto del proceso perteneciera a régimen de propiedad horizontal.

El perito citado en precedencia allegó la experticia solicitada obrante a folios 142 y s.s. quien determinó el avalúo del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-862066 en la suma de \$405.761.365,9 (fol.150) el cual lo sustentó en los siguientes términos:

8. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

8.1 FACTOR DE LA FUENTE:

En los casos en los cuales los datos recolectados vengan de ofertas, avisos de periódico o precios que pide el propietario generalmente hay un incremento por encima del valor del mercado, ya que generalmente se pide más para poder obtener una buena transacción en estos casos se debe efectuar un descuento o aplicar un factor de demérito con el fin de acercarse al valor comercial o posible transacción, acercándose al precio que pagaría la demanda. En condiciones normales el precio de transacción suele estar un 10% por debajo del precio que pide la oferta con lo cual bastaría con aplicar un factor de fuente igual a 0.9. Sin embargo, hay momentos en la economía, particularmente cuando se presentan las crisis inmobiliarias en las cuales la transacción puede llegar a estar hasta un 30% por debajo del precio que solicita la oferta. En épocas de baja demanda inmobiliaria podría aplicarse un valor de fuente igual a 0.8

8.2 FACTOR TAMAÑO Área Privada Recordemos que el método comparativo trabaja con la ley de oferta y demanda según los clásicos tratadistas de la economía, la curva de demanda es descendiente: a mayor precio menor cantidad demandada y a menor precio mayor cantidad demandada. Se debe tener en cuenta para el factor de tamaño el tipo de inmueble su ubicación y el mercado potencial que tiene.

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Sec}{Scs} \right)^{1.10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Sec: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en el entorno, su ubicación, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, ya que el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta. Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo y su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como materiales de construcción, acabados, estado de conservación, el diseño arquitectónico y la distribución del inmueble.

Adicionalmente, se sirvió hacer básicamente las siguientes manifestaciones respecto de las objeciones indicadas a folios 184 y s.s.:

- El inmueble objeto del avalúo pertenece a régimen de propiedad horizontal según lo indicado en la anotación No. 1 del certificado de tradición y libertad, donde además hace referencia a la escritura No.032 del 11 de agosto de 2003 de la Notaria Única de la Estrella y que al estar sometido al citado régimen ya pierde los aprovechamientos y se debe dar aplicación al método de mercado dispuesto en el artículo 1 de la Resolución IGAC620/08, basándose además en el principio de progresión y regresión (fl. 169 y 170).
- El perito que realizó el avalúo objetado, al hacer el estudio de mercadeo, posteriormente aplicó a la homogenización "llevar de lo heterogéneo a lo homogéneo", utilizando los factores de muestra, área, estado, por tal razón el metro cuadrado varió de acuerdo al valor con el cual se investigó.

- Reiteró que no es posible tener en cuenta los aprovechamientos del POT ya que el inmueble objeto del proceso pertenece a régimen de propiedad horizontal.

Respecto de las manifestaciones indicadas por el abogado de la parte actora (fls. 130 y s.s.) el perito Víctor Cano consideró las mismas al decir que están dentro de los parámetros establecidos en la resolución IGAC 620/08 y decreto 142/98, tal como consta a folio 175, quien además, se pronunció sobre el avalúo realizado por el auxiliar de la justicia Hugo Ricardo Flórez Posada obrante a folios 79 y s.s. indicando básicamente que *"se utilizó la metodología vigente de acuerdo al inmueble objeto de avalúo, solo que no es claro en el análisis estadístico donde se considera que el estudio arrojó un coeficiente de variación de 7,51% , en este caso la medida no sería válida ya que según el artículo 11 de la Resolución IGAC 620/08 ,cuando el coeficiente de variación sea inferior: a mas (+) o a menos (-) 7,5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignado al bien"*.

Por último, respecto a la petición realizada por el despacho de especificar si el inmueble al pertenecer a régimen de propiedad horizontal, en qué medida puede afectar el valor o como puede analizarse este aspecto para fijar el valor total del inmueble, manifestó que si lo podría afectar ya que al estar sometido a R.P.H se debe utilizar el método de mercado y no el residual en el cual se tendrían en cuenta los aprovechamientos como su potencial desarrollo (fl. 175).

Mediante providencia del 22 de noviembre de 2019 (fl. 176) se dio traslado a la parte demandada por el termino de 10 días para que se pronunciará al respecto del avalúo presentado obrante a folios 142 y s.s., quien allegó escrito presentando observaciones frente al mismo tal como consta a folios 177 y s.s, frente a las cuales el Despacho mediante proveído del 31 de enero de 2020 (fl 184) requirió al perito actuante Víctor Hugo Cano Ortiz para que se sirviera aclarar y complementar su experticia, quien así

procedió allegando escrito con lo solicitado (folios 185 y s.s.), pidiendo además la fijación definitiva de honorarios.

De la aclaración y complementación presentada por el auxiliar de la justicia se dio conocimiento a la parte ejecutada (fl. 196), quien mediante memorial del 9 de marzo de 2020 (fl. 197), solicitó el nombramiento de un nuevo auxiliar de la justicia atendiendo a la gran diferencia entre un avalúo y otro, además de ello que al acogerse el avalúo presentado por el perito Víctor Hugo Cano Ortiz el mismo iría en detrimento de los intereses del ejecutado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 444 del Código General del Proceso, en firme el auto que ordena seguir adelante la ejecución y encontrándose embargado y secuestrado el bien, se procederá al avalúo, efecto para el cual, dispone las reglas que deben seguirse.

Dicha disposición normativa, de manera específica regula lo atinente al avalúo de bienes inmuebles, especificando para el efecto que su valor será el del avalúo catastral incrementado en un cincuenta por ciento (50 %), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real, evento en el cual deberá presentarse entonces un dictamen rendido por perito evaluador. De igual forma, especifica que de los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez días para que los interesados presenten sus observaciones.

El avalúo del bien objeto de medidas cautelares en el marco del proceso ejecutivo, es de vital importancia en tanto requisito indispensable para la diligencia de remate, pero más que una cuestión netamente formal, tiene como finalidad dar cuenta del verdadero valor del correspondiente bien, con el fin de que sea subastado guardando proporción con su valor real.

En ese orden de ideas, el legislador aunque estableció en principio como mecanismo idóneo para el avalúo de inmuebles su precio catastral elevado en un 50%, dejó abierta la posibilidad de practicar uno de carácter comercial por intermedio de peritos o contratando entidades o profesionales especializadas en la materia, con el exclusivo fin de establecer su verdadero precio.

No obstante, ese avalúo de carácter comercial que puede ser presentado por una cualquiera de las partes, debe ser sometido a la respectiva contradicción, con el fin de lograr determinar que es idóneo, y de paso, logra la finalidad de dar cuenta del valor real del bien del que se trate.

Conforme todo lo anterior, considera el Despacho que no se hace necesario la práctica de un nuevo avalúo, toda vez que al observarse la diferencia presentada en las pericias allegadas por las partes procedió de oficio con el decreto de uno nuevo, con el fin de garantizar los derechos de las partes y tener total imparcialidad en el presente asunto, adicionalmente, se estima que la experticia practicada por el Doctor Víctor Hugo Cano Ortiz se realizó de manera correcta y en el mismo se especifican las características que se tuvieron en cuenta para su realización, pues hace un análisis más detallado del inmueble, describiendo la política del avalúo y los métodos utilizados, más aun cuando se trata de un inmueble que pertenece a régimen de propiedad horizontal y quien además procedió con las respectivas aclaraciones y complementaciones pedidas por las partes y el Despacho, por lo tanto se acogerá en forma definitiva el avalúo global del inmueble objeto de la litis, rendido por el citado perito, en la suma de \$405.761.365,9., pues además de lo anterior, aquellos aspectos que fueron objeto de aclaración por el citado auxiliar no fueron objeto de controversia, razón aún más para tomar como tal avalúo de manera definitiva.

Por último, se procederá a fijar como honorarios definitivos al auxiliar de la justicia VICTOR HUGO CANO ORTIZ la suma de \$5.000.000, los cuales

deberán ser sufragados por las partes actuantes dentro del presente proceso.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,

RESUELVE

PRIMERO: No acceder al decreto de un nuevo avalúo sobre el inmueble objeto de remate.

SEGUNDO: Acoger en forma definitiva el avalúo del inmueble objeto de la litis, rendido por el perito VICTOR HUGO CANO ORTIZ, en la suma de \$405.761.365,9, por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Se fijan los honorarios definitivos al perito VICTOR HUGO CANO ORTIZ en la suma de \$5.000.000, los cuales serán sufragados por la parte demandante y demandada del litigio.

NOTIFIQUESE

SERGIO ESCOBAR HOLGUIN

JUEZ

3

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N°

53 fijado en la página web de la Rama Judicial, el

03/07/2020 a las 8:00.a.m



SECRETARIA