

CONSTANCIA SECRETARIAL: Paso a Despacho del señor Juez el presente proceso informando que se encuentra pendiente de resolver sobre los avalúos presentados por las partes. **Sírvase proveer. catorce (14) de diciembre de veintiuno (2021).**



**ANDREA MILENA GARCÍA GÁLVEZ
SECRETARIA**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL CIRCUITO

Salamina, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Auto: Interlocutorio N° 305
Proceso: EJECUTIVO SINGULAR
Demandante: ADRIANA PELAEZ GALVIS
Demandado: OLGA CONSTANZA DUQUE CHICA
Rad: 1765331120012017-00093-00

De conformidad con lo indicado en la constancia secretarial que antecede se procede a resolver sobre los avalúos presentados por las partes al interior del presente proceso.

1. HECHOS

1. A través de memorial del 10 de agosto de 2021 la parte demandante allegó avalúo del bien embargado y secuestrado.
2. Posteriormente en auto del 12/08/2021 se ordenó requerir a la parte actora a fin de que aportara el avalúo catastral del predio.
3. Una vez allegado el documento solicitado se procedió a correr traslado a la parte contraria del avalúo allegado.
4. La parte demandada manifestó encontrarse inconforme con dicho avalúo comercial en tanto se tomó como base un valor y un precio desactualizado, así mismo se precisó no estar de acuerdo con el método de mercadeo usado para la elaboración del mismo. A fin de sustentar su oposición presentó nuevo avalúo.

5. Una vez corrido el traslado correspondiente del nuevo avalúo la parte demandante se manifestó precisando que su dictamen fue efectuado por un profesional que acreditó su experiencia y objetividad ajustándolo a la realidad comercial que se presenta en el municipio de Salamina además de hacer un estudio pormenorizado en área sobre predios similares y su valorización, teniendo en cuenta toda y cada una de las características del predio así como sus construcciones y mejoras las cuales quedaron plasmadas no solo en las medidas en metros cuadrados de construcción , sino también en la reseña fotográfica para ilustrar aún más el estudio presentado.

Precisa así mismo que en su avalúo se realizó trabajo de campo y encuestas con los lugareños sobre las ventas y precios de sus inmuebles, característica de lo cual adolece el informe allegado por la parte demandante.

6. En auto de 11/11/2021 se dispuso citar a los peritos a audiencia con el fin que sustentaran los avalúos allegados. Llegada la fecha y hora de la audiencia se escucho a los especialistas.

2. CONSIDERACIONES

EL artículo 444 del CGP nos señala el trámite a seguir respecto de los avalúos a efectuarse dentro del trámite de procesos de ejecución, indicando que la parte interesada podrá presentar avalúo contratado directamente con entidades especializadas, el cual se someterá a contradicción y la parte que no se encuentre de acuerdo igualmente podrá aportar uno, y ya será el Juzgador quien determine previo traslado del nuevo avalúo cual escogerá.

Pues bien, descendiendo al caso que nos ocupa tenemos que la parte demandada indica no encontrarse de acuerdo con el dictamen aportado por la parte demandante en tanto el mismo acoge como método para efectuar el avalúo del bien el de mercado, sin embargo, no se ve reflejado en ninguna parte del informe.

Una vez efectuada la sustentación del avalúo el especialista indicó que para sacar el valor del metro cuadrado del predio en cuestión efectuó encuestas con los habitantes del sector y tuvo en cuenta mas de tres transacciones realizadas en el sector en las cuales el valor del metro cuadrado osciló entre \$25.000 y \$50.000, en consecuencia, a fin de determinar el precio del metro cuadrado en el predio embargado promedió dichos valores.

Indica la Resolución 620 de 2008 en su artículo 1° que es *“Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”*

Seguidamente precisa el artículo 10° la forma de aplicación de método de comparación o de mercado indicando que *“cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.”*

De cara a la normativa anterior se tiene que, pese a que en el informe el señor evaluador no precisó las compraventas tenidas en cuenta para determinar el precio del metro cuadrado del bien, lo cierto es que en la audiencia de sustentación claramente las refirió, precisó sobre los predios de que personas se han efectuado esas transacciones, el valor de la venta total y del metro cuadrado de cada una de éstas, subsanado de dicha manera la presunta falencia presentada sobre el dictamen.

Por demás nótese que no se enrostró por parte de los demandados algún otro error que pudiera afectar la validez y objetividad del mismo, por el contrario, se observó al momento de la sustentación en audiencia que el señor ARLES ARCE tuvo en cuenta el desarrollo turístico del sector y de este municipio, acudió al bien a entrevistarse con lugareños, y sobre la información brindada en el sitio y atisbada por él procedió a fijar el valor

del metro cuadrado, atendiendo se itera, las características propias de la ubicación del predio, explicando que en sector se ha empezado a vender pequeñas áreas de tierra para desarrollar proyectos de fincas de recreo, situación que evidentemente encarece el precio del metro cuadrado.

En consecuencia, el despacho considera que el avalúo allegado por los demandantes se encuentra plenamente sustentado y en consecuencia será a éste al cual le impartirá aprobación.

Téngase como avalúo del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria n°118-15554 el aportado por la parte demandante por valor de \$414.000.000.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Salamina,

RESUELVE:

PRIMERO: TENER como avalúo del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria n°118-15554 el aportado por la parte demandante por valor de \$414.000.000.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Juan Carlos Arias Zuluaga
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Salamina - Caldas

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: **080e69eb4060553aa16f7d5bb53d6b75f04378a7d0f5e8552f4a3be1467d0766**

Documento generado en 16/12/2021 11:27:48 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>