



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
Republica de Colombia

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Melgar - Tolima, veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Ejecutivo con garantía real
Ejecutante: Bancolombia S.A.
Ejecutados: Juan Carlos Caceres y Yenny Marlieth Hernández.
Radicación: 73-449-31-03-002-2017-00028-00

1.1. Teniendo en cuenta que la parte ejecutante presentó liquidación del crédito acorde con la orden de pago se aprobará.

1.2. Ahora, revisado el avalúo aportado por la parte ejecutante y el avalúo aportado por la parte ejecutada se acogerá el aportado por la parte ejecutante por las siguientes razones:

Según la regla 4^a del artículo 444 del Código General del Proceso la aportación de un “*dictamen*” está habilitada cuando la parte que aporte el avalúo catastral “*considerare que no es idóneo para establecer su precio real*”.

El avalúo catastral para el año 2022 corresponde a \$546’838.000 de tal manera que si aplicamos la regla 4^a del artículo 444 del Código General del Proceso el avalúo del inmueble correspondería a \$820’257.000.

La valoración comercial del bien aportada por la parte ejecutante correspondió a \$817’601.500, valor inferior al que resulta de la aplicación de la mencionada regla legal.

A su vez, la parte ejecutada aportó avalúo del inmueble por \$1.279’846.400, es decir, en cantidad superior al avalúo catastral.

Para arribar a dicha conclusión el evaluador de la parte ejecutante aplicó el método de comparación o de mercado tomando algunas ofertas de inmuebles ubicados en el sector donde está ubicado el bien objeto de valoración y determinó que el valor del metro cuadrado del terreno correspondía a \$150.000 y el valor del metro cuadrado de la construcción de la casa principal en \$1’790.000, entre otros valores.

Mientras que el evaluador de la parte ejecutada definió el valor del metro cuadrado del terreno en \$240.000 y el valor del metro cuadrado de la construcción de vivienda campestre en \$2’495.000 tras comparar diferentes ofertas en el mercado inmobiliario en el sector de ubicación del bien “*Condominio el Portal*”.

Si bien, ambos evaluadores se apoyaron en el método de comparación o de mercado la diferencia en los valores de los avalúos surge de las ofertas tomadas en consideración.

En efecto, el avalúo de la parte ejecutante toma ofertas por \$1.200'000.000, \$970'000.000 y \$1.300'000.000 mientras que el avalúo de la parte ejecutada tomó ofertas por \$800'000.000, \$1.200'000.000, \$1.700'000.000 y \$1.200'000.000.

Como puede observarse las ofertas consideradas por el evaluador de la parte ejecutada fue mayor, tomo 4 mientras que el de la parte ejecutante tomó 3, además, las ofertas tomadas por la parte ejecutada fueron por mayores valores.

Pese a ese mayor insumo de elementos de valoración que tomó en cuenta la parte ejecutada no podrá acogerse su valoración porque al consultar la oferta número 1¹, se confirmó lo alegado por la parte ejecutante, es decir, que el valor ofertado es de \$387'148.077 y área construida de ese bien corresponde a 259 M2 y no a \$800'000.000 y los 400 m2 mencionados en el avalúo de la parte ejecutada.

Idéntica situación se advirtió al consultar la oferta 4 del avalúo aportado por la parte ejecutada² porque el perito la mencionó con un valor de \$1.200'000.000 mientras que en la publicación web aparece por \$970'000.000 con área de terreno y de construcción diferentes a las mencionadas por el evaluador.

Al determinar el valor del metro cuadrado construido de las ofertas concluye un valor que no supera la cantidad de \$1'000.000 sin embargo concluye para el inmueble objeto de valoración con un valor del metro cuadrado construido por \$2'495.000 sin dar alguna explicación respecto de esa diferencia, es decir, no precisa cuál es la razón que el metro cuadrado construido en el inmueble objeto de la valoración tiene una estimación mayor que las demás viviendas del sector que fueron consideradas como ofertas.

Como puede observarse ante esas inconsistencias se acogerá el avalúo aportado por la parte ejecutante respecto del cual no se advierten tales falencias, además, expone de manera clara las razones técnicas que reflejan una conclusión razonable.

Adviértase que la regla 4^a del artículo 444 del Código General del Proceso no impone que el dictamen aportado para desvirtuar el avalúo catastral deba reflejar un valor mayor a éste aumentado en la mitad, todo lo contrario, puede mencionarse un valor menor con exposición de razones técnicas.

¹ [Casas en venta melgar melgar - D.C Colombia S.A.S \(dcco.com.co\)](http://Casas en venta melgar melgar - D.C Colombia S.A.S (dcco.com.co))

² [VENTA CASA QUINTA, VÍA CARMEN DE APICALÁ, MELGAR - \\$970.000.000 COP \(inmo.co\)](http://VENTA CASA QUINTA, VÍA CARMEN DE APICALÁ, MELGAR - $970.000.000 COP (inmo.co))

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Melgar - Tolima,

II. Resuelve:

2.1. Aprobar la liquidación del crédito aportada por la parte ejecutante, en consecuencia, el valor total del crédito cuyo pago se reclama corresponde a trescientos sesenta y un millones cuatrocientos cincuenta y seis mil novecientos treinta pesos moneda legal con quince centavos (\$361'456.930,15) para el 27 de octubre de 2022.

2.2. Acoger el avalúo comercial aportado por la parte ejecutante, en consecuencia, se determina que el valor del inmueble distinguido con matrícula número 366-10274, casa lote 32 del condominio campestre El Portal de Melgar – Tolima corresponde a ochocientos diecisiete millones seiscientos un mil quinientos pesos moneda legal (\$817'601.500) para el 28 de octubre de 2022.

Notifíquese.

El Juez,

José Luis Gualacó Lozano

Firmado Por:

José Luis Gualacó Lozano

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Melgar - Tolima

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: **8d4f974fdcb81a83b8a9c463d923ea030763ac8a4a8d037c9464763c7016bc13**

Documento generado en 27/06/2023 07:15:19 AM

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

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