

**CONSTANCIA DE SECRETARIA:** Hoy 18 de junio de 2022, a despacho del Señor Juez el presente encuadernamiento, y con ánimo de continuar con el curso procesal, se le informa que se allegó por parte de los peritos BETSABÉ COLLAZOS PINO y ARMANDO ESCOBAR OSORIO, las precisiones a los avalúos ordenados por el Despacho en auto No. 340 del 18 de abril de los corridos.

**VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN**  
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
PALMIRA VALLE**

**Julio diecinueve (19) de dos mil veintidós (2022)**

Auto interlocutorio número: **0747**

**ASUNTO : APRUEBA AVALUO**  
**PROCESO : DIVISORIO**  
**DEMANDANTE : JAIME ANTONIO DIAZ ALVAREZ Y OTROS**  
**DEMANDADO : DIEGO DIAZ ALVAREZ Y OTROS**  
**RADICACIÓN : 765203103003-2016-00061-00**

Resolver sobre los avalúos presentado, por las partes y el ordenado por el Despacho, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-56992 y 378-56994.

**PREMISAS FÁCTICAS**

Por auto No. 0221 del 12 de mayo de 2016, se admitió la presente demanda divisoria, ordenándose además el avalúo de los inmuebles a cargo de la perito evaluadora BETSABE COLLAZOS PINO; quien el **13 de febrero de 2017**, el perito designado presentó el avalúo correspondiente a los inmuebles con Matrícula inmobiliaria 378-56992 y 378-56994, en un valor de **\$ 203.000.000.oo para cada inmueble.**

Para el 18 de abril de 2017, el despacho emitió proveído No. 0160 donde se dispuso **DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA** de los precitados inmuebles; teniendo en cuenta que por la interposición de múltiples recursos y devenires por parte del demandado DIEGO DIAZ ALVAREZ, a la fecha no se ha podido practicar dicha venta.

El despacho mediante auto No. 1045 del 25 de noviembre de 2021, previo a fijar fecha para llevar a cabo la diligencia de venta en pública subasta, se ordenó **ACTUALIZAR** el valor del avalúo presentado en el año 2017, que se itera se encontraba en firme, con la finalidad de no generar un detrimento patrimonial de las partes.

El 9 de febrero de 2022, el perito BETSABÉ COLLAZOS presentó la **ACTUALIZACIÓN** del avalúo ordenado, asignando un valor de **\$ 277'641.348.oo** para el inmueble con MI No. 378-56994 y para el de MI 378-56992 un valor de **\$ 277'510.195.oo**

Dentro del término de traslado el apoderado del demandado DIEGO DIAZ ALVAREZ, presentó objeción del avalúo, apoyándose en experticia elaborada por el perito evaluador ARMANDO ESCOBAR OSORIO, la cual se declaró improcedente.

El 18 de abril de 2022, se requirió a los peritos BETSABÉ COLLAZOS y ARMANDO ESCOBAR OSORIO para que aclararan las inconsistencias que encontró el despacho en los avalúos presentados.

El 28 y 29 de abril de 2022 la perito BETSABÉ COLLAZOS PINO y el perito ARMANDO ESCOBAR OSORIO, respectivamente, adosaron al infolio, las aclaraciones requeridas por el titular del Despacho. (consec. 49-50 e.d.)

### **PREMISAS NORMATIVAS**

Al presente caso, resulta aplicable lo dispuesto en el art. 444 del C.G.P.; art 23 de la Ley 1673 de 2013; Decreto 422 de 2000; Decreto 466 de 2000, la Resolución 0768 de 1998; Decreto 1420 de 1998; y las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF que rigen en el territorio nacional.

### **CONSIDERACIONES**

De conformidad con las normas que preceden y establecidas, para determinar el avalúo del inmueble de propiedad de los señores JAIME ANTONIO, ALEXANDRA, DIEGO, LIBARDO, MARIA ELIZABETH, BLANCA MARÍA DIAZ ALVAREZ Y ESMERALDA SAYEGH ALVAREZ, con matrícula inmobiliaria No. **378-56992 y 378-56994** construcciones de tipo vivienda urbana, se hace una breve síntesis de los aclaraciones requeridas por el despacho a los 2 avalúos presentados en el presente caso, así:

#### **1) Avalúo aportado por la perito BETSABÉ COLLAZOS PINO.-**

Para la determinación del área de los terrenos y de construcción de los dos apartamentos, se basó en el certificado de tradición de cada inmueble, en la escritura pública No. 2164 de 10 de octubre de 1988<sup>1</sup>, por el cual se constituyó reglamento de propiedad horizontal para el Edificio denominado "MARIU".

Para la determinación de los valores comerciales:

- Realizó una encuesta de mercado anexando pantallazo de las consultas realizadas<sup>2</sup>; identificando el valor del metro cuadrado de construcción en los proyectos de vivienda actuales<sup>3</sup>; precisando que los inmuebles objeto de Litis, tienen una edad de 35 años.
- Utilizó el método valuatorio de comparación de mercado y de reposición a nuevo.

Presentó informe del valor comercial para cada uno de los dos apartamentos, 201 y 202, así:

*Área construida de 111.83 M2  
Valor metro cuadrado \$1.626.556  
Valor de la depreciación de \$973.853<sup>4</sup>*

*Para un valor total de **\$277.641.348 de cada apartamento.***

<sup>1</sup> Pg. 9 consec. 49 e.d.

<sup>2</sup> Pg. 4 consec. 49 e.d.

<sup>3</sup> Pg. 6 consec. 49 e.d.

<sup>4</sup> Pg. 6 consec. 49 e.d.

## 2) Avalúo presentado por el perito ARMANDO ESCOBAR OSORIO.-

Para la determinación del área de los terrenos y de construcción de los dos apartamentos, se basó en el certificado de tradición de cada inmueble, en la escritura pública No. 2286 de 10 de octubre de 1988<sup>5</sup>.

Para la determinación de los valores comerciales:

- Realizó una encuesta de mercado anexando link de ingreso a consulta, sin que al momento de ingresar, se pudiese observar el lote de terreno en específico<sup>6</sup> y sin identificar proyecto de vivienda alguno<sup>7</sup>.
- Preciso que los inmuebles objeto de Litis, tienen una edad de 35 años.
- Utilizó investigación de otros valores de construcción de inmuebles en el área, en cercanías al predio, basada en información colectada en la visita de inspección, en valores de construcción suministrados por el DANE, CAMACOL y CONSTRUDATA.
- Tomó como referencia otros valores de fuentes como Revista Metro Cuadrado, Finca Raíz y el Acierto.

Presentó informe del valor comercial para cada uno de los dos apartamentos, 201 y 202, así:

### Apartamento 201

*Para el área construida de 111.83 M2  
Valor metro cuadrado \$1.186.832  
Valor de la depreciación de \$963.794,82<sup>8</sup>*

*Para un valor total de **\$346.357.830***

### Apartamento 202

*Para el área construida de 111.89 M2  
Valor metro cuadrado \$1.186.832  
Valor de la depreciación de \$963.794,82<sup>9</sup>*

*Para un valor total de **\$346.474.253***

## CONCLUSIONES

Analizados cada uno de los dos avalúos, se establece que el objetivo real no es otro que el establecer el valor comercial real y aproximado en el estado actual en que se encuentran los inmuebles, para la pretensión que persigue el proceso, más allá de la utilidad que pudiera tener hacia el futuro, lo que se estima de manera subjetiva como utilidad o inversión pasada o futura.

El avalúo solo debe entregar un valor real y aproximado, ajustado a la realidad del mercado para la fecha y lugar en donde se encuentre, como son estado físico, lugar y fecha, demanda, oferta, tipos de material, calidad de la factura, antigüedad, destino, etc.; sumados estos criterios deben dar como resultado ese valor real y aproximado.

<sup>5</sup> Pg. 12 consec. 50 e.d.

<sup>6</sup> Pg. 25 consec. 50 e.d.

<sup>7</sup> Pg. 25 consec. 50 e.d.

<sup>8</sup> Pg. 27 consec. 50 e.d.

<sup>9</sup> Pg. 27 consec. 50 e.d.

Las apreciaciones a futuro, inversiones a futuro, en resumen, todo aquello que no tenga relevancia en el presente, no debe influir en el precio final del objeto bien.

En este caso particular, se requiere avaluar un bien inmueble en zona urbana de la ciudad de Palmira, los apartamentos se encuentran localizados en el área norte de la ciudad, consolidada urbanísticamente.

En el proceso se realizaron dos avalúos por intermedio de diferentes valuadores; por lo que se debe tener en cuenta que pueden presentarse diferencias en los criterios para determinar el valor.

Por lo anterior se concluye que debe considerarse el avalúo presentado por el perito **ARMANDO ESCOBAR OSORIO**, avalúo que se aproxima más a la realidad en un precio justo, tanto del terreno como de lo construido; aunado a ello, es un avalúo más detallado respecto de cada uno de los inmuebles objeto de Litis.

**Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira, Valle,**

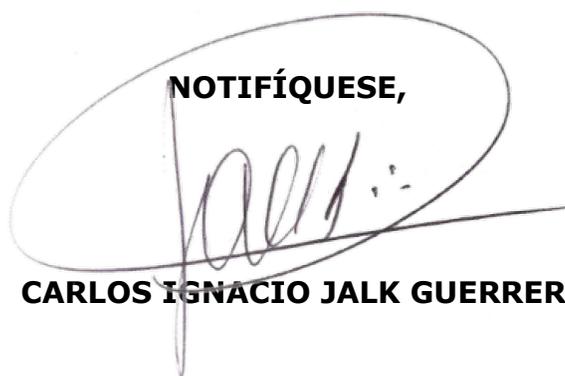
**RESUELVE:**

**ACoger y Aprobar** el avalúo de los inmuebles de propiedad de los señores JAIME ANTONIO, ALEXANDRA, DIEGO, LIBARDO, MARIA ELIZABETH, BLANCA MARÍA DIAZ ALVAREZ Y ESMERALDA SAYEGH ALVAREZ, presentado por el Ingeniero ARMANDO ESCOBAR OSORIO, el 29 de abril de 2022:

- *Matrículas inmobiliarias No. 378-56992 y 378-56994*
- *Apartamentos 201 y Apto 202*
- *Ubicados en el barrio las Mercedes, comuna 02, estrato 05, sector 02, Calle 59 # 27A-63, de la actual nomenclatura de Palmira Valle.*
- *Construcción tipo Vivienda*
- *Avalúo de \$346.357.830 para el APTO 201*
- *Avalúo de \$346.474.253 para el APTO 202*

El Juez,

**NOTIFÍQUESE,**



**CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO**

NBG

<p align="center"><b>JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO PALMIRA- VALLE SECRETARIA</b></p> <p align="center">Palmira, (Valle) <u>21-07-2022</u>.</p> <p align="center">Notificado por anotación en ESTADO No. <u>086</u> de la misma fecha.</p> <p align="center"> <b>VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN</b> Secretaria</p>
--