

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Hoy 12 de mayo de 2021, a despacho del Señor Juez la presente diligencia, y con ánimo de continuar con el curso procesal, se le informa que el 25 de enero de 2021 el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI –IGAC, allegó el avalúo elaborado por el Ingeniero HÉCTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE, ordenado por el Despacho.

VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Mayo doce (12) de dos mil veintiuno (2021)
Auto interlocutorio número: **0306**

ASUNTO : APRUEBA AVALÚO
PROCESO : EJECUTIVO
DEMANDANTE : ALEXANDER MUÑOZ RIVERA
DEMANDADOS : EFRAIN LOPEZ BOTERO Y CARLOS ALBERTO GUTIERREZ MORA
RADICACIÓN : 765203103003-2013-00204-00

ASUNTO

Resolver sobre los avalúos presentado, por las partes y el ordenado por el Despacho, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-47844.

PREMISAS FÁCTICAS

El 30 de agosto de 2018 el apoderado ejecutante presentó avalúo del inmueble secuestrado, elaborado por el arquitecto DOUGLAS A. DAZA, al mes de agosto de 2018 por valor de \$706.272.463. (fl. 2 a 55 cdo. 4).

El 30 de noviembre de 2018 el apoderado de la parte ejecutada presentó inconformidad en contra del avalúo presentado por la parte ejecutante, por lo que allegó un nuevo avalúo por la suma de \$877.968.218 elaborado por el valuador MIGUEL EDUARDO GARCÉS a mayo de 2018. (fl. 82 a 109 cd. 4).

El 21 de junio de 2019, se requirió al señor MIGUEL EDUARDO GARCÉS para que aclarara las inconsistencia que encontró el despacho (fl 124 cd. 4).

El 5 de agosto de 2019 el despacho, para dirimir la temática sobre los avalúos presentados por las partes, y ante la imposibilidad de que el perito valuador MIGUEL EDUARDO GARCÉS lo aclarara, consideró que el Instituto AGUSTÍN CODAZZI, presentara un avalúo (fl. 132 cd. 4).

El 25 de enero de 2021 el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI –IGAC, allegó el avalúo elaborado por el Ingeniero HÉCTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE.

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 demandados EFRAIN LOPEZ BOTERO y CARLOS ALBERTO GUTIERREZ MORA, con matrícula inmobiliaria No. **378-47844** y cédula catastral 010100000260016000000000, ubicado en la Calle 32A No. 30-73 esquina sur-oriental que conforman la Calle 32A con la Carrera 31 de la actual nomenclatura de este municipio, construcción de tipo comercial en obra gris, y constante de cuatro niveles, se hace una breve síntesis de los tres avalúos presentados en el presente caso, así:

1) Avalúo aportado por la parte ejecutante.-

Para la determinación del valor comercial del citado inmueble el perito valuator utilizó el método de comparación o de mercado, el método de capitalización de rentas o ingresos, el método de costo de reposición y el método residual:

El perito arquitecto **DOUGLAS ALFONSO DAZA PARRA** adecuó el avalúo a su estado actual aplicando la combinación de los métodos, avaluando el inmueble a **30 de agosto de 2018**:

Para el área del lote 248 M2,
Valor por metro cuadrado \$558.960
Total de \$139.113.965

Para el área construida de 755,63 M2
Valor metro cuadrado \$750.577
Total de \$567.158.499

Para un valor total del edificio de **\$706.272.464.**

Este primer avalúo aportado por el ejecutante y realizado por el Arquitecto **DOUGLAS ALFONSO DAZA PARRA**, se sujeta a los requerimientos de ley en cuanto a formalidades en la captura de la información, así como de las recomendaciones para el cálculo del valor del avalúo de un bien inmueble utilizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia, entidad privada que traza las directrices y los modelos a seguir para el avalúo de bienes muebles e inmuebles, equipos, maquinaria, vehículos, etc., y la cual se sujeta a la vez a la normatividad legal vigente para tal fin.

2) Avalúo presentado por la parte ejecutada.-

El perito valuator **MIGUEL EDUARDO GARCES**, para determinar el valor comercial del inmueble utilizó el método de comparación o de mercado, el método de reposición y el método de capitalización de renta o ingresos al **30 de noviembre de 2018**:

Determinó el área del lote en 251,56 M2,
Valor por metro de \$941.551
Total de \$236.856.618

Valor metro de construcción \$1.295.601
Avaluó el área de construcción del edificio en \$641.111.600

Concluyó que por reposición y capitalización de renta el avalúo comercial del inmueble es de **\$877.968.218.**

Al segundo avalúo, allegado por la parte demandada y encargado a IVENDO SAS, Corredores Inmobiliarios y Consultores, realizado por el Señor MIGUEL EDUARDO GARCÉS MARTÍNEZ, presenta un informe pericial que carece de evidencias fotográficas y otros soportes del bien propiamente dicho.

Por otra parte el cálculo del área construida toma en cuenta una terraza que cubre parte de la losa del cuarto piso, misma que se encuentra sin cubierta ya que esta obra no se acometió pero que está destinada a ser cubierta por tener alguna tipo de función practica en la edificación, esta losa de la terraza que el perito calcula en 45.03 m², se adiciona al área total construida de los otros pisos que suman 928.53 m².

3) Avalúo presentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –

El Ingeniero **HÉCTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE**, perito del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI –IGAC, a **25 de enero de 2021**, determinó que el inmueble es de uso comercial; el área construida la determinó en el primer piso 251,56 M², segundo piso 211,43 M², tercer piso 229,28 M², cuarto piso 236,26 M², terraza construida 45,03 M², para un total de 973,56 M².

Para determinar el avalúo utilizó la combinación de dos métodos establecidos por la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, el método de comparación o de mercado y el método de costo de reposición.

Los valores adoptados fueron el resultado de la utilización de la técnica residual con los resultados de la aplicación de los métodos de comparación o de mercado y del método de costo de reposición de la obra, arrojando el valor por unidad por metro cuadrado, del terreno \$1.450.000,00, y de la construcción de la edificación \$546.010,00.

Determinó como avalúo total del inmueble **\$896.335.496, 00.**

El tercer avalúo realizado por el IGAC con profesional valuator Ingeniero **HÉCTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE**, utilizando una metodología similar a los anteriores. Para el 2021, el valor se eleva toda vez que los reajustes del catastro presionan, pero también se estabilizan dado que la trazabilidad del bien no cuenta con dinámica presionada por la baja demanda, la pérdida de capacidad adquisitiva por desempleo, la mayor exigencia de las entidades financieras para otorgar créditos generados por la pandemia, lo que hace que el precio se estabilice; por la parte constructiva, hay que tener en cuenta que el valor se deprecia tanto por la vetustez como el deterioro natural de la edificación la cual se encuentra sin terminar y expuesta a las agresiones del medio ambiente.

CONCLUSIONES

Analizados cada uno de los tres avalúos, se establece que el objetivo real no es otro que el establecer el valor real y aproximado en el estado actual en que se encuentra el inmueble, 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.

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 una ciudad de categoría 1ª de acuerdo a la categorización que rige en el departamento del Valle como es la ciudad de Palmira, la edificación

localizada en el área céntrica de la ciudad, consolidada urbanísticamente y con vocación que tiende a los servicios en salud, aunque el POT contemple el área de localización del mismo como de uso de suelos mixto, esto se puede usar indiferentemente como residencial, comercial o industrial.

En el proceso se realizaron tres avalúos por intermedio de tres diferentes valuadores, en tres fechas diferentes; 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 del último año, el del 2021, presentado por el Ingeniero HÉCTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE, del IGAC, avalúo que se aproxima más a la realidad en un precio justo, tanto del terreno como de lo construido.

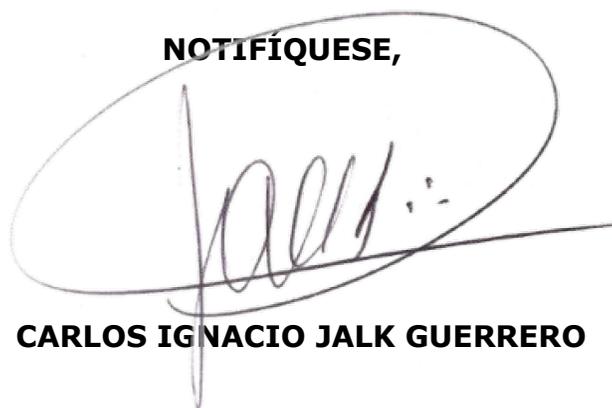
Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira,

DISPONE

TENER POR APROBADO el avalúo del inmueble de propiedad de los demandados EFRAIN LOPEZ BOTERO y CARLOS ALBERTO GUTIERREZ MORA, con matrícula inmobiliaria No. 378-47844 y cédula catastral 010100000260016000000000, ubicado en la Calle 32A No. 30-73 esquina sur-oriental que conforman la Calle 32A con la Carrera 31 de la actual nomenclatura de Palmira Valle, construcción de tipo comercial en obra gris, constante de cuatro niveles, presentado por el Ingeniero HÉCTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZI -IGAC., a 25 de enero de 2021, por un valor de **\$896.335.496.**

NOTIFÍQUESE,

El Juez,



CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO

maleda

<p align="center">JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO PALMIRA- VALLE SECRETARIA</p> <p align="center">Palmira, (Valle) <u>13-05-2021</u> Notificado por anotación en ESTADO No. <u>052</u> de la misma fecha.</p> <p align="center">VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN Secretaria</p>
