

Rad. No.2019-00031
JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO
PLATO MAGDALENA

Plato, uno (1) de junio de dos mil veintidós (2022)

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA SA CONTRA JAIME RAFAEL DE LEON
PEÑALOZA

ASUNTO:

Pasa al despacho el presente asunto para resolver lo atinente del avaluo del bien dado en garantía en este asunto, y deberá manifestar que se tendra encuesta como base para el remate el avalúo presentado por la parte ejecutante y no el de la parte demandada, de acuerdo a lo siguiente:

CONSIDERACIONES

En el proceso ejecutivo con garantía real, se necesita conocer el valor ral del bien que servirá para satisfacer el crédito amparado y si se trata de bienes inmuebles, la norma aplicable es la del numeral 4 del artículo 444 del CGP.

(...)

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

La parte demandada se mostro en desacuerdo con el avaluo que presentó la entidad financiera demandante y por ello radicó observaciones al mismo junto, con un valuo realizado por el Arquitecto Orlando de Jesus Alfaro Arrieta, pero luego de revisar ambos dictámenes, encontramos que la segunda pericia, es decir del ejecutado, presenta unas inconsistencias, que no permitirán tenerlo encuesta para los fines de la almoneda.

De la lectura del documento, se observa que el mismo es más una descripcion del bien, que un avalúo, pues es el metodo para determinar el valor real del bien, solo menciona cual sería, pero no como se hizo.

En el folio 84 del avalúo, punto 9.1 titulado como: "DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO", se indica que el precio del bien se fijará teniendo como metodo la comparación de mercado y por las ofertas de inmuebles similares en la zona, pero solo se informó de una, la de la finca "LAS GARDENIAS", en cambio el avalúo de la parte actora, emitido por el RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, miembro de la Corporación de Autoregulación de Avaluadores, explica en su informe folio 56

que la metodología de justiciación, señaló también la utilización de comparación mercado, pero evidencia que dicha constatación se hizo entre cinco ofetas de bienes inmuebles ubicados en la misma zona del bien objeto de expeticio.

Lo anterior permite concluir a la judicatura que este ultimo avaluo es más solido, claró, exhaustivo y preciso, sobre el valor real del bien a rematar, tal como lo dispone el artículo 232 del CGP, para la valoración de esta prueba, por lo que el desapacho, lo tendrá en cuenta para la base de la almoneda, dejando de lado el que presentó el ejecutado por sustracción de materia.

Por lo anterior se,

RESUELVE:

TENER COMO referencia para la almoneda de este proceso el avaluó presentado por la parte ejecutante, de acuerdo a lo considerado en la parte motiva de esta decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ESCORCIA SUBIROZ
JUEZ

JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

ESTADO

Fijado por en el ESTADO No.19 en la secretaria hoy dos (02) de junio de 2022 a las 8:00 AM.

DIANA MARTÍNEZ GUTIÉRREZ
Secretaria