REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Fusagasugá - Cundinamarca, catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Ejecutivo EGR
Radicado: 252903103002-**2020-00158**-00

Ingresan las presentes diligencias al despacho, con informe secretarial que indica que el traslado del avalúo presentado por la parte actora fue descorrido en tiempo.

El mandatario judicial de la demandante, allega avalúo catastral del bien embargado y secuestrado en las presentes diligencias por valor de $942.553.500.oo.

La apoderada judicial de la parte demandada en memorial que antecede descorre el traslado aportando un nuevo avalúo comercial del inmueble cautelado en las presentes diligencias, habida consideración que en su sentir el avalúo catastral no corresponde al precio real del inmueble señalando que el perito contratado para el efecto, avalúo el inmueble en la suma de $12.341.480.138.

Frente a este avalúo comercial, el demandante por conducto de su mandatario indica que, descorre el traslado de la objeción al avalúo oportunamente presentado a su consideración en los términos de Ley, del que deja mucho que desear al conocer el mismo, habida cuenta que, después de secuestrado, la administración del mismo paso a ejercerlo el secuestre nombrado y posesionado quien tiene la obligación de informar mediante un inventario mensual al despacho, sobre el tema hasta que se defina la litis trabada entre las partes, dado lo anterior se desconoce la responsabilidad delegada para su administración toda vez que al parecer se construyeron unas torres de edificios que no existían al momento de la diligencia de secuestro; que el demandado no cumplió con su obligación de pagar el crédito, por ende debe responder con su patrimonio por la obligación impagada y debe requerirse al secuestre para que informe sobre su administración.

Para resolver, **se considera:**

El numeral 2° del artículo 444 del C. G. del P., sobre el avalúo señala lo siguiente:

"De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de éste por tres (3) días".

Como claramente lo indica la norma la objeción para esta clase de actuaciones ya no está consagrada, sino el planteamiento de observaciones sobre aquella. Por tanto, equivoca su apreciación el demandante toda vez que la apoderada del extremo ejecutado no formuló una objeción, sino que aportó un nuevo avalúo y este es comercial.

No obstante, se tomarán los argumentos allí expuestos como observaciones.

Ahora bien, y revisado el avalúo del bien inmueble presentado por la parte ejecutante, quien para tal efecto hizo la sumatoria relativa al avalúo más el 50% del inmueble entretanto la pasiva contrató los servicios de un perito especializado para contradecir el dictamen catastral, quien en primera medida, efectúo una descripción del sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo; acto seguido procede a realizar una descripción del inmueble, resaltando que cuanta con licencia urbanística, y se desarrolló la Urbanización Bella Vista Vivienda de Interés social Multifamiliares torres del poblado que no se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal, que para el trabajo valuatorio se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008; que de acuerdo con la información suministrada por el solicitante del avalúo, se cuantificó el valor estimado del avance en obras de urbanismo, estudios técnicos y proceso de licenciamiento, sobre los parámetros de la licencia de urbanismo y construcción para la primera etapa del proyecto asume el tiempo de años; procede a señalar la distribución interna de la vivienda, estableciendo que el área del lote es de 72 metros cuadrados y el de la construcción de 156 metros cuadrados, esto último conforme a la información de la carta catastral del IGAC.

A continuación expone los métodos existentes para establecer el valor comercial de un inmueble, entre los cuales están, (i) el método de comparación o de mercado, el cual parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o compatibles; y, (ii) el método de costo de reposición, el cual parte de la estimación del costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante, restándole la depreciación acumulada, y adicionándole el valor correspondiente al terreno.

Es decir, que el s auxiliar de la justicia para realizar su trabajo valuatorio, tomó todas y cada una de las variables que contienen los métodos que se utilizan para establecer el valor comercial de un bien inmueble, no encontrando esta Judicatura señal alguna que permita determinar que el perito cometió yerros de tal envergadura que pudieran desmoronar las conclusiones obtenidas por el perito. Además, la profesional acreditó en la materia reconocimiento trayectoria y experiencia en la región, siendo miembro activo del Registro Abierto de Avaluadores, que la certifica como una persona idónea para realizar este tipo de trabajos periciales.

Y para ahondar en razones para acoger el avalúo presentado por la demandada, obsérvese que si aplicáramos la regla contenida en el numeral 4º del art. 444 del C. G. del P., esto es, el valor del avalúo catastral incrementado en un 50%, como así lo presentó en primera instancia la parte ejecutante, para el año 2022 sería del orden de los $942.553.500,oo, considerando que el avalúo catastral del predio era de $628.369.000.oo, tal como así aparece contenido en el certificado del IGAC, mismo que se encuentra anexo en el numeral 041 del expediente digital.

Ahora y habida cuenta que se hace necesario establecerlo para el año 2023, el Decreto 2653 de fecha 30 de diciembre de 2022, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Departamento Nacional de Planeación, en su numeral 2.2.10.1.1., determinó que el reajuste de avalúos catastrales para predios urbanos será de 4,31%, que para el caso bajo estudio será entonces de $644.451.704, mismo que incrementado en un 50%, nos da como resultado la suma de $983.177.559, valor éste que se encuentra muy por debajo del señalado en el dictamen pericial, que es de $12.341.480.138.

Ahora y en cuanto a los reparos u observaciones que plantea el señor apoderado judicial de la parte ejecutante, las mismas no tienen sustento técnico ni jurídico alguno, pues se limita a afirmar que el inmueble no podía ser objeto de mejoras pues estaba embargado y por lo tanto por fuera del comercio, argumento que no pueden tenerse como observaciones, además, ni siquiera se preocupó por aportar otro avalúo del inmueble para fundamentar su inconformidad tal como lo autoriza el numeral 2º del artículo 444 del C. G. del. P.

Por consiguiente, no encontrando asidero legal en las observaciones presentadas por el señor apoderado judicial de la parte ejecutante en frente del avalúo del bien inmueble allegado a instancias de la parte ejecutante, se denegará dicha solicitud, consecuencia de lo cual procederá a su aprobación.

Por lo antes expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, Cundinamarca,

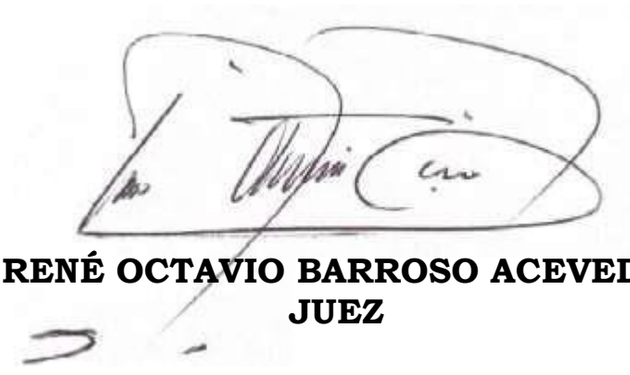
RESUELVE:

1º RECHAZAR las observaciones planteadas por el señor apoderado judicial de la parte ejecutante, así como el avalúo catastral presentado por éste, conforme lo considerado.

2° DENEGAR la solicitud presentada por el señor apoderado judicial de la parte demandante en cuanto a no tener en cuenta el trabajo valuatorio presentado por SANDRA MILENA CASTAÑO SANCHEZ, por las razones expuestas en la motivación de esta providencia.

3º APROBAR el avalúo del bien inmueble allegado por la parte demandada a través del perito SANDRA MILENA CASTAÑO SANCHEZ, por encontrarlo ajustado a los lineamientos legales. Esto es por la suma de **$12.341.480.138.**

Notifíquese.



RENÉ OCTAVIO BARROSO ACEVEDO
JUEZ

Auto notificado en estado electrónico del 15.ago.2023