



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Machetá, Cundinamarca, julio catorce (14) de dos mil veintidós (2022).

Una vez surtido el traslado de diez días del avalúo comercial presentado por la parte demandante, así como el traslado de tres días del avalúo presentado por la ejecutada, procede el Despacho a pronunciarse sobre la objeción al dictamen presentado por la parte demandada y establecer el valor base de la ejecución del inmueble ubicado en la calle 7 No 6-15-19-25 del Municipio de Machetá- Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 154-32159 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá.

Respecto de la objeción al dictamen pericial por error grave, presentada por la parte demandada, el Despacho los artículos 444 y siguientes del C.G.P no contemplan dichas objeciones al dictamen pericial, pues el numeral 2° del artículo 444 citado señala que “*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 este por tres (3) días*”, tal como se procede en el presente asunto.

Ahora bien, frente a las críticas que del apoderado de la demandada al avalúo presentado por su contraparte, en cuanto que quien realizó el peritaje no identifica por sus linderos ni características el inmueble que se pretende rematar, el dictamen presentado por la parte pasiva incurre en la misma falencia, pues tampoco realiza la descripción que echa de menos el apoderado. Adicional a ello, la ausencia de dicha descripción de linderos no es relevante en este caso, pues lo que aquí se pretende es asignar un valor al bien que posteriormente será subastado, y no su ubicación, cabida o linderos, los cuales ya fueron verificados en la diligencia de secuestro del pasado 30 de noviembre de 2021.

En relación a lo enunciado por la parte demandada frente a que el perito evaluador no acreditó estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de acuerdo con lo previsto en la Ley 1673 de 2013, aunque es cierto que con el avalúo no se allegó la respectiva certificación, por requerimiento del Despacho esta fue aportada, en la cual se acredita que el perito evaluador DAIRO ESCOBAR PIRAQUIVE está inscrito y activo en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), lo cual quiere permite advertir que el perito se encontraba habilitado para presentar el respectivo dictamen.

Por otra parte, la parte demandada expresa que dentro del avalúo no se presentó un uso de suelo expedido por la oficina de planeación de Machetá, correspondiente al año 2022. Sin embargo, la ausencia de dicho

documento no torna en inválido el dictamen, por cuanto el método utilizado para establecer el valor del predio fue el de “comparación de mercado”, al establecer un valor promedio a partir del valor de otros inmuebles de similares características, dentro del cual no se advierte que alguno de los 4 inmuebles que fueron objeto de comparación tengan un uso de suelo o destinación diferente a la del inmueble que se pretende subastar, dígase un lote urbano destinado a vivienda.

Además, en el avalúo presentado por el demandante sí se hizo alusión al “uso predominante del barrio” como de vivienda, y los inmuebles que fueron objeto de comparación tienen la misma destinación del que se pretende rematar, por ser lotes urbanos en los cuales se puede construir, como también sucedió con el avalúo presentado por la parte demandada.

Frente al reproche de la parte ejecutada, en cuanto a que en el avalúo de su contraparte se hace referencia a que el inmueble presenta una vetustez de 66 años, que su infraestructura material es de ladrillo prensado, que la fachada se encuentra en pañete y pintura y que hace alusión a unos supuestos muros de carga, afirmaciones que según el profesional del derecho, no son ciertas y que, por tanto, el inmueble avaluado no corresponde al objeto de debate, dichas críticas no se encuentran probadas, pues precisamente en el dictamen presentado por el profesional contratado por la parte demandante se debieron haber controvertido dichas conclusiones con los soportes y argumentos respectivos. Al contrario, en dicha experticia no se hace alusión a ninguna de esas supuestas afirmaciones erradas, pues el evaluador ni siquiera realizó una descripción física del inmueble.

Por otro lado, respecto de la crítica de que el perito de la parte demandante presentó un método de estudio de mercado, aduciendo unos inmuebles de referencia que *“nada tienen que ver con la ubicación privilegiada que tiene el inmueble objeto de avalúo”*, dichas afirmaciones quedan desvirtuadas al revisar el anexo del avalúo denominado “COMPARACION DE MERCADO”, pues bajo la columna “dirección” se advierte que varios inmuebles de referencia quedan ubicados en las inmediaciones del centro del pueblo, inclusive uno de ellos en “Macheta frente a la plazoleta”, es decir, cerca del inmueble cuya subasta se pretende.

En este orden, ante la improsperidad de los reparos propuestos, no se advierte causal alguna que impida apreciar en conjunto los dos dictámenes allegados por las partes.

De otro lado, si bien el numeral 4° del artículo 444 del C.G.P establece que, en principio, el avalúo de los bienes inmuebles equivale al 150% de su avalúo catastral, la misma norma consagra que si las partes consideran que este método no es idóneo para establecer su precio real, podrán aportar los correspondientes avalúos comerciales, como sucede en este evento, en que demandante y demandado allegaron sus respectivos peritajes.

En este orden, al revisar los dos avalúos presentados, se advierte que éstos asignan un valor diferente al mismo inmueble, no obstante, ambos trabajos fundamentan sus conclusiones en el método de comparación de mercado, tanto de área de terreno, como de área de construcción, pues los experticios tomaron como parámetros de comparación, inmuebles ubicados

en las inmediaciones del centro del municipio de Machetá, cuatro por la parte demandante, y otros cinco por la parte demandada. Así, al revisar los nueve inmuebles comparativos que sirvieron para efectuar la comparación de mercado, se advierte que todos ellos resultan idóneos para establecer el valor promedio del metro cuadrado de terreno.

Por lo tanto, el Despacho, procederá a promediar el valor del metro cuadrado de terreno, de los nueve inmuebles que sirvieron como sustento de los avalúos, mientras que respecto del valor del metro cuadrado de la construcción, se tomará el valor del avalúo aportado por el ejecutante, ya que solo en este se explica cómo se obtuvo dicho valor, quedando de la siguiente manera:

	LUGAR	ÁREA	VALOR LOTE	VALOR M2
1	MACHETA FRENTE AL COLEGIO DEPARTAMENTAL	190	\$190.000.000,00	\$ 953.046,00
2	MACHETA FRENTE A LA PLAZOLETA	160	\$ 400.000.000,00	\$ 966.160,00
3	MACHETA A DOS CUADRAS ABAJO DEL PARQUE PRINCIPAL	300	\$ 250.000.000,00	\$ 825.000,00
4	MACHETA A LAS AFUERAS DEL CASCO URBANO	104	\$ 95.000.000,00	\$ 904.327,00
5	MACHETA CENTRO	49	\$ 250.000.000,00	\$ 5.102.040,82
6	MACHETA	120	\$ 120.000.000,00	\$1.000.000,00
7	MACHETA CENTRO	1715	\$1.900.000.000,00	\$1.107.000,00
8	MACHETA	848	\$ 395.000.000,00	\$ 465.801,89
9	MACHETA	100	\$ 65.000.000,00	\$650.000,00
			PROMEDIO M2	\$ 1.330.375,08
	AREA DE TERRENO DE INMUEBLE A AVALUAR	105	VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$139.689.383,28
	VALOR M2 AVALUO DTE. CONSTRUCCIÓN	154		\$100.000,00
	VALOR TOTAL COSTRUIDO			\$15.400.000,00
	SUMA DE LOS VALORES QUE DAN TANTO EL TERRENO COMO LA CONSTRUCCIÓN DE LOS AVALUOS PRESENTADOS			
	AVALUO COMERCIAL INMUEBLE PROMEDIADO FINAL		TOTAL	\$155.089.383,28

En virtud de lo anterior, el Despacho **DETERMINA** como valor del inmueble cautelado ubicado en la calle 7 No 6-15-19-25 del Municipio de Machetá- Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 154-32159 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, la suma

Ref: Ejecutivo Hipotecario N°. 2020-044
Demandante: MANUEL AGUSTIN FORERO GÓMEZ
Demandada: GLORIA TERESA SALCEDO GARZÓN

de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL
TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS
M/CTE. (\$155.089.383,28.)

NOTIFÍQUESE

CÉSAR MONTAÑEZ ROMERO
Juez

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MACHETÁ
SECRETARIA. -EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICA
POR ANOTACIÓN EN ESTADO NÚMERO_24_DEL
DIA DE HOY, _15-07-2022.**

JAVIER ALEXANDER AGUDELO OSES
Secretario

Firmado Por:
Cesar Montañez Romero
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Macheta - Cundinamarca

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: 992493ec8a6e8a135b939cb0b9ff0cb7136391f17aa057a77a15b238c8aaa50e

Documento generado en 14/07/2022 05:11:57 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>