

OCONSTANCIA DE SECRETARIA: Hoy 12 de septiembre de 2024, 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 del perito evaluador JORGE MURIEL ESTRADA, el avalúo encomendado por el Despacho en auto No. 879 del 27 de junio de 2024.
- El perito evaluador JORGE MURIEL ESTRADA presenta solicitud de pago de la experticia rendida.
- La apoderada de la parte demandante solicita se fije fecha para llevar a cabo el remate del inmueble de FMI: 378-77710 de la ORIP de Palmira (V).

Sírvase proveer.

VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Septiembre trece (13) de dos mil veinticuatro (2024)

Auto interlocutorio número: **1252**

ASUNTO : **APRUEBA AVALÚO –
OTRAS DISPOSICIONES**

PROCESO : **EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA
GARANTÍA REAL**

DEMANDANTE : **JOSE TOBIAS ZEQUEDA MESTRE (cesionario)**
DEMANDADO : **MARGARITA VALENCIA Y OTROS HEREDEROS
CIERTOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR
ALVAROS SIERRA**

RADICACIÓN : **765203103003-2016-00106-00**

Resolver sobre los avalúos presentado, por las partes y el ordenado por el Despacho, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-77710 de la ORIP de Palmira.

PREMISAS FÁCTICAS

El primero de abril de 2022, la parte demandante presentó avalúo del inmueble con base al valúo catastral incrementado en un 50% conforme lo establece el artículo 444 del C.G.P., arrojando un valor de **\$219'997.000.00**; mismo que fue aprobado por auto No. 1258 del 16 de noviembre de 2022. (sec. 055-072 cdo 1)

Para el 15 de marzo de 2023, en diligencia de remate que fue declarada suspendida, se emite el auto No. 0341 en el cual se **ejerció control de legalidad, consistente en:**

*"...2. **DECRETAR DE OFICIO** la **actualización del avalúo**, del predio con matrícula inmobiliaria 378-77710 de la ORIP de Palmira (V), conforme a lo señalado en el numeral 1 del artículo 444 del C.G.P., a cargo de la parte demandante, **avalúo comercial** que se deberá aportar dentro de los 20 días siguientes a la presente diligencia, y que deberá ser realizado por un perito evaluador, que se encuentre inscrito en las entidades previstas para ello..."¹*

¹ Sec. 121 cdo 2

En cumplimiento de la orden emitida por este Despacho judicial, la apoderada de la parte actora, presentó el 29 de enero de 2024 el avalúo comercial del inmueble distinguido con FMI: 378-77710 de la ORIP de Palmira; por valor de \$137.408.640.00².

El avalúo fue objeto de observación por el apoderado de la parte demandada, y enuncia que el avalúo catastral para el año 2024 incrementado en un 50% asciende a la suma de **\$329.995.500.00**, más no aportó avalúo comercial alguno en los términos de ley (art. 444 #4 CGP)³

Al descender traslado la parte demandante, sucintamente indicó que el incremento en el valor del avalúo catastral en los últimos 4 años había sido de 200%.

Ante la discrepancia del valor del inmueble, este despacho decretó de oficio nuevamente un avalúo comercial mediante auto No. 879 del 27 de junio de los corridos; se designó al evaluador JORGE MURIEL ESTRADA. (sec. 198 cdo 2)

El perito evaluador, JORGE MURIEL ESTRADA presentó la experticia designada, donde arroja un valor comercial del inmueble en la suma de **\$264'922.014.00** (sec. 205 cdo 3)

El precitado término transcurrió sin pronunciamiento alguno.

La parte ejecutante solicita se fije fecha para llevar a cabo la diligencia de remate del inmueble con FMI: 378-77710 de la ORIP de Palmira; así como el perito evaluador, solicita se le realice el pago de la experticia rendida dentro del presente proceso.

CONSIDERACIONES

Breve síntesis de los cuatro avalúos presentados en el presente caso, así:

Responsable	Bases para el avalúo	Pericia presentada
Avalúo presentado por la parte demandante en 2022	Avalúo catastral incrementado en un 50% Artículo 444 del C.G.P.	<i>Avalúo total</i> \$219'997.000.00
Perito JUAN MANUEL DIEZ RUCHER Avalúo parte demandante en 2024	Encuesta de mercado Tablas de consultas Valor metro cuadrado construcción actual Edad del inmueble 80 años. Método valuatorio comparación de mercado	<i>Área construida 124.80 M2</i> <i>Valor metro cuadrado \$617.000.00</i> <i>Avalúo total</i> \$137.408.218.00⁴
Perito JORGE MURIEL ESTRADA Avalúo decretado de oficio y presentado en 2024	Encuesta de mercado tablas consulta Valor metro cuadrado de construcción actual Edad del inmueble 12 años Investigación de otros valores de construcción inmuebles en cercanías al predio Información colectada visita de inspección	<i>Área construida 222.00 M2</i> <i>Área de Terreno 125.00 m2</i> <i>Valor metro cuadrado \$1.193.342.00</i> <i>Avalúo total</i> \$264.922.014.00⁵
Avalúo presentado por la parte demandada en 2024	Avalúo catastral incrementado en un 50% Artículo 444 del C.G.P.	<i>Avalúo total de</i> \$329.995.500.00

² Sec. 186 cdo 2

³ Sec. 192 cdo 2

⁴ Pg. 15 sec. 186 cdo 2 e.d.

⁵ Pg. 16 sec. 186 cdo 2 e.d.

CONCLUSIONES

Analizados cada uno de los cuatro avalúos, dos comerciales y dos conformes el CGP., se aprecia que presentan diferencias importantes en cuanto al valor definido, entre ellos.

El objetivo que se busca con el avalúo, 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.

En este caso particular, se requiere avaluar un bien inmueble en zona urbana de la ciudad de Palmira, previo a la diligencia de remate solicitada.

En el proceso se realizaron dos avalúos comerciales por intermedio de diferentes valuadores, que arrojaron valores totalmente distantes entre sí; además de inconsistencia en los datos base de los mismos, como son el área construida y valor del metro de construcción, y en la edad calculada para el inmueble. Ello genera duda en el despacho acerca de la conclusión en los valores señalados, que le dificulta e impide decirse por uno de ellos.

De otra parte, respecto de los dos avalúos presentados conforme el CGP., atendiendo que el despacho judicial había aprobado el avalúo catastral incrementado en un 50% conforme lo establece el artículo 444 de la norma procesal, en el año 2022 en \$219'997.000.0, y que para el presente año se allegó un nuevo avalúo con fundamento también en el CGP, por \$329.995.500.00, se acogerá este último, el avalúo catastral para el año 2024 presentado por la parte ejecutada, pues es un avalúo que se aproxima más a la realidad en un precio justo; aunado a lo establecido en el Estatuto Tributario en su artículo 90, que señala:

"(...) Se tiene por valor comercial el señalado por las partes, el cual deberá corresponder al precio comercial promedio para bienes de la misma especie, en la fecha de su enajenación...

En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral (...)"

Finalmente, se requiere a la parte ejecutante a fin de que; en el término de **cinco (05) días**, proceda a realizar el pago que le corresponde, al perito valuator JORGE MURIEL ESTRADA, decretado en el numeral segundo del auto 0879 del 27 de junio de 2024; providencia que se encuentra debidamente ejecutoriada y en firme.

Una vez ejecutoriada la presente providencia, ingrese a despacho el expediente a fin de fijar fecha para diligencia de remate solicitada.

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

RESUELVE:

PRIMERO: ACOGER y APROBAR el avalúo catastral para el año 2024 incrementado en un 50%, señalado en el artículo 444 del C.G.P., por un valor de **\$359.743.500** (sec. 192 cdo 2 e.d.)

SEGUNDO: REQUERIR a la parte ejecutante para que en el término de **cinco (05) días**, realice el pago de los gastos iniciales fijados al perito valuador JORGE MURIEL ESTRADA, decretado en el numeral segundo del auto 0879 del 27 de junio de 2024; providencia que se encuentra debidamente ejecutoriada y en firme.

Ejecutoriada la presente providencia, ingrese a despacho para fijar fecha para diligencia de remate solicitada.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO

NBG

Firmado Por:
Carlos Ignacio Jalk Guerrero
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Palmira - Valle Del Cauca

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: **184f932f0c3a208c70c7971fcdeb2e62d38385622c7b7585168779b34624d412**

Documento generado en 12/09/2024 10:01:52 PM

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