



Bogotá D.C., Diez (10) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente No. 110014003-037-2021-00871-00

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 568 del CGP, procede el despacho a realizar el pronunciamiento sobre los inventarios y avalúos presentados - Art. 567 del CGP-, teniendo para ello que, este caso, durante el plazo señalado en el artículo 566 ibidem no se presentaron acreedores adicionales a lo que hicieron parte del trámite de negociación de deudas.

ANTECEDENTES

Según se observa mediante escrito allegado al expediente (Archivo Digital PDF 89); la liquidadora presentó documento de inventarios y avalúos; en el cual relacionó los bienes muebles e inmuebles en cabeza del deudor YEISON REYES PELAEZ.

Dentro del traslado que se hizo al deudor y los acreedores conforme el art. 567 del CGP (Archivo Digital PDF 94), el deudor YEISON REYES PELAEZ presentó observación respecto al avalúo del bien inmueble identificado con FMI 60-284724. (Archivo Digital PDF 95)

La objeción fue objeto traslado conforme lo establecido en el artículo 567 C.G.P. (Archivo Digital PDF 100), plazo que se cumplió en silencio por los demás intervinientes.

II.- ARGUMENTO DE LA OBSERVACIÓN.

Como argumento de su observación, el apoderado judicial del deudor indicó que el valor que determinó la liquidadora no es idóneo para establecer el valor comercial del bien inmueble identificado con FMI 60-284724, por cuanto no tuvo en cuenta otros parámetros como lo son: la ubicación, apreciación comercial y normatividad vigente, situación que va en detrimento del patrimonio del deudor.

Por lo anterior, presentó avalúo comercial realizado por un perito idóneo con la capacidad académica y experiencia relacionada en la determinó como valor total del fundo la suma de Noventa y Seis Millones Trescientos Mil Pesos (\$96.300.000.00), disímil al valor determinado por la liquidadora, por lo que solicitó se modifique el de avalúo comercial para el inmueble.

III.- CONSIDERACIONES.

El proceso de liquidación patrimonial del deudor persona natural no comerciante, está desarrollado por el título IV de la Ley 1564 de 2012, señalando a la jurisdicción civil como la competente para conocer del asunto y donde se le faculta al juez de esa especialidad dirimir las objeciones presentadas en el desarrollo del mismo

Dispone el numeral segundo del artículo 568 del C.G.P., que: *“Una vez surtido el trámite previsto en los dos artículos anteriores, el juez en un mismo auto resolverá sobre: 1. Los créditos presentados y las objeciones que se hubieren propuesto contra ellos. 2. Los inventarios y avalúos presentados por el liquidador y las observaciones que se hubieren formulado frente a ellos. En*



la misma providencia el juez citará a audiencia de adjudicación dentro de los veinte (20) días siguientes ordenará al liquidador que elabore un proyecto de adjudicación dentro de los diez (10) días siguientes. El proyecto de adjudicación permanecerá en secretaría a disposición de las partes interesadas, quienes podrán consultarlo antes de la celebración de la audiencia.”

Ahora bien, respecto al avalúo de los bienes inmuebles, precisó el artículo 444 del C.G.del P., que: *“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”.*

Analizada la documental aportada por el apoderado del deudor, se tiene que en verdad, la experticia allegada se encuentra suficientemente detallada, explicada y fundamentada, a diferencia de la certificación catastral que tuvo en cuenta la liquidadora, en la cual brilla por su ausencia cualquier ilustración en punto a las pautas que sirvieron de base para la estimación allí contenida.

Ciertamente, la experticia realizada para el mes de febrero de 2024, la sociedad Sael Constructora, analizó las características generales y especiales del predio, tales como el tipo de inmueble, las áreas de terreno y de construcción, indicando, además, la “estratificación económica”, las “actividades predominantes”, la “infraestructura urbanística” y las vías de acceso del sector en el cual se encuentra el inmueble que aquí interesa pautas que indudablemente debieron tenerse en cuenta para la mejor estimación del precio comercial del bien.

Entonces, como no aparece acreditado que en el avalúo catastral se hubieran atendido los aspectos descritos en párrafos precedentes, y puesto que los acreedores no formularon reparo alguno respecto de los fundamentos y conclusiones consignadas en el dictamen pericial que allegó el deudor, impónese concluir que la observación materia de análisis está llamada a prosperar, en tanto que el valor comercial que arrojó dicha experticia (\$96.300.000.00) es considerablemente inferior al que se deriva del precario avalúo catastral aumentado en una mitad.

En esas condiciones, el despacho acoge el avalúo comercial presentado por el deudor y procederá a continuar con el trámite, fijando fecha para que tenga lugar la audiencia de adjudicación, debiéndose requerir al liquidador conforme al inciso 2° del numeral 2° del artículo 568 Ib., para que dentro del término de 10 días presente el proyecto de adjudicación.

En virtud a lo antes expuesto, la Juez Treinta y siete Civil Municipal de Bogotá,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR fundada la observación presentada por el deudor YEISON REYES PELAEZ, por lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Téngase como avalúo del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 60-284724 la suma de Noventa y Seis Millones Trescientos Mil Pesos (\$96.300.000.00), en consecuencia, los inventarios y avalúos quedan de la siguiente



manera:

TIPO DE BIEN	DESCRIPCION	VALOR	LIMITACION DEL DERECHO DE DOMINIO	% PARTICIPACION
INMUEBLE	FMI 260-284724	96.300.000,00	SI, TIENE PATRIMONIO DE FAMILIA	
TIPO DE BIEN	DESCRIPCION	VALOR	LIMITACION DEL DERECHO DE DOMINIO	% PARTICIPACION
COMEDOR-POLTRONA-MESA	CARRERA 17 BIS No 67-16 SUR . BARRIO ALAMEDA CIUDAD BOLIVAR	1.200.000,00	NO	100
MOTO	PLACAS VFP-93D	4.380.000,00	NO	
RESUMEN INVENTARIO DE BIENES		VALOR		
BIEN MUEBLE	TIPO DE BIEN	1.200.000,00		
BIEN MUEBLE	MOTO	4.380.000,00		
BIEN INMUEBLE	FMI 260-284724	96.300.000,00		

TERCERO: APROBAR los inventarios avalúos relacionados en el numeral anterior.

CUARTO: En atención al poder allegado en el consecutivo N° 105-106 del expediente, de conformidad con el artículo 75 del CGP se reconoce personería a la abogada PAULA ANDREA ZAMBRANO SUSATAMA como apodera del acreedor FONDO NACIONAL DEL AHORRO, en los términos y para los efectos del mandato conferido

QUINTO: SEÑALAR las 09.30 AM del 21 DE NOVIEMBRE DE 2024, a fin de realizar la audiencia de adjudicación de que trata el artículo 568 del C.G.P.

Notifíquese.

GISELLE DÍAZ CASTAÑEDA
Juez (2)

ESTADO ELECTRÓNICO

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado electrónico N° 66 de fecha 11/09/-2024 en la página web del Juzgado a las 8.00 am.

ORIGINAL FIRMADO
HANS KEVORK MATALLANA VARGAS
Secretario.

Firmado Por:
Giselle Diaz Castañeda
Juez
Juzgado Municipal
Civil 037
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **4e3279a55f1d16a7a45ca2112f781b53415b6e7ad6a5d8c7ac838ec1ff397536**

Documento generado en 10/09/2024 04:41:05 PM

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