



**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR CESAR**

Valledupar, octubre (02) de Dos Mil Veintitrés (2023).

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: FUNDACION MARIO SANTODOMINGO
Demandado: CORFIMUJER
Radicación: 200013103004 - 2006 - 00076 - 00

ASUNTO

Procede el despacho a resolver la objeción al avalúo del inmueble cautelado, presentado por la parte demandante FUNDACION MARIO SANTODOMINGO.

ANTECEDENTES

El día 6 de marzo de 2020, a entidad demandante presentó **avalúo actualizado del inmueble objeto de esta litis** ubicado en la Carrera 7 No. 14 - 51 de Valledupar, realizado por el Perito Avaluador - Arquitecto JAIRO RODRIGUEZ SOLANO.

Señor
JUEZ 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
E. S. D.

Ref: **PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE FUNDACION MARIO SANTO DOMINGO EN CONTRA DE FUNDACION FINANCIERA PARA EL DESARROLLO DEL CESAR - CORFIMUJER -**

Radicado: **2006 - 0076**

ESTER PATRICIA MOLINARES DELGADO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.666.376 expedida en Barranquilla, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 110.422 del C. S. de la J., actuando en mi condición de apoderada judicial de la **FUNDACION MARIO SANTO DOMINGO**, a usted, respetuosamente me dirijo, a fin de allegar a su Despacho, avalúo actualizado del inmueble objeto de esta litis ubicado en la Carrera 7 No. 14 - 51 de Valledupar, realizado por el Perito Avaluador - Arquitecto JAIRO RODRIGUEZ SOLANO, contentivo de 113 folios útiles y en buen estado. Lo anterior, para lo de su competencia

Agradezco su atención.

Atentamente,

Esther Molinares

113607
REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CENTRO DE SERVICIOS DE LOS JUZGADOS
VALLEDUPAR
- 6 MAR 2020
FOLIO: 113607
RECIBO: 113607

En auto de 14 de febrero de 2022, REVOCAR el auto de fecha cuatro (04) de septiembre de 2022, y en consecuencia ordeno córrer traslado a la parte demandada por el termino de tres (03) días del avalúo presentado por el procurador judicial de

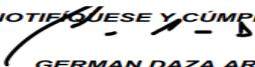
la parte demandante, tal y como lo establece el artículo 444 del Código General del Proceso; igualmente ordenó Por secretaria envíese copia del avalúo presentado por la parte demandante, al procurador judicial de la parte demandada Dr. JOSE MIGUEL GUERRA, al correo electrónico josemiguelguerra2@hotmail.com, para que ejerza su derecho a la defensa y se pronuncie sobre el mismo en los términos indicados en el inciso anterior.

RESUELVE:

- 1.- **REVOCAR** el auto de fecha cuatro (04) de septiembre de 2022, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.
- 2.- Córrese traslado a la parte demandada por el termino de tres (03) días

del avalúo presentado por el procurador judicial de la parte demandante, tal y como lo establece el artículo 444 del Código General del Proceso, de acuerdo a lo anotado en la parte considerativa del presente proveído.

3.- Por secretaria envíese copia del avalúo presentado por la parte demandante, al procurador judicial de la parte demandada Dr. JOSE MIGUEL GUERRA, al correo electrónico josemiguelguerra2@hotmail.com, para que ejerza su derecho a la defensa y se pronuncie sobre el mismo en los términos indicados en el inciso anterior. Dicho termino comenzara a correr a partir del envío de dicho documento por parte de la secretaria de este Despacho Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. –

GERMAN DAZA ARIZA
JUEZ

A su turno, la parte demandada a través de su apoderado judicial presenta objeción OPOSICIÓN POR ERROR GRAVE DE DERECHO Y DE HECHO al avalúo presentado por la FUNDACIÓN MARIO SANTO DOMINGO, por carecer el mismo de todas las formalidades establecidas por la ley, al no cumplir con los requerimientos legales y las exigencias de las diversas normas necesarias para su elaboración, razón por lo cual el mismo deberá desatenderse por este despacho y ser rechazado de plano.



JOSE MIGUEL GUERRA BARRIOS
Abogado
UNIVERSIDAD DE MEDELLIN
Especialista en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA
Carrera 22A # 3N-52 Manzana A Casa 10 de Valledupar
Celular – 301 754 69 73
e-mail josemiguelguerra2@hotmail.com

Doctor:
GERMAN DAZA ARIZA
Juez Segundo Civil del Circuito de Valledupar
E. S. D

Referencia: Proceso Ejecutivo
Demandante: FUNDACIÓN MARIO SANTO DOMINGO
Demandada: FUNDACIÓN FINANCIERA PARA EL DESARROLLO
EMPRESARIAL DEL CESAR "CORFIMUJER"
Radicado: 20001-31-03-002-2006-00076-00

JOSE MIGUEL GUERRA BARRIOS, mayor, vecino y domiciliado en la ciudad de Valledupar, abogado en ejercicio, portador de la T. P. No. 170.224 expedida por el C. S. de la J., e identificado con la C. de C. No. 15.171.813 expedida en Valledupar, actuando en el proceso de la referencia como apoderado de la demandada **FUNDACIÓN FINANCIERA PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL DEL CESAR "CORFIMUJER"**, estando dentro de la oportunidad procesal para hacerlo, me permito manifestar OPOSICIÓN POR ERROR GRAVE DE DERECHO Y DE HECHO al avalúo presentado por la FUNDACIÓN MARIO SANTO DOMINGO de fecha 3 de marzo del 2020.

Expresa el apoderado que el citado avalúo fue presentado por el evaluador JAIRO RODRIGUEZ SOLANO con T. P. No. 008700 – 31901 del atlántico y C. de C. No. 8.671.589 de Barranquilla; que avalúo recae sobre el bien inmueble ubicado en la dirección Carrera 7No. 14 – 51 Barrio el centro de Valledupar y que es de propiedad de la FUNDACION FINANCIERA PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL DELCESAR "CORFIMUJER; para la elaboración del citado avaluó se tomó en cuenta los datos suministrados por la empresa INMOBILIARIA FINICESAR; en el mismo

avalúo presentado, el método que fue empleado en el citado avalúo es el siguiente: "...se determinó con base en un sondeo del mercado inmobiliario del sector. Se tomaron 2 o 3 muestras de casa lote con condiciones similares en ventas y dio como resultado el valor promedio de casa lote." El avalúo en su acápite "MERCADERO DEL VALOR DEL SUELO EN EL SECTOR" determina lo siguiente:

TABLA DE MERCADERO DE CASA LOTE DEL SECTOR			
CASA/LOTE	ÁREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
Calle 15 con Carrera 7 Esq	1235,00	\$ 793.522,27	\$ 980.000.000,00
Calle 16 No. 4-40	456,00	\$ 160.000,00	\$ 350.000.000,00
VALOR PROMEDIO CASA LOTE EN EL SECTOR:			
FORMULA (ÁREA M ² * Vr. M ²)= (Vr M ² CASALOTE1+VrM ² CASALOTE2)/2			
\$ 1.330.000.000	/	2	\$ 953.522
AL VALOR DE CASA LOTE DE LA VIVIENDA SE LE REALIZA DEPRECIACION DEL 20%			
CASA/LOTE	ÁREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
Carrera 7 No. 14-51	1416	\$ 953.522	\$ 1.350.187.152

Que la tabla anterior de mercaderio fue suministrada en el avalúo presentado por la sociedad demandante con base a los datos proporcionados por INMOBILIARIA FINICESAR de fecha 2 de marzo de 2020; dichos valores informados por el perito distan de la realidad, y que tal información inexacta se puede constatar de los datos contenidos en el periódico de amplia circulación que se aporta con esta oposición, donde se visualiza la real tabla de valores de INMOBILIARIA FINICESAR para el día del avalúo "2 de marzo de 2020".

Manifiesta además que NO EXISTE coincidencia real entre los falsos valores indicados por el perito evaluador y los valores reales para la fecha del avalúo manejados por INMOBILIARIA FINICESAR sobre los bienes objeto de sondeo de mercado, los cuales se encuentran ubicados en la Calle 15 con Carrera 7 esquina y en la Calle 16 No. 4-40 de Valledupar; Los dos bienes objeto de sondeo de mercado Ubicados en la Calle 15 con Carrera 7 esquina y ubicado en la Calle 16 No. 4-40 de Valledupar, no son comparables con el bien objeto de avalúo, ni en cuanto a lo arquitectónico, ni en cuanto a lo que corresponde a la apariencia física, ni en lo colonial, ni en sinnúmero de aspectos; Al no ser objetos comparables semejantes los bienes tomados como referencia y el bien objeto de avalúo, es necesariamente imposible que el citado avalúo se encuentre realizado en condiciones formales. Las condiciones de destrucción en que se encuentra el bien comparable (ubicado en la calle 15 con carrera 7 esquina), no permite que pueda tenerse en cuenta para efecto de compararlo para el avalúo, con mayor razón porque como ya se informó este incumple también con la tabla de valores de INMOBILIARIA FINICESAR.

Reitera que el mercaderio del valor del suelo en el sector, tomado como referencia no sirve para efecto de guía en el avalúo, pues se determinó como base de sondeo de mercaderio en el sector dos muestras de casas lote en venta (de aparentes similares condiciones), lo que da como resultado que no tienen similitud en arquitectura, condiciones de ubicación, estado del inmueble, zona de ubicación, etc. A partir de lo anterior, se concluye que el bien comparable no está equiparado a uno o varios razonables, tal como lo exige la normatividad, por tanto, no puede ser entonces un bien de estudio.

Igualmente aduce que en el citado avalúo se puede observar que el señor JAIRO RODRIGUEZ SOLANO firma como arquitecto mas no como avaluar del RAA, y

tampoco aporta su certificación como evaluador del RAA, que procedió a realizar avalúo sin tener las calidades de tal de conformidad con la ley 1673 de 2013, situación que puede verificarse de la búsqueda RAA de Industria y Comercio y por tanto no es persona idónea para la realización del citado avalúo. (Omisión artículo 9 ley 1673 de 2013). no encontrarse inscrito en el RAA y presentar avalúos constituye una falta grave y configura el ejercicio ilegal de la actividad de evaluador.

La FUNDACIÓN FINANCIERA PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL DEL CESAR "CORFIMUJER" en el mes de agosto del año 2016 (cuando han transcurrido 6 años) presento ante este despacho y dentro de este proceso avalúo del inmueble objeto del proceso por valor de \$2.090.626.347, a través de perito Wilson Rafael Zuleta González. Mediante auto de fecha 16 de enero de 2018 este despacho dio validez y aprobó el avalúo (de fecha julio de 2017) presentado por CORFIMUJER por un valor comercial de \$2. 701.234.483. Es altamente reprochable la conducta de la FUNDACIÓN MARIO SANTODOMINGO pretender presentar hoy día un avalúo por inferior valor y sin que se haya realizado las actualizaciones económicas de mercado al mismo, esto, para justificar un valor para su beneficio.

Con la objeción pretende la parte demandada que se rechace de plano el presente avalúo por falta de legitimación del evaluador por no estar inscrito en el RAA; se rechace de plano el avalúo presentado por la parte demandante por violar todas las normas que regulan la expedición de avalúos y carecer de los requisitos de forma en la elaboración del mismo; se permita a la fundación financiera para el desarrollo empresarial del cesar "CORFIMUJER" presentar un avalúo actualizado y acorde a derecho sobre el bien inmueble objeto del proceso en atención a que ha transcurrido el término que así lo faculta.

LA PARTE DEMANDANTE DESCORRE TRASLADO OBJECCIÓN GRAVE.

Manifiesta el apoderado de la parte demandante que en el avalúo presentado por la entidad que represento, no hay error grave porque para que sea viable la objeción del dictamen pericial por error grave se requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente, equivocadas. Por otra parte, la jurisprudencia ha dicho, que tal error se da, cuando se contrapone a la verdad, es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito, en otras palabras, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación y no a la conclusión de los peritos (Sentencia 2006- 01363 de mayo 17-2018). En este orden de ideas, el avalúo que presentaron se realizó conforme a lo establecido en el inciso 1º del artículo 444 del código general del proceso; Y si bien es cierto que este avalúo puede sufrir cambios a la luz de la misma norma en cita y así lo estableció el legislador porque es una realidad que en materia de procesos hipotecarios no solo los derechos patrimoniales del acreedor están en juego y deben ser protegidos sino que también merecen protección los derechos del demandado con el objeto de que sea efectiva la garantía, no es menos cierto, señor juez, que como director del proceso, observe detenidamente la conducta dilatoria de la parte demandada, que en estos momentos es cuando se preocupa por fijar un valor real del inmueble, cuando ha mostrado desidia en el accionar, ya que no recomendó al propietario del inmueble solicitar la actualización del avalúo del predio ante el IGAG, teniendo en cuenta los factores

determinantes para su incremento, pero ya es muy tarde para eso, toda vez, que la norma procesal permite contratar a un especialista quien de acuerdo con parámetros establecidos, fija el valor del inmueble, para estos efectos.

Manifiesta el apoderado de la parte demandante que: Los dos bienes objeto de sondeo de mercado Ubicados en la Calle 15 con Carrera 7 esquina y ubicado en la Calle 16 No. 4-40 de Valledupar, no son comparables con el bien objeto de avalúo, ni en cuanto a lo arquitectónico, ni en cuanto a lo que corresponde a la apariencia física, ni en lo colonial, ni en sinnúmero de aspectos; es menester manifestarle al togado respecto a esto que, la tabla suministrada en el avalúo presentado por la FSD, se puede colegir que el valor del metro cuadrado del inmueble de "CORFIMUJER" es superior a los otros 2, incluso teniendo uno de ellos mejor ubicación en el centro colonial del municipio de Valledupar. Por tal motivo, no le asiste razón al objetante en sus argumentos, para oponerse al valor fijado en la pericia.

Por otro lado, aclaran que el perito señor JAIRO RODRIGUEZ SOLANO, viene trabajando como auxiliar de la justicia en calidad de perito evaluador de finca raíz urbana y rural desde hace más de 20 años, tal como lo demuestran certificaciones que se adjuntan el informe pericial, donde demuestra su experiencia, con los soportes probatorios pertinentes. Motivo por el cual no le asiste razón al objetante en este punto. No tiene razón el objetante cuando afirma que el perito debe estar registrado en el registro nacional de evaluadores, toda vez que este es un requisito que no exige la ley procesal. Tanto es así, que el avalúo, puede ser presentado por la cualquiera de las partes al decir: "1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo" de acuerdo con el inciso 1º del art. 444 C.G.P. Y ahora con mayor razón debe ser tenido en cuenta, que la pericia es presentada por un profesional especializado en la materia. Por ello, el objetante no puede agregarle cargas impositivas al perito, que las que exige la norma procesal.

Concluye el apoderado indicando que dejan claro la posición ante la objeción del dictamen por error grave, simplemente porque no existe y porque no es la forma adecuada para determinar el valor sin ser debidamente controvertido dentro del proceso y para eso se requeriría de otro dictamen que fuera valorado por el juez que lo pueda llevar a la certeza el valor real del inmueble, y este no es el proceso para determinarlo ni el momento para hacerlo.

CONSIDERACIONES

Establece el artículo 444 del Código General del Proceso:

"Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

2. 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.

3. (...)

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.*

5. (...)

6. *Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.*

7. *En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestre en la cuenta de depósitos judiciales.*

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.

PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.

Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente."

Por su parte el numeral 4° del artículo 444 del estatuto procesal, establece que cuando se trate del avalúo de inmuebles, es posible presentar un dictamen, si se considera que el avalúo catastral no es idóneo para establecer el valor real del bien, y así procedió la parte ejecutante. En tal evento, dice la norma, debe obtenerse **el dictamen** en la forma indicada en el numeral 1, esto es, **por medio de una entidad o profesionales especializados.**

A continuación, dice el numeral 2°, que de ese avalúo debe correrse traslado por diez días, para que los interesados presenten sus observaciones. **Y que quienes no lo hubieren aportado, pueden presentar un avalúo diferente, del que se dará traslado por tres días, vencidos los cuales incumbe al juez resolver de plano, sin necesidad o la oportunidad de practicar nuevas pruebas a los avalúos presentados por las partes.**

Como se observa, la contradicción del dictamen referente al avalúo se surte de manera especial, sin que sea menester acudir a las reglas de los artículos 227 y 228 del CGP; entre otras razones, porque en un caso como este, no hay lugar a la realización de audiencia alguna en la que se pueda citar al perito para que exponga las aclaraciones que se le pidan.

En el caso del **avalúo en los procesos ejecutivos, no hay la alternativa de la audiencia**, salta a la vista que, para acompañar con aquél trámite de los otros dictámenes, el artículo 444 le permite a los interesados proceder a una de dos alternativas: (i) presentar observaciones sobre el dictamen, en cuyo caso el juez

deberá valorarlas y decidir con argumentos suficientes si es necesario que, con vista en ellas el perito ajuste su dictamen; (ii) presentar un avalúo diferente, para poderlos confrontar ambos y resolver lo que sea conducente.

En el caso de marras la parte demandada FUNDACION FINANCIERA PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL DELCESAR "CORFIMUJER, presentó objeción a la actualización del avalúo POR ERROR GRAVE DE DERECHO Y, DE HECHO.

Para que prospere la objeción del dictamen pericial por error grave se requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Así mismo, se ha dicho que éste se contrapone a la verdad, es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito. Sin embargo, se aclara que no constituirán error grave en estos términos, las conclusiones o inferencias a que lleguen los peritos, que bien pueden adolecer de otros defectos. En otros términos, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación, y no a la conclusión de los peritos. **El error grave procede, entonces, en aquellos eventos en los cuales el dictamen incurra en ostensibles yerros entre lo que era su objeto y lo realmente estudiado,** de lo que se sigue que el perito ha ido en contra de la naturaleza o la esencia del objeto de prueba, contraponiéndolo con la realidad. Por lo tanto, el error debe presentarse en el proceso de elaboración de la prueba y no en las conclusiones de la misma, pues estas últimas son resultado del proceso de confección de la experticia, por lo cual es la alteración de la realidad en el mismo lo que conduce a una equivocación que devenga en conclusiones equivocadas.

El objeto del dictamen emitido por el perito JAIRO RODRIGUEZ SOLANO, a petición de los demandantes dentro del proceso Ejecutivo con Título Hipotecario de Fundación Mario Santo Domingo, se circunscribió a determinar avalúo actualizado de la construcción del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 14 - 51 de Valledupar, con la matrícula inmobiliaria Nro. 190-3639 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

La contradicción al avalúo presentado se fundamenta en primer lugar en que la tabla de mercadeo que fue suministrada en el avalúo presentado por la sociedad demandante con base a los datos proporcionados por INMOBILIARIA FINICESAR de fecha 2 de marzo de 2020; dichos valores informados por el perito distan de la realidad, y que tal información inexacta se puede constatar de los datos contenidos en el periódico de amplia circulación que se aporta con esta oposición, donde se visualiza la real tabla de valores de INMOBILIARIA FINICESAR para el día del avalúo "2 de marzo de 2020"; que NO EXISTE coincidencia real entre los falsos valores indicados por el perito evaluador y los valores reales para la fecha del avalúo manejados por INMOBILIARIA FINICESAR sobre los bienes objeto de sondeo de mercado, los cuales se encuentran ubicados en la Calle 15 con Carrera 7 esquina y en la Calle 16 No. 4-40 de Valledupar; Además alega que los dos bienes objeto de sondeo de mercado Ubicados en la Calle 15 con Carrera 7 esquina y ubicado en la Calle 16 No. 4-40 de Valledupar, no son comparables con el bien objeto de avalúo, ni en cuanto a lo arquitectónico, ni en cuanto a lo que corresponde a la apariencia física, ni en lo colonial, ni en sinnúmero de aspectos; Al no ser objetos comparables semejantes los bienes tomados como referencia y el bien objeto de avalúo, es necesariamente imposible que el citado avalúo se encuentre realizado en condiciones formales. Las condiciones de destrucción en que se encuentra el bien

comparable (ubicado en la calle 15 con carrera 7 esquina), no permite que pueda tenerse en cuenta para efecto de compararlo para el avalúo, con mayor razón porque como ya se informó este incumple también con la tabla de valores de INMOBILIARIA FINICESAR. Reitera que el mercadeo del valor del suelo en el sector, tomado como referencia no sirve para efecto de guía en el avalúo, pues se determinó como base de sondeo de mercadeo en el sector dos muestras de casas lote en venta (de aparentes similares condiciones), lo que da como resultado que no tienen similitud en arquitectura, condiciones de ubicación, estado del inmueble, zona de ubicación, etc. A partir de lo anterior, se concluye que el bien comparable no está equiparado a uno o varios razonables, tal como lo exige la normatividad, por tanto, no puede ser entonces un bien de estudio. Igualmente fundamenta su objeción expresando que el auxiliar de la justicia señor JAIRO RODRIGUEZ SOLANO firma como arquitecto mas no como avaluar del RAA, y tampoco aporta su certificación como avaluador del RAA, que procedió a realizar avalúo sin tener las calidades de tal de conformidad con la ley 1673 de 2013, situación que puede verificarse de la búsqueda RAA de Industria y Comercio y por tanto no es persona idónea para la realización del citado avalúo. (Omisión artículo 9 ley 1673 de 2013). no encontrarse inscrito en el RAA y presentar avalúos constituye una falta grave y configura el ejercicio ilegal de la actividad de avaluador.

Ahora bien, en primer lugar, es pertinente para esta agencia judicial manifestar que de conformidad a lo prevenido en el numeral 2º del art. 444 del C.G.P., presentado oportunamente el avalúo del inmueble, por cualquiera de las partes, en este caso lo presentó la parte demandante, de él se correrá traslado para que los interesados presenten sus observaciones, pero además quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, para que el Juez resuelva previo traslado.

El despacho advierte que la contradicción **del avalúo corresponde necesariamente a la aportación de uno diferente**, para que el Juez previa confrontación resuelva sobre el definitivo. De tal suerte que **la carga de desvirtuar el avalúo presentado, corresponde al opositor, constituyéndose como única prueba igualmente un avalúo diferente** y como se pudo observar en el caso de marras la parte demandada presento únicamente el memorial de objeción por error grave, pero no aportó un avalúo diferente, y en dicha objeción solicitando por el contrario que se le permitiera presentar un avalúo actualizado y acorde a derecho sobre el bien inmueble objeto del proceso, **avalúo que debió aportar al momento de presentar la objeción u oposición al avalúo.**

Para esta agencia judicial es claro que la oportunidad o la forma idónea para refutar o controvertir el valor del inmueble, era con otro avalúo que contradiga el presentado por la parte demandante, y como se expresó anteriormente, la parte demandada no lo hizo, solo se limito a presentar la objeción, por lo que se desestimaré la objeción.

En segundo lugar, es preciso indicar que el avalúo presentado se identificaron todos los elementos generales, tanto del inmueble en consideración, como del Barrio El Centro. Se obtuvieron y analizaron el tipo de construcciones en el sector, los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización que inciden directamente en el precio del inmueble, como también la configuración urbana del sector; se hizo un análisis del inmueble de su composición física, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación y estado de mantenimiento, se obtuvieron todos los datos tanto legales como físicos, se hizo una inspección

ocular, se observaron las alturas, tipo de cubierta, cielo raso, pañetes, acabados, marquetería de madera, luminarias; El experticio tiene una valoración de los análisis de precios de mano de obra y materiales de mercado, se resaltó que el inmueble a avaluar por tener el carácter de PATRIMONIO ARQUITECTONICO, pierde el interés dentro del mercado inmobiliario para desarrollar cualquier tipo de proyecto con fines productivos. Se evidencia además la justificación técnica y normativa de la incidencia en el precio que pudiere reflejar la naturaleza de estar ubicado el inmueble en el Centro Histórico de Valledupar y ser considerado como un patrimonio Histórico y Cultural.

En tercer lugar, en cuanto a lo expresado por la parte demandada que el auxiliar de la justicia señor JAIRO RODRIGUEZ SOLANO firma como arquitecto mas no como avaluar del RAA, y tampoco aporta su certificación como avaluador del RAA, que procedió a realizar avalúo sin tener las calidades de tal de conformidad con la ley 1673 de 2013, situación que puede verificarse de la búsqueda RAA de Industria y Comercio y por tanto no es persona idónea para la realización del citado avalúo. (Omisión artículo 9 ley 1673 de 2013). no encontrarse inscrito en el RAA y presentar avalúos constituye una falta grave y configura el ejercicio ilegal de la actividad de avaluador.

El artículo 444 del CGP, en la parte final del numeral 1 reza:

“Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.”

El perito señor JAIRO RODRIGUEZ SOLANO, acompañó con el dictamen todos los documentos que sirven de fundamento para acreditar su idoneidad y experiencia, donde se puede ver claramente su profesión, la lista de casos donde ha sido asignado como perito, sus títulos académicos, experiencia profesional y técnica.

El nuevo Código General del Proceso dice sobre los auxiliares de la justicia, que son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación y en este sentido exige al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar.

De acuerdo a lo anterior, y al ser una obligación establecida en la Ley 1673 de 2013 y sus normas reglamentarias, a partir del 2 de enero de 2017, cuando el auxiliar de la justicia que intervenga en un proceso requiera elaborar dictámenes de avalúos en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, para las cuales se exige al perito estar inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores - RAA, este deberá presentar certificado de inscripción vigente en el mencionado registro, como prueba idónea de su calidad de avaluador.

Ahora bien, Los funcionarios que se hayan posesionado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013, están exentos de inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores y no serán sujetos del régimen de autorregulación contemplado en la ley, mientras ejerzan funciones públicas relativas a dicho cargo, artículo que se expide en razón de proteger los derechos adquiridos de los funcionarios de carrera ya nombrados para el momento de entrada en vigencia de la Ley. Lo mismo aplica a los funcionarios que nombrados con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley, pero que hayan concursado para una posición como

avaluadores, con anterioridad a la entrada en vigencia a de la misma.

Lo anterior para aclarar que esto no aplica para funcionarios que desarrollen actividades valuatorias, hayan sido nombrados definitivamente en vigencia de la Ley y hayan concursado para el puesto en que fueron nombrados con posteridad a la entrada en vigencia de la misma, puesto que, para estos casos, no solo ellos, sino también la entidad contratante debe verificar que el funcionario cumpla con las condiciones que exige la normatividad colombiana para desempeñarse como avaluador.

El perito señor JAIRO RODRIGUEZ SOLANO, es auxiliar de la justicia en calidad de perito avaluador de finca raíz urbana y rural desde hace más de 20 años; en lo demás, el dictamen: I) es claro, preciso y detallado, II) contiene los datos de quien lo realizó, III) informa la formación del perito, quien se desempeña como auxiliar de la justicia en la modalidad de avaluador; IV) enlista los Juzgados en los que ha intervenido como avaluador; v) declara que el inmueble a avaluar por tener el carácter de PATRIMONIO ARQUITECTONICO, pierde el interés dentro del mercado inmobiliario para desarrollar cualquier tipo de proyecto con fines productivos. Solo quedan dentro de un pequeño círculo estatal y de pocas empresas privadas que dependiendo de sus diseños espaciales puedan instalar sus empresas, pero con la modalidad de arrendamiento. Por tal motivo se observa dentro de los sectores declarados como Patrimonio Histórico Arquitectónico, muchos inmuebles deteriorados y abandonados. Esto se debe a los altos costos de mantenimiento que requieren estos edificios, y de los diseños espaciales que no permiten desarrollar todo tipo de actividad comercial. Debido a la anterior situación de estos inmuebles dentro del mercado inmobiliario **se puede aplicar una depreciación** dentro de un avalúo comercial. Se determinó con base a un sondeo del mercado inmobiliario del sector. Se tomaron 2 o 3 muestras de casa Jote de similares condiciones, en ventas; Se tomaron dos (2) muestras de cada lote en venta, de similares condiciones y dio como resultado.

TABLA DE MERCADEO DE CASA LOTE DEL SECTOR			
CASA/LOTE	ÁREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
Calle 15 con Carrera 7 Esq	1235,00	\$ 793.522,27	\$ 980.000.000,00
Calle 16 No. 4-40	456,00	\$ 160.000,00	\$ 350.000.000,00

VALOR PROMEDIO CASA LOTE EN EL SECTOR:			
FORMULA (ÁREA M ² * Vr. M ²)= (Vr M ² CASALOTE1+VrM ² CASALOTE2)/2			
\$ 1.330.000.000	/	2	\$ 953.522

AL VALOR DE CASA LOTE DE LA VIVIENDA SE LE REALIZA DEPRECIACION DEL 20%			
CASA/LOTE	ÁREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
Carrera 7 No. 14-51	1416	\$ 953.522	\$ 1.350.187.152

NOTA: Datos suministrados por la empresa inmobiliaria **FINICESAR**. Teléfono 3176717872-5743543-5743925-5606294

El valor de construcción de la casa/lote ubicado en la carrera 7 No. 14-51 es de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS M/L

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, Cesar,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar infundada la contradicción al avalúo presentado, por las razones expuestas.

SEGUNDO: Aprobar como avalúo actualizado del inmueble cautelado en este asunto la suma de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS MIL (\$ 1.350.187.152).

TERCERO: Una vez en firme la presente providencia vuelvan las diligencias al despacho para señalar fecha para el remate.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

GERMAN DAZA ARIZA

JUEZ.

Firmado Por:
German Daza Ariza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Valledupar - Cesar

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: **240a1fa62bc30fa92e0942ec8a85da9a1dfa7479cf4057fc520375b774cbdf46**

Documento generado en 02/10/2023 11:56:46 AM

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