

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Q., diecinueve de julio de dos mil veintitrés

Rad. 2021-00193

Previo a entrar en las consideraciones del avalúo que el despacho acogerá en el *sub examine*, se estima pertinente pronunciarse frente algunas solicitudes que asoman en los escritos allegados por la apoderada judicial del demandante en el proceso inicial entablado en este estrado por el señor JUAN DIEGO GIRALDO GIRALDO, visible en el archivo 231 del expediente.

En primer lugar, se indica en el escrito como asunto “OBJECCIONES AL AVALUO COMERCIAL ORDENADO DE OFICIO”. Al respecto es menester precisar, que la objeción no se encuentra contemplada en el Código General del Proceso, en tanto que el numeral 2°. Del artículo 444 de la norma citada indica: “*De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los **interesados presentes 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*”. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

De lo anterior se desprende que la contradicción al dictamen, interpuesta por la procuradora judicial del señor GIRALDO es una figura procesal que se hallaba contenida en el artículo 516 del C.P.C., canon que a su vez exigía, que la objeción, se surtiera de conformidad al artículo 238 *ibidem*, el cual desarrollaba la figura de la contradicción al dictamen, institución jurídica que desapareció con el C.G.P.

Puestas, así las cosas, y con sustento en la norma citada, la objeción que en otrora permitía el Código de Procedimiento Civil, fue sustituida con el Código General del Proceso vigente, situación que se pone de presente a las partes y en ese entendido se dará trámite al escrito allegado por la parte demandante (JUAN DIEGO GIRALDO GIRALDO). como de observaciones al dictamen, y en efecto se aplicará lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P.

Se observa también en el escrito aportado, solicitud tendiente a que se escuche en interrogatorio al perito evaluador contratado por dicha parte “... a fin de que deponga sobre aspectos puramente profesionales del avalúo comercial, de ingeniería y métodos de valoración de inmuebles legalmente

reconocidos sobre costos de reposición de construcción, tal como lo consignó en el Avalúo comercial, por el suscrito. Siendo necesario, oportuno y determinante para esclarecimiento de interrogantes, dudas, método de valoración del predio denominado MIRAMAR con M.I. 280-22205 y demás inquietudes de las partes y el despacho...”

En ese sentido el artículo 444-2 del CGP, dispone:” 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:

(...)

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.

(...)”

Nótese que la norma citada es clara en determinar, que el Juez debe resolver sobre el dictamen del inmueble a rematar, teniendo en cuenta los avalúos allegados, previo traslado a las partes, siendo el artículo 231 de la obra citada donde se permite el interrogatorio del perito, una disposición aplicable en otra fase de los procesos, pero no para el trámite de los avalúos que tiene una regulación especial, razón por la cual no se accede a la solicitud de interrogar al perito.

Con fundamento en la norma anterior, el despacho también se abstiene de dar trámite al avalúo aportado por el abogado de la ejecutada (archivo 228), por cuanto se allegó de manera extemporánea.

Realizadas las anteriores acotaciones, entra el despacho a decidir sobre el avalúo que se acogerá, teniendo en cuenta los 3 dictámenes que obran en el expediente.

La parte ejecutante allegó avalúo comercial, el cual arrojó como precio del inmueble la suma de \$2.358.999.416.

Una vez se dio traslado del avalúo, la parte ejecutante en la demanda inicial (JUAN DIEGO GIRALDO GIRALDO), presentó dictamen valuatorio elaborado por el perito JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, con Registro Abierto De Avaluadores, quien en su laborío determinó que el avalúo comercial del inmueble con matrícula inmobiliaria N.º 280-22205 es de \$8.464.966.690

Ante la diferencia de los anteriores avalúos comerciales, el despacho dispuso de manera oficiosa un avalúo comercial sobre el inmueble que se encuentra embargado, y en ese propósito, se nombró al ingeniero ALFREDO ÁLVAREZ LÓPEZ, quien aportó un nuevo avalúo el día 9 de junio del año en curso, por valor de \$ 6.266'596.600

Del estudio de los avalúos comerciales allegados por las partes procesales, a la luz del acercado por el perito designado por el juzgado, se observa una marcada diferencia principalmente en el que presentó el ejecutante PABLO EMILIO SALAZAR RIVERA, siendo el punto central de dicha discordancia, el valor que se estimó en esta experticia al metro cuadrado del terreno, el cual fue \$4.215.6 valor muy por debajo al estimado en los otros avalúos, situación que se itera al valor estimado en las construcciones que tiene el inmueble

Y es que a pesar de que en dicho avalúo se indica que el método utilizado fue el de comparación o de mercado, el de reposición, según Fito y Corvini, no persuade al juzgado, por cuanto no es exhaustivo en indicar las razones, por las cuales el valor que se da a las construcciones en su valor final se desmerece tanto, en comparación con las demás experticias, circunstancias que conllevan al juzgado a descartar de entrada el dictamen acercado por el apoderado judicial del señor PABLO EMILIO SALAZAR RIVERA y se centrara en el estudio de los avalúos aportados por la abogada de JUAN DIEGO GIRALDO GIRALDO y por el perito designado por el Juzgado.

Al respecto se debe decir de entrada que la diferencia que existe entre la experticia arrimada por el señor GIRALDO GIRALDO, y el allegado por el evaluador designado por el juzgado, es de \$2.198.370.090, que a pesar de aproximarse más con respecto a la presentada por el de la demanda acumulada, sigue siendo protuberante.

Del estudio de ambos avalúos, se observa que coinciden en los datos que suministran en la memoria descriptiva del inmueble, al igual que en las características del sector y el alinderamiento, ya en las características del terreno, se observa que mientras el avalúo acercado por el señor JUAN DIEGO GIRALDO, indica lo siguiente¹:

5.2 TOPOGRAFÍA. –

Forma geométrica	: Regular
Relieve	: Plano
Fuente	: Observados en visita pericial

El avalúo del perito designado por el juzgado establece²:

4.2 TOPOGRAFIA:

Forma geométrica	: Irregular
Relieve	: Topografía plana y levemente ondulada
Fuente	: Observados en visita pericial

¹ Folio 15 archivo 194 del expediente PDF

² Folio 14 archivo 220 del expediente PDF

Ante la anterior diferencia, el juzgado se inclina por la descripción que plantea el perito ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, esto por cuanto en la diligencia de secuestro y de las fotografías acercadas en los dictámenes periciales se otea con claridad que el terreno tiene sectores con ondulaciones y no es del todo plano como le certifica el otro perito.

En cuanto a la descripción de las características de las construcciones, también se observa una diferencia en cuanto área asignada, siendo el dictamen asignado por el despacho, el que genera más credibilidad de exactitud pues contiene un detalle pormenorizado de las construcciones, en cuanto al tipo, vetustez, estado de conservación numero de pisos, dependencias, estructura y acabados.

Ahora, en cuanto a la metodología utilizada, se observa que los dos peritos utilizaron el de comparación o de mercado respecto del valor del terreno, donde se aprecia una diferencia de \$4.487.5 al valor de metro cuadrado que da el perito de la parte demandante con respecto al designado de oficio, pues aquel le da un valor de \$12.300, mientras que este le asigna un valor de \$7.812.5, ultimo dato que acoge el juzgado, por cuanto se explica de manera detallada de donde se obtiene el valor de la cuadra de terreno, identificando los datos de los inmuebles, con los que se comparó, en cuanto a las áreas de terreno, área construida, valor depurado, valor de construcciones, valor total de terreno, factor de ubicación y el valor de terreno por cuadra: Veamos:

Lonja Inmobiliaria del Quindío		ANEXO MEMORIA DE CALCULO MONTENEGRO - QUINDIO								ASOLONJAS	
FINCA "MIRAMAR" VEREDA EL CUZCO MUNICIPIO DE MONTENEGRO QUINDIO											
TIPO DE METODOLOGIA: METODOS DE COMPARACION O DE MERCADO Y COSTO DE REPOSICION (Articulos 1 y 3 Resolución 620 del IGAC)											
COMPARACION DE MERCADO											
OFERTA	DIRECCION	CONTACTO	AREA TERRENO (Cuadra)	AREA CONSTRUIDA (m ²)	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS	VALOR TOTAL DEL TERRENO	FACTOR DE UBICACION	VALOR TERRENO (Cuadra)		
INMOB. FINKAS Y FINKAS Mercado Libre - Montenegro		315 808 2568	29,5	650,00	\$ 2.360.000.000	\$ 921.250.000	\$ 1.438.750.000	1,00	\$ 48.771.186		
INMOBILIARIA FRANCO Mercado Libre - Montenegro		300 276 2904	20,0	300,00	\$ 1.100.000.000	\$ 170.000.000	\$ 930.000.000	1,00	\$ 46.500.000		
INMOB. FINKAS Y FINKAS Mercado Libre - Montenegro		315 808 2568	3,0	200,00	\$ 360.000.000	\$ 207.500.000	\$ 152.500.000	1,00	\$ 50.833.333		
ARM Grupo Inmobiliario - Finca Raiz - Montenegro		301 292 4221	14,5	450,00	\$ 1.615.000.000	\$ 788.750.000	\$ 826.250.000	1,00	\$ 56.982.759		
Inmobiliaria El Triángulo Mercado Libre - Montenegro		314 588 1909	50,0	750,00	\$ 2.600.000.000	\$ 387.500.000	\$ 2.212.500.000	1,10	\$ 48.675.000		
INMOBILIARIOSOV202301201 Mdo. Libre - Montenegro		310 458 1487	16,0	800,00	\$ 1.900.000.000	\$ 1.080.000.000	\$ 820.000.000	1,00	\$ 51.250.000		
OBSERVACIONES: Se toma un valor para el terreno de \$50'000,000/cuadra como valor definitivo, ya que se encuentra entre el promedio +/- la desviación estandar. La resolución #620 de 2008, permite un coeficiente de desviación máximo de 7,5% y permite adoptar un valor que esté ubicado entre la media aritmética más la desviación estándar y la media aritmética menos la desviación estándar.			MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	LIMITE SUPERIOR: \$ 54,108,129 LIMITE INFERIOR: \$ 46,895,963					
			50.502.046	3.606.083	7,14%						

Datos que se echan de menos en el dictamen acercado por la parte demandante en el proceso inicial.

En cuanto al método empleado de costo y reposición realizado a las construcciones, el despacho se inclina por los valores a que de las construcciones presenta el perito designado por el juzgado, por cuanto como se indicó en líneas anteriores, fue mas exacto al momento de exponer las comparaciones hechas en el mercado con predios circunvecinos

Ante este escenario, y por las razones anteriormente explicadas, se acogerá en su integridad la experticia acercada por el ingeniero ALFREDO ÁLVAREZ LÓPEZ

Por lo expuesto, se concluye que el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 280-22205, tiene un avalúo comercial de \$6.266'596.600, el cual se acoge por el despacho.

Se fijan como honorarios al perito designado por el despacho, la suma de \$1.000.000, el cual debe ser cancelado por los ejecutantes, y que será tenido en cuenta al momento de liquidarse las costas procesales. Pago que se debe hacer dentro del término de diez (10) días contados a partir de la notificación de este auto debiendo allegar copia del recibo de pago al proceso.

Una vez en firme este auto el despacho procederá a fijar fecha y hora de remate.

Por ultimo se ordena que por la secretaría del juzgado se proceda a realizar la conversión del titulo que se ordenó en auto del pasado 23 de junio del año avante.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

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: **9badf17dea6a0f89ef0948aad9adafae06b4f31e532e9143b28a85a279632aae**

Documento generado en 19/07/2023 06:12:21 AM

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