



Juzgado Segundo Civil del Circuito

Armenia Quindío, dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Proceso:	Ejecutivo a continuación
Demandante:	Eunice Ramírez de Agudelo
Demandados:	Yesenia Casadiegos Trillos
Radicado:	630013103002-2018-000064-00
Asunto:	Auto decide avalúo

Asunto

Procede el Despacho a decidir sobre el avalúo para tener en cuenta para la eventual subasta del bien inmueble hipotecado identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-134332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q., embargado y secuestrado, dentro del asunto de la referencia.

Avalúos Presentados

La parte ejecutante allegó en el archivo 12 del expediente, el avalúo comercial del bien inmueble, señalándose entre otras particularidades, un valor de \$787.037.500,00; que comprende el lote y la construcción.

Por su parte, el ejecutado, en el archivo 28, allegó oportunamente el avalúo realizado al citado bien inmueble, donde se señala como valor comercial de \$1.150.000.000,00; como apreciación del lote y la construcción.

Por último, el avalúo ordenado por el Juzgado elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío en el doc. 80 y aclarado mediante el doc. 101, con un valor por el lote y construcciones de \$654.908.000

Consideraciones

Planteamiento Jurídico.

En el presente caso, hay lugar a determinar el avalúo del bien inmueble que sirvió de garantía para la cancelación de la obligación, conforme a los postulados del art. 444 del CGP, que servirá de base para la licitación.

Argumentación normativa, jurisprudencial y doctrinaria aplicable



Juzgado Segundo Civil del Circuito

- Código General del Proceso

ARTÍCULO 444. AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS. 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.

(...)

- Sobre el avalúo:

Actualmente, esta temática es tratada con profundo análisis en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014 que quedó incorporado en el capítulo 17, sección 1 a 6 del Decreto 1074 de 2015 por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector comercio, industria y turismo.

La Valuación se define como la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto, deberá estar, ajustado a las disposiciones de las normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avaluador.



Juzgado Segundo Civil del Circuito

El régimen de avalúos se debe armonizar con las disposiciones legales aplicables al IGAC y demás autoridades catastrales en materia de inmuebles, por lo que resulta aplicable la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Sede Central, por medio de la cual estableció los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, considerando que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros, actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

Este acto administrativo, define y establece la aplicación de varios métodos para realizar un avalúo, señala las etapas para su elaboración y precisa los pasos a seguir para una debida identificación física y legal del predio.

- Normativa Aplicable para las Autoridades Catastrales

La función de elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble, es desarrollada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC¹

Valoración probatoria

De conformidad con el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, procede el Despacho a decidir acerca del avalúo para tener en cuenta; anticipando desde ahora que lo será el allegado por la parte ejecutante, atendiendo las siguientes razones:

1. El avalúo presentado por la parte ejecutante, arroja una suma comercial para el inmueble de \$787.037.500 (archivo 12).

De acuerdo con esto, el Despacho encuentra que las partes fueron coincidentes en que la mejor forma de establecer el precio real del bien inmueble lo era a través del avalúo comercial; entendiéndose que, el avalúo catastral incrementado en un 50% no constituiría un precio justo.

Empero, son disímiles y demasiado distantes los valores finales a los que se llegaron en los avalúos de una y otra, pese a haberse usado los mismos métodos para establecer el valor comercial, como lo son, la comparación y el costo de reposición, conforme lo reglamenta la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

¹ <https://www.igac.gov.co/es/que-hacemos>



Juzgado Segundo Civil del Circuito

Items	Avalúo presentado por la parte ejecutante		Avalúo presentado por la parte ejecutada	
	Medida	Valor	Medida	Valor
Lote de terreno	133.75 mts ²	133.750.000	133.75 mts	177.568.926,11
Construcción nivel 1	45 mts ²	69.750.000	133.75 mts ²	320.040.968
Construcción nivel 2	133.75 mts ²	334.375.000	45 mts ²	64.606.401
Construcción nivel 3	160,75 mts ²	249.162.500	160,75 mts ²	427.385.966
Beneficio por ubicación de licencias de construcción: 16.2 %				160.315.566,21
TOTAL	\$787.037.500		1.150.000.000	

Igualmente, se aclara que no existe un reparo sobre el área de terreno, existiendo plena coincidencia en que el inmueble ocupa un terreno de 133.75 metros cuadrados; tratándose, además, de un predio urbano que su medida es en m2.

Igualmente, no detalló la evaluadora contratada por la parte ejecutada cómo estableció el promedio para este inmueble a partir de las tres ofertas comparables en el punto 7 ; dado que, únicamente menciona que las ofertas se encuentran dentro de la misma zona y que poseen características similares, en servicios, uso, topografía, etc.; más no extendió al Juzgado una relación que permita respaldar a cuáles ofertas se refiere y qué márgenes (mínimo y máximo) son los que avalan el valor unitario que aplica. Así mismo, no se encuentra respaldo frente a la liquidación del beneficio por ubicación de licencias de construcción.

Como quiera que en la audiencia (doc.45) donde se escucharon a los peritos para dilucidar las diferencias entre los avalúos presentados por las partes, no se pudo esclarecer los puntos distantes entre uno y otro, y, se ordenó un tercer dictamen a cargo de ambas partes, que finalmente lo realizó la Lonja propiedad Raíz de Caldas, presentando un justiprecio así:



Juzgado Segundo Civil del Circuito

V. VALUACION

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

ITEM	AREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	133,75	\$ 1.440.000	\$ 192.600.000
CONSTRUCCION	266,00	\$ 1.738.000	\$ 462.308.000
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			\$ 654.908.000,00

SON EN TOTAL: SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE.

Frente al informe, se solicitó aclaración y/o ampliación, mediante auto del 11 de abril de 2023 (98), respuesta que se presentó el 20 de abril de 2023 (doc.101), sobre el cual se remite al informe inicial sin profundizar en las observaciones, de las cuales el despacho no encuentra satisfecha el valor de la construcción que fue en forma global, sin discriminar los tres locales, que además, difiere su medición con los dos otros avalúos presentados por las partes, sin ofrecer ningún fundamento sobre la diferencia y discriminación según la medida con el valor estimado.

Así las cosas, no se apreciará el último dictamen presentado por no ofrecer seguridad frente a la calidad de los bienes valorados.

En este orden de ideas, según lo discurrido, el despacho encuentra ajustado a las condiciones reales del bien inmueble el dictamen presentado por la parte ejecutante, con la claridad que si bien existe diferencia en cuanto a las medidas del local 1 y 2, su precio se estimó de acuerdo con el método de comparación o de mercado respecto de bienes inmuebles de similares condiciones en la misma zona donde se encuentra el bien aquí aprisionado , tal como lo indican en los informes, y teniendo como base que el total de los metros construidos de los tres locales es igual para uno y otro, es decir, el total de las construcciones es de 339.5 m2, no se encuentra divergencia en este tópico.

Y es que frente al dictamen presentado por la parte ejecutada, se advierte que el metro cuadrado de una Bodega o un local comercial al interior de un Centro Comercial no se puede equiparar al de una casa comercial ubicada en un barrio de esta ciudad, por lo que los referentes comparativos allí señalados no sirven de referente para determinar el valor promedio del metro cuadrado del inmueble de autos.



Juzgado Segundo Civil del Circuito

Es que el valor del metro cuadrado que toma la parte ejecutada es \$ 8.500.000 aproximadamente, la cuales corresponde a valores en otro sector de la ciudad (Norte) e inclusive dista del valor relacionado de la casa en la avenida las Palmas (\$3.611.111) y una casa del Barrio Galán (\$3.611.111) o una casa con local en Barrio Las Palmas (\$3.125.000) como se relaciona en el dictamen, razón por la cual este despacho no tiene en cuenta dicho avalúo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia Quindío,

Resuelve

Primero. TENER como avalúo del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 280-134332, en la suma de **\$787.037.500**, conforme a las razones antes expuestas.

Segundo. Ejecutoriada esta providencia, continúese con el trámite subsiguiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

HILIAN EDILSON OVALLE CELIS

Juez

Ndt.

Firmado Por:

Hiliana Edilson Ovalle Celis

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

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: **68991732eee7df91ff0a3e279551122ce59108e8e304dfddee070a3f48807c33**

Documento generado en 18/08/2023 01:42:19 PM

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