





Juzgado Segundo Civil del Circuito

DESCRIPCION	AREA(M2)	AVALUO/M2	VR. PARCIAL
APARTAMENTO #402	110,55	\$ 2.775.000	\$ 306.776.250
GARAJE #4	12,25	\$ 2.300.000	\$ 28.175.000
GARAJE #5	12,75	\$ 2.300.000	\$ 29.325.000
<b>TOTAL AVALUO</b>	<b>12,75 M2</b>		<b>\$ 364.276.250</b>

Por último, revisados los avalúos catastrales presentados que adicionados en un 50% arrojan los siguientes valores así:

Matrícula inmobiliaria	Avalúo catastral	Vlr catastral + 50%
280-119540	\$150.296.000	\$225.444.000
280-119204	\$12.024.000	\$ 18.036.000
280-119205	\$13.026.000	\$ 19.539.000
Total		\$263.019.000

### 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

- 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*



## Juzgado Segundo Civil del Circuito

*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.

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.



## Juzgado Segundo Civil del Circuito

### 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 ejecutada, atendiendo las siguientes razones:

1. Verificado el avalúo presentado por la parte ejecutante, que arroja una suma comercial total para los inmuebles de \$331.898.250 (doc.92 pág.), comparado con el valor que arroja el del ejecutado \$364.276.250, la diferencia asciende a la suma de \$32.378.000, que equivale mayormente al valor de los parqueaderos, pues la objeción de la parte ejecutante se centró básicamente en dicho valor, respaldando los presentados por el banco.

Haciendo la comparación solamente con relación al valor de los parqueaderos que son objeto de reparo por parte de la ejecutante, tenemos:

Matrícula inmobiliaria	Vlr. Ejecutante	Vlr. ejecutando
280-119204	\$20.028.750	\$ 28.175.000
280-119205	\$20.017.500	\$ 29.325.000
Total	\$40.046.250	\$ 57.500.000

Al revisar el m2 arrojado en los dos avalúos comerciales, no se encuentra coherencia frente al presentado por el Banco, en tanto, le dan un valor diferente a cada uno de los garajes en su valor unitario, sin respaldo donde se pueda mostrar el porqué los parqueaderos ubicados en el mismo lugar tienen valores unitarios diferentes por metro cuadrado.

No ocurre lo mismo con el presentado por el demandado, pues véase que el valor unitario de los dos garajes conserva el mismo valor unitario por m2, situación que resulta mas coherente y acercado a la realidad, a más que, su valor no se encuentra desproporcionado a los valores de referencia actuales para este tipo de inmuebles.; sumado a ello, si tenemos en cuenta el valor comercial que le otorga a los parqueaderos la parte ejecutante, la diferencia con relación a los avalúos catastrales no es significativa, se podría decir, que están casi ajustados al valor del IGAC, que generalmente dichos avalúos no reflejan la realidad comercial del bien, por ello, acercan el avalúo comercial para ajustar su precio.



## Juzgado Segundo Civil del Circuito

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.

Si bien los avalúos presentados por las partes, pese a haberse usado los mismos métodos para establecer el valor comercial, por medio del método de comparación con el mercado, de reposición, conforme lo reglamenta la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encuentra más razonable el presentado por la parte ejecutada por lo dicho en antecedencia.

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

### Resuelve

**Primero.** TENER como avalúo (doc.99) de los inmuebles objeto de garantía hipotecaria perseguidos en estas diligencias por lo dicho en antecedencia así:

DESCRIPCION	AREA(M2)	AVALUO/M2	VR. PARCIAL
APARTAMENTO #402	110,55	\$ 2.775.000	\$ 306.776.250
GARAJE #4	12,25	\$ 2.300.000	\$ 28.175.000
GARAJE #5	12,75	\$ 2.300.000	\$ 29.325.000
<b>TOTAL AVALUO</b>	<b>12,75 M2</b>		<b>\$ 364.276.250</b>

**Segundo.** Ejecutoriada esta providencia, continúese con el trámite subsiguiente entrando a despacho para fijar fecha y hora de remate.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**HILIAN EDILSON OVALLE CELIS**

**Juez**

Ndt.

**Firmado Por:**  
**Hilian Edison 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: **7c70d0068b1f95cc7b8e89eb466946238e7fc53cc06980d796f0a7c3811a9eb5**

Documento generado en 11/12/2023 08:39:45 AM

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