



Juzgado Segundo Civil del Circuito

Armenia Quindío, diez (10) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Ejecutivo
Demandante:	Edier Moreno Rodas y Otro
Demandados:	Camilo Muñoz Ospina
Radicado:	630013103002-2019-00118-00
Asunto:	Auto decide avalúo

Asunto

Procede el Despacho a decidir sobre el avalúo para tener en cuenta para la eventual subasta del inmueble perseguido en las diligencias de matrícula inmobiliaria Nro. 280-50831, inscrito en 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 21 del expediente, el avalúo comercial, señalándose entre otras particularidades, un valor total de \$729.100.000; que comprende el lote y la construcción así:

AVALUO COMERCIAL					
TERRENO					
TERRENO APTO	1.012,00	M2 a \$	c/u	100.000,00	101.200.000,00
		M2 a \$	c/u		-
		Valor Terreno:			101.200.000,00
CONSTRUCCION					
VIVIENDA	644,00	M2 a \$	c/u	975.000,00	627.900.000,00
		M2 a \$	c/u		
		Valor (Construcciones)			627.900.000,00
ANEXOS					
		M2 a \$			-
		M2 a \$			-
		Valor Anexos			-
			Suma	\$	729.100.000
Avalúo Comercial	729.100.000				
SON: SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CIEN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.					729.100.000

Y el valor del avalúo catastral presentado visible en el doc. 21 pág. 23 así:



Juzgado Segundo Civil del Circuito

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: CAMILO MUNOZ OSPINA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 9855562 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA	INFORMACIÓN ECONÓMICA
DEPARTAMENTO:63-QUINDIO MUNICIPIO:190-CIRCASIA NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0006-0212-0-00-00-0000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0006-0212-000 DIRECCIÓN:EL MIRADOR DEL CACIQUE CS 1 SAN AN MATRÍCULA:280-50831 ÁREA TERRENO:0 Ha 1012.00m ² ÁREA CONSTRUIDA:544.0 m ²	AVALÚO:\$ 113.174.000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	CAMILO MUNOZ OSPINA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	9855562
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

Por su parte, el ejecutado, en el archivo 27, allegó a través de objeción al presentado por el actor otro avalúo, señalando como su valor comercial en la suma de \$1.420.000.000 así:

**VALOR MEDIO de M2 de: Inmueble (2 PL) + TERRENO
SECTOR Normativo Residencial CAMPESTRE
por método de PRECIO de MERCADO =
\$840.000 / M2** ✓

VALOR DE AVALÚO COMERCIAL:

VALOR del Terreno + Construcción: \$850.000 x 1.656 M2	\$ 1.407'600.000,00
VALOR mejoras practicadas en la casa, tales como cerramientos, BBQ, canchas, etc.	\$ 12'400.000,00
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 1.420'000.000,00
Son: MIL CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE	✓

Por su parte el Juzgado al evidenciar diferencias muy representativas en los avalúos aportados, ordena un nuevo avalúo presentado por la Lonja Propiedad Raíz del Quindío (doc. 57) avaluando el inmueble en \$794.505.000 así:



Juzgado Segundo Civil del Circuito

9 RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	m ²	1.012	250.000	253.000.000
CASA	m ²	364	1.345.000	489.580.000
CORREDORES	m ²	155	335.000	51.925.000
RAMADAS	m ²	92	135.000	12.420.000
TOTAL				\$ 794.505.000

SON: SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE.

Consideraciones

Planteamiento Jurídico.

En el presente caso, hay lugar a determinar el avalúo del bien inmueble perseguido en las diligencias para el pago 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 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



Juzgado Segundo Civil del Circuito

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.

- Normativa Aplicable para las Autoridades Catastrales



Juzgado Segundo Civil del Circuito

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

Caso concreto

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 el perito de la Lonja Propiedad Raíz del Quindío (doc.058), atendiendo las siguientes razones:

Verificado el avalúo presentado por el perito y su aclaración (doc. 58 y 76), se evidencia que corresponde al inmueble perseguido en las diligencias MI 280-50831, por su ubicación, linderos y cabida tomados de la escritura pública No. 1419 del 13-06-20216 corrida en la Notaría Quinta de Armenia, aclarando el área construida que corresponde a 611 m² y un área del terreno de 1012 m², información tomada de acuerdo a la medición sobre el terreno.

Si se compara los informes de avalúo presentados por las partes con la Lonja Propiedad Raíz, se verifica diferencia en cuanto al área de construcción y por ende en su valor comercial, de lo cual, el perito de la Lonja hace claridad que se realizó medición de dichas áreas, fundado en el documento de levantamiento planimétrico de la vivienda en sus dos niveles y se constata la diferencia entre área en su interior de ramadas y corredores lo que torna que el peritaje sea sólido, claro, preciso y exhaustivo.

De acuerdo con esto, el Despacho encuentra que los dictámenes presentados por las partes no guardan una estimación razonable frente al valor comercial del inmueble, pese a que tuvieron en cuenta las mismas áreas reportadas por el IGAC, que de acuerdo con la claridad que hace la Lonja Propiedad Raíz, tuvieron en cuenta las ramadas y corredores como valor de la vivienda y ello influye en su valor comercial.

Se tendrá entonces por el avalúo del inmueble el presentado por la Lonja Propiedad Raíz del Quindío, visto en el doc. 58 y aclarado en el doc. 76 por valor de \$ 794.505.000, valor que se ajusta en forma razonada a la realidad comercial y que no dista en mucho frente al presentado por el actor.

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



Juzgado Segundo Civil del Circuito

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

Resuelve

Primero. TENER como avalúo (doc.58 y 76) del inmueble perseguido en estas diligencias de matrícula inmobiliaria No. 280-50831, por lo dicho en antecedencia así:

9 RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	m ²	1.012	250.000	253.000.000
CASA	m ²	364	1.345.000	489.580.000
CORREDORES	m ²	155	335.000	51.925.000
RAMADAS	m ²	92	135.000	12.420.000
TOTAL				\$ 794.505.000

SON: SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE.

Segundo. Ejecutoriada esta providencia, pase a despacho para fijar fecha y hora del remate del mencionado inmueble.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

HILIAN EDILSON OVALLE CELIS

Juez

Ndt.

Firmado Por:

Hilian 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: **3ab4030fdd0d1b4e02e06e40d947e327c7089a03f84c33355c07b1f9c50a3ed**

Documento generado en 10/04/2024 03:14:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>