



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA - QUINDIO

Asunto: Resuelve contradicción avalúo.
Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Ejecutante: Bancolombia S.A
Ejecutada: Agro Holandesa S.A.S
Radicado: 63001-31-03-003-2019-00224-00

Abril veintisiete (27) de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO

Resolver cuál de los avalúos presentados por las partes servirá de base para subastar el bien aprisionado, así como sobre la entrega del bien aprisionado y la solicitud de información formulada por la Fisacía General de la Nacional.

II. ANTECEDENTES

La parte ejecutada presentó un avalúo del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria 284-6956, ubicado en Municipio de Filandia Quindío por (\$10.077.955.400). (pdf 112).

Durante el término del traslado, su contradictora, presentó otro que arrojó un justiprecio de (\$3.675.361.290). Cuyo traslado transcurrió en silencio. (pdf 119)

III. CONSIDERACIONES

El artículo 444.2° del Código General del Proceso prevé que, ejecutoriada la sentencia o el auto que ordene seguir adelante la ejecución, cualquiera de las partes puede presentar el avalúo.

Dentro del término de su traslado los interesados pueden presentar observaciones y, quienes no lo hubiesen aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá previo traslado por tres (3) días.

Al interior del juicio ejecutivo, los avalúos tienen una doble condición: i) son un requisito para el remate y ii) una prueba pericial. De ahí que debe evaluarse de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y las demás pruebas que obren en el proceso, al tenor del artículo 232 del CGP.

Por otra parte, el ¹TSA SCFL en auto del 16-06-2020, Exp. 63001-3110-001-2017-00084-01, señaló que *“el procedimiento especial para avaluar los bienes, deberá ajustarse a la normatividad existente, Ley 388 de 1997, Decreto 1420/1998 y Res. 620 de 2008 del Insituto Geográfico Agustín Codazzi, que establecen los parámetros de elaboración del peritaje que termina con el precio comercial de los bienes”*

Sobre las anteriores bases deben analizarse los avalúos presentados por las partes.

En esa línea, el artículo 10 de la Res. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con respecto al método de marcado, prevé que *“Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados de forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios”*

Sin embargo, en el avalúo presentado por la parte ejecutada los

¹ [1F2017-00084 \(Objeción avalúo de inmueble\)](https://ramajudicial.gov.co/1F2017-00084) (ramajudicial.gov.co)

valores de las ofertas analizadas, tanto para el suelo rural como para el suburbano, fueron tomadas de forma global, sin discriminación del terreno y la construcción. De ahí se fijó la media para el primero en (\$81.872.000) ha y, para el segundo en (\$252.075.000) ha.

Lo que no ocurre con el aportado por la ejecutante, donde si se analizó, de forma independiente, el valor del terreno y de la construcción, en cada uno de los datos obtenidos, según lo indicado en la disposición en cita. De dónde se obtuvo una media, para el terreno de (\$2.271,34) M2.

En ambos casos se aplicaron medidas de tendencia central, así como su variación. Los datos empleados en el avalúo aportado por la parte demandada presentaron un coeficiente de variación del 7.06 % (suelo rural), cercano al límite del 7.5% que hace no recomendable el uso de la media aritmética (Art. 11 Inc. 4° Res. 620/08), mientras empleados en el avalúo presentado por la parte demandante tuvieron un coeficiente de variación del 5.47%, lejano dicho límite.

Esa circunstancia implica que los datos empleados en la primera de las valuaciones descritas son más heterogeneos y, por lo mismo, menos representativos que los utilizados en la segunda.

En esa línea, las diferencias ostensibles en los valores asignados por unidad de área al terreno avaluado obedecen la aplicación diferencial del método de mercado y, en los aspectos descritos, resultan más sólidos y exhaustivos los fundamentos del avalúo aportado por la parte ejecutante, que por lo mismo será acogido.

Por otra parte, atendiendo la petición elevada por el nuevo secuestre designado, se aprecia que en efecto el anterior auxiliar

de la justicia no le ha hecho entrega de la heredad pese a ya haber sido requerido, se comisionará al alcalde municipal de Filandia para el efecto, ello conforme a lo reglado en el parágrafo segundo del artículo 50 del C.G.P.

Finalmente, se dispondrá el envío de la información requerida por la Fiscalía General de La Nación.

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

RESUELVE

PRIMERO. ACOGER el avalúo presentado por la parte demandante (pdf 119). En consecuencia, TENER como avalúo del inmueble aprisionado la suma de (\$3.675.361.290).

SEGUNDO. COMISIONAR al señor alcalde municipal de Filandia a fin de que lleve a cabo diligencia de entrega del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 284-6956 a favor del nuevo secuestre Carlos Julio Barriga Rodríguez.

TERCERO. LÍBRESE OFICIO a la a Fiscal 256 en apoyo al Despacho 14 delegado Ante el Tribunal Grupo Bienes - Dirección Justicia Transicional de Bogotá D.C². informando que i) el presente proceso se encuentra en estado posterior al auto de seguir adelante la ejecución, ii) que funge como demandante Bancolombia S.A. y como demandada Agrohollandesa S.A., iii) que la más reciente liquidación del crédito aprobada asciendió a (\$240.367.148) con corte al 08-07-2021 (pdf 29). Habilítese para que acceda al expediente.

² luis.rios@fiscalia.gov.co

Notifíquese,

Estado #65 del 28-04-2023

Firmado Por:
Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
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: **a8e2298ea553a2f6383479b5f5e53affb8ae0576482ba93de851960a2f0d76af**

Documento generado en 26/04/2023 06:29:41 PM

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