



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA QUINDÍO

Asunto: Resuelve Contradicción Avalúo
Proceso: Ejecutivo Mixto
Ejecutante: Cooperativa de Ahorro y Crédito
Cafetera Financiera Cofincafe
Ejecutados: Javier Osorio Jaramillo
Trilogía Construcciones S.A.S
Radicado: 63001-31-03-003-2022-00165-00

Mayo siete (07) de dos mil veinticuatro (2024)

I. OBJETO

A través de esta providencia, se resuelve sobre los nuevos avalúos presentados por las partes.

II. ANTECEDENTES.

La parte ejecutante, aduciendo que, por falta de postores, fracasó, por tercera ocasión, la diligencia remate, presentó un nuevo avalúo. (pdf 85)

Los ejecutados, objetaron (sic) dicho avalúo. Presentaron uno diferente y pidieron que se tomara como base de la subasta. (pdf 87).

Adujeron, en síntesis, que la enorme diferencia entre los dos avalúos causa un grave detrimento para los demandados y sus acreedores. Que el presentado por estos últimos carece de objetividad.

Replicó el extremo actor. Alegó que, si el bien se sigue subastando por el valor fijado, nunca se rematará, por tanto, tampoco se saldará la obligación.

Que es ilógico presentar un avalúo superior al inicialmente estimado porque si no se subastó por éste, en tres ocasiones, mucho menos lo será por un valor mayor. Que es notoria la intensión dilatoria de los demandados.

Que su avalúo es idóneo porque tiene los datos actualizados del inmueble.



III. CONSIDERACIONES.

1. Procedimiento de contradicción del avalúo.

El artículo 444.2° del Código General del Proceso prevé que, de los avalúos presentados oportunamente, se corra traslado por diez (10) días.

En ese término, los interesados, pueden presentar sus observaciones y allegar un avalúo diferente. Caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.

No se prevé allí la “objeción”, es más, ese trámite fue expresamente suprimido por el art. 228 Inc. Fin. Ib.

En esa línea, la cuestión se limita a confrontar los avalúos presentados por las partes y, acoger como base la licitación aquél que resulte más idóneo.

La apreciación del dictamen debe hacerse siguiendo las reglas de la sana crítica, considerando la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y las demás pruebas. Así lo prevé el art. 232 del CGP.

2. Idoneidad de los peritos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 444.1° del Código General del Proceso, el avalúo debe realizarse por entidades o profesionales especializados.

En concordancia, el artículo 23 de la L 1673/13 prevé que *“quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autoregulación de la actividad (...)”*

En concordancia, según el artículo 21 Ib, para emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de evaluación ante organismos estatales y, en general, para la actividad de evaluador, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital del documento que acredite la inscripción en el RAA.

El perito Mauricio Gaviria Olano, quien elaboró el avalúo presentado por la parte ejecutante aportó certificado de inscripción en el RAA sin fecha.



Consultado el número AVAL-71582345, citado por él, en la página web www.raa.org.co, no se encontró registro alguno.

[Confirmar Avaluador](#)

Esta consulta no sustituye la obligación del evaluador de demostrar su calidad, a través de la certificación de inscripción (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015).

Codigo *

No se ha encontrado un Avaluador
con el código AVAL-71582345

En contraste, consultado el número AVAL-7509091, citado por César Arturo Naranjo Vélez, perito designado por la parte ejecutada, se halló que está inscrito desde el 30-04-2018 y permanece activo.

[Confirmar Avaluador](#)

Esta consulta no sustituye la obligación del evaluador de demostrar su calidad, a través de la certificación de inscripción (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015).

Codigo *

CESAR ARTURO NARANJO VELEZ
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Activo
Fecha de registro: 30 de Abril de 2018
Código: AVAL-7509091
Fecha de Aprobación: 17 de Mayo de 2018

De modo que Mauricio Gaviria Olano, perito designado por la parte ejecutante, no tiene inscripción activa en el RAA, con lo cual, tampoco está habilitado para adelantar actividades propias de ese campo y especialmente para rendir dictámenes sobre la materia; mientras Arturo Naranjo Vélez, perito designado por la parte ejecutada, si cuenta con dicha inscripción y es apto para ese propósito.

3. Fundamentos de los dictámenes.

Los avalúos deben ajustarse a lo previsto en la L 388/1997, el Dto. 1420/1998 y la Res. 620/2008 del IGCA, mediante la cual se establecen los parámetros para su elaboración¹.

En esa línea, el artículo 10 Inc. 2° de la Res. 620/08 del IGAC, prevé que *“para los inmuebles no sujetos al régimen de*

¹ TSA SCFL Auto de Jun. 16/2020. Exp. 2017-00084-01



propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios”.

En el avalúo elaborado por el perito Mauricio Gaviria Olano, por encargo de la parte ejecutante, pese a que se describe la existencia de una construcción en obra gris, no se discriminó su valor de forma independiente a la del terreno, con lo cual se desatendió la preceptiva en mención.

Lo contrario se observa en el dictamen rendido por Arturo Naranjo Vélez, a instancia de la parte Ejecutada, donde sí se diferenció el valor del lote del de la construcción.

El perito Mauricio Gaviria Olano refiere que, para la elaboración de su dictamen utilizó el método residual a partir del estudio de un proyecto constructivo acorde con el uso del suelo permitido y que en la zona se permiten hasta (20) pisos.

Sin embargo, no se aportó el mencionado estudio y, según la ficha normativa aportada en el otro dictamen la altura máxima es de 15 pisos y no de 20 como allá se expresa.

Es cierto que la deserción del remate en tres oportunidades puede ser indicativa de un avalúo excesivamente alto. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurría en vigencia, del derogado art. 533 del CGP. Desde la reforma introducida por el art. 36 de la L 1395/2010 y el actual art. 457 del CGP, esa circunstancia no conduce a su reducción automática, sino que da lugar a la presentación de un nuevo avalúo sujeto a contradicción.

La deserción del remate no conduce a adoptar un avalúo menor como sugiere la parte ejecutante, sino a presentar uno nuevo sujeto a contradicción.

El mayor o menor valor asignado al bien objeto de la subasta no es un criterio válido para acogerlo. Su valoración, debe hacerse en función de la idoneidad de los peritos, la solidez, claridad y exhaustividad de sus fundamentos.

En esa labor se halló que el perito designado por la parte ejecutante carece de registro actual como evaluador en el RAA y que su dictamen no discriminó el valor del lote del de la construcción como prevé el art. 10 Inc. 2° de la Res. 620/08 del IGAC, se fundó en un estudio que no se aportó, todo lo cual demerita su efecto persuasivo y conduce a que se acoja el avalúo presentado por la parte ejecutada.



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

RESUELVE

PRIMERO. ACOGER el avalúo presentado por el perito Arturo Naranjo Vélez, por encargo de la parte ejecutada, por la suma de (\$3.455.105.307)

SEGUNDO. SEÑALAR la fecha para realizar una nueva licitación una vez quede en firme la presente providencia.

Estado #68 del 08-05-2024

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: 8da2e7d9cc2a002d69968478a459fbf744b596bd318124e216bfc59211acd50

Documento generado en 06/05/2024 04:18:13 PM

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