



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

SECRETARIA. Montería, veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticuatro (2024). Pasa al Despacho de la señora juez el proceso, en el que está pendiente para decidir sobre los avalúos presentados y la solicitud de fijación de fecha para el remate. Provea.

YAMIL MENDOZA ARANA

Secretario

Montería, veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

PROCESO	EJECUTIVA GARANTIA REAL
DEMANDANTE	BANCO DE BOGOTA S.A. NIT 860.002.964-4
DEMANDADO	LUZ VELASQUEZ DE CABALLERO C.C. N° 34.974.422
RADICADO	230013103003 2019-000214-00.
ASUNTO	AUTO FIJA AVALUO – SE ABSTIENE
AUTO N°	(#)

I. ASUNTO

Según la nota secretarial anterior, procede el despacho a pronunciarse sobre el avalúo de los bienes inmuebles identificados con Matriculas inmobiliarias No. 140-129226, 140-129195 y 140-129233, propiedad de la demandada Luz Amalia Velásquez de Caballero.

II. CONSIDERACIONES

En el presente proceso se encuentra en firme el proveído que ordenó seguir adelante la ejecución (Auto del 26 de febrero de 2020); de igual forma, se encuentra practicado el embargo y el secuestro sobre los aludidos bienes, tal como se detalla en la certificación emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería en calenda 16 de septiembre de 2019 y en la diligencia de secuestro de fechas 19 y 21 de julio de 2021, cuyo despacho comisorio fue agregado al expediente, a través de auto 05 de noviembre del mismo año.

Asimismo, en el proceso se cuenta con avalúos comerciales y certificados catastrales expedido por el IGAC sobre dichos bienes. En ese sentido, mediante auto adiado el 2 de mayo de 2023, se les trasladó a las partes de dichos avalúos por diez (10) días, tal como lo preceptúa el artículo 444-2 del C.G.P.

Así las cosas, sea menester resaltar que, en materia de avalúo de bienes, los inmuebles gozan de una regla especial para calcular dicho valor, toda vez que el artículo 444-4 del C.G.P., dispuso que «tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%)». No obstante, el legislador reconoció que dicha regla puede ser totalmente ajena a la realidad del bien, razón por la que le otorgó a los legitimados la potestad de que presentaren un avalúo que, a su juicio, refleje el valor real del inmueble.

“ARTÍCULO 444 CGP. 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...**”*



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Bajo esa perspectiva, en el plenario se allegaron los avalúos comerciales realizados por el perito Hugo Fernando Kerguelen González, profesional acreditado por el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (R.N.A.) y especialista en avalúos "URBANOS Y RURALES", miembro de la "LONJA DE MONTERIA" asociación adscrita a "FEDELONJAS" e inscrito en la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, según se pudo verificar en consulta efectuada <https://www.raa.org.co/>, la cual arrojó que el evaluador en mención se encuentra activo desde octubre de 2017:



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).

AVAL-6861721

REVISAR

HUGO FERNANDO KERGUELEN
GONZALEZ

Corporación Autorregulador Nacional de Activo
Avaluadores - ANA

Fecha de registro: 30 de Octubre de
2017

Código: AVAL-6861721

Fecha de Aprobación: 07 de Noviembre
de 2017

Así las cosas, respecto, al predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-129226, se dictaminó como valor del bien la suma de \$568.058.160 monto que dista mucho del avalúo catastral certificado por el IGAC, esto es, \$80.604.000, oo. El Despacho tomará como avalúo de dicho inmueble el dictaminado comercialmente por el perito avaluado dado que revisado el mismo, se observa que se utilizó un método comparativo de mercado, tomando como base tres predios del mismo sector (Sevilla) y tomando en consideración las calidades del terreno, verbigracia su área total (706,54 m²) y el valor unitario por metros cuadrados (\$804.000). Por tal razón, se considera que dicho valor es el que se asimila más a la realidad comercial del predio en comento.

Así las cosas, se tendrá como avalúo del bien con matrícula inmobiliaria **No. 140-129226**, la suma de **\$568.058.160, oo.**

Igual determinación, se adoptará respecto a los inmuebles identificados con Matriculas inmobiliarias No. 140-129195 y 140-129233, bajos los mismos argumentos señalados en precedencia, **máxime cuando ninguna de las partes mostró inconformidad con los valores comerciales y, se insiste, el despacho encuentra que dichas experticias satisfacen los requisitos del artículo 226 del C.G.P., y se encuentran plenamente identificadas y justificadas los datos y métodos utilizados.**

En ese sentido, se tendrá como valor del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **140-129195** el correspondiente a la suma de **\$582.900.000, oo.** Y en lo que concierne al inmueble identificado con M.I. **No. 140-129233**, el relativo a la suma de **\$1.811.180.000, oo**

Por otra parte, si bien en el plenario se encuentra embargado el bien identificado con M.I. No. 140-74154:



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 9 de Septiembre de 2019 a las 09:40:31 am

Con el turno 2019-140-6-10191 se calificaron las siguientes matrículas:
140-74154 140-129195 140-129226 140-129233

Nro Matricula: 140-74154

CIRCULO DE REGISTRO: 140 MONTERIA No. Catastro: 230010102000001120902900000061
MUNICIPIO: MONTERIA DEPARTAMENTO: CORDOBA VEREDA: MONTERIA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) CARRERA 3A OFICINA 508-5. PISO #28-30 EDIFICIO TORRE MALENA

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 5/9/2019 Radicación 2019-140-6-10191 VALOR ACTO: \$ 0
DOC: OFICIO 01823 DEL: 10/7/2019 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 860002964-4
A: VELASQUEZ DE CABALLERO LUZ AMALIA CC# 34974422 X

SUPERINTENDENCIA

Lo cierto es que, a la fecha, no hay constancia en el plenario respecto al secuestro de dicho bien, requisito indispensable y sine qua nom para fijar su avalúo, conforme al artículo 444 del C.G.P.

Finalmente, en lo que respecta a la solicitud de fijación de fecha y hora para el remate, el despacho se abstendrá de adoptar tal determinación, habida cuenta que el artículo 448 del C.G.P., exige como requisito sine qua nom para fijar la aludida fecha, entre otras cosas, que los bienes se encuentren avaluados, es decir, que se encuentre en firme el auto que resuelve dicho avalúo.

El Artículo 448 CGP consagra: **“SEÑALAMIENTO DE FECHA PARA REMATE. Ejecutoriada la providencia que ordene seguir adelante la ejecución, el ejecutante podrá pedir que se señale fecha para el remate de los bienes que lo permitan, siempre que se hayan embargado, secuestrado y avaluado, aun cuando no esté en firme la liquidación del crédito. En firme esta, cualquiera de las partes podrá pedir el remate de dichos bienes”.**

Lo anterior no es un detalle menor o un capricho del legislador, toda vez que, al momento de fijar fecha para el remate de los bienes, se debe indicar la base de la licitación, la cual corresponderá precisamente al 70% del avalúo del bien (art. 448.3, Ibídem). **Por tal razón es que se exige que dicho avalúo se encuentre en firme, es decir, plenamente ejecutoriado el auto que resuelve sobre el mismo.**

En ese orden de ideas, tal circunstancia no se satisface en este asunto, dado que-justamente-a través de este proveído se está resolviendo lo relativo al avalúo, decisión que, como es sabido, puede recurrirse, corregirse y/o aclararse.

Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería.

RESUELVE



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

PRIMERO: FIJESE el avalúo de los siguientes bienes inmueble de propiedad de la demandada Luz Amalia Velásquez de Caballero – CC 34.974.422, así:

- Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **140-129226**, por la suma de **\$568.058.160, oo.**

- Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **140-129195**, por la suma de **\$582.900.000, oo.**

- Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **140-129233**, por la suma de **\$1.811.180.000, oo.**

SEGUNDO: ABSTENERSE de fijar el avalúo del bien raíz con M.I. No. 140-74154, de propiedad de la demandada Luz Amalia Velásquez de Caballero – CC 34.974.422, acorde a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: Abstenerse de fijar fecha para el remate, de acuerdo con lo dicho en esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZA

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

Av.

Firmado Por:

Maria Cristina Arrieta Blanquicett

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 3

Monteria - Cordoba

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: **160aaf52a0963d8db073a9e0560c595ab1f7e105f60775513d9ac3785142d23d**

Documento generado en 28/02/2024 01:14:04 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>