

**CONSTANCIA SECRETARIAL.-** Palmira (V.), 29 de enero de 2024. A despacho de la señora Juez el presente asunto. Sírvase proveer.

**DEISY NATALIA CABRERA LARA**

Secretaria

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Palmira (V.), veintidós (22) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

**Proceso:** Ejecutivo  
**Demandante:** Grupo Santamaría S.A. Nit. 900.295.750-6  
**Demandado:** Corporación Popular de Palmira En Liquidación Nit. 891.304.054-6  
**Radicación:** 76-520-31-03-002-**2017-00105-00**

En auto del 26 de abril de 2023 (ítem 79) se ordenó al gestor catastral de Palmira que resuelva 5 interrogantes planteados, informe requerido como prueba para resolver la discrepancia de avalúos de los inmuebles de este proceso. La entidad dio respuesta (ítem 82 y 83) anexando avalúos de los inmuebles, sin dar respuesta a los interrogantes. En auto del 01 de agosto de 2023 (ítem 84), en consecuencia, se requirió nuevamente a la entidad para que brinde la respuesta a los interrogantes planteados.

La entidad dio respuestas (ítem 88) a los interrogantes planteados, en las que precisó que "la investigación y análisis del mercado inmobiliario se realiza por sector y no predio a predio". Explicó que la fijación del avalúo se realiza determinando zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. Aclaró que de conformidad con los **decretos 1170 de 2015 y 148 de 2020** el avalúo catastral no puede ser inferior al 60% del avalúo comercial o superarlo. Además, indicó que sobre los predios en cuestión no se han presentado reclamaciones administrativas, que tales reclamaciones las puede hacer todo propietario, poseedor u ocupante y sostiene que ninguno de los predios objeto de cuestionamiento fue visitado individualmente, pues su avalúo fue mediante "métodos indirectos".

Por lo tanto, se observa necesario contar con prueba idónea para poder dirimir la controversia especial que se presenta en este asunto, de conformidad con el deber del numeral 4 del artículo 42 y en relación con el artículo 234 del C.G.P.

Así las cosas, se ordenará un dictamen pericial para el avalúo específico de los 53 inmuebles embargados en este proceso, para lo cual se solicitará de oficio los servicios de una entidad o dependencia oficial para una peritación que verse sobre materias propias de la actividad de aquellas, que para el caso lo será el IGAC entidad que de nuevo empieza a operar en este municipio, por acuerdo con el nuevo alcalde de Palmira. Para este efecto se

oficiará para que designe el o los funcionario (s) que habrán de realizar dicho avalúo, por cuanto una de sus funciones es la mantener y actualizar el censo catastral del municipio para lo cual indudablemente debe contar con peritos evaluadores certificados<sup>1</sup>. Actuación cuyo costo asumirán las partes.

De otro lado, se observa que la apoderada de la parte ejecutada (ítem 89) informa que un peritaje contable el CTI se rindió informe en proceso penal 765206000181-2019-01665, relacionado con los documentos base de ejecución de este proceso. Con se en él solicita "actuar conforme a los deberes a usted consagrados en el artículo 42 numeral 3 del C.G.P" y en consecuencia "no se acoja taxativamente a lo establecido en la ley si no se realice por su parte las actuaciones necesarias en aras de que no se menoscaben derechos". Al respecto, cabe señalar que no se observa un deber o actuación específica que deba ser desplegada por este despacho con base en aquella información, toda vez que acá la ejecutada no ejerció su defensa y no se conoce de la existencia de una sentencia penal que le reste valor al título ejecutivo que sustenta este proceso civil.

En efecto, las circunstancias que pudieron haber sido materia de excepciones de mérito, relacionadas con la legalidad de los documentos base de ejecución se encuentra ya fenecida pues en este asunto ya se ha dictado decisión de seguir adelante la ejecución (ítem 02 págs. 3-9). En todo caso, lo informado por la apoderada, sin allegar el mentado informe pericial contable, no puede tener efectos sobre este proceso, de momento, pues tan solo se trata de una prueba recaudada en el proceso penal que no implica necesariamente la verdad de lo supuestamente informado por el perito. En todo caso, de producirse una decisión en el proceso penal que conlleve la invalidación de la legalidad de los títulos ejecutivos correspondientes podrá tenerse eventualmente en cuenta para los efectos que pueda producir.

Conforme a las consideraciones expuestas, el Juzgado,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECRETAR DE OFICIO** prueba pericial de **AVALÚO** para establecer el valor real **específico** de los 53 inmuebles embargados en este proceso -cuyo listado se le anexará- y no simplemente por zona homogénea, en los términos del artículo 234 del C.G.P. para lo cual se **oficiará por secretaría** al representante legal del **IGAC** para que el o los funcionario (s) que habrán de realizar dichos avalúos, municipio para lo cual

---

<sup>1</sup> Dicha entidad debe prestar el servicio catastral de forma "continua y eficiente", sea de forma directa o a través de operadores catastrales (art. 2.2.2.1.4), así como la "actualización permanente de la base catastral"; funciones que sería imposible cumplir sin contar con la posibilidad de designar peritos evaluadores que realicen el trabajo de campo necesario para establecer y actualizar la información "física, jurídica y económica" de los inmuebles ubicados en el área de su competencia.

indudablemente debe contar con peritos evaluadores certificados<sup>2</sup>. Envíesele la información pertinente.

En los términos del inciso 3 del artículo 234 del C.G.P. la entidad deberá informar, dentro de **los 5 días** siguientes al recibo de esta comunicación, la identificación completa del evaluador designado y en la misma oportunidad podrá señalar el valor de los gastos necesarios para la práctica de esa prueba.

**SEGUNDO: INCORPORAR** la información aportada por la apoderada de la parte demandada vista a **ítem 89**, con las consideraciones expuestas en esta providencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA**

Juez

lht

---

<sup>2</sup> Dicha entidad debe prestar el servicio catastral de forma “continua y eficiente”, sea de forma directa o a través de operadores catastrales (art. 2.2.2.1.4), así como la “actualización permanente de la base catastral”; funciones que sería imposible cumplir sin contar con la posibilidad de designar peritos evaluadores que realicen el trabajo de campo necesario para establecer y actualizar la información “física, jurídica y económica” de los inmuebles ubicados en el área de su competencia.

**Firmado Por:**  
**Luz Amelia Bastidas Segura**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Palmira - Valle Del Cauca**

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: **06819b06b6d40cf15541f6e08fbb9e5206354b36392d8f33b2ec5beaa96b99c0**

Documento generado en 22/02/2024 01:27:01 p. m.

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