

## objecion avaluo

FRANCISCO ANTONIO CASTAÑO LONDOÑO <abogadofranciscocl@yahoo.com>

Mié 28/09/2022 11:34 AM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor(a)

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE STA. ROSA DE CABAL

E.S.D.

Referencis: Proceso ejecutivo de Teresa Pabon de Ariza - cesionario Heriberto A. Galeano  
contra

Teresa Mejia y Arturo Cano.

Radicado \_ 2018 -368.

Con mi debido respeto presento archivo PDF que contiene objeción a avaluó.

Atte:

FRANCISCO ANTONIO CASTSÑO LONDOÑO

Abogado.

**ABOGADO TITULADO E INSCRITO**  
**FRANCISCO ANTONIO CASTAÑO LONDOÑO**

Edificio Concha López – Calle 22 N° 23 -23 Oficina 405, Celular 3103912504, Manizales  
Correo electrónico: abogadofranciscocl@yahoo.com

**Señor**

**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE CABAL.**

**E.S.D.**

**Referencia: Proceso ejecutivo singular de mínima cuantía**

**Demandante: Teresa Pabón de Ariza – cesionario Heriberto Antonio Galeano Vargas**

**Demandados: Teresa Mejía de Cano y Arturo Cano Morales**

**Radicado N° 368 -2018**

**Asunto: Objeción avalúo**

**ABOGADO FRANCISCO ANTONIO CASTAÑO LONDOÑO, apoderado de los demandados, estando dentro del término procesal oportuno me pronuncio sobre el avalúo presentado por la parte demandante en los siguientes términos:**

- 1. Sea lo primero manifestar a Usted Señor(a) Juez, que la construcción que constituyen la posesión y mejoras avaluada en este proceso está levantada sobre dos lotes de terreno (SIN IDENTIFICAR, SIN INDIVIDUALIZAR), es decir, parte de la construcción está levantada sobre el lote de terreno que corresponde al título de adquisición del bien inmueble y otra parte de la construcción está levantada sobre un lote de terreno que corresponde a una posesión material sobre dicho lote de terreno que por parte alguna aparece identificada en la petición de la medida cautelar, en la diligencia de secuestro, en los diferentes avalúos presentados al despacho dentro de este proceso, lo que significa inequívocamente que dichos avalúos se han presentado acudiendo a un comportamiento sistemático, sin hacer ningún estudio, ningún análisis de la situación catastral. En este proceso siempre se ha hecho mención a la posesión y mejoras que corresponden al predio de la matrícula inmobiliaria número 296-57550, son errores gravísimos para el proceso, para el debido proceso, afectando y vulnerando derechos fundamentales de la parte demandada y del y/o de los titulares del derecho de dominio sobre la parte o franja de terreno que no está dentro del título escriturario de la compra-venta de Teresa Mejía de Cano a Carlos Arturo Cano Mejía.**

2. **No obstante existir la situación anteriormente planteada, durante todo el proceso se ha venido manejando la situación en particular como si se tratara de un solo lote de terreno y para su identificación han hecho uso del título escriturario de compra-venta de la señora TERESA MEJÍA DE CANO al señor CARLOS ARTURO CANO MEJIA, lo que constituye por sí solo un error de gran magnitud que afecta toda la actuación procesal, ya que lo correcto, lo ideal, lo legal, lo jurídico, es que la identificación del inmueble sea teniendo en cuenta los linderos de cada uno de los lotes de terreno sobre los cuales está levantada la construcción.**
3. **El avalúo presentado, en mi concepto carece de veracidad, carece de realidad, carece de idoneidad, pues el valor dado al inmueble de ninguna manera corresponde al valor real del inmueble; si bien es cierto que se trata del avalúo de una posesión y mejoras, también es cierto que esas mejoras, esa inmensa construcción que se muestra en las mismas fotos aportadas al proceso corresponden a un área construida de 339 metros cuadrados con acabados estrato 4 o 5 cuyo valor mínimo es de MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.300.000.) el metro cuadrado, lo que daría un valor de CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$440.700.000.).**
4. **De ninguna manera Señor(a) Juez, merece credibilidad la experticia presentada a su consideración señor juez cuando nos están indicando que el precio de metro cuadrado es de TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS (\$363.500.), de la parte de la construcción con licencia de construcción y de DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$220.000.) del área sin licencia de construcción.**
5. **El avalúo presentado a su consideración Señor(a) Juez, lo único que persigue es empobrecer enormemente a la parte deudora, para el caso, para el evento de la venta del bien inmueble en pública subasta.**
6. **A la edificación levantada en el lote de terreno que tiene título de dominio a nombre del señor CARLOS ARTURO CANO MEJIA, el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI le ha dado un avalúo oficial de doscientos seis millones ochenta y cuatro mil pesos (\$206.084.000), y siguiendo las reglas establecidas en el Código General del Proceso para avalúo de bienes inmuebles se debe tener en cuenta el avalúo oficial, o sea la suma de DOSCIENTOS SEIS MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$206.084.000.) MÁS EL 50% DE DICHO AVALUO, O SEA LA SUMA DE CIENTO TRES MILLONES CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$103.042.000.), PARA UN GRAN TOTAL DE TRESCIENTOS NUEVE MILLONES CIENTO VEINTISEIS (\$309.126.000.), LO QUE SOLO SE ACERCA A LA REALIDAD, A LA VERDAD DEL PRECIO DEL INMUEBLE, PORQUE EL VALOR COMERCIAL DE DICHA POSESIÓN Y MEJORAS ES DE CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$440.700.000.).**
7. **Por lo hasta expuesto resulta razonable Señor(a) Juez, que por su despacho se designe un perito de la lonja de propiedad raíz y/o auxiliar de la justicia inscrito ante su despacho para que en efecto proceda presentar a su**

consideración el avalúo comercial del bien inmueble (posesión y mejoras) porque la diferencia entre lo que puede ser el valor comercial del bien inmueble (posesión y mejoras) y el valor que se le ha dado al presentado a su consideración es exageradamente equidistante a la verdad en un porcentaje que superior al trescientos por ciento (300%).

8. En avalúo presentado ante su despacho el día 19 de diciembre del año 2013 por el perito-abogado Esteban Cadavid Bedoya, se le determinó al inmueble un valor de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$240.505.950.), eso hace 9 años 9 meses y de esa época a hoy, el valor de los inmuebles se ha incrementado en más del 300%, de donde se puede deducir que el valor dado en el avalúo controvertido es erróneo.
9. De la misma manera el perito- arquitecto CARLOS ENRIQUE MORENO ALZATE, presento avalúo para el mes e mayo del año 2016 fijando como valor de la posesión y mejoras la suma de CIENTO VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y DOS PESOS (\$128.787.042.00), eso hace 6 años 4 meses y no entiendo, no comprendo realmente los razonamientos del perito que avalúo últimamente el bien, ya que en vez de aumentar su valor lo ha disminuido significativamente y es preciso resaltar que el valor de los inmuebles actualmente es muy costo, es decir en las condiciones del asunto que ocupa nuestra atención que es LA POSESION Y MEJORAS lo que se avalúo no el pleno derecho de dominio y posesión real y material resulta lógico que el precio se disminuya en un porcentaje del valor real pero no exageradamente como es el caso que nos concita que me parece que el perito evaluador no está actualizado con relación al valor de los inmuebles, considero incurrió en errores gravísimos que afectan los derechos económicos y patrimoniales de la parte demandada por el desmedro que sufriría su patrimonio si se llegare a llevar a cabo el remate de dicho bien por el valor fijado en este avalúo.

#### **PRETENSIONES y/o PETICIONES:**

Por lo anteriormente expuesto de manera comedida y respetuosa solicito a Usted Señor(a) Juez, desestimar el avalúo presentado por la parte demandante.

Como consecuencia de lo anterior díguese Señor(a) Juez de encontrarlo conducente, procedente y necesario designar de la lista de auxiliares de la justicia y/o de la lonja de propiedad raíz un perito para que realice avalúo comercial del bien inmueble y lo deje a consideración de su despacho.

**PRUEBAS PARA DEMOSTRAR LA OBJECION AL AVALUO PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE.** Respetuosamente le solicito a Usted Señor(a) Juez, decretar, practicar y apreciar como pruebas las siguientes:

1. La factura del impuesto predial expedida por la Alcaldía del Municipio de Santa Rosa de Cabal – Tesorería -, que obra a folios del avalúo presentado en este proceso por el AVALUADOR, en la cual se establece el avalúo oficial del inmueble en la suma de DOSCIENTOS SEIS MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$206.084.000.00).
2. Solicito respetuosamente, se digne oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que se digne remitir con destino a este proceso carta catastral con la cual se pueda identificar plenamente el lote de terreno sobre el cual

**está construida parte de la construcción de la que es titular del derecho de dominio el señor CARLOS ARTURO CANO MEJIA. E igualmente con el fin de determinar e identificar la franja de terreno sobre la cual está igualmente construida otra parte de la construcción, la que corresponde a una posesión y mejoras que tenían y mantenían los demandados, pero que para nada se ha tenido en cuenta como tal en este asunto habida cuenta que solo se ha creído que la posesión y mejoras embargadas y secuestradas en este proceso son las relativas a la construcción sobre el lote de terreno cuyo dominio le pertenece al señor CARLOS ARTURO CANO MEJIA.**

- 3. Solicito respetuosamente, se digne oficiar a Catastro DEL MUNICIPIO DE Santa Rosa de Cabal y/o a quien haga sus veces para que se dignen remitir con destino a este proceso carta catastral del predio matricula inmobiliaria número 296-57550, ficha catastral número 0101000003610007000000000 y certificado actualizado de linderos, los que tienen por finalidad identificar el predio que corresponde a esta ficha catastral y a la matricula inmobiliaria citada y el otro lote de terreno sobre el cual están construidas parte de las mejoras que es una posesión material que han ostentado los demandados.**
- 4. El avalúo presentado en este proceso por el perito - abogado Esteban Cadavid Bedoya, el 19 de diciembre de 2013.**
- 5. El avalúo presentado en este proceso por el perito- arquitecto CARLOS ENRIQUE MORENO ALZATE, presento avalúo para el mes e mayo del año 2016**
- 6. Solicito respetuosamente realizar inspección judicial al predio con el fin de determinar con precisión la identificación del predio matricula inmobiliaria número 296-57550, ficha catastral número 0101000003610007000000000 y el otro lote de terreno sobre el cual están construidas parte de las mejoras, ya que siempre se ha creído que las mejoras están plantadas sobre el predio con la matricula inmobiliaria y la ficha catastral antes anotada, cuando la realidad es otra, y ello considero muy respetuosamente debe hacerse con el fin de salvaguardar derechos de terceros que de ninguna manera están vinculados al proceso.**

**Con todo respeto y acatamiento,**

**FRANCISCO ANTONIO CASTAÑO LONDOÑO  
C.C. N° 10.237.755 de Manizales  
T.P. N° 165.580 del H.C.S. J.**



**INFORME SECRETARIAL:** A Despacho del señor juez, objeción del avalúo.  
SÍRVASE PROVEER.

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, 5 de octubre de 2022.

**LEONARDO QUINTERO OSSA**  
Secretario

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL**  
Santa Rosa de Cabal, cinco de octubre de dos mil veintidós. -

Interlocutorio N° 2406  
Radicado N°66682-40-03-002-2018-00368-00  
EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA  
HERIBERTO ANTONIO GALEANO (cesionario) VS ARTURO CANO MORALES  
Y TERESA MEJÍA

Visto el informe secretarial anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 del C.G.P, se les corre traslado a las partes por el término de tres (3) días, para que presenten sus observaciones.

**NOTIFÍQUESE**

**OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA**  
JUEZ



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**Firmado Por:**

**Oscar David Alvear Becerra**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 002**

**Santa Rosa De Cabal - Risaralda**

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: **a540deb12b9cd1e72bb9bea43e073950a37b5ee04aeceb3249834df1f8638d86**

Documento generado en 05/10/2022 01:58:18 PM

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

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