

Doctor
BERNARDO SIERRA GONZÁLEZ
Juez Promiscuo Municipal
Concepción - Antioquia

Referencia:	PROCESO EJECUTIVO
-------------	--------------------------

Demandante: **CAMILO HENAO CASTAÑO**
Demandados: **ANNIR DE JESÚS OSORIO**
RUBIELA AYDÉ RÍOS SALAZAR
Radicado: **2018-00066-00**

Asunto: **OBSERVACIONES FRENTE A AVALUO PRESENTADO POR LA PARTE ACTORA Y APORTE DE NUEVOS AVALÚOS.**

CARLOS ANDRÉS RÍOS SALAZAR identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.474.343 de Concepción Antioquia y portador de la tarjeta profesional No. 219.705 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de los señores **ANNIR DE JESÚS OSORIO CASTAÑO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.473.329 de Concepción (Ant) y **RUBIELA AYDE RIOS SALAZAR** identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.668.446 de Concepción (Ant), atendiendo el auto de sustanciación Nro. 168 notificado por estados electrónicos del 20 de septiembre de 2021, en termino legal y oportuno me permito presentar ante su despacho memorial de **OBSERVACIONES AL AVALÚO PRESENTADO POR LA PARTE ACTORA** el día 13 de agosto de 2021 y a la vez me permito presentar **NUEVOS AVALÚOS** en los siguientes términos:

PRIMERO: En primer lugar, ha de advertirse que la parte actora señala en su escrito, que el avalúo presentado se realizó atendiendo el tenor literal del numeral 4to. del artículo 444 del C.G del P., sin embargo, omite para el efecto, tal y como reza la disposición, aportar dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1 del mismo artículo, es decir, no se aporta dictamen pericial realizado directamente con entidades o profesionales especializados, pues claramente y como se explicará más adelante, una valuación de los inmuebles a luz del avalúo catastral no es idónea para establecer el precio real de los bienes embargados en el proceso.

Al respecto los numerales 1ro. y 4to. De dicha disposición normativa señala:

"Artículo 444. Avalúo y pago con productos

abogadopension@gmail.com

Teléfono: 312 232 7853

Medellín - Antioquia

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.**(...)

(...) "4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. **En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.**"

Negrilla fuera de texto.

SEGUNDO: La anterior precisión se torna relevante, en tanto determinar el avalúo de los inmuebles embargados dentro del proceso de la referencia a la luz de avalúo catastral de los mismos, dista enormemente de la realidad, máxime cuando en el Municipio de Concepción no se realiza una actualización catastral en la zona rural desde el año 2007, año en que se expidió por parte de la Dirección de Sistemas de Información y catastro la Resolución 229 de 2007, es decir, hace más de 14 años. (Ver anexo Resolución 229 de 2007)

TERCERO: Corolario de lo anterior, dentro del proceso reposa avalúo realizado el a órdenes del despacho y presentado el 9 de marzo del 2020 por el evaluador profesional CARLOS ARTURO ALZATE LOTERO, en donde se determinó el valor de los inmuebles de la siguiente manera:

- Para el inmueble identificado con **M.I 026-1778** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santo Domingo – Antioquia, predio 260, lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en el paraje "La Clarita, un valor de CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS **\$168.000.000,00.**
- Para la cuota parte del 33% del inmueble con **M.I 026-5718** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Ant.), predio 870, predio ubicado en zona rural del municipio de Concepción en la vereda San Pedro Peñol, un valor de SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS **\$72.000.000,00.**

abogadopension@gmail.com

Teléfono: 312 232 7853

Medellín - Antioquia

CUARTO: Pese a los antecedentes referidos, presenta el apoderado del actor, mediante escrito del 13 de agosto de 2021, memorial de avalúo de bienes embargados dentro del proceso indicando los siguiente:

- Para el bien inmueble identificado con **M.I 026-1778** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santo Domingo – Antioquia, lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en el paraje "La Clarita," jurisdicción del municipio de Concepción, con una superficie de 17 hectáreas, estima para dicho inmueble que su valor asciende la suma de DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$16'200.396), es decir, una disminución de CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS \$151.799.609,00, con respecto del avalúo realizado a órdenes del despacho por el evaluador profesional CARLOS ARTURO ALZATE LOTERO y que reposa en el expediente.
- Para la cuota parte del 33% del bien inmueble con **M.I 026-5718** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Ant.), predio ubicado en zona rural del municipio de Concepción en la vereda San Pedro Peñol identificado en catastro con el número 20010004000870000, estima para dicho inmueble que su valor asciende la suma la suma NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SEIS PESOS CON CINCO CENTAVOS (\$9'685.066,5). es decir, una disminución de SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS \$62.314.934,00, con respecto del avalúo realizado a órdenes del despacho por el evaluador profesional CARLOS ARTURO ALZATE LOTERO y que reposa en el expediente.

QUINTO: Vemos como el avalúo presentado al despacho por la parte actora, no guarda relación alguna con la realidad económica del municipio, pues se limita a calcular aritméticamente al valor del avalúo catastral de los inmuebles embargados aumentado en un 50% y no tiene en cuenta criterio profesional alguno para realizar su estimación, por lo que de manera respetuosa, **me permito allegar al despacho los avalúos realizados el 27 de agosto de 2021 en cada uno de los predios embargados y realizado por el Dr. Gustavo A. Cardona B., Zootecnista U.N. – Avaluador**, para cuyas conclusiones se atendieron de manera profesional criterios como lo son las condiciones limitativas impuestas por la metodología utilizada y una cuidadosa búsqueda de valores de mercado, con la debida compatibilidad y homogenización.

abogadopension@gmail.com

Teléfono: 312 232 7853

Medellín - Antioquia

SEXTO: Atendiendo dichos informes de avalúo, realizado por profesional idóneo con estricta observación de los postulados del Código de Ética Profesional, fijadas por la Federación Colombiana de Lonjas de propiedad Raíz; el Registro Abierto de Avaluadores y acorde a las normas internacionales de avalúos, a la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, Normas NIIF y NTS I 02, el valor para cada uno de los inmuebles es el siguiente:

- Para el bien **inmueble identificado con M.I 026-1778** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santo Domingo – Antioquia, lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en el paraje "La Clarita," jurisdicción del municipio de Concepción, con una superficie de 17 hectáreas, se establece la siguiente:

VALUACIÓN:

Cuadro de áreas y valores:

A

Terreno, clase agrológica	Área / ha.	Vr. Unitario	Valor Total
Suelos clase IV	15,9828	\$ 20.000.000	\$ 319.656.000
Subtotal			\$ 319.656.000

B

Uso actual del suelo	Área / ha.	Vr. Unitario	Valor Total
Bosque nativo	11,188	\$ 985.000	\$ 11.020.180
Potreros enrastrajados	4,795	\$ 900.000	\$ 4.315.500
Subtotal			\$ 15.335.680

C

Infraestructura	Área / m².	Vr. Unitario	Valor Total
Cerramiento	500 m	\$ 4.000	\$ 2.000.000
Subtotal			\$ 2.000.000

D

Gran total			\$ 336.991.680
-------------------	--	--	-----------------------

Relación avalúo catastral/avalúo comercial = \$ 10.519.252 / \$ 336.991.680 = 0.03

Cuando esta relación es menor de 0.5; es bueno

- Para la cuota parte del 33% del bien inmueble con **M.I 026-5718** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Ant.), predio ubicado en zona rural del municipio de Concepción en la vereda **San Pedro Peñol**

abogadopension@gmail.com

Teléfono: 312 232 7853

Medellín - Antioquia

identificado en catastro con el número 20010004000870000, se establece la siguiente:

VALUACIÓN:

Cuadro de áreas y valores:

A

Terreno, clase agrológica	Área / ha.	Vr. Unitario	Valor Total
Suelos clase IV	3,5	\$ 58.000.000	\$ 203.000.000
Subtotal			\$ 203.000.000

B

Uso actual del suelo	Área / ha.	Vr. Unitario	Valor Total
Bosque nativo	3,5	\$ 985.000	\$ 3.447.500
Subtotal			\$ 3.447.500

C

Infraestructura	Área / m².	Vr. Unitario	Valor Total
Cerramiento	400 m	\$ 4.000	\$ 1.600.000
Subtotal			\$ 1.600.000

D

Gran total			\$ 208.047.500
-------------------	--	--	-----------------------

Relación avalúo catastral/avalúo comercial = \$ 6.288.715 / \$ 208.047.500 = 0.03

Cuando esta relación es menor de 0.5 ; es bueno

Por todo lo anteriormente expuesto, solicito señor juez, desestimar el avalúo presentado por el apoderado de la parte actora y pongo en consideración la aprobación de los avalúos que se aportan con el presente memorial realizados por el Dr. Gustavo A. Cardona B., Zootecnista U.N. – Avaluador con RAA-Registro Abierto de Avaluadores-AVAL-8241144, el día 27 de agosto de 2021 para que una vez en firme los mismos se dé continuidad al proceso.

Datos generales del evaluador:

- Dr. Gustavo A. Cardona B., Zootecnista U.N. **Identificado con C.C. 8´214.144 de Medellín, con RAA-Registro Abierto de Avaluadores-AVAL-8241144** cuya dirección y teléfono para efectos de requerirse aclaración y/o complementación de los avalúos son los siguientes: Calle 54 Nro. 45 – 58 Oficina 404 Edificio Centro Caracas en la ciudad de Medellín. Teléfonos: 5576985 y Celular: 315-701411, Email: gacardonab@une.net.co.

abogadopension@gmail.com

Teléfono: 312 232 7853

Medellín - Antioquia

Anexos:

1. Copia del avalúo del bien inmueble identificado con **M.I 026-1778** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santo Domingo – Antioquia realizado por el 27 de agosto de 2021 por el Dr. Gustavo A. Cardona B., Zootecnista U.N. - Avaluador. Identificado con C.C. 8´214.144 de Medellín, con RAA-Registro Abierto de Avaluadores-AVAL-8241144. (24 folios)
2. Copia del avalúo del bien inmueble identificado con **M.I 026-5718** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santo Domingo – Antioquia, realizado por el 27 de agosto de 2021 por el Dr. Gustavo A. Cardona B., Zootecnista U.N. - Avaluador. Identificado con C.C. 8´214.144 de Medellín, con RAA-Registro Abierto de Avaluadores-AVAL-8241144. (28 folios)
3. Copia de la Resolución Nro. 229 de 2007 expedida por la Dirección de Sistemas de Información y catastro del Departamento de Antioquia y referente a la actualización catastral en la zona rural del Municipio de Concepción Antioquia. (2 folios)
4. Copia de Información General del Avaluador. (1 folio)
5. Copia de cuenta de cobro del 26 de agosto correspondiente a gastos de avalúos con anotación de cancelado. (1 folio)

Copia del presente memorial y de los anexos se hace llegar a la parte demandante a través de medios virtuales.

Cordialmente,



CARLOS ANDRÉS RÍOS SALAZAR

C.C. No. 98.474.343 de Concepción Antioquia

T.P. No. 219.705 del C.S de la J.

Apoderado parte demandada

abogadopension@gmail.com

Teléfono: 312 232 7853

Medellín - Antioquia