CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.), 19 de abril de 2021. A despacho de la señora Juez. Sírvase proveer.

Dejo constancia que el acceso al Palacio de Justicia ha estado restringido a una o dos personas, desde julio de 2020; por orden del Consejo Superior de la de Judicatura, como también que entre marzo 27 de 2021 y abril 4 del 2021 no corrieron términos por motivo de la vacancia judicial de semana Santa. Que estamos en teletrabajo, pero no se nos ha dotado del servicio de internet.

CONSUELO RODRÍGUEZ ITURRES

Secretaria

Proceso: Ejecutivo
Demandante: Grupo Santa María S.A.
Demandado: Corporación Popular de Palmira en Liquidación
Radicación: 76-520-31-03-002-**2017-00105-00**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira (V.), treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021)

OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Dentro del proceso de la referencia, procede el despacho a hacer un pronunciamiento sobre los avalúos presentados por las partes respecto de los bienes inmuebles objeto de cautelas.

ANTECEDENTES

Llegado el momento procesal la acreedora presentó los certificados de impuesto predial de los inmuebles embargados, los cuales incrementados en un 50% pide sean tenidos en cuenta para el remate. Corrido el traslado de ley, la parte demandada presentó los avalúos comerciales correspondientes de manera que uno se refiere al lote de terreno mayor distinguido con la M.I. **378-58996 el cual obra a folios 984 a 1001 y el otro corresponde** a los lotes individuales arriba enunciados (**fls 935 vto a 959**).

Ambas experticias comerciales fueron atacadas por el ejecutante (folios 1005 vto a 1008, del cuaderno 1D)¹ quien afirma que presentan inconsistencias, incongruencias, contradicciones, inobservancia de la norma y falta a la realidad. Para ello sostiene que el perito es el mismo que suscribió su pericia en el año 2019, que las condiciones de los predios no han cambiado, por eso le resultan grave error que el valor urbanismo varíe en un 21,03%. Que el valor comercial neto del metro cuadrado cambia en un 56,31%, por eso asegura que se desvirtúa su confiabilidad, en el mismo sentido

¹ Item 21 del expediente digital

plantea que, para dos lotes ubicados uno frente al otro, separados solo por la vía, el valor del urbanismo entre ellos sea de \$140.000/ m2 contra \$72959/ m2, precisa que dicha situación también se ve al confrontar los avalúos anteriores con los actuales. Cuestiona que el precio de los predios se incremente, para uno en un 12,30% y para otro 36,64%, cuestiona que las secciones obligatorias hayan cambiado de modo que el el 2019 se calcularon en un 50,89% y ahora se estime en 42%.

Sostiene que se debe tener en cuenta el tema de la inseguridad de la zona donde se ubican los inmuebles avaluados, lo cual según afirma ratifica el valor fijado por el IGAC en su avalúo catastral. Plantea que para avaluar los 53 lotes de las manzanas I, J la parte interesada solo presentó el certificado de tradición del folio de matrícula 378-56699 del 22 de julio de 2019, pero al perito no le fueron presentados los correspondientes a los otros 52 lotes, contradiciendo el artículo 13 del decreto 1420 de 1998 que así lo ordena.

Censura el hecho de que para el avalúo realizado en diciembre de 2020, puesto en conocimiento el febrero de 2021, se adjunta una certificación del RAA cuya vigencia supera los 30 días, como lo manda el artículo 17 del decreto 556 de 2014.

A continuación la parte pasiva defiende la pericia comercial por ella presentada (folio 1009-1011 Cuaderno 1D)² como mediante escrito. Así manifiesta que la variación en los valores se justifica porque han cambiado las variables analizadas, han pasado 16 meses entre la pericia de 2019 y la del 2020, la ciudad ha crecido y se han incentivado nuevos proyectos de vivienda, hay escases de tierras urbanas para proyectos VIS y VIP en el municipio y la región, explica luego que los costos del urbanismo son tomados del estudio realizado por la lonja de propiedad raíz de Cali y Valle del Cauca ajustados trimestralmente, suministrado a sus evaluadores afiliados. Que aunque los terrenos son vecinos las condiciones y áreas son diferentes, en función de las cuales va el costo de urbanismo. Aclara que los certificados de tradición se aportan para obtener información relevante, como número predial, de matrícula y área. Que el certificado de tradición entregado al perito corresponde al lote madre de donde salen las demás matrículas. Que se trata de un avalúo y no de un estudio de títulos.

En cuanto a la seguridad de la zona, manifiesta que el perito no está facultado para determinar tal cosa, sin embargo esa situación sí fue considerada como parámetro de evaluación y se ve reflejada en el valor intangible comercial final.

Que se permite presentar un certificado RAA del perito. Que el avalúo catastral en Colombia está desactualizado en 12 años y que la parte demandante conoce las características de los predio al punto que en julio de 2017, ofertó \$600.000.000 por el lote denominado zona A con M.I. 378-58996 y ofreció \$6.000.000 por cada lote de la zona B, de lo cual adjunta copia.

CONSIDERACIONES

² Item 22 del expediente digital

LOS PROBLEMAS JURÍDICOS. Corresponde determinar 1) Es procedente acoger los avalúos catastrales incrementados en un 50% presentados por la parte acreedora³? 2) Es procedente acoger los avalúos comerciales allegados por la parte demandada, de que dan cuenta los **folios 984 a 1001** respecto del denominado **lote A y el otro correspondiente** a los 52 lotes individuales arriba enunciados (**fls 935 vto a 959 del cdno 1D** del expediente? A lo cuales se contesta desde ya en sentido **negativo** por las siguientes razones.

1. Para mayor claridad se parte de considerar que a petición de la ejecutante fueron embargados una serie de inmuebles que harían parte de un proyecto de vivienda cuyos números de matrícula inmobiliaria obran a folios 5, 29 del cuaderno de medias previas⁴. Que posteriormente a petición de la parte ejecutante por auto del 9-09-2020⁵ se decretó el desembargo parcial de aquellos allí relacionados.

Luego la misma ejecutante pidió el remate de unos inmuebles que resultan ser los desembargados. Sin embargo acto seguido hizo corrección y pidió no tener en cuenta aquel memorial (**fl 827 cdno 1C**)⁶. Aclarada esa situación se tiene que los predios perseguidos dentro del expediente son los relacionados a folios 25,29 del **item 5** del expediente digital concordante con el ítem **7** visto a **folio 827 del cuaderno 1C del expediente físico, comprendidos dentro de las manzanas I, J** distinguidos con las M.I.:

378-181721,

378-181723,

378-181724,

378-181727 a 378-181729,

378-181731 a 378-181735,

378-181737 a 378-181770,

378-181773

378-181675⁷ (desembargado por auto del 9-09-2020 fl 799 c 1C)

378-181776 a 378-181782

Predio mayor distinguido con la M.I. **378-58996**.

2. En lo atinente a los avalúos catastrales incorporados que se pretende hacer valer se recuerda que en vigencia del Código General del Proceso al juzgador le es dado apoyarse en los medios tecnológicos para decidir.

Que la deudora afirma que el avalúo catastral en Palmira está desactualizado, mientras su oponente afirma que es aceptable por provenir del IGAC. Al respecto el despacho ha procurado revisar la información pública que sobre el tema reporta la alcaldía municipal de Palmira⁸ y la Oficina de catastro de Bogotá⁹. De ello resulta en lo pertinente; que los

³ Item 14 del expediente digital

⁴ Item 5, fls 5, 29 del expediente digital

⁵ Item 5 fl 11

⁶ Item 7 del expediente digital, fl 1

⁷ Fl 2 ítem7 del expediente digital

⁸https://www.google.com/search?q=se+firm%C3%B3+el+acuerdo+con+el+nuevo+gestor+catastral+para+palmira&rlz=1C1GCEU_esCO913CO913&oq=&aqs=chrome.3.69i59i45018.22096j0j1&sourceid=chrome&ie=UTF-8

⁹ [Se firmó el acuerdo con el nuevo gestor catastral para Palmira](#)

<http://www.catastrobogota.gov.co/files/noticias>

avalúos catastrales de nuestro municipio están desactualizados. Que parte de la labor contratada con su homólogo de la capital de la República será el poner al día dichos valores, por tanto para los fines que acá nos ocupa es dable indicar que si bien el deudor debe pagar la obligación, no es permisible desconocer su derecho a que la subasta se surta por un valor ajustado a la realidad, por eso no se acogerán los mencionados avalúos catastrales; ya que así estén incrementados en un 50% como autoriza el artículo 444 del Código General del Proceso, siguen siendo bajos y afectaría el mandato del artículo 228 constitucional.

3. En orden a definir la aceptación o no de los avalúos comerciales, se precisa desde ya, que al momento de elaborarlos el perito Pedro Nel Sandoval Chimbaco, sí estaba debidamente certificado y autorizado en la categoría de predios urbanos, por eso cualquier reparo al respecto no tiene cabida.

Que tal como el despacho lo pudo verificar en la página de la Superintendencia de Sociedades¹⁰ sigue activo, por lo tanto no se acogen el cuestionamiento hecho por razón de la vigencia del certificado, correspondiente al RAA. Está visto que el decreto 556 de 2014 artículo 17 le da una vigencia de 30 días a cada certificado, pero es cierto que una norma posterior como lo es la ley 1564 de 2012 artículo 42, numeral 4 faculta al funcionario judicial para verificar información aducida por las partes, por ende en cumplimiento a esta última norma, mal puede aceptarse la tesis de que el auxiliar de la justicia no esté habilitado para presentar su labor o que la misma no tenga validez por aplicación del mencionado decreto toda vez que se verificó su inscripción en el RAA.

Que en este expediente ya se encuentra descartado el dictamen del año 2019 al perder vigencia, por eso no se comparte, el que de nuevo sea tenido en cuenta para confrontar la pericia de diciembre de 2020. Lo anterior, por cuanto implicaría aceptarlo de nuevo y contradecir la decisión previamente tomada, cuando se dijo que había perdido vigencia.

También cabe señalar que los otros motivos de censura allegados por la parte actora a la pericia del 2020, no se apoyan en un fundamento técnico, es decir no tienen un soporte probatoria que permita asumirlos. Aun más siguiendo la secuencia procesal resulta que pretende subastar unos bienes de su oponente para ello, aunque pudo presentar unos avalúos comerciales, optó por los catastrales aumentado en un 50%, corrido el traslado de ley la deudora presentó los avalúos comerciales de 2020, sin que hay otra actuación o prueba que los confirme o refute. Siendo este el momento procesal para que el juzgado se pronuncie, sin que al tenor del artículo 444 numeral 4, sea procedente continuar, presentando memoriales en uno u otro sentido, como repito es el momento para decidir.

4. De todos modos el despacho ha procedido a verificar las dos experticias elaboradas en diciembre de 2020 por el topógrafo SANDOVAL CHIMBACO (fls 936 a 983 avalúo de 52 lotes ubicados en las manzanas I, J de la urbanización MI PROMESA y folios 984 a 1001 avalúo correspondiente al lote A urbano en bruto del cuaderno 1D).

¹⁰ https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_insolvencia/Paginas/Avaluadores.aspx

De la lectura de ambos trabajos, resulta en común que el topógrafo manifiesta la utilización del **método de mercado**¹¹, lo cual nos lleva a tener en cuenta la definición de dicho método y ella a su vez nos conduce al concepto de zonas **homogéneas**¹², el que a su turno puede distinguirse en zona homogénea física y zona homogénea económica.

A. Bajo estos preceptos resulta que las conclusiones del topógrafo al valorar el predio mas grande conocido como lote A, ubicado en el **noroccidente de Palmira**, entre las calle 60 y 62 y carreras 41 y 42 de la comuna 1 de Palmira, se apoyan en la comparación de dicho fundo con los que estimó similares ubicados dos de ellos en el municipio de Candelaria, uno en Palmira y otro en Jamundí (folio 993, 1D).

En lo que respecta a la comparación o cotejo con Candelaria o Jamundí el despacho lo considera desacertado, habida cuenta que es un hecho notorio que son municipios más pequeños, con reglamentación urbanística propia, que no ofrecen las mismas condiciones de servicios públicos, acceso a salud, educación, infraestructura vial. Es notorio que Candelaria cuenta con un PBOT (Plan Básico de Ordenamiento territorial), mientras Palmira cuenta con POT (Plan de Ordenamiento Territorial), más exigente, es dable tener en cuenta que en proporción a su población y oferta laboral sea mayor la posibilidad de mercadeo en Palmira que en municipios menores.

En esta secuencia no se encuentra viable pensar que se está haciendo un método de mercado o comparación valido, siendo que no se están comparando predios similares, no se percibe al concepto de zonas homogéneas. Lo anotado nos lleva a concluir que la comparación hecha por el perito relativa al lote A, solo tiene como espejo a la urbanización ubicada en el sector **sur** de Palmira, calle 18 35-67, que si bien hacen parte del mismo ente territorial, son polos opuestos, realmente se está confrontando con otro predio y no con varios datos que impliquen una muestra representativa.

Así mismo al ocuparnos de los valores tomado de urbanismo presentados, se vislumbra que tuvo en cuenta las cifras suministradas por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, a saber las relativas a "Precios base para métodos de reposición urbanismos Cali- Rural y Urbana" y no son cifras estimadas para Palmira (folio 994 del cuaderno 1D, que evidentemente no tienen las mismas características de la capital del Departamento.

¹¹ RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) DEFINICIONES Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

¹² RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008; artículo7; Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

Ante estas circunstancias el despacho estima que la valoración comercial del lote A que nos ocupa, no ofrece la suficiente convicción, como para aceptar el valor total estimado.

B. El despacho pasa a ocuparse del otro avalúo correspondiente a los 52 lotes embargados (ítem 20), que se pretende llevar a subasta, elaborado en diciembre de 2020, se observa que al estimar los costos de urbanismo se incurre en la misma situación inmediatamente antes anotada, lo cual no es aceptable (ítem 19 del expediente digital)¹³.

A folio 976 del mismo cuaderno 1D visto en el ítem **19** del expediente digital se ve el cuadro denominado "Cálculos del Residual Áreas y Valores". De la lectura de ese cuadro y de toda la pericia que nos ocupa resulta que lo que se debía presentar para los fines del proceso es el avalúo comercial de 52 lotes ubicados en las manzanas I,J cuyas matriculas se enunciaron al inicio de este auto. Sin embargo en el trabajo pericial se hace mención de otra cantidad de lotes correspondientes a otras manzanas de la urbanización (de una obra mayor consistente en construcción de apartamentos), los cuales no son objeto de litigio. Así se debe considerar que las áreas brutas, netas, útiles anotadas en el mencionado recuadro son diferentes a las que nos interesa.

Se ve además que el valor urbanismo por metro cuadrado estimado en \$72.959/m² no es confiable: De una parte porque resulta de tomar cifras de urbanismos expedidas para Cali, sin que en parte alguna se mencione que son aplicables a Palmira y de otra parte por cuanto se considera que si el valor de urbanismo se tomó pensando en áreas mayores que incluyen otras manzanas (Área neta 16748,36 mts²) entonces dicho valor debe variar si se hubiese tenido en cuenta el área de los 52 lotes embargados y pretendidos llevar a subasta.

En este orden de ideas y por dicho razonamiento la instancia considera que los resultados de este avalúo tampoco infunde la certeza que permita aprobarlo.

Aunado a lo anterior se dispondrá remitir el expediente electrónico en su totalidad a las partes dentro de este asunto para que tengan conocimiento del mismo acorde con lo establecido en decreto 806 de 2020.

5. Finalmente respecto de la solicitud¹⁴ elevada por la parte pasiva de fijación de nueva fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate de los inmuebles que se encuentran secuestrados, se indica que por no estar en firme el avalúo por el cual se venderían en forma pública, no se puede acceder a lo pedido.

Conforme a lo anterior, el **Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira;**

RESUELVE:

PRIMERO: IMPROBAR el avalúo presentado por la parte demandante en este expediente.

¹³ Folio 974 del cuaderno 1D

¹⁴ Visto ítem 23 del expediente electrónico

J. 2 C.C. Palmira
Rad. 76-520-31-03-2017-00105-00
Auto imprueba avalúos

SEGUNDO: IMPROBAR los avalúos comerciales presentado por la parte demandada en este expediente.

TERCERO: REMITASE EL EXPEDIENTE ELECTRÓNICO a las partes dentro de este asunto.

CUARTO: DENEGAR LA SOLICITUD DE FIJACIÓN DE FECHA Y HORA para llevar a cabo la diligencia de remate de los inmuebles, de conformidad con lo expresado en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Kg

Firmado Por:

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **830ab90acabcf66ea048cebeae921c08dcde0a3db236279f3194f0f4bf7a1a6**