

Señores

JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

j01cctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO: 630013103001-2024-00176-00
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA SA
DEMANDADO: JUAN ALBERTO SERNA QUIROGA Y OTROS

ASUNTO: DESCORRE AL VALUO COMERCIAL PRESENTADO POR EL DEMANDANTE

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado especial de los señores **JUAN ALBERTO SERNA QUIROGA y MARIA FERNANDA SERNA QUIROGA**, según consta en los documentos aportados con este escrito, de manera comedida me dirijo a su Despacho, con el fin de **DESCORRER EL TRASLADO** al avalúo comercial presentado por el extremo actor, bajo las siguientes consideraciones:

I. OPORTUNIDAD PROCESAL

Es procedente descorrer traslado a la contradicción y contradicción al avalúo aportado por el extremo actor, de conformidad a lo establecido en el Art. 444 del C.G.P., el cual dispone lo siguiente:

“(...) Artículo 444. 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.

***2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto**, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo*

diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.
(...)”. (resaltado propio)

Por lo expuesto es claro manifestar que la oportunidad y trámite se regirá por el Código General del Proceso, norma que señala que se otorgará a la parte respectiva el término de diez (10) días para su pronunciamiento. En el proceso de la referencia, el Despacho mediante auto de fecha 29 de abril de 2025 y notificado en estados el 30 de abril de 2025, ordeno correr traslado por el término de 10 días a la parte demandada del avalúo comercial aportado por el extremo actor.

De esa manera, se tiene que este escrito se presenta en término.

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURIDICOS

PRIMERO: La entidad financiera Bancolombia S.A., presentó demanda – ejecutivo hipotecario, formulado contra los señores Juan Alberto Serna Quiroga y Maria Fernanda Serna Quiroga, proceso conocido por este Despacho.

SEGUNDO: Dentro del desarrollo del citado asunto, la parte actora solicitó como practica de medidas cautelares, tendientes al embargo y secuestro de los inmuebles identificados con folios de matrículas No. 280-235747 – 280-235674 – 280-235610. Ante tal solicitud, el Despacho accedió y procedió a oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, al registro de esa medica cautelar en cada inmueble.

TERCERO: El Despacho, mediante providencia de fecha 14 de febrero de 2025, resolvió entre consideraciones, seguir adelante con la ejecución del proceso, como se observa:



630013103001 2024 00176 00

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío.

RESUELVE

PRIMERO: SEGUIR ADELANTE la ejecución, en contra de JUAN ALBERTO SERNA QUIROGA Y MARIA FERNANDA SERNA QUIROGA, por el crédito cobrado en la forma y términos como se dispuso en el mandamiento de pago del día 29 de julio de 2024 (archivo 012 del expediente)

SEGUNDO: Ordenar la liquidación de la obligación aquí cobrada, liquídese de conformidad con lo previsto en el Código General del Proceso y lo dispuesto por el artículo 1653 del Código Civil Colombiano.

TERCERO: Ordenar el avalúo y posterior remate de los bienes de propiedad de los demandados que se encuentren embargados y secuestrados y que con posterioridad se llegaren a embargar y secuestrar.

CUARTO: Condenar en costas al ejecutado a favor de la parte ejecutante en este proceso. Liquídese por secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de \$12.590.000.

QUINTO: Poner en conocimiento de las partes, el informe allegado por el secuestre designado en este asunto, visible a folio 041 del expediente.

NOTIFÍQUESE

CUARTO: El día 22 de abril de 2025, la apoderada del extremo actor, radicó ante el juzgado, avalúo comercial realizado por el perito evaluador Ingeniero Carlos Andrés Silva Díaz, sobre los inmuebles con folios de matrículas No. 280-235747 – 280-235674 – 280-235610, el cual describe que, el valor comercial de los bienes antes identificados, asciende al monto de \$700.930.367,95, como se observa:

1 Civil del Circuito 2024-176 - Proceso Ejecutivo Hipotecario de Bancolombia S.A. Contra Juan Alberto Serna Quiroga y otra

Desde Martha Lucia Ramirez Hincapie <mlramirez@marlura.com>

Fecha Mar 22/04/2025 11:16 AM

Para Juzgado 01 Civil Circuito - Quindío - Armenia <j01cctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC juan.serna@proyectosjas.com <juan.serna@proyectosjas.com>; mariafernanda.serna@gmail.com <mariafernanda.serna@gmail.com>

3 archivos adjuntos (3 MB)

2024-176 avaluocomercial.pdf; 2024-176 avaluocatastrales.pdf; 2024-176 pagodevaluocatastrales.pdf;

Señora
JUEZA PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Q.

Ref: Proceso Ejecutivo Hipotecario de Bancolombia S.A. Contra Juan Alberto Serna Quiroga y María Fernanda Serna Quiroga.

Radicado: 2024-176

MARTHA LUCÍA RAMÍREZ HINCAPIÉ, apoderada de la entidad demandante, comedidamente presento el avalúo comercial realizado a los inmuebles embargados y secuestrados en el presente trámite judicial, por valor de **\$700.930.367,95**.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN	VALOR AVALUO COMERCIAL
280-235747	Apartamento 903 Torre 3	\$ 639.046.170,51
280-235674	Parqueaderos 56 y 56A Sótano 4 Torre 3	\$ 51.184.719,36
280-235610	Depósito #5 Sótano 1 Torre 3	\$ 10.699.478,08
	TOTAL	\$ 700.930.367,95

Documento: PDF-055AllegaAvaluoComercio del expediente digital

QUINTO: En consideración a lo anterior, y dentro del término establecido para ello, preciso que tal avalúo comercial, **no** cumple las condiciones normativas establecidas en el Art. 444 del CGP,

en tanto se evidencia lo siguiente:

- El referido artículo precisa que *“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”*.

De cara a lo dicho, se tiene que el auto de fecha 14 de febrero de 2025 dentro del cual se ordena seguir adelante con la ejecución, fue notificado en estado el 17 de febrero de 2025 y quedando ejecutoriado el 20 de febrero de 2025. En ese entendido, a partir de la ejecutoria de la cita providencia, el extremo actor contaba con el término de 20 días para aportar el avalúo comercial, circunstancia que no ocurrió en el caso, comoquiera que el término para ello feneció el 20 de marzo de 2025 y no fue sino hasta el 22 de abril de 2025 que se aportó el avalúo.

De esta manera, la primera condición del Art. 444 del CGP, no fue complicada por el extremo actor, motivo el cual el avalúo comercial presentado por el Ing. Carlos Andrés Silva Díaz no debe ser considerado como prueba dentro del presente asunto.

SEXTO: De conformidad con lo antes manifestado, y sin perjuicios de lo expuesto es claro que mi procurada, cuenta con el derecho de solicitar la contradicción de tal avalúo comercial, por lo que, en atención a lo dispuesto en el Art. 444 numeral 2 del CGP, solicita al Despacho conceder un término, no inferior a 20 días, a fin de aportar un avalúo diferente al que actualmente reposa en el plenario. Tal y como se pide en la siguiente:

III. OPOSICIÓN

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, también procedo a efectuar pronunciamiento respecto al avalúo aportado por la parte demandante, de la siguiente manera:

1. Me opongo al avalúo presentado por la parte demandante y solicito no se tenga en cuenta, toda vez que aquel es irrisorio e insostenible técnicamente, el avalúo que presentó la parte ejecutante, manera conveniente para sus intereses, presenta una estimación que no solo está por debajo del valor comercial del bien, sino que también está por debajo del avalúo catastral incrementado en un 50%, tal como dispone la norma.
2. El avalúo cuestionado, carente de técnica, estimó el avalúo comercial de los bienes identificados con matrícula mercantil No. No. 280-235747 – 280-235674 – 280-235610 por valor de **\$700.930.367,95**, el cual no incluye los fundamentos técnicos, los factores que deben considerarse, ni da cuenta de porque ese avalúo comercial **está tan por debajo** del valor real e incluso de valores comercial de propiedades con las características de la que están embargadas.

3. El avalúo catastral que tiene identificados los bienes en el año 2025, que incluso están por debajo del valor real comercial de los mismos, es de \$447,975,000 para el apartamento 903 torre 3 con matrícula inmobiliaria No. 280-235747; el valor de \$ \$36,814,000 para los parqueaderos 56 y 56ª, identificados con matrícula inmobiliaria No. 280-235674 y de \$4,121,000 para el depósito #5, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-235610, como se acredita con extracto que se adjunta expedido por secretaria de Hacienda de Armenia (catastro municipal). Repito, avalúo catastral para el año 2025.
4. La finalidad de la presentación de un avalúo tal como dispuso el Despacho fue procurar que el remate del bien se lleve a cabo con un valor del inmueble debidamente actualizado, y no simplemente realizando metodologías que ni siquiera alcanzan a tomar el avalúo catastral incrementado en un 50%, es decir, se tasa por muchísimo menos, de tal suerte que con el avalúo allegado por el extremo actor, se están trasgrediendo los derechos de la parte ejecutada, con una estimación infravalorada de los inmuebles embargados.
5. Es decir, si se acogiera dicho valor, se vulnera la finalidad perseguida por la ley y el Juez, infravalorando el bien raíz y causando un desmedro a los derechos de la pasiva, si se rematara el predio con un valor ínfimo; por ende el valor que se apruebe por parte del Despacho no puede ser inferior al avalúo catastral incrementado en un 50%, monto que con el avalúo catastral de 2025 de cada inmueble excede la cuantía de \$700.930.367,95, establecida en el avalúo comercial aportado por el demandante.
6. Además, es un avalúo comercial que no se aproxima a la realidad en un precio justo; por lo que en ese entendido, tal documento debe ser analizado conforme a lo establecido en el Estatuto Tributario en su artículo 90, que señala: “(...) *Se tiene por valor comercial el señalado por las partes, el cual deberá corresponder al precio comercial promedio para bienes de la misma especie, en la fecha de su enajenación... **En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral** (...)*”.

Dicho lo anterior, respetuosamente, anuncio al señor Juez que me valdré de prueba pericial, conforme lo disponer el artículo 227 del CGP, en concordancia con el 226 del CGP para probar que el avalúo comercial de los bienes identificados con folios de matrículas No. 280-235747 – 280-235674 – 280-235610 hoy por hoy es realmente superior a 800 millones de pesos. En ese orden de ideas, es necesario precisar que me es imposible aportarlo en este momento, en el término del traslado ordenado por su Despacho y previsto en la ley, ya que para su elaboración el perito necesita tomar las impresiones, imágenes, mediciones, identificación de las características de ese bien raíz, de su estado, condiciones de estabilidad, vetustez, obras y reformas internas, adecuaciones que se hayan efectuado, medición del cubicaje de la capacidad de almacenamiento, teniendo en cuenta la altura del mismo, espacios naturales o arquitectónicamente hechos, situación de los sistemas de alcantarillado, ductería, Etc. Y en vista de que el inmueble se encuentra bajo la tenencia de terceros y para ello se requiere que el Despacho le ordene a esos terceros y se lo comunique mediante oficio, que permita el acceso al perito y su equipo que designe la parte pasiva para lo cual informo que el ocupante del inmueble

puede ser oficiado a la dirección física que corresponde a la nomenclatura del inmueble embargado. De tal manera que, siendo imposible presentar en este momento un peritazgo, se conceda un término de por lo menos 20 días que deben comenzar a correr solo a partir del momento en citado (el que este en bien) o en general de quien se encuentre detentando físicamente el inmueble permita el ingreso del perito, quienes en su experticia establecerá de manera técnica, verificable y sustentada con las reglas propias del avalúo de bienes inmuebles, (i) cual es el avalúo comercial del bien actualmente, (ii) cuales son los criterios técnicos que deben tenerse en cuenta para ese avalúo; y (iii) cual es la diferencia entre el avalúo catastral y comercial que tiene el inmueble y porque este es superior a aquel.

IV. SOLICITUD

Conforme a las consideraciones de hecho y de derecho y a las documentales obrantes en el plenario, solicito respetuosamente al Despacho:

PRIMERO: Negar y descartar el avalúo comercial presentado por la apoderada de la parte demandante, comoquiera que el mismo **no** se presentó dentro del término procesal establecido para ello, conforme lo dispone el Art. 444 del CGP.

SEGUNDO: De manera subsidiara, y en desconocimiento de la posición del Despacho, no se le conceda valor alguno al avalúo que la parte demandante presentó, por una cifra completamente irrisoria, que en síntesis infravalora el inmueble embargado.

TERCERO: Solicito al despacho acceda a la solicitud probatoria que efectúo, teniendo en cuenta que me valdré de prueba pericial, conforme al artículo 227 en concordancia con el 226 del CGP para probar que el avalúo, comercial del bien hoy por hoy es realmente superior a \$700.930.367,95, para lo cual es necesario precisar que me es imposible aportarlo según se argumentó anteriormente. De tal manera que, siendo imposible presentar en este momento un peritazgo, se conceda un término de por lo menos 20 días que deben comenzar a correr solo a partir del momento en el cual el ocupante del bien inmueble o en general de quien se encuentre detentando físicamente el inmueble permita el ingreso del perito, quienes en su experticia establecerá de manera técnica, verificable y sustentada con las reglas propias del avalúo de bienes inmuebles, (i) cual es el avalúo comercial del bien actualmente, (ii) cuales son los criterios técnicos que deben tenerse en cuenta para ese avalúo; y (iii) cuales es la diferencia entre el avalúo catastral y comercial que tiene el inmueble y porque este es superior a aquel.

V. ANEXOS

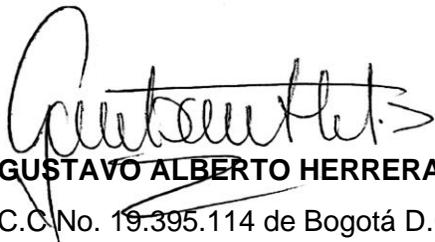
- Por especial conferido por los señores Juan Alberto Serna y María Fernanda Serna al suscrito.

VI. NOTIFICACIONES

- La parte demandante recibirá notificaciones en las direcciones señaladas en la demanda

- Mis representados podrán ser notificados en la carrera 53c No. 134- 29 int 4 apto 502 de Armenia y a los correos electrónicos: mariafernanda.serna@gmail.com y petosena@gmail.com
- El suscrito en la Avenida 6 A Bis No. 35 N -1 00, Centro Empresarial Chipichape, Oficina 212 de la ciudad de Cali. **Correo electrónico:** notificaciones@gha.com.co

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA

C.C.No. 19.395.114 de Bogotá D.C

T.P. No. 39.116 del C.S. de la J.