



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE
MEDELLÍN

MEDELLÍN, 27 DE JULIO DE 2022

Radicado No.	05001 31 03 001 2015 00328 00
Proceso	Ejecutivo Hipotecario
Demandante(s)	JIVESA - LUIS EDUARDO CALAD GAVIRIA
Demandado(s)	LEOBARDO ALCIDEZ MEDINA RUIZ
Asunto	DECIDE AVALÚO MÁS IDONEO
AUTO INTERLOCUTORIO	AUTO 1316V

I. INTRODUCCIÓN.

A continuación, se dispone el Juzgado a pronunciarse sobre los avalúos comerciales sobre el inmueble identificado con M.I. No. **025-25801** allegados por las partes y el presentado por el perito nombrado por el Despacho dentro del presente proceso.

1. Hechos y actuaciones.

El 06 de agosto del 2021, la apoderada de la parte demandante aportó avalúo comercial del inmueble con M.I. 025-25801 (F. 421 a 438), por la suma de **\$ 3.797.066.009**.

De otro lado, el apoderado de la parte demandada presentó avalúo comercial sobre el mismo inmueble por la suma de **\$ 7.123.232.250** (F. 440 a 456)

Por lo anterior, y dado que los avalúos arimados por las partes, presentaban diferencias ostensibles en cuando al valor comercial del bien objeto de cautela, el Despacho mediante auto 1950V de fecha 20 de agosto del 2021, nombró un nuevo peritaje sobre el mismo inmueble a través de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ, a cargo de las partes del proceso el cual fue presentado el día 01 de octubre de 2021 (F. 509 a 528) por la suma de **\$ 3.665.760.000**

2. Del caso concreto.

Carrera 50 # 51-23 Piso 2, Edificio Mariscal Sucre, Medellín (Antioquia).
Tel: (604) 251 1743.

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-de-ejecucion-civil-del-circuito-de-medellin/inicio>



Se analizará entonces, cuál de los tres avalúos presentados en el proceso es el más idóneo para fijar el valor real de los inmuebles objeto de la ejecución.

En el caso *sub judice*, en lo tocante al avalúo comercial presentado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ, como bien se sabe se obtiene del análisis estadístico de los valores comerciales del mercado inmobiliario de toda una zona homogénea física perteneciente a una unidad catastral única¹, el que arroja como resultado una estimación aproximada del precio de cada uno de los predios pertenecientes a aquella.

En el caso concreto, ante la disparidad de los avalúos allegados por las partes, el Despacho considera pertinente obtener el entendimiento de aquel experto en la materia técnica, por lo que se tendrá en cuenta el dictamen pericial rendido por el perito evaluador la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ, nombrado por el despacho, pues es este quien ofrece mayor credibilidad por lo siguiente:

El inmueble embargado con M.I. No. **025-25801** es de propiedad de la sociedad COMERCIALIZADORA JAMEL S.A.S, según se puede evidenciar en el certificado de libertad obrante en el proceso, el cual fue embargado por este proceso hipotecario.

En el informe del avalúo, se excluyeron las marraneras y la casa aledaña que hacen parte del predio colindante identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N 025-9778 y cuyo número catastral es el No. 92.

Se estableció un método de avalúo comparativo del mercado y se realizó una investigación económica del mercado del lugar de ubicación de los bienes para luego llegar a la conclusión del valor obrante a folio 521.

Se observa que el avalúo comercial presentado por perito experto nombrado por el Juzgado, guarda más relación con el avalúo comercial antes aceptado (F. 342 a 384) y por el cual se fijó la fecha de remate, mediante auto de la fecha 25 de febrero de 2021 (folio 395).

Razón por la que el presente dictamen comercial presentado por perito idóneo, ha de acogerse a las observaciones, estudio y análisis de mercado, para tener como valor real del inmueble objeto de la ejecución, el cual asciende a la suma total que le corresponde por **TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/L (\$ 3.665.760.000)**

¹ Consejo de Estado, marzo 24 de 1995

Carrera 50 # 51-23 Piso 2, Edificio Mariscal Sucre, Medellín (Antioquia).

Tel: (604) 251 1743.

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-de-ejecucion-civil-del-circuito-de-medellin/inicio>



En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín (Ant.),

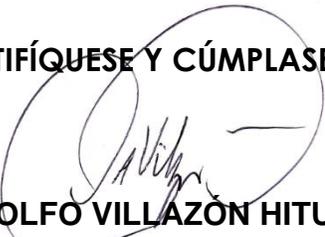
III. RESUELVE:

PRIMERO: Tener como avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria M.I. **No. 025-25801**, el avalúo comercial que obra a folios 508 a 528 del presente cuaderno, el cual asciende a la suma total de **TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/L (\$ 3.665.760.000)**

SEGUNDO: En firme la presente providencia se procederá a fijar fecha de remate.

TERCERO: En atención a la solicitud de envío del expediente digital realizada por el apoderado de la parte demandante, por ser procedente, se ordena compartir el link del expediente digital para su revisión, a través de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias proceder de conformidad. andreabet83@gmail.com

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


GUSTAVO ADOLFO VILLAZÓN HITURRIAGO
Juez. Firmada Digitalmente.

ALZM

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADOS OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN</p> <p>En la fecha se notificó por ESTADO No. _____ el auto anterior. Medellín, _____ de 2022. Fijado a las 8:00 a.m.</p> <p>_____ MARITZA HERNANDEZ IBARRA Secretaria</p>
--

Carrera 50 # 51-23 Piso 2, Edificio Mariscal Sucre, Medellín (Antioquia).
Tel: (604) 251 1743.

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-de-ejecucion-civil-del-circuito-de-medellin/inicio>

