

CONSTANCIA SECRETARIAL: Se le informa al señor Juez que, en el presente proceso, se corrió traslado a la parte demandada del avalúo comercial allegado. El término se surtió de la siguiente manera:

FECHA NOTIFICACIÓN AUTO CORRE TRASLADO: 29 de junio del 2022

DIEZ (10) DÍAS DE TRASLADO: 30 de junio; 1, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13 y 14 de julio del 2022

DÍAS INHÁBILES: 2, 3, 4, 9 y 10 de julio del 2022

Dentro del término legal, la parte demandada allegó escrito presentando sus observaciones al avalúo comercial.

En la fecha, **2 DE AGOSTO DEL 2022**, remito la actuación al Señor Juez para resolver lo pertinente.

ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO
SECRETARÍA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES -CALDAS-

Manizales -Caldas-, once (11) de agosto del dos mil veintidós (2022)

PROCESO : **EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO**
RADICADO : **17-001-31-03-002-2019-00051-00**
DEMANDANTE : **JAVIER ORLANDO ZAMORA RODRÍGUEZ**
ACUMULADO : **BANCOLOMBIA S.A.**
DEMANDADO : **JORGE ANDRÉS VALENCIA OSPINA**

Auto S. # 829-2022

Dentro del proceso anteriormente referenciado, fue presentado avalúo comercial por parte de la entidad ejecutante.

Dicho avalúo comercial, arrojó un valor del apartamento por **\$347'012.500,00**; y, del garaje por **\$22'040.000,00**; para un total del avalúo correspondiente a **\$369'052.500,00**.

La parte demandada, dentro del término legal, presentó sus observaciones a dicho avalúo, las cuales, sintetizó en los siguientes cinco (5) puntos:

1. No es cierto que se haya realizado visita el bien inmueble; pues según la bitácora del edificio, el evaluador nunca ingresó.
2. El estudio de mercado no está acorde con el análisis del estudio que debe hacerse, porque los límites inferior y superior deben estar incluidos en las muestras, es decir, que son factores de las muestras.

3. Que, como en el caso, el límite inferior se colocó en **\$3'523.034,00**; el límite inferior (sic) [infiere el Despacho que la parte quiso decir límite superior] de acuerdo a las muestras debe ser **\$3'540.952,38**.
4. Que el porcentaje de depreciación de las muestras aparecen arbitrarias, sin sustentar la razón del por qué de dichas depreciaciones para obtener valores asignados como valores de ofertas.
5. Que las fuentes de estudio de mercado no son las indicadas, porque no se tienen clara ni la dirección o de dónde consultó las muestras, es decir, que el estudio de mercado es arbitrario y conlleva a obtener un valor erróneo por metro cuadrado de apartamento y parqueadero.

Antes de entrar a resolver sobre si se aprueba o no el avalúo comercial aportado, se requiere a la parte actora para que, por su conducto, el perito evaluador efectúe claridad respecto de los puntos indicados por la parte demandada.

En lo referente al primero de ellos, deberá indicar cuál fue la razón o el motivo para no ingresar a lo bienes objeto de valoración.

Para lo anterior, se le concede a la parte actora el término de **DIEZ (10) DÍAS**, so pena de dejar sin validez el avalúo presentado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO
JUEZ

