

CONSTANCIA SECRETARIAL: Se le informa al señor Juez que, previamente en el presente proceso, se surtieron las siguientes actuaciones así:

- Mediante auto del 07 de mayo de 2019, por medio del cual, se libró mandamiento de pago, entre otras, se decretó la medida cautelar de embargo sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **100-175842** de propiedad del señor Jorge Andrés Valencia Ospina.
- Dicho bien inmueble fue debidamente secuestrado el día 04 de mayo de 2022.
- En calenda del 13 de junio de 2022, fue allegado el dictamen pericial – Avalúo por parte de la ejecutante, el cual fue practicado por la firma “Valorando Activos” en cabeza del perito evaluador Ing. Carlos Andrés Silva Díaz, por la suma de \$369.052.500.00 que incluye Apartamento 104 \$347.012.500.00 folio de matrícula inmobiliaria No. 100-175842 y garaje 14 \$22.040.000.00 folio de matrícula inmobiliaria No. 100-175820.
- Del mencionado avalúo comercial, fue corrido traslado a la parte pasiva, con auto del 28 de junio de 2022, por los términos contemplados en el art. 444 del C.G.P.
- El 14 de julio de 2022, la ejecutada allegó reparos al dictamen pericial reseñado.
- En vista de los reparos propuestos, el Despacho con auto del 11 de agosto de 2022, antes de entrar a resolver sobre si aprobaba o no el avalúo comercial aportado, requirió al perito evaluador para que realizará claridad sobre estos, haciendo énfasis en este, *“en lo referente al primero de ellos, deberá indicar cual fue la razón o el motivo para no ingresar a los bienes objeto de valoración”*.
- En respuesta al requerimiento antedicho, en data del 11 de agosto de 2022, el apoderado demandante, aportó certificado de tener inscrito en catastro bienes inmuebles (catastral), en donde se observa un valor de avalúo del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-175842 por la suma de \$203.253.000.00, con el cual procuró tenerse en cuenta en la debida oportunidad procesal.
- Posteriormente, indico la parte actora mediante memorial, que la parte demandada debió allegar con los reparos al avalúo presentado por esta, avalúo nuevo, para con base a los dos, establecer comparaciones y/o observaciones.
- Para el 19 de agosto de hogaño, el perito evaluador Ing. Carlos Andrés Silva Díaz de la sociedad Valorando Activos, dio respuesta a todos los reparos elevados por la parte demandada, entre los que se resalta en su punto 1: *“se contactó al secuestre informando la necesidad de acceder al inmueble para hacer el avalúo, el señor Jhon Jairo Duque Arias, informa que el propietario se encuentra de viaje y no es posible mostrar el inmueble, razón por la cual se procede a realizar avalúo de fachada”*.
- Con memorial del 02 de septiembre de 2022, expuso la parte activa: *“... a pesar del pronunciamiento que realizó el apoderado de la parte demandada, esto no aporto un nuevo avalúo que fuera objeto de comparación. Así las cosas, es necesario darle el respectivo tramite al avalúo presentado por el suscrito...”*
- Con auto del 08 de septiembre de 2022, se corrió traslado por el termino de tres (03) días a la parte demandada de las aclaraciones solicitadas.
- En consecuencia, el 14 de septiembre de 2022, la pasiva presento los reparos correspondientes.

En la fecha, **23 DE SEPTIEMBRE 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-, veintiséis (26) de septiembre del dos mil veintidós (2022)

PROCESO : EJECUTIVO CON EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
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. # 1072-2022

Vista la constancia secretarial, en donde se avizora inconformismo con respecto al avalúo comercial del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **100-175842**, se precisa los siguiente presupuestos facticos:

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

Dicho avalúo comercial, fue practicada por la firma "Valorando Activos" en cabeza del perito evaluador Ing. Carlos Andrés Silva Díaz, por la suma de **\$369.052.500.00** que incluye **Apartamento 104** por valor de **\$347.012.500.00** folio de matrícula inmobiliaria No. **100-175842** y **garaje 14** por valor de **\$22.040.000.00** folio de matrícula inmobiliaria No. **100-175820**.

En este punto, se hace necesario referir, que dentro del dictamen pericial se observa que el mismo se realizó sobre dos bienes inmuebles y no solo sobre el bien objeto de medida, que para el caso, solo fue decretada sobre el bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **100-175842 (Apartamento 104)**, mismo sobre el cual se practicó la diligencia de secuestro el día 04 de mayo de 2022.

Continuando con el trámite, propone en su memorial la parte pasiva, que los reparos se basan en:

El perito evaluador no realizó reconocimiento de terreno del bien inmueble secuestrado, no se identifica en el cuadro de las ofertas si cuenta con ascensor, vetustez, pisos del inmueble y número de pisos totales del edificio, además, las fuentes de estudio de mercado no son las indicadas conllevando a un valor errado por metro cuadrado de apartamento y parqueadero.

Ahora, si bien es cierto, la parte actora denotó que la ejecutada debería allegar nuevo avalúo con los reparos definidos y que en ningún momento lo ha acatado, en menester del Despacho remitirse a lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 444 del C.G.P., que reza:

“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.”

De lo decantado, se vislumbra que si bien la norma transcrita propende porque la parte disconforme interponga sus observaciones para que el perito subsane todos aquellos vacíos o dudas, también lo es, que no se hace indispensable presentar un nuevo dictamen para ello, toda vez, que debe resolverse concretamente las inconformidades que dentro de memorial se propongan, únicamente.

Así las cosas, en vista de todo lo expuesto y quedando en evidencia la imposibilidad de obtener un dictamen pericial con las garantías legales propias y con la finalidad de salvaguardar los derechos e intereses de la parte pasiva para no hacer mas gravosa su condición, máxime, cuando se refiere que el avalúo aportado no es idóneo para establecer el valor real del inmueble, y que para el despacho, resulta conveniente que el mismo tenga practica ocular y de campo, que sin lugar a dudas, concrete en un valor real, cierto, preciso e idóneo del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **100-175842 (Apartamento 104)**, se nombrará de oficio un perito evaluador, dando aplicación a los art. 169 y 170 del C.G.P., para lo cual, se nombrará como perito a la **Arquitecta LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA**, a quien se le enviará comunicación notificándole el nombramiento a la **CARRERA 24 # 68-68 DE MANIZALES** o al correo electrónico lilianarcila@gmail.com; por la Secretaría del Despacho se libraré el oficio respectivo.

Al tratarse de una prueba decretada de oficio, se fijan los honorarios de la perito en la suma de **UN (01) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE** para la fecha de proferimiento de esta providencia, los cuales ascienden a la suma de **\$1.000.000.00** los cuales estarán a cargo de ambas partes en proporciones iguales. Se advierte que hasta tanto las partes no consignen a órdenes del Despacho el dinero respectivo, no se dará autorización para la realización del avalúo; y, por lo tanto, no se fijará el valor de dicho bien para poder realizar la diligencia de remate.

Cabe recordar a la parte demandada, que deberá prestar total colaboración con la realización del correspondiente dictamen pericial, para lo cual se citará, el numeral 3º del art. 444 del C.G.P.,

“Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.”

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO

JUEZ



Proyectó: ARQ Of/May

Firmado Por:
Jose Eugenio Gomez Calvo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Manizales - Caldas

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: **731adf6b66e0c1aae2a25688e8d26006d5245e181e222755e451b022aba4ea95**

Documento generado en 26/09/2022 07:53:49 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>