

CONSTANCIA SECRETARIAL: Hoy 26 de abril de 2022. Paso a Despacho las presentes diligencias indicando que la parte ejecutada allegó avalúo catastral del inmueble con folio de matrícula No.100-54392, posterior a la objeción al avalúo allegado por la sociedad demandada y con esta copia de la estimación comercial allegada en el mes de noviembre de 2021.

ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES** Manizales, veintitrés (23) de mayo de dos mil veintidós (2022)

SUSTANCIACIÓN NO. 519
PROCESO: EJECUTIVO ACUMULADO
DEMANDANTE: JUAN SEBASTIAN RIVEROS VALENCIA
ACUMULADO: VICTOR HUGO RIVEROS VALENCIA
DEMANDADO: INVERSIONES ESTEJI S.A.S
RADICADO: 17001-31-03-002-2018-00017-00

Vista la constancia que antecede y dado que en auto del 29 de noviembre de 2021 se había dispuesto el traslado del nuevo dictamen aportado por la sociedad demandada, se indica que debía disponerse con su determinación; no obstante, tal como se explicó en proveído del 03 de marzo de 2022, era necesario el avalúo catastral antes de emitirse una conclusión frente al avalúo a tomar en cuenta; por ello, al incorporarse al dossier digital el avalúo catastral del inmueble con folio de matrícula No. 100-54392 el Despacho resolverá lo correspondiente.

Luego de observar el avalúo allegado por la parte ejecutante, se destaca el hecho que el mismo no fue realizado bajo la regla que prescribe el numeral 4 del artículo 444 del CGP, simplemente se arrió una estimación comercial del inmueble con folio de matrícula No. 100-54392, la cual ascendió a la suma de \$285.540.000.

Efectuado su traslado, la parte ejecutada aportó una objeción al avalúo presentado por la parte ejecutante, fundamentado en la dificultad en la revisión de la veracidad de la certificación del registro de evaluadores que alega tener el perito contratado por la parte demandante y el silencio frente a las manifestaciones que deben realizar los peritos y que trae el artículo 226 del CGP, y con esto, aportó un avalúo comercial por una suma de \$1.164.260.000.

Al detallar que el avalúo catastral del inmueble objeto de contienda llega a la suma de \$ 21.033.000, claramente menor a la estimación presentada por la parte demandante y ostensiblemente menor a la valuación aportada por la parte demandada, el Despacho dada su impericia en procesos estimativos de valores de predios, le surgen dudas frente a cual estimación debe tenerse por válida y presentada a tiempo en el trámite de marras; dado que, al realizar la valoración del predio con la regla que dispone el numeral 4 del artículo 444 del CGP, ostensiblemente se atentaría contra el demandado al disponer como valor de base para una posible almoneda sería la suma de \$31.549.500.

Si bien, la objeción del avalúo allegado por la parte demandada careció de reparos concretos e identificación de yerros precisos frente al método valuativo tomado por el perito contratado por la parte demandante o frente a las características que expone el inciso 5 del artículo 226 del CGP; así como, la duda frente a la calidad de evaluador certificado, pues la simple dificultad de verificación en el sistema no pone en duda el registro del perito como evaluador, la gran diferencia en las sumas dadas por las partes genera una incertidumbre que el Despacho procurara solucionar.

Claro esta, dado que la parte ejecutada, no logró objetar en debida forma el peritaje aportado por la parte ejecutante, no se toma su avalúo como derrotero en la fijación del valor del predio.

Con el fin de verificar que la estimación aportada por la parte demandante se encuentra bajo los presupuestos de precisión y claridad; esto es, correcto uso de formulas y método valuativo por parte el perito, se dispondrá la designación de un auxiliar de la justicia que tendrá como finalidad examinar si el método usado por el perito de la parte demandante es el indicado para la estimación de la cuantía del predio con folio de matrícula No.100-54392. Lo anterior se realiza, a sabiendas que el avalúo de la parte demandante no fue objetado en debida forma, pero si por quedar dudas en cuanto a la diferencia tan grande en cuanto a la estimación comparado con la parte demandada y el avalúo catastral.

Por secretaría comuníquese la designación al profesional que se verifique de la lista de auxiliares de la justicia, esto es el señor CARLOS GILBERTO ARANGO TOBÓN.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CLAVO
JUEZ

<p>JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO MANIZALES – CALDAS</p> <p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>El auto anterior se notifica en el Estado No.34 Manizales, 24 de mayo de 2022</p> <p>ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO Secretaria</p>
