

Señor

JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA  
E.S.D.

ORIGEN: JUZGADO 7 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ. REF: PROCESO EJECUTIVO  
DE ISRAEL ANTONIO GÓMEZ BUITRAGO CONTRA LAURENO GOMEZ VALENCIA.  
RADICACION: 2010-275.

Asunto: DESCORRER TRASLADO AVALUO - DERECHOS DE DERIVADOS DE LA  
POSESION NUMERAL 3 - ART. 593 C.G.P.

ISRAEL GOMEZ GUZMAN, parte actora, descorro el traslado ordenado por auto de  
fecha 3 de marzo de 2023, en aplicación del artículo 444 del CGP., y solicito tener en  
cuenta que lo que es objeto de secuestro y avalúo, son los derechos derivados de la  
posesión

#### ANTECEDENTES:

Mediante autos de 23 mayo de 2018 y de fecha 12 de septiembre de 2018, el Juzgado  
el decreto del secuestro de los derechos de posesión que tiene y ostenta el ejecutado  
en los cuales están incluidos las mejoras y todos los actos referentes a esta, conforme  
lo indica el numeral 3 del artículo 593 del CGP., sobre el inmueble con folio de  
matrícula inmobiliaria no.17495.

#### DILIGENCIA DE SECUESTRO.

##### **Secuestro de Derechos derivados de la posesión del ejecutado. - construcciones en suelo ajeno.**

Conforme a la diligencia practicada el primero (1) de septiembre de 2022, el  
comisionado respectivo - corregidora Sur - de Rionegro Antioquia, tal como aparece  
en el acta respectivo, los derechos derivados de la posesión hacen relación a unas  
**construcciones sobre terreno ajeno:**

*..se trata de una casa, demarcada con la nomenclatura No.031, la cual se ingresa  
por un portón de madera y hierro, camino en cemento ranurado, con antejardín,  
espacio garaje, unas escalas que conducen a un terreno en el cual encontramos  
sembrados de naranja, café, eucalipto, aguacate y jardín, un pequeño cuarto útil,  
puerta en madera, una reja en hierro que separa en antejardín de dicho pequeño  
terreno, continuamos a la entrada del inmueble, al costado derecho encontramos una  
puerta madera a la zona de ropas, con un lavadero forrado en cerámicas, un hall que  
conduce al inmueble en una puerta de madera de dos alas a la sala comedor, cocina  
semi integral con mesón en aluminios y lava platos, mesón adicional en aluminio con  
estufa de gas, 2 alcobas, puerta madera con closet una de ellas con baño completo  
cabinado y lavamanos en pedestal, otro baño social, puerta madera, solo sanitario y  
lavamanos en pedestal, paredes revocadas y pintadas, piso en cerámica, techo final  
en madera y teja de barro, servicios de agua y luz, se desconoce el número de línea  
telefónica..”...inmueble en buen estado de conservación ...hace parte de un lote de  
mayor extensión , que corresponde al 3% de la matrícula inmobiliaria -020-17495 del  
cual se aporta , además plano al juzgado .....*

Por lo cual se declaró: ....”legalmente secuestrado los derechos derivados de la  
posesión y mejoras del inmueble que tiene el demandado Laureano Gómez  
valencia, en la vereda el Capiro del Municipio de Rionegro Antioquia..”

**AVALUO:**

Derechos derivados de la posesión del ejecutado - Construcciones sobre terreno ajeno, fueron avaluadas:

**CONSTRUCCIONES = 93.50 m2 = valor m2 = \$2.744.624 = total =\$256.622.343.**

**TERRENO AJENO.**

El perito hace una división clara entre el terreno M.I.020-17495 - ANOTACION 11, 3% DERECHOS DE CUOTA. - aportada- que es de propiedad de un tercero INVERSIONES Y ASESORIAS INMOBILIARIAS Y DE COMUNICACIONES SAS- INVECO SAS, tercero ajeno.

**Terreno = 366.70 m2 = valor m2 = \$ 133.365= total = \$ 48.904.794.**

**TOTAL TERRENO AJENO + CONSTRUCCIONES . =\$305.527.137.**

**TASA DE DESCUENTO POR FALTAR TIEMPO AL EJECUTADO PARA ADQUIR EL BIEN POR PRESCRIPCION.**

Según el perito, para que estos derechos de posesión derivados de la posesión del ejecutado, Construcciones sobre terreno ajeno, lleguen a ser propiedad plena sería unos siete años (7).

Por lo cual aplica una tasa de descuento del 24.61% (TASA CERTIFICADA POR EL BANO DE LA REPUBLICA PARA EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2022, FECHA EN LA CUAL SE PRESENTA EL AVALUO) SE OBTIENE EL VALOR PRESENTE ASI:

**\$256.622.343 (VALOR CONSTRUCCIONES) X (1+24.61%) ^-7=\$55.007.790.00.**

**Se excluye el terreno, por cuanto no pertenece al ejecutado.**

**AVALUO REAL ESTIMADO POR EL PERITO DERECHOS DERIVADOS DE LA POSESION.**

**\$55.007.790.00.**

**METODO EMPLEADO.**

Comparativo de mercado. Para lo cual aporta la base de datos correspondiente a predios de iguales condiciones con sus respectivas métricas, y ubicación y valores comerciales objeto

**CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.**

Conforme se observa en el documento objeto de la pericia, el perito JUAN MANUEL PIRA UMBARILA, hace un detalle informe sobre la exigencias del artículo 226 del CGP., y aporta las correspondientes certificaciones de idoneidad.

**PETICIÓN:**

Comendidamente solicito, la aprobación del peritaje aportado, por reunir los requisitos establecidos en el Código General del Proceso, y en donde esta establece un AVALUO REAL ESTIMADO POR EL PERITO DERECHOS DERIVADOS DE LA POSESION, en la suma de \$55.007.790.00.

Cordialmente



**ISRAEL GOMEZ GUZMAN**  
**C.C: 1.010.181.392 DE BOGOTÁ**  
**T.P 230.175 DEL C.S.J**

207