

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

Calle 14 No. 5-51 Casillero 575 Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 /Correo: paalecaor@gmail.com

Doctor:

JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

Correo electrónico: j01ctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Referencia: Proceso ejecutivo **2016-00268**

Demandante. **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**

Demandado: **JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS**

Memorial: **DESCORRE ACTUALIZACIÓN DE AVALUOS 2024 DE LOS INMUEBLES**

75 Y 56 EMBARGADOS Y SECUESTRADOS, HACIENDO OBSERVACIONES A LOS MISMOS Y ALLENGANDO DICTAMEN, EN LOS TÉRMINOS DEL NUMERAL 2º DEL ARTICULO 444 DEL CGP, EN CONCORDANCIA CON LOS ARTICULOS 226 Y SIGUIENTES DE LA MISMA NORMA.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi condición de APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA (ejecutado), atendiendo el auto del pasado 19 de abril de 2024, notificado en el estado del día lunes 22 de abril, procedo dentro del término de 10 días, conforme al numeral 2º del artículo 444¹, en concordancia con los artículos 226 y siguientes, del Código General del Proceso, a:

- 1- Realizar las observaciones como contradicción a los dictámenes allegados.
- 2- Allegar avalúo realizado a los lotes 75 y 76-

DESARROLLO

i. OPORTUNIDAD:

Atendiendo lo establecido en los artículos enunciados, en concordancia con el artículo 118 del CGP, el término de traslado para realizar las correspondientes observaciones, entre otros la contradicción al dictamen, al igual que allegar nuevo dictamen y solicitar pruebas, al respecto, **vence el día 7 de mayo de 2024**; ello atendiendo que el auto que corre traslado al dictamen, de fecha 19 de abril pasado, se notificó en estado del lunes 22 de abril de 2024, siendo festivos, no hábiles o de vacancia los días: 27 y 28 de abril, 1, 4 y 5 de mayo.

¹ 2. 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.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

Calle 14 No. 5-51 Casillero 575 Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 /Correo: paalecaor@gmail.com

ii. OBSERVACIONES COMO CONTRADICCIÓN A LOS DICTAMENES:

- De los dictámenes objeto de observación (contradicción):

La parte demandante, en uso de lo establecido en el artículo 457 del CGP, en concordancia con el artículo 444 numeral 2º, presenta un nuevo dictamen a través de la perito avaluadora: SANDRA MILENDA CASTAÑO SANCHEZ; en el que se establece, los siguientes valores para los lotes 75 y 76, embargados, secuestrados y para remate:

1. Informe 1357 de 2024 correspondiente al lote 75 con avalúo de \$118.854.889.
2. Informe 1358 de 2024 correspondiente al lote 76 con avalúo de \$132.229.695.

Para los citados fines, en los avalúos objeto de traslado se establece:

- a. Como método valuatorio utilizado: el método de comparación de mercado, según Resolución IGAC 620 de 2008 de INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.
- b. Con fundamento en lo anterior se fija el valor m2, afectando el valor del mismo, en dos tipos de consideración, sobre un valor promedio M2 de \$174.263, con ocasión a la metodología de comparativo de mercado:

LOTE 75

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL AVALUO
AVALUO TERRENO (uso vivienda campestres)	225.23	172.230	38.791.475
AVALUO TERRENO (uso hídrica)	774.77	103.338	80.063.414
SUBTOTAL	1.000.00		\$118.854.889

LOTE 76

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL AVALUO
AVALUO TERRENO (uso vivienda campestres)	396.99	174.263	69.180.473
AVALUO TERRENO (uso hídrica)	603.01	104.558	63.049.221
SUBTOTAL	1.000,00		132.229.695

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

Calle 14 No. 5-51 Casillero 575 Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 /Correo: paalecaor@gmail.com

--	--	--	--

- c. Para los fines citados se advierte, por la evaluadora, que el motivo de afectación relevante del precio de los predios es el cambio de la normativa, según Acuerdo 10 de 2023 (POT Fusagasugá), en cuanto que se concluye que la clasificación de la mencionada normativa modificó a SUELO RURAL con incidencia de dos categorías de uso PROTECCION con el uso de Rondas Hidráulicas Cuerpos de Agua y en categoría de DESARROLLO RESTRINGIDO con el uso de Áreas para vivienda campestre; concluyendo, en consecuencia y como fundamento del dictamen, que el “el área en ronda hídrica ahora es de 774.77 m², quedando sólo 225.23 m² aprovechables con el uso de vivienda campestre...”.

- Observaciones y contradicciones al dictamen:

En relación a las citadas conclusiones se hacen las siguientes observaciones como contradicciones:

- 1- EL CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II legalmente fue aprobado en el de 1992, tal como obra en la documentación existente en las diligencias de la referencia, entre otras, la licencia de parcelación anexa al reglamento de la copropiedad como desarrollo rural campestre; lo que evidencia objetivamente la existencia de derechos adquiridos sin afectación de ronda alguna dentro del desarrollo aprobado.
- 2- De acuerdo al nuevo avalúo los lotes 75 y 76 tienen un decrecimiento, un menor valor, con fundamento en el nuevo POT.
- 3- Dentro de la cartografía soporte, de los avalúos presentados, no se precisa objetivamente afectaciones en los términos concluidos, a diferencia de lo que se establecía en el Acuerdo 29 de 2001, en el claramente se excluye los lotes 75 y 76 – de la ronda- atendiendo su evidente distancia al río Chocho (más de 70 metros).
- 4- Los predios objeto de valuación no presentan afectación de ronda ya que tal circunstancia **NO** se evidencia, en los términos de orden legal, en los registros correspondientes al folio de matrícula inmobiliaria de los lotes 75 y 76; ninguno de los certificados de tradición y libertad, de los mencionados predios, establecen la existencia de una afectación de ronda registrada.
- 5- Las gráficas allegadas respecto de recurso hídrico que se toman, según cartografía Acuerdo 10 de 2023, no son concluyentes en cuanto que no tienen precisión al respecto al tipo o clasificación de drenajes naturales o cuerpos de agua, los que sólo pueden ser inventariados por la CAR con las limitaciones al respecto, de lo cual no se allega soporte alguno al respecto.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

Calle 14 No. 5-51 Casillero 575 Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 /Correo: paalecaor@gmail.com

- 6- Por lo expuesto, NO se precisa el fundamento de la conclusión, en los avalúos objeto de traslado, que el área de ronda hídrica se aumentó con el nuevo POT en los términos señalados: “el área en ronda hídrica ahora es de 774.77 m2, quedando sólo 225.23 m2 aprovechables con el uso de vivienda campestre...”; atendiendo las gráficas allegadas según POT (Acuerdo 10 de 2023).
- 7- Y es que, para el año 2024 los avalúos catastrales de los predios 75 y 76 son respectivamente de \$92.295.000.00, **sin que se observe una disminución, entre avalúos catastrales de un año a otro (2023 y 2024), por el hecho del cambio del POT y en los términos que se aduce en los avalúos objeto de traslado**; con lo cual, lógicamente, de haber existido el presunto decrecimiento, por cambio del uso del suelo consecuencia de la nueva normativa, se vería esto reflejado igualmente con incidencia en los avalúos catastrales de un año a otro (2023 y 2024), lo que no existe ni se evidencia desde el punto de vista catastral, por el contrario se aprecia un incremento.
- 8- Con ocasión a lo anterior, no se precisa la razón por la cual se establece, para los avalúos de los lotes dos tipos de clasificaciones para determinar el valor del M2, uno con fundamento en la normativa de vivienda campestre y otro limitado por el uso hídrico, en las áreas estimadas.
- 9- Dentro del análisis de mercado, si bien se tienen en cuenta varias ofertas del mismo condominio (VEGA DE OSTOS II), en las mismas se evidencia una diferencia relevante para estima el valor M2 promedio en \$172.230.00; obsérvese que se relaciona y tienen en cuenta, dentro de la metodología, un predio (lote de 1000 m2) ofertado por la suma de \$140.000.000.00, con un valor M2 de \$165.789, que objetivamente se diferencia respecto de los otros predios para el mismo sector, condiciones y desarrollo urbanístico que se ofertan; con lo que el valor M2 se afecta en la estimación promedio, sin que se tenga en cuenta que por circunstancias ajenas a la realidad del mercado tal precio excepcional está objetivamente muy por debajo del promedio ofrecido en lotes de similares circunstancias.
- 10- En virtud de lo anterior se precisa que el dictamen allegado por parte demandante, como nuevo avalúo 2024, no reúne los requisitos del artículo 226 del CGP, en cuanto que no es claro, ni preciso ni detallado frente a las conclusiones del nuevo avalúo para los lotes 75 y 76 presentado; especialmente cuando años antes se presentaron dictámenes comerciales y se avaluaron los predios en valores superiores que ahora la parte demandante pretende en un menor valor.

iii. AVALUO REALIZADO:

Para los fines de contradicción allego avalúo realizado a los predios 75 y 76 en el que se estima el siguiente valor:

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

Calle 14 No. 5-51 Casillero 575 Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 /Correo: paalecaor@gmail.com

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR
Lote 75	1000	\$220.000	\$220.000.000
Lote 76	1000	\$220.000	\$220.000.000

iv. PRUEBAS:

Con ocasión a lo anterior solicito tener en cuenta y ordenar las siguientes pruebas:

1- DOCUMENTALES:

Se allega como pruebas documentales las siguientes:

a- Plano afectación ronda según Acuerdo 029 de 2001

https://drive.google.com/file/d/1Q78kp87IDp2kGfQFDquYYlboJWV9_hzX/view?usp=sharing

b- Documentación oficial (copias recibos prediales) en la que consta los avalúos catastrales de los lotes 75 y 76 para los años 2022, 2023 y 2024, en los que NO se evidencia una diferencia de precios entre año 2023 a 2024, como consecuencia del cambio de norma, en equivalencia a lo que se estima en los avalúos comerciales allegados por la demandante y objeto de traslado.

<https://drive.google.com/file/d/11B2L44KwwxLYDrY94-qj3mLLUm59kdiY/view?usp=sharing>

https://drive.google.com/file/d/1w_WkLqof0V5IpZLwnsa8m0K_AISzaalx/view?usp=sharing

2- INTERROGATORIO PERITO AVALUADOR:

Atendiendo lo establecido en el artículo 228 del CGP, en concordancia con el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, solicito el que se haga comparecer a la perito evaluadora: SANDRA MILENA CASTAÑO SANCHEZ, persona mayor de edad, con domicilio en Fusagasugá, y con dirección virtual: ing.smcs@gmail.com ; con el objeto de interrogarle en relación con su dictamen además de precisar frente a las observaciones, contradicciones o dudas presentadas anteriormente.

3- DICTAMEN:

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

Calle 14 No. 5-51 Casillero 575 Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 /Correo: paalecaor@gmail.com

Se solicita tener en cuenta el avalúo comercial realizado a los lotes 75 y 76 por parte del perito evaluador ALFREDO BERNAL SANCHEZ (Certificado RNA No. 4133 / Inscrito en el RAA por la ERA /ANA con el Aval 11375720); avalúo que se presenta en los términos del numeral 2º del artículo 444 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 228 de la misma norma.

<https://drive.google.com/file/d/1CSBRKFDsj1XkEfKfZP-Nm6bGnJQqxHZK/view?usp=sharing>

v. PETICIONES

Con fundamento en todo lo anterior solicito:

- a- No tener en cuenta el nuevo avalúo en los términos pretendidos por la parte demandante, atendiendo las observaciones, contradicciones y falta de claridad de los dictámenes objeto de traslado.
- b- Tener en cuenta el avalúo comercial allegado como contradicción, como nuevo avalúo de los lotes 75 y 76; previo traslado de ley (numeral 2º del artículo 444 del CGP)
- c- Tener en cuenta y/u ordenar las pruebas aquí solicitadas, e incluso las de oficio que llegaren a considerarse, a fin de establecer el valor real de los predios embargados y secuestrados 75 Y 76.

Atentamente,


2024-05-07
PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
c.c. 79.511.093 de Bogotá.
T.P. 77.358 del C. S. de la J.

Proceso Ejecutivo 2016-00268 de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS. Memorial: DESCORRE TRASLADO NUEVO AVALUO, SE REALIZA OBSERVACIONES (CONTRADICCION) Y SE ALLEGA DICTAMEN

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Mar 7/05/2024 1:12 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Fusagasugá <j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (682 KB)

memorial descorre traslado nuevo avaluo 2024 proceso 2016-00268.docx2.pdf;

Doctor:

JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

Correo electrónico: j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Referencia: Proceso ejecutivo **2016-00268**

Demandante. **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**

Demandado: **JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS**

Memorial: **DESCORRE ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS 2024 DE LOS INMUEBLES 75 Y 56 EMBARGADOS Y SECUESTRADOS, HACIENDO OBSERVACIONES A LOS MISMOS Y ALLEGANDO DICTAMEN, EN LOS TÉRMINOS DEL NUMERAL 2º DEL ARTICULO 444 DEL CGP, EN CONCORDANCIA CON LOS ARTÍCULOS 226 Y SIGUIENTES DE LA MISMA NORMA.**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi condición de APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA (ejecutado), atendiendo el auto del pasado 19 de abril de 2024, notificado en el estado del día lunes 22 de abril, procedo dentro del término de 10 días, conforme al

numeral 2º del artículo 444^[1], en concordancia con los artículos 226 y siguientes, del Código General del Proceso, a:

- 1- Realizar las observaciones como contradicción a los dictámenes allegados.
- 2- Allegar avalúo realizado a los lotes 75 y 76-

DESARROLLO

i. OPORTUNIDAD:

Atendiendo lo establecido en los artículos enunciados, en concordancia con el artículo 118 del CGP, el término de traslado para realizar las correspondientes observaciones, entre otros la contradicción al dictamen, al igual que allegar nuevo dictamen y solicitar pruebas, al respecto, **vence el día 7 de mayo de 2024**; ello atendiendo que el auto que corre traslado al dictamen, de fecha 19 de abril pasado, se notificó en estado del lunes 22 de abril de 2024, siendo festivos, no hábiles o de vacancia los días: 27 y 28 de abril, 1, 4 y 5 de mayo.

ii. OBSERVACIONES COMO CONTRADICCIÓN A LOS DICTAMENES:

- **De los dictámenes objeto de observación (contradicción):**

La parte demandante, en uso de lo establecido en el artículo 457 del CGP, en concordancia con el artículo 444 numeral 2º, presenta un nuevo dictamen a través de la perito avaluadora: SANDRA MILENDA CASTAÑO SANCHEZ; en el que se establece, los siguientes valores para los lotes 75 y 76, embargados, secuestrados y para remate:

- 1. Informe 1357 de 2024 correspondiente al lote 75 con avalúo de \$118.854.889.
- 2. Informe 1358 de 2024 correspondiente al lote 76 con avalúo de \$132.229.695.

Para los citados fines, en los avalúos objeto de traslado se establece:

- a. Como método valuatorio utilizado: el método de comparación de mercado, según Resolución IGAC 620 de 2008 de INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.
- b. Con fundamento en lo anterior se fija el valor m2, afectando el valor del mismo, en dos tipos de consideración, sobre un valor promedio M2 de \$174.263, con ocasión a la metodología de comparativo de mercado:

LOTE 75

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL AVALUO
AVALUO TERRENO (uso vivienda campestres)	225.23	172.230	38.791.475
AVALUO TERRENO (uso hídrica)	774.77	103.338	80.063.414
SUBTOTAL	1.000.00		\$118.854.889

LOTE 76

ITEM	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL AVALUO
AVALUO TERRENO (uso vivienda campestres)	396.99	174.263	69.180.473
AVALUO TERRENO (uso hídrica)	603.01	104.558	63.049.221
SUBTOTAL	1.000,00		132.229.695

- c. Para los fines citados se advierte, por la avaluadora, que el motivo de afectación relevante del precio de los predios es el cambio de la normativa, según Acuerdo 10 de 2023 (POT Fusagasugá), en cuanto que se concluye que la clasificación de la mencionada normativa modificó a SUELO RURAL con incidencia de dos categorías de uso PROTECCIÓN con el uso de Rondas Hidráulicas Cuerpos de Agua y en categoría de DESARROLLO RESTRINGIDO con el uso de Áreas para vivienda campestre; concluyendo, en consecuencia y como fundamento del dictamen, que el “el área en ronda hídrica ahora es de 774.77 m2, quedando sólo 225.23 m2 aprovechables con el uso de vivienda campestre...”.

- **Observaciones y contradicciones al dictamen:**

En relación a las citadas conclusiones se hacen las siguientes observaciones como contradicciones:

- 1- El CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II legalmente fue aprobado en el de 1992, tal como obra en la documentación existente en las diligencias de la referencia, entre otras, la licencia de parcelación anexa al reglamento de la copropiedad como desarrollo rural campestre; lo que evidencia objetivamente la existencia de derechos adquiridos sin afectación de ronda alguna dentro del desarrollo aprobado.
- 2- De acuerdo al nuevo avalúo los lotes 75 y 76 tienen un decrecimiento, un menor valor, con fundamento en el nuevo POT.
- 3- Dentro de la cartografía soporte, de los avalúos presentados, no se precisa objetivamente afectaciones en los términos concluidos, a diferencia de lo que se establecía en el Acuerdo 29 de 2001, en él claramente se excluye los lotes 75 y 76 –de la ronda- atendiendo su evidente distancia al río Chocho (más de 70 metros).
- 4- Los predios objeto de valuación no presentan afectación de ronda ya que tal circunstancia **NO** se evidencia, en los términos de orden legal, en los registros correspondientes al folio de matrícula inmobiliaria de los lotes 75 y 76; ninguno de los certificados de tradición y libertad, de los mencionados predios, establecen la existencia de una afectación de ronda registrada.
- 5- Las gráficas allegadas respecto de recurso hídrico que se toman, según cartografía Acuerdo 10 de 2023, no son concluyentes en cuanto que no tienen precisión al respecto al tipo o clasificación de drenajes naturales o cuerpos de agua, los que sólo pueden ser inventariados por la CAR con las limitaciones al respecto, de lo cual no se allega soporte alguno al respecto.
- 6- Por lo expuesto, NO se precisa el fundamento de la conclusión, en los avalúos objeto de traslado, que el área de ronda hídrica se aumentó con el nuevo POT en los términos señalados: “el área en ronda hídrica ahora es de 774.77 m2, quedando sólo 225.23 m2 aprovechables con el uso de vivienda campestre...”; atendiendo las gráficas allegadas según POT (Acuerdo 10 de 2023).
- 7- Y es que, para el año 2024 los avalúos catastrales de los predios 75 y 76 son respectivamente de \$92.295.000.00, **sin que se observe una disminución, entre avalúos catastrales de un año a otro (2023 y 2024), por el hecho del cambio del POT y en los términos que se aduce en los avalúos objeto de traslado;** con lo cual, lógicamente, de haber existido el presunto decrecimiento, por cambio del uso del suelo consecuencia de la nueva normativa, se vería esto reflejado igualmente con incidencia en los avalúos catastrales de un año a otro (2023 y 2024), lo que no existe ni se evidencia desde el punto de vista catastral, por el contrario se aprecia un incremento.
- 8- Con ocasión a lo anterior, no se precisa la razón por la cual se establece, para los avalúos de los lotes dos tipos de clasificaciones para determinar el valor del M2, uno con fundamento en la normativa de vivienda campestre y otro limitado por el uso hídrico, en las áreas estimadas.
- 9- Dentro del análisis de mercado, si bien se tienen en cuenta varias ofertas del mismo condominio (VEGA DE OSTOS II), en las mismas se evidencia una diferencia relevante para estimar el valor M2 promedio en \$172.230.00; obsérvese que se relaciona y tienen en cuenta, dentro de la metodología, un predio (lote de 1000 m2) ofertado por la suma de \$140.000.000.00, con un valor M2 de \$165.789, que objetivamente se diferencia respecto de los otros predios para el mismo sector, condiciones y desarrollo urbanístico que se ofertan; con lo que el valor M2 se afecta en la estimación promedio, sin que se tenga en cuenta que por circunstancias ajenas a la realidad del mercado tal precio excepcional está objetivamente muy por debajo del promedio ofrecido en lotes de similares circunstancias.
- 10- En virtud de lo anterior se precisa que el dictamen allegado por parte demandante, como nuevo avalúo 2024, no reúne los requisitos del artículo 226 del CGP, en cuanto que no es claro, ni preciso ni detallado frente a las conclusiones del nuevo avalúo para los lotes 75 y 76 presentado; especialmente cuando años antes se presentaron dictámenes comerciales y se avaluaron los predios en valores superiores que ahora la parte demandante pretende en un menor valor.

iii. AVALÚO REALIZADO:

Para los fines de contradicción allego avalúo realizado a los predios 75 y 76 en el que se estima el siguiente valor:

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR
-------------	---------	----------	-------

Lote 75	1000	\$220.000	\$220.000.000
Lote 76	1000	\$220.000	\$220.000.000

iv. PRUEBAS:

Con ocasión a lo anterior solicito tener en cuenta y ordenar las siguientes pruebas:

1- DOCUMENTALES:

Se allega como pruebas documentales las siguientes:

- a- Plano afectación ronda según Acuerdo 029 de 2001

https://drive.google.com/file/d/1Q78kp87IDp2kGfQFDquYYlboJWV9_hzX/view?usp=sharing

- b- Documentación oficial (copias recibos prediales) en la que consten los avalúos catastrales de los lotes 75 y 76 para los años 2022, 2023 y 2024, en los que NO se evidencia una diferencia de precios entre año 2023 a 2024, como consecuencia del cambio de norma, en equivalencia a lo que se estima en los avalúos comerciales allegados por la demandante y objeto de traslado.

<https://drive.google.com/file/d/11B2L44KwwwLYDrY94-qj3mLLUm59kdiY/view?usp=sharing>

https://drive.google.com/file/d/1w_WkLqpf0V5lpZLwnsa8m0K_AISzaalx/view?usp=sharing

2- INTERROGATORIO PERITO AVALUADOR:

Atendiendo lo establecido en el artículo 228 del CGP, en concordancia con el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, solicito el que se haga comparecer a la perito evaluadora: SANDRA MILENA CASTAÑO SANCHEZ, persona mayor de edad, con domicilio en Fusagasugá, y con dirección virtual: ing.smcs@gmail.com ; con el objeto de interrogarle en relación con su dictamen además de precisar frente a las observaciones, contradicciones o dudas presentadas anteriormente.

3- DICTAMEN:

Se solicita tener en cuenta el avalúo comercial realizado a los lotes 75 y 76 por parte del perito evaluador ALFREDO BERNAL SANCHEZ (Certificado RNA No. 4133 / Inscrito en el RAA por la ERA /ANA con el Aval 11375720); avalúo que se presenta en los términos del numeral 2º del artículo 444 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 228 de la misma norma.

<https://drive.google.com/file/d/1CSBRKFDsj1XkEfKfZP-Nm6bGnJQqxHZK/view?usp=sharing>

v. PETICIONES

Con fundamento en todo lo anterior solicito:

- a- No tener en cuenta el nuevo avalúo en los términos pretendidos por la parte demandante, atendiendo las observaciones, contradicciones y falta de claridad de los dictámenes objeto de traslado.
- b- Tener en cuenta el avalúo comercial allegado como contradicción, como nuevo avalúo de los lotes 75 y 76; previo traslado de ley (numeral 2º del artículo 444 del CGP)
- c- Tener en cuenta y/u ordenar las pruebas aquí solicitadas, e incluso las de oficio que llegaren a considerarse, a fin de establecer el valor real de los predios embargados y secuestrados 75 Y 76.

Atentamente,

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
c.c. 79.511.093 de Bogotá.
T.P. 77.358 del C. S. de la J.

[\[1\]](#) 2. 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.