

**2016-404 RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL AUTO DEL 26/AGO/21 DTE :
ARNULFO BUITRAGO Vs GRUPO ALPHA**

Tribin Asociados <tribinasociados@gmail.com>

Mié 1/09/2021 1:12 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Funza <j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: orbutos@gmail.com <orbutos@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (136 KB)

RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION ARNULFO BUITRAGO 1.09.21.pdf;

Señora

JUEZ 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA

E. _____ S. _____ D. _____

-

CLASE DE PROCESO:	VERBAL
RADICADO:	252863103001-2016-00404-00
DEMANDANTE:	ARNULFO BUITRAGO TORRES JAVIER ORLANDO BAEZ SALAZAR
DEMANDADO:	GRUPO ALPHA S EN C ALBERTO PALACIO
ASUNTO:	RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

CARLOS ADRIANO TRIBIN MONTEJO, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado como aparece al pié de mi firma, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 92.045 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado judicial de la sociedad **GRUPO ALPHA S EN C** y **ALBERTO ALEXIS PALACIO MEJIA**, comedidamente me permito solicitar presentar recurso de **REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACION** contra el auto de fecha 26 de agosto de 2021 notificado por estado del 27 del mismo mes y año, para que en su lugar se **REVOQUE** y en su lugar se proceda a dar trámite a la **NULIDAD CONSTITUCIONAL DEL AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO MIS TRES RETOÑOS PARTE OCCIDENTAL, UBICADO EN LA VEREDA PARCELAS, COTA-CUNDINAMARCA DE FECHA 24 DE MAYO DE 2021**, se adjunta memorial en PDF

El presente recurso es copiado al abogado de la contraparte.

--

Cordial saludo,

TRIBIN ASOCIADOS





Bogotá, Septiembre 1º. de 2021

Señora

JUEZ 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA

E. _____ S. _____ D. _____



CLASE DE PROCESO:	VERBAL
RADICADO:	252863103001-2016-00404-00
DEMANDANTE:	ARNULFO BUITRAGO TORRES JAVIER ORLANDO BAEZ SALAZAR
DEMANDADO:	GRUPO ALPHA S EN C ALBERTO PALACIO
ASUNTO:	RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

CARLOS ADRIANO TRIBIN MONTEJO, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 92.045 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado judicial de la sociedad **GRUPO ALPHA S EN C** y **ALBERTO ALEXIS PALACIO MEJIA**, comedidamente me permito solicitar presentar recurso de **REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION** contra el auto de fecha 26 de agosto de 2021 notificado por estado del 27 del mismo mes y año, para que en su lugar se **REVOQUE** y en su lugar se proceda a dar trámite a la **NULIDAD CONSTITUCIONAL DEL AVALUO TECNICO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO MIS TRES RETOÑOS PARTE OCCIDENTAL, UBICADO EN LA VEREDA PARCELAS, COTA-CUNDINAMARCA DE FECHA 24 DE MAYO DE 2021**, practicado por UNILONJAS, conforme a las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Tal como se advirtió en el escrito de nulidad constitucional, que, si bien es cierto que las partes lograron conciliar el presente asunto conforme la audiencia celebrada el pasado 4 de marzo de 2021, también lo es que las partes acordaron unas condiciones de dicho acuerdo de conciliación.
2. En la audiencia de conciliación antes mencionada los demandados **GRUPO ALPHA S EN C** y **ALBERTO PALACIO** se comprometieron a adquirir mediante compra y venta el inmueble que se identifica con el Folio de Matrícula 50N-1067381 de propiedad del señor **ARNULFO BUITRAGO TORRES** y **JAVIER ORLANDO BAEZ SALAZAR**.
3. Sin embargo, no se puede forzar una compra cuando el avalúo **TECNICO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO MIS TRES RETOÑOS PARTE OCCIDENTAL, UBICADO EN LA VEREDA PARCELAS, COTA CUNDINAMARCA**, arroja un valor exagerado y arbitrario sobre el predio en este caso **MIL NOVECIENTOS DIEZ Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.917.953.271)**, valor que no corresponde a la realidad, como tampoco fue realizada conforme a las normas que regulan este tipo de actividades valuatorias.
4. Soy reiterativo al señalar que el avalúo que realizó **UNILOJAS**, no se reportaron los predios tomados como base para el estudio, tal como se describe en el artículo 10 de la resolución 620/2008, donde consta que los predios tomados como base para el estudio



de mercado incluyen información de ubicación con respecto al predio avaluado y la norma urbanística de manera que se puede determinar si son comparables con el predio objeto de estudio, así mismo no expresa los coeficientes la cual viabiliza el método de mercado aplicado sobre el predio que no arroja tan exorbitante cuantía.



5. El avalúo objeto de reproche constitucional no establece los parámetros que se tuvieron en cuenta para determinar el valor comercial tales como: la reglamentación urbanística, la destinación económica del inmueble, características del terreno o diversidad de construcciones, entre otras. Razón por la cual esta llamado el Juez que conoce del conflicto realizar el respectivo control de legalidad que entre otras es una causal de nulidad constitucional. Ello genera una nulidad incluso del acuerdo de conciliación tal como lo prevé el Artículo 29 de la Constitución Política, según el cual, “es nula de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso”
6. Es tan ilegal el avalúo a través del cual presten forzar una compra a mis representados que **UNILOJAS** no determinó el valor comercial con los siguientes aspectos: Para el terreno: Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio. Tipo de construcciones en la zona. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios 3. Las condiciones del suelo y las aguas. La estratificación socioeconómica del inmueble y para las construcciones: El área de construcciones existentes autorizadas legalmente. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. Las obras adicionales o complementarias existentes. La edad de los materiales. El estado de conservación física. La vida útil económica y técnica remanente. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes. Este Decreto entonces es una guía de criterios y parámetros a los que debe sujetarse todo avalúo. Constituyen las reglas y que le conferirían idoneidad del estudio valuatorio.

PETICION

Comedidamente me permito solicitar al despacho **REVOCAR** el auto de fecha 26 de agosto de 2021 y en su lugar se proceda con el respectivo estudio de la **NULIDAD CONSTITUCIONAL DEL AVALUO TECNICO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO MIS TRES RETOÑOS PARTE OCCIDENTAL, UBICADO EN LA VEREDA PARCELAS, COTA CUNDINAMARCA DE FECHA 24 DE MAYO DE 2021** y por consiguiente se ordene la realización de un nuevo avalúo ajustado a la juridicidad, realidad y a las normas que regulan la actividad valuatoria.

Señor Juez,

CARLOS A TRIBIN MONTEJO
C.C. No. 80.469.508 de Bogotá.
T.P. No 92.045 del C.S.J.
tribinasociados@gmail.com