

SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE CAPARRAPÍ CUNDINAMARCA  
**Nro. 016** FECHA 19 MAYO 2021  
 FIJACIÓN DE LISTA traslado ART. 110 C. G DEL P

Proceso	Número	Demandante	Demandado	Termino	Inicia 8 a.m.	Vence 6:00 p.m.
EJECUTIVO	2019 00121	Banco Agrario Colombia	Evelyn Yulier Martin Arias	tres DÍAS	20 mayo 2021	24 mayo 2021
Divisorio	2019 00180	Luz Olaida Castillo Algecira y otros	Yorleni Castillo y otros			
Verbal	2020 00115	Luis Carlos Tovar Cruz	José Rómulo Cruz			

LUISA MILENA GONZALEZ ROJAS  
[gycabogadosbogota@gmail.com](mailto:gycabogadosbogota@gmail.com)  
[gycabogadoscundinamarca@gmail.com](mailto:gycabogadoscundinamarca@gmail.com)  
CARRERA 7 No 17-01 OFICINA 1025-1026  
BOGOTA D.C.

**SEÑOR  
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CAPARRAPI (CUNDINAMARCA)  
E.S.D.**

**REF: LIQUIDACION DE CREDITO  
PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA N° 2019-00121  
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.  
DEMANDADO: MARTIN ARIAS EVELYN YULIER**

### **LIQUIDACION DE CREDITO**

**LUISA MILENA GONZALEZ ROJAS**, abogada titulada y en ejercicio, identificada con la C.C. N°. 52.516.700 de Bogotá, y Tarjeta profesional N°.118.922 del Concejo Superior de la Judicatura. Obrando en mi condición de apoderada judicial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, NIT **800.037.800-8**, por medio del presente escrito me permito allegar **LIQUIDACION DE CREDITO** en contra del demandado (a) señor (a) **MARTIN ARIAS EVELYN YULIER**, en virtud de lo establecido en el artículo 446 del Código General del proceso; de acuerdo con la tabla adjunta:

Sin otro particular, atte.



**LUISA MILENA GONZALEZ ROJAS**  
C.C. No. 52.516.700 de Bogotá  
T.P. No. 118.922 del C. S. de la J.

LUISA MILENA GONZALEZ ROJAS  
gycabogadosbogota@gmail.com  
gycabogadoscundinamarca@gmail.com  
CARRERA 7 No 17-01 OFICINA 1025-1026  
BOGOTA D.C.

OBLIGACION N° 725031170124411 PAGARE N° 031176100006132								
CAPITAL							\$ 8.750.000	
INTERESES REMUNERATORIOS DESDE EL 13 DE ABRIL DE 2018 AL 13 DE OCTUBRE DE 2018							\$ 1.243.883	
RES. N°	VIGENCIA		INTERES ANUAL BANCARIO CORRIENTE	INTERES MORA		CAPITAL		
	DESDE	HASTA		ANUAL	MENSUAL		DÍAS	LIQUIDACION
1294	14-oct-18	31-oct-18	19,63	29,45	2,1740	\$ 8.750.000	31	\$ 190.226
1521	01-nov-18	30-nov-18	19,49	29,24	2,1602	\$ 8.750.000	30	\$ 182.919
1708	01-dic-18	31-dic-18	19,40	29,10	2,1513	\$ 8.750.000	30	\$ 182.166
1872	01-ene-19	31-ene-19	19,16	28,74	2,1275	\$ 8.750.000	30	\$ 180.153
111	01-feb-19	28-feb-19	19,70	29,55	2,1809	\$ 8.750.000	28	\$ 172.363
263	01-mar-19	31-mar-19	19,37	29,06	2,1483	\$ 8.750.000	31	\$ 187.978
389	01-abr-19	30-abr-19	19,32	28,98	2,1434	\$ 8.750.000	30	\$ 181.495
574	01-may-19	31-may-19	19,34	29,01	2,1454	\$ 8.750.000	31	\$ 187.718
697	01-jun-19	30-jun-19	19,30	28,95	2,1414	\$ 8.750.000	30	\$ 181.328
829	01-jul-19	31-jul-19	19,28	28,92	2,1394	\$ 8.750.000	31	\$ 187.199
1018	01-ago-19	31-ago-19	19,32	28,98	2,1434	\$ 8.750.000	31	\$ 187.545
1045	01-sep-19	30-sep-19	19,32	28,98	2,1434	\$ 8.750.000	30	\$ 181.495
1293	01-oct-19	31-oct-19	19,10	28,65	2,1216	\$ 8.750.000	31	\$ 185.637
1474	01-nov-19	30-nov-19	19,03	28,55	2,1146	\$ 8.750.000	30	\$ 179.061
1603	01-dic-19	31-dic-19	18,91	28,37	2,1027	\$ 8.750.000	31	\$ 183.986
1768	01-ene-20	31-ene-20	18,77	28,16	2,0888	\$ 8.750.000	31	\$ 182.767
0094	01-feb-20	29-feb-20	19,06	28,59	2,1176	\$ 8.750.000	29	\$ 173.336
0205	01-mar-20	31-mar-20	18,95	28,43	2,1067	\$ 8.750.000	31	\$ 184.334
0389	01-abr-20	30-abr-20	18,69	28,04	2,0808	\$ 8.750.000	30	\$ 176.197
0437	01-may-20	31-may-20	18,19	27,29	2,0308	\$ 8.750.000	31	\$ 177.698
0505	01-jun-20	30-jun-20	18,12	27,18	2,0238	\$ 8.750.000	30	\$ 171.372
0605	01-jul-20	31-jul-20	18,12	27,18	2,0238	\$ 8.750.000	31	\$ 177.084
0685	01-ago-20	31-ago-20	18,29	27,44	2,0408	\$ 8.750.000	31	\$ 178.574
0769	01-sep-20	30-sep-20	18,35	27,53	2,0469	\$ 8.750.000	30	\$ 173.322
0869	01-oct-20	31-oct-20	18,09	27,14	2,0208	\$ 8.750.000	31	\$ 176.821
0947	01-nov-20	30-nov-20	17,84	26,76	1,9957	\$ 8.750.000	30	\$ 168.991
1034	01-dic-20	31-dic-20	17,46	26,19	1,9574	\$ 8.750.000	31	\$ 171.272
1215	01-ene-21	31-ene-21	17,32	25,98	1,9432	\$ 8.750.000	31	\$ 170.034
0064	01-feb-21	28-feb-21	17,54	26,31	1,9655	\$ 8.750.000	28	\$ 155.336
0161	01-mar-21	31-mar-21	17,41	26,12	1,9523	\$ 8.750.000	31	\$ 170.830
0305	01-abr-21	30-abr-21	17,31	25,97	1,9422	\$ 8.750.000	30	\$ 164.464
0407	01-may-21	10-may-21	17,22	25,83	1,9331	\$ 8.750.000	10	\$ 54.564
CAPITAL							\$ 8.750.000	
INTERESES REMUNERATORIOS							\$ 1.243.883	
INTERESES MORATORIOS							\$ 5.578.265	
SUBTOTAL LIQUIDACION DE CREDITO PAGARE N° 031176100006132							\$ 15.572.148	
TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO							\$ 15.572.148	

**PROCESO VERBAL SUMARIO DE MINIMA CUANTIA No.  
2020 000115.**

Doctor:

Juez Promiscuo Municipal  
La Caparrapí Cundinamarca

E. S. D.

**REFERENCIA: DEMANDA DE TERMINACION DE CONTRATO- PROCESO VERBAL  
SUMARIO DE MINIMA CUANTIA No. 2020 000115. DEMANDANTE: LUIS CARLOS  
TOVAR CRUZ.  
DEMANDADO: JOSE ROMULO CRUZ**

**JESUS HORACIO HERNANDEZ MEDINA**, ciudadano mayor de edad, con domicilio y residenciado en el municipio de Caparrapí, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.756.898 de Bogotá, Topógrafo de profesión con licencia profesional número **01-14169** del Consejo Profesional Nacional de Topografía, **AUXILIAR DE LA JUSTICIA DEBIDAMENTE INSCRITO** en la especialidad de **PERITO Avaluador**, ante el Consejo Superior de la Judicatura, al señor Juez con todo respeto, rindo dictamen en los términos del Artículo 226,227,228 C.G.P, como prueba que se anexará a la demanda de los predios llamados BUENA VISTA Y ATAJO que está ubicado en la Jurisdicción del Municipio de La Caparrapí Cundinamarca.

**I. OBSERVANCIA DEL CONTENIDO Y EXIGENCIAS DEL ARTICULO 226 C.G.P**

**1. JESUS HORACIO HERNÁNDEZ MEDINA**, ciudadano mayor de edad con domicilio en el municipio de Caparrapí, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.756.898 de Bogotá, Topógrafo de profesión con licencia profesional número **01-14169** del Consejo Profesional Nacional de Topografía, quien efectuó personalmente la visita al predio el día ocho 08 de abril de 2021 y posteriormente presentación del dictamen correspondiente.

**2. Datos para mi localización:**

Domicilio: Barrio Corabastos Jurisdicción del municipio de Caparrapí dirección Carrera 3 N° 10 – 18.

Oficina: Carrera 3 N° 10 – 18, Caparrapí Cundinamarca.

Teléfonos: 313 8317758 – 312 4364815.

Correo electrónico: [jhoracio2@yahoo.es](mailto:jhoracio2@yahoo.es)

**PROCESO VERBAL SUMARIO DE MINIMA CUANTIA No.  
2020 000115.**

3. **Profesión: Topógrafo en ejercicio L.P. 01-14169 del Consejo Profesional Nacional de Topografía, PERITO AVALUADOR INSCRITO ANTE EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA PARA EL MUNICIPIO DE LA CAPARRAPI.**

**II. DICTAMEN**

**A. PRESENTACIÓN**

**PREDIO**

El predio está ubicado en el municipio de Caparrapí, Departamento de Cundinamarca, ubicado en la vereda Boca de Monte

- a) Predio denominado Buena vista el Atajo, Caparrapí, Cundinamarca se trata de una zona rural cuyo destino es habitacional y agropecuario.

**UBICACIÓN**

El predio está ubicado en el municipio de Caparrapí, Departamento de Cundinamarca, ubicado en la en la cabecera municipal

- a) Predios denominados Buenavista el Atajo de propiedad de Luis Carlos Tovar Cruz, Jurisdicción del Municipio de Caparrapí, Cundinamarca se trata de una zona rural cuyo destino es agropecuario y habitacional.

2. SOLICITANTE: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAPARRAPI CUNDINAMARCA,  
PROCESO VERBAL SUMARIO DE MINIMA CUANTIA No. 2020 000115.

DEMANDANTE: LUIS CARLOS TOVAR CRUZ. DEMANDADO: JOSE ROMULO CRUZ

4. DESTINO: Identificación de los predios, determinando mejoras, linderos, área construida.  
Autoridad de conocimiento: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CAPARRAPI,  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

5. TEMA PERITAJE: Para todos los efectos legales se aporta un Dictamen Pericial de conformidad con lo dispuesto en los artículos 227, 226 y 232 del código general del proceso en concordancia con el literal e) del artículo 14 de la ley 70 de 1931, de auxiliar inscrito, del peritaje de los predios, de propiedad de Luis Carlos Tovar Cruz como demandante y José Rómulo Cruz como demandado.

**PROCESO VERBAL SUMARIO DE MINIMA CUANTIA No.  
2020 000115.**

**ACLARACION DE DICTAMEN**

Adición al dictamen de acuerdo a lo dispuesto en el artículo segundo del auto del 03 de Mayo de 2021.

Acorde a lo solicitado en el auto del 03 de mayo de 2021, el valor del terreno se calcula de acuerdo al siguiente cuadro estadístico

1. VALOR DEL TERRENO

**CUADRO ESTADISTICO**

NOMBRE DEL ENCUESTADO O FUENTE DIRECTA		VALOR POR HAS Propuesto por el encuestado por clase agrológica			
NOMBRE	TELEFONO	(CLASE I)	(CLASE II)	(CLASE III)	(CLASE VII)
ALEJANDRO HERNANDEZ	3113627991				14.000.000
ALBERTO RESTREPO	3115145760				15.000.000
MAYERLI PINEDA	3124364815				14.000.000
MEDIA ARITMETICA					14.333.333.
CLASE AGROLOGICA					14.333.333

**PROCESO VERBAL SUMARIO DE MINIMA CUANTIA No.  
2020 000115.**

2.0 Listado de casos en las que fui designado como perito indicando nombre de sus apoderados.

No. PROCESO	DESPACHO DE CONOCIMIENTO	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA DEL DICTAMEN	APODERADO
EJECUTIVO SINGULAR No. 2014 00088	Juzgado Promiscuo Municipal de Caparrapí	FAUNOR CIFUENTES /JUAN CARLOS SALDAÑA ALDANA	JUAN CALOS SALDAÑA ALDANA	Perito Avaluador	Sin Abogado
2016-00111	Juzgado Promiscuo Municipal de Caparrapí	JAIRO MARROQUIN CASAS	ANIBAL USECHE TRIANA	Reivindicatoria- Avaluo Mejoras	LEONARDO FABIO ESCOBAR
Ejecutivo 2015-00053	Juzgado Promiscuo Municipal de Caparrapí	CARLOS ARTURO ENCIZO DIAZ	RAMIRO HERRERA MAHECHA	Avaluo	CARLOS ARTURO ENCIZO DIAZ
251484 089001 2011-00036-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Caparrapí	SILVIA PEREZ BUSTOS	Personas indeterminadas	Perito Avalúo Suelo Y Mejoras	CARLOS ARTURO ENCIZO DIAZ
2017-00077	Juzgado Promiscuo Municipal de Caparrapí	RODOLFO MAHECHA MORALES	SUCESORES DE BERTHA MARINA Y OTROS	Perito Proceso de pertenencia	RAFAEL CHAVES
2018 0001	Juzgado Promiscuo Municipal de Caparrapí	JOSÉ GUSTAVO ARÉVALO GUAYAZAN	BELARMINA SALDAÑA DE ROBAYO Y OTROS	Perito Avalúo Suelo Y Mejoras	LUIS EDUARDO SANCHEZ

## **PROCESO VERBAL SUMARIO DE MINIMA CUANTIA No. 2020 000115.**

3.0 Declarar si los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que verse sobre las mismas materias, en caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.

Respuesta: Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este peritaje, son los mismos que he utilizado en los anteriores peritajes rendidos en la misma materia que versa este, utilizando los métodos comparativo, descriptivo, observador y técnico especial en cuanto al cultivo de café, de la misma manera se utilizó sistema GPS para calcular el área del predio.

4.0 Declarar si los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio, en caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.

Respuesta: Los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados en este peritaje, no son diferentes a los que utilizo en ejercicio normal de mi profesión o oficio.

5.0 Relación y adjunción de documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen.

### **DOCUMENTOS QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE:**

- a) Formato de peritaje parte 1 Y 2 (2 Folios)
- b) c) Fotocopia de la cédula de ciudadanía y tarjeta profesional del Topógrafo Jesús Horacio Hernández Medina. (1 folio)
- d) Fotografías de los predios tomadas en la fecha de la visita. (1 Folio).
- e) Auto 03 de mayo de 2021
- f) Copias de la demanda de terminación de contrato – Proceso Verbal Sumario de mínima cuantía.

Peritaje presentado por el suscrito  
Contratos celebrados entre las partes

**PROCESO VERBAL SUMARIO DE MINIMA CUANTIA No.  
2020 000115.**

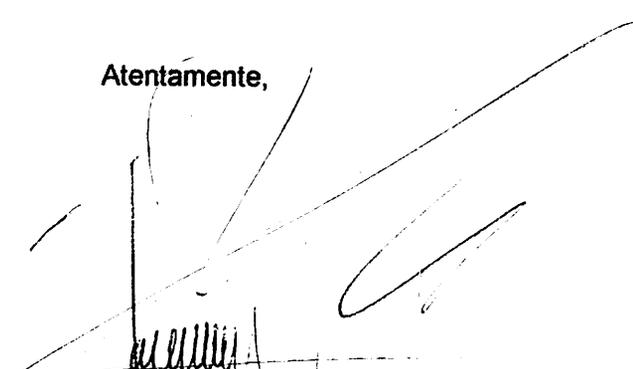
**DOCUMENTOS QUE ADJUNTO:**

- a) Tarjeta profesional de Jesús Horacio Hernández Medina
- b) Información de páginas web que sirvieron de guía para la elaboración del dictamen

En los anteriores términos dejo rendido mi experticia solicitando con todo respeto:

- 1) Correr traslado del mismo a las partes.
- 2) Estoy en condiciones de aclarar, adicionar, corregir, este dictamen cuando las partes o su despacho así lo exijan.

Atentamente,



JESUS HORACIO HERNANDEZ MEDINA  
C.C. No. 79.756.898 Bogotá

**PROCESO VERBAL SUMARIO DE MINIMA CUANTIA No.  
2020 000115.**

INFORMACIÓN DE PÁGINAS WEB QUE SIRVIERON DE GUÍA PARA LA  
ELABORACIÓN DEL DICTAMEN

Sistema de información de precios de insumos y factores – Ministerio de  
Agricultura y Desarrollo Rural.

<http://www.agronet.gov.co> condiciones de cada zona, y prácticas culturales.

Corporacion Colombia internacional, Cálculos.

Federaciondecafeteros.org.co

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 IDENTIFICACION PERSONAL  
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.756.898**  
 HERNANDEZ MEDINA

APELLIDOS  
**JESUS HORACIO**

NOMBRES

REPUBLICA DE COLOMBIA



FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO **03-JUN-1975**  
**CAPARRAPI**  
 (CUNDINAMARCA)

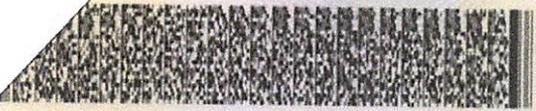
LUGAR DE NACIMIENTO  
**1.67** **O+** **M**

ESTATURA Q.S RH SEXO

**13-AGO-1993 BOGOTA D.C**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
 CARLOS ANEL SANCHEZ TORRES



A-1503400-00211392-M-0079756898-20100128 0020414835A 1 28834532

**VALIDO PARA: LUIS CARLOS TOVAR VS  
 ROMULO CRUZ**

**CONSEJO PROFESIONAL DE TOPOGRAFIA**

Nombre: JESUS HORACIO HERNANDEZ MEDINA

Cédula: **79.756.898**

Licencia Profesional No: **01-14169**

Resolución: **02-4170 - 15/03/2013**  
 TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA  
 SENA - CAPARRAPI

*Ruth de Arango Agudelo*  
 Presidente





**Doctor**  
**HENRY RAMIREZ GALEANO**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAPARRAPI CUNDINAMARCA**

<b>REFERENCIA</b>	PROCESO VERBAL DIVISORIO 2019-00180
<b>DEMANDANTE</b>	LUZ OLALIDA CASTILLO ALGECIRA
<b>DEMANDADOS</b>	CLELIA MABEL, DORALIA, FABIAN, JOSE CRISPIN, MARIBEL, MIYER LORENA, REYNEL, WILSON Y YORELENI CASTILLO ALGECIRA.

**ANTONIO ÁVILA BUSTOS** identificado con la cedula de ciudadanía No 11.430.935 Expedida en Caparrapí. y portador de la tarjeta profesional 183.018 del C.S.J., actuando como apoderado de los demandados **CLELIA MABEL CASTILLO ALGECIRA, MARIBEL CASTILLO ALGECIRA Y DORALIA CASTILLO ALGECIRA** encontrándome dentro del término legal, respetuosamente me permito dar contestación a la **REFORMA DE LA DEMANDA** dentro del **PROCESO DIVISORIO** de la referencia que cursa actualmente en su despacho, haciéndolo en los siguientes términos:

**PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS**

1. a), b) y c) Son ciertos.
2. Es cierto.
3. Es cierto.
4. Es cierto.
5. Es cierto.
6. Es parcialmente cierto, toda vez que la demandante la señora **LUZ OLALIDA CASTILLO ALGECIRA**, No informo por medio alguno a los demandados el deseo de conciliar y poner fin a la comunidad, como tampoco ha mostrado interés de comprar el 30% restante partes correspondientes a las señoras **CLELIA MABEL CASTILLO ALGECIRA, MARIBEL CASTILLO ALGECIRA, DORALIA CASTILLO ALGECIRA**.
7. Es cierto.
8. No es cierto, no se acepta, lo enunciado por la parte actora mediante este hecho, señalando de manera sesgada que el predio **VOLCANES** de acuerdo a su área total, su destinación económica y su configuración de su topografía al dividirlo como debe y tiene que ser un 60% para la actora y un 40% para los cuatro comuneros restantes, desmejoraría su valor patrimonial. Es una afirmación con la que se quiere justificar con el informe pericial inicial, solo con el ánimo de beneficiar y que la interesada pueda quedarse con el 100% del predio denominado **BUENAVISTA** el cual contiene una casa de habitación construida por los padres de mis representadas y que de igual forma hace parte de la comunidad que hoy se pretende dividir, además cuenta con áreas montañosas trabajables y cultivables a pesar de sus pendientes, con potreros en cultivos de cacao y caña.

07 ABR 2021

HENRY RAMIREZ GALEANO

9. No es cierto, no se acepta, es contradictoria la razón de orden práctico que enuncia en este hecho el apoderado de la parte actora para realizar la división material de los predios VOLCANES Y BUENAVISTA con las CONSIDERACIONES GENERALES A TENER EN CUENTA en y el informe pericial del perito JAIME LOPEZ PAVA. En este estudio técnico, señor juez, el predio VOLCANES, según el informe pericial presentado como prueba de la actora, firmado por JAIME LOPEZ PAVA manifiesta que su estructura son zonas de difícil acceso y por consiguiente poco utilizadas para explotación agrícola; en la actualidad es zona de protección de la quebrada LA NUPALA. (Ver página número 9 # 9. CONSIDERACIONES GENERALES A TENER EN CUENTA).

10. Es cierto uno de los inmuebles objeto de litigio el cual se encuentra ubicado en la Calle 10 N°3 – 31/35 Barrio la Hoyita del Municipio de Caparrapí Cundinamarca, identificado con la cédula catastral N°. 010000140008000 dadas sus circunstancias jurídicas y características arquitectónicas actuales, no es objeto de DIVISIÓN MATERIAL, hecho que aprueban mis poderdantes para que se realice su remate y venta en pública subasta y se proceda a la distribución del dinero producto de esta venta entre los comuneros aporrata de sus derechos.

11. No es cierto, no se acepta, lo afirmado en este hecho por la parte actora, por ser contradictorio con el informe técnico ya que el predio VOLCANES en la actualidad gran parte se encuentra en zona de protección de la quebrada LA NUPALA. Diferente es el valor de la hectárea de terreno de un predio que está en estas condiciones a un predio como lo es BUENAVISTA el cual cuenta con mejoras entre otras como casa de habitación, caña y potreros que lo pretende la comunera y actora en el 100%, en detrimento de los intereses de mis prohijadas, por cuanto el predio VOLCANES, carece de mejoras.

No es cierto, lo afirmado por la parte actora por ser inconveniente para los demandados aceptar la división material tal como lo expresa el dictamen pericial arrojado con el escrito de demanda por la actora en atención que el predio BUENAVISTA por sus mejoras tales como: casa de habitación construida en cincuenta y seis metros y medio (56.5m<sup>2</sup>) a un costo total metro cuadrado de construcción de (\$403.000) avaluado y considerada en veinte dos millones setecientos sesenta y nueve mil quinientos pesos MCTE (\$22.679.500.00) más una uno punto dos hectáreas de terreno cultivado (1,2HAS) cultivada en caña y cultivos de pan coger estimados en el informe pericial en quince millones seiscientos mil pesos (\$15.600.000.00) más el área de (2,05HAS) que como pudimos apreciar en la visita al predio y confirmado con el informe pericial adjunto a la contestación de demanda se logró establecer que el terreno no cultivado, es apto para la producción agrícola arrojando un precio de dieciocho millones de pesos (\$ 18.000.000.00) para un total de cincuenta y seis millones trescientos sesenta y nueve mil quinientos pesos (\$ 56.369.500.00).

Revisados los valores dados por el perito contratado por la parte actora al predio y a sus mejoras de VOLCANES no son precisas a la realidad del predio y al valor comercial, son inexactas, el informe pericial que se adjunta con la contestación de la demanda arroja que este predio tiene un área de (6.8 HAS) distribuidas en (1 HAS) en terreno cultivado por valor de (\$13.000.000.00); un área de dos hectáreas de terreno no cultivado a razón de (\$8.000.000.00) para un total de (\$16.000.000.00) y un área de terreno de reserva de (3.8 HAS) a razón de (\$3.500.000.00) cada una para un valor total de (\$13.500.000.00), que difiere en un 100% con el precio fijado por el perito de la parte actora que considera el área de bosque y de reserva forestal (4,06 HAS) A siete millones de pesos cada una; téngase presente que por ser esta zona de reserva forestal la CAR tiene como cotización de pago por cada una la suma de tres millones quinientos mil pesos (\$3.500.000.00). Concluyéndose entonces que el valor real del predio

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR UNIDAD	VALOR TOTAL
Área privada del terreno.	70M2	\$1.500.000.00	\$105.000.000.00
Área de la Construcción 1° piso	65M2	\$900.000.00	\$58.500.000.00
Área de la Construcción 2° piso	65M2	\$700.000.00	\$45.500.000.00
Área de la Construcción 3° piso	65M2	\$700.000.00	\$45.500.000.00
<b>AVALUO TOTAL- INMUEBLE URBANO CALLE 10 N°3-31/35</b>			\$254.500.000.00

**PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS MEJORAS Y A LA  
COMPLEMENTACIÓN AVALUO PREDIO BUENAVISTA – VOLCANES.**

Destaca el señor perito que por solicitud expresa de la señora LUZ OLALIDA CASTILLO ALGECIRA procede a desarrollar y aclarar lo solicitado de complementar su dictamen respecto al avalúo del bien inmueble y que tenga en cuenta las facturas suministradas por la señora CASTILLO ALGECIRAS que presuntamente corresponden a materiales y jornales gastados en el predio BUENAVISTA entre los años 2018 – 2020. Que también se aportaron recibos y/o relación de material vegetal entre otros frutales, plantas ornamentales y árboles nativos. Y agrega que con base en los soportes recibidos por la señora LUZ OLALIDA CASTILLO ALGECIRAS se permite adjuntar la tabla que relaciona las inversiones realizadas en el predio BUENAVISTA.

Dice el señor perito JAIME LOPEZ PAVA en su respuesta al PUNTO PRIMERO que se pudo corroborar en la visita realizada a la casa de habitación del predio BUENAVISTA los arreglos que se hicieron en la misma, especialmente en la construcción de la cocina donde se instalaron ventanales en material, y una alberca, además de la instalación de tejas para reparar la cubierta.

Conforme a los elementos probatorios existentes en el plenario de la referencia se infiere, que no es cierto y no se acepta la totalidad de las mejoras reclamadas por el comunero demandante, en razón que no se especifican debidamente en su juramento estimatorio, las cuales se objetan razonablemente conforme al artículo 206 del C. G. P. por la inexistencia e imprecisión que les atribuye al estimarlas en \$33.234.100.00 al no ser de recibo los soportes que se anexan por éstos no estipular, quien es el vendedor o proveedor quien es el cliente, dirección ni ciudad teniendo presente que toda persona o empresa que esté obligada a facturar, o que sin estarlo quiera expedir una factura de venta, requiere cumplir con los requisitos que señala la ley artículos 617 del Estatuto Tributario, como los requisitos de la factura de venta como título valor establecidos en el artículo 621 del Estatuto Tributario. Como es del caso los soportes y/o anexos se objetan por ser algunos cotizaciones, otros remisiones y algunas facturas que adolecen de apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado, algunas no llevan el número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta, el nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura, por carecer de estos entre otros requisitos los allegados con el escrito de modificación de demanda y dictamen pericial complementario foliados con los números así:

Número o folio de anexo	Objeción	Factura o cotización	Descripción	Fecha	Valor

VOLCANES y sus mejoras según el peritaje que se allega con la contestación de la demanda es de (\$42.300.000.00)

Comparando el precio total del predio BUENAVISTA que arroja (\$56.369.500.00) con el precio total del predio VOLCANES de (\$42.300.000.00) nos produce una diferencia de \$14.069.500 a favor de la parte actora al pretender que se le pague el 60% de sus derechos sobre los dos predios BUENAVISTA Y VOLCANES, asignándosele el 100% del predio BUENAVISTA y sus mejoras.

De esta manera queda probado que no son de aceptación las instrucciones y/o recomendaciones del peritaje de la demanda, de que el valor del 40% del dominio de los demandados en el predio BUENAVISTA (\$56.369.500.00), es superior al 60% del dominio de la demandante en el predio VOLCANES (\$42.300.000.00).

A) 60% del valor del predio VOLCANES \$25.380.000.00

B) 40% del valor del predio BUENAVISTA \$22.547800.00

**RESULTADO DE EL AVALUO – PREDIO BUENAVISTA-- PERITAJE QUE SE ALLEGA CON LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.**

DESCRIPCIÓN	AREA M2	AREA-HECTAREAS	VALOR UNIDAD	VALOR TOTAL
Área Buenavista(cultivos)		1,2	\$13.000.000.00	\$15.600.000.00
Área Buenavista (rastrojo)		2,05	\$8.000.000.00	\$18.000.000.00
Construcciones Buenavista (casa)	56.5 M2		\$403.000.00	\$22.769.500.00
AVALUO TOTAL-BUENAVISTA				\$56.369.500.00
<b>VALOR</b>	<b>CINCUENTA Y SEIS MILLONESTRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS MCT.</b>			

**RESULTADO DE EL AVALUO – PREDIO VOLCANES – PERITAJE QUE SE ALLEGA CON LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.**

DESCRIPCIÓN	AREA M2	AREA-HECTAREAS	VALOR UNIDAD	VALOR TOTAL
área volcanes(cultivos)		1,0	\$13.000.000.00	\$13.000.000.00
área volcanes (rastrojo)		2,0	\$8.000.000.00	\$16.000.000.00
Construcciones volcanes	0,0	0,0	0,0	0,0
Terreno de reserva		3,8	\$3.500.000.00	\$13.300.000.00
AVALUO TOTAL-VOLCANES				\$42.300.000.00
<b>VALOR</b>	<b>CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCT.</b>			

12. No es cierto que deba tenerse como valor del inmueble urbano para el remate el considerado en el dictamen pericial allegado con la demanda por ser este inferior al que se arrima con la contestación de la demanda, el cual se ajusta a los valores en la realidad comercial del inmueble que se debe decretar la venta en pública subasta, cuyo valor debe ser la suma de: \$254.500.000.00.

7	No existe vendedor ni comprador, ni se especifica su fin.	Cotización	Una caja 5.800	04,08,18	\$6.000.00
8	Ilegibles		Ilegible	Ilegible	Ilegible
10	No existe vendedor comprador, identificación teléfono ni ciudad adolece de firmas.	Cotización	Reflector 1 led 20 W 8 metros dúplex 2x12	25/06/18	\$36.000.00
16	No existe vendedor comprador, identificación teléfono ni ciudad adolece de firmas.	Remisión	2 rosetas plásticas 5 metros cable	27/07/18	\$33.400.00
17	No existe vendedor comprador, identificación teléfono ni ciudad adolece de firmas.	Remisión	Soldadura pauvo y otros FERRE NORTE JR	01/09/18	\$48.900.00
18	No existe vendedor comprador, identificación teléfono ni ciudad adolece de firmas.	Remisión	25 metros de manguera y otros	12/08/18	\$55.100.00
19	No existe vendedor comprador, identificación teléfono ni ciudad adolece de firmas.	Factura	1 toma corriente	02/12/19	\$4.500.00
20	No existe vendedor, identificación teléfono ni ciudad adolece de firmas.	Factura a nombre de LUIS CASTILLO	50 flejes	20/03/18	\$35.000.00
21	No existe vendedor comprador, identificación teléfono ni ciudad	Factura de venta 26236	Tubos 1 ½ con duvit y otros	06/08/18	\$35.800.00

	adolece de firmas.				
22	Adolece de comprador y que destino tenía éstos elementos.	Orden de pedido n° 59742	Rodillo goya junior 3 y otros	26/06/18	\$19.500.00
23	La factura no cumple con los requisitos legales, no acredita la calidad de proveedor.	Hoja en blanco	100 bloques número 5 y otros	Enero 2018	\$505.000.00
24-25-26-27-28	Se relacionan unas presuntas inversiones de dinero usadas en las presuntas mejoras al predio BUENAVIS TA años 2018-2020 sin la firma del presunto responsable y sin justificar el fin para el cual las elaboró.	Documentos sin firma a nombre de LUZ OLAIDA CASTILLO ALGECIR A C.C. 39.686.097	Otros conceptos	Sin fecha	\$40.804.100.00
32	Se aporta contrato civil de obra suscrito y cancelado por la demandante a favor del comunero WILSON CASTILLO ALGECIRA por la suma de \$13.650.000.00 se objeta al carecer de fecha celebración y al no hacer referencia ni relacionar si las obras corresponden a construcción mejoramiento	Contrato civil de obra.	Obras realizadas de acuerdo a la necesidad.	Sin fecha	\$13.650.000.00

	de cocina, enchape de la alberca o cubierta de la casa a que se refiere el informe pericial adicional.				
66	Se objeta carece del nombre del cliente, su dirección, teléfono es una simple remisión no es factura.	Remisión	Un acople lavamanos y otros	04/12/18	\$28.900.00
67	Carece de nombre del cliente cualquier ciudadano pudo haberla adquirido.	Factura 1965	19 metros de L.	27/01/18	\$49.000.00
67	Carece de nombre del cliente cualquier ciudadano pudo haberla adquirido.	Factura sin número	2 uniones de 2 pulgadas y otros	27/01/18	\$23.500.00
69	Carece de nombre del cliente cualquier ciudadano pudo haberla adquirido.	Factura 2190	6 tejas 305 calibre 30	6/04/19	\$222.000.00
70	Corresponde a un bien personal de comodidad de la demandante.	Factura 2438	1 cama y colchón	01/06/19	
71	Carece de nombre del comprador cualquier ciudadano pudo haberla adquirido.	Factura 11564	2 tubos sanitario 3 pulgadas y otros	21/06/18	\$76.000.00
79	Carece de nombre de cliente.	Factura 10496	20 metros número 12 y otros	19/08/18	\$30.000.00
87	Carece de nombre de cliente.	Cotización 6794	1 sobre lonnut y otro	05/01/19	\$25.000.00

88	Carece de nombre de cliente.	Cotización	1 clesgametaclara	17/02/19	\$15.000.00
89	Carece de nombre de cliente y el sitio donde se utilizó.	Cotización	1 insecticida	17/02/19	\$20.000.00
83	Factura no cumple artículos 617 y 621 del E.T.	Cotización 1165	300 bloques número 4 y otros	17/06/18	\$885.000.00
85	Carece de nombre de cliente y lugar donde serían utilizados.	Cotización 0968	4 tubos ¾	21/06/18	\$188.000.00
86	Carece de nombre de cliente y lugar donde serían utilizados.	Cotización 0991	3 tubos de ¾	24/06/18	\$45.000.00
91	Carece de nombre de cliente y lugar donde serían utilizados.	Cotización ferretería el contri teléfono 5276785	1 t 2 pulgadas y otros	03/10/19	\$52.900.00
92	Carece de firma del cliente y del vendedor.	Factura 8540	5 perfiles y otros a nombre de LUIS CASTILLO	12/10/19	\$998.500.00
95	Carece de nombre de cliente y lugar donde serían utilizados.	Factura 3356	5 tejas 3005 por calibre 30	23/11/19	\$190.000.00
94	Carece de nombre de cliente y lugar donde serían utilizados.	Factura sin número	Ambientador fresh y otros	Sin fecha	\$90.200.00
98	Factura y proveedor no cumplen requisitos artículos 617 y 621 del E.T.	Factura sin número	30 postes de madera	16/11/19	\$750.000.00
99	Factura sin nombre de cliente.	Factura sin número	1 taco y otros	05/01/20	\$39.100.00

Se objeta la relación y los cálculos presentados en la complementación de avalúo de los predios BUENAVISTA – VOLCANES toda vez que dichos soportes adolecen del nombre del cliente o están facturados a nombre de otra persona diferente a la demandante, aparecen sin firma del proveedor o vendedor no tienen número consecutivo algunas son meramente remisiones o cotizaciones.

De igual manera se objeta los contratos de mano de obra ya que presuntamente de manera sistemática se elaboraron con el único fin de justificar el cobro de unas mejoras cuando en el contrato civil de obra aportado como anexo 32 por valor de \$13.650.000.00

se dice que tiene una duración de mayo de 2018 a junio de 2019, 13 meses continuos sin que se relacione los trabajos, obra o labor realizada por el contratista WILSON CASTILLO ALGECIRA, comunero interesado y demandado dentro del presente proceso.

Debe tenerse en cuenta señor Juez la diferencia desproporcional y la presunta lesión enorme que existe entre el valor considerado en el peritaje inicialmente allegado con el escrito de demanda y con el informe de peritaje arrimado en la contestación de las mismas por mis pro hijadas, ninguno de los dos profesionales advirtió ni percibió un valor mayor de la vivienda ya existente con presuntas mejoras sobre el predio finca BUENAVISTA superior a \$31.900.000.00 y \$22.769.500.00 respectivamente.

No obstante se presenta escrito de la modificación de la demanda con una adición de peritaje por parte de la actora con la pretensión de reclamar mejoras a su favor estimadas en la suma de \$33.234.100.00, cuando se ha probado la existencia de construcciones ejecutadas por los causantes padres de los comuneros: tales como casilla y demás plantación material vegetal existente, las cuales son herencia y la actora no ha contado en ningún momento con el consentimiento de mis representadas para hacer y descomponer y lo ha realizado siendo conocedora que no debía hacerlo porque todo los bienes corresponden a una comunidad que no se ha terminado y ninguno de los diez comuneros conocen el sitio ni el área que les corresponde.

Así mismo la actora señor Juez, es igualmente cesionaria de los derechos de REINEL, YORLENI, FABIAN, WILSON Y MIYER LORENA CASTILO ALGECIRAS de los inmuebles objeto de división y por consiguiente solo se debe reconocer la porción que debía cubrir el restante de los comuneros propietarios, porción sobre el valor de las mejoras que reconozca el Despacho de conocimiento referentes a la construcción de la cocina donde se instalaron ventanales en material, y una alberca, además de la instalación de tejas para reparar la cubierta.

Así mismo se debe tener en cuenta señor Juez que la mano de obra referentes a la construcción de la cocina donde se instalaron ventanales en material, y una alberca, además de la instalación de tejas para reparar la cubierta, tal como lo afirma LOPEZ PAVA que pudo corroborar en la casa de habitación en comento los arreglos que se hicieron; jamás podrán costar las sumas hoy solicitadas se le reconozca a la parte actora como mejoras en las sumas de ítem 1 \$1.800.000.00 más \$1.449.500.00 más ítem 2 jornales por nueve meses de mano de obra por \$6.750.000.00 más ítem 3 mano de obra refracciones casa de \$1.808.000.00 más ítem 6 jornales por ocho meses mano de obra de \$6.000.000.00 y menos aún el ítem 9 se le reconozca plantaciones material vegetal inexistente por la suma de \$7.570.000.00 cuando la demandante es la única comunera que ha disfrutado y usufructuado todas las mejoras de los inmuebles BUENAVISTA – VOLCANES y que si decidió hacer otras mejoras han sido para su bienestar y confort.

### **PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES**

#### **PETICION PRINCIPAL**

**PRIMERA:** Respecto a los predios rurales

**PRETENSIONES PRIMERA:** Mis procuradas manifiestan que están de acuerdo con que se decrete la **DIVISION MATERIAL** de los bienes objeto de este proceso, siempre y cuando primero se realice el englobe tal como se encuentran en una sola unidad los dos predios Unidad Fisiográfica 1(U.F.1) BUENAVISTA Y Fisiográfica 2 (U.F.2) VOLCANES, para luego efectuar **PRIMERO:** subdividir en diez (10) partes iguales que contengan terrenos productivos, con mejoras y zonas de reserva; como diría su señoría (parte buena y parte no tan buena) para cada uno de los comuneros de tal suerte que se le garantice un 10% para el comunero denominado José Crispín Castillo Algecira y a la demandante en un solo bloque su 60% que le corresponde a la actora por su propio

derecho y 5 más derechos de cuota adquiridos a los comuneros Fabián, Miyer Lorena, Reinel, Wilson y Yorlenni Castillo Algecira, incluida la casa de habitación estipulados en el plano de subdivisión suscrito por el perito JAIME ENRIQUE BUSTOS, como COMUNERO siete (7) área 6 HAS + 7000 M2 **SEGUNDO**: La división material en un 30% en porcentajes individuales del 10% para cada uno de los 3 comuneros restantes Clelia Mabel, Doralia, Maribel Castillo Algecira, estipulados en el plano de subdivisión suscrito por el perito JAIME ENRIQUE BUSTOS, como **COMUNERO uno (1) área 1 HA + 3000 M2 y comuneros 2 área 2 HA + 2500 M2.**

Mis poderdantes manifiestan estar totalmente en desacuerdo sobre el reclamo de mejoras que hace la parte actora amarrado al dictamen pericial complementario por las siguientes razones: Se objeta la relación y los cálculos presentados en la complementación de avalúo de predio BUENAVISTA – VOLCANES toda vez que dichos soportes adolecen del nombre del cliente o están facturados a nombre de otra persona diferente a la demandante, aparecen sin firma del proveedor o vendedor no tienen número consecutivo algunas son meramente remisiones o cotizaciones.

De igual manera se objeta los contratos de mano de obra ya que presuntamente de manera sistemática se elaboraron con el único fin de justificar el cobro de unas mejoras cuando en el contrato civil de obra aportado como anexo 32 por valor de \$13.650.000.00 se dice que tiene una duración de mayo de 2018 a junio de 2019, 13 meses continuos sin que se relacione los trabajos, obra o labor realizada por el contratista WILSON CASTILLO ALGECIRA, comunero interesado y demandado dentro del presente proceso.

Debe tenerse en cuenta señor Juez la diferencia desproporcional y la presunta lesión enorme que existe entre el valor considerado en el peritaje inicialmente allegado con el escrito de demanda y con el informe de peritaje arrimado en la contestación de las mismas por mis prohijadas, ninguno de los dos profesionales advirtió ni percibió un valor mayor de la vivienda ya existente con presuntas mejoras sobre el predio finca BUENAVISTA superior a \$31.900.000.00 y \$22.769.500.00 respectivamente.

Destaca el señor perito que por solicitud expresa de la señora LUZ OLALIDA CASTILLO ALGECIRA que procede a desarrollar y aclarar lo solicitado de complementar su dictamen respecto al avalúo del bien inmueble y que tenga en cuenta las facturas suministradas por la señora CASTILLO ALGECIRAS que presuntamente corresponden a materiales y jornales gastados en el predio BUENAVISTA entre los años 2018 – 2020. Que también se aportaron recibos y/o relación de material vegetal entre otros frutales, plantas ornamentales y árboles nativos. Y agrega que con base en los soportes recibidos por la señora LUZ OLALIDA CASTILLO ALGECIRAS se permite adjuntar la tabla que relaciona las inversiones realizadas en el predio BUENAVISTA.

Dice el señor perito JAIME LOPEZ PAVA en su respuesta al PUNTO PRIMERO que se pudo corroborar en la visita realizada a la casa de habitación del predio BUENAVISTA los arreglos que se hicieron en la misma, especialmente en la construcción de la cocina donde se instalaron ventanales en material, y una alberca, además de la instalación de tejas para reparar la cubierta.

No obstante se presenta escrito de la modificación de la demanda con una adición de peritaje por parte de la actora con la pretensión de reclamar mejoras a su favor estimadas en la suma de \$33.234.100.00, cuando se ha probado la existencia de la construcción por parte de los causantes y que la comunera es igualmente cesionaria de los derechos de REINEL, YORLENI, FABIAN, WILSON Y MIYER LORENA CASTILO ALGECIRAS de los inmuebles objeto de división y por consiguiente solo se debe reconocer la porción que debía cubrir el restante de los comuneros propietarios y solo por el valor de las mejoras que reconozca el Despacho de conocimiento referentes a la

construcción de la cocina donde se instalaron ventanales en material, y una alberca, además de la instalación de tejas para reparar la cubierta.

Así mismo se debe tener en cuenta señor Juez que la mano de obra referentes a la construcción de la cocina donde se instalaron ventanales en material, y una alberca, además de la instalación de tejas para reparar la cubierta, tal como lo afirma LOPEZ PAVA que pudo corroborar en la casa de habitación en comento los arreglos que se hicieron; jamás podrán costar las sumas hoy solicitadas se le reconozca a la parte actora como mejoras en las sumas de ítem 1 \$1.800.000.00 más \$1.449.500.00 más ítem 2 jornales por nueve meses de mano de obra por \$6.750.000.00 más ítem 3 mano de obra refracciones casa de \$1.808.000.00 más ítem 6 jornales por ocho meses mano de obra de \$6.000.000.00 y menos aún el ítem 9 se le reconozca plantaciones material vegetal inexistente por la suma de \$7.570.000.00 cuando la demandante es la única comunera que ha disfrutado y usufructuado todas las mejoras de los inmuebles BUENAVISTA – VOLCANES y que si decidió hacer otras mejoras han sido para su bienestar y confort.

**PRETENSIÓN SEGUNDA.** Mis prohijadas manifiestan estar totalmente en desacuerdo en que la división material se realice conforme al dictamen y plano pericial acompañados con el escrito de demanda, donde se señala que en representación de los derechos de la parte actora se le adjudique el 100% del derecho de dominio del predio BUENAVISTA y en representación de los derechos de mis tres representadas para cada uno de ellos, uno de los lotes identificados como lote 8, lote 9, lote 10 del predio denominado VOLCANES.

La oposición en razón a que el predio VOLCANES, según el informe pericial presentado como prueba de la actora, firmado por JAIME LOPEZ PAVA manifiesta que su estructura son zonas de difícil acceso y por consiguiente poco utilizadas para explotación agrícola; en la actualidad es zona de protección de la quebrada LA NUPALA. Y a que el predio BUENAVISTA cuenta con mejoras entre otras como casa de habitación, caña, potreros y productos de pan coger. (Ver página número 9 # 9. CONSIDERACIONES GENERALES A TENER EN CUENTA).

La propuesta de mis defendidas consiste, que en equidad se reparta la unidad que representan los dos predios BUENAVISTA Y VOLCANES es decir solicitar primero al señor juez decretar el englobe de estos dos predios y posteriormente subdividir en diez (10) partes iguales que contengan terrenos productivos, con mejoras y zonas de reserva; como diría su señoría (parte buena y parte no tan buena) para cada uno de los comuneros de tal suerte que se le garantice un 10% para el comunero denominado José Crispín Castillo Algecira y a la demandante en un solo bloque su 60% que le corresponde a la actora por su propio derecho y 5 más derechos de cuota adquiridos a los comuneros Fabián, Miyer Lorena, Reinel, Wilson y Yorlorni Castillo Algecira, incluida la casa de habitación estipulados en el plano de subdivisión suscrito por el perito JAIME ENRIQUE BUSTOS, como COMUNERO siete (7) área 6 HAS + 7000 M2 **SEGUNDO:** La división material en un 30% en porcentajes individuales del 10% para cada uno de los 3 comuneros restantes Clelia Mabel, Doralia, Maribel Castillo Algecira, estipulados en el plano de subdivisión suscrito por el perito JAIME ENRIQUE BUSTOS, como **COMUNERO uno (1) área 1 HA + 3000 M2 y comuneros 2 área 2 HA + 2500 M2.**

1°.- Se ordene el englobe de los predios BUENAVISTA y VOLCANES en la forma como lo indica el informe pericial que se adjunta con la contestación de la demanda.

2°.- Se ordene el englobe del 60% del derecho que le corresponde a la demandante representados sus derechos en los lotes identificados como lote 1, lote 2, lote 3, lote 4, lote 5 y lote 6 del predio producto del englobe de BUENAVISTA y VOLCANES.

**PRETENSIÓN TERCERA.** Ordénese la inscripción de la sentencia que determina el englobe, ordenándose la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, y librándose el oficio mediante el cual se le informe a la oficina de registro de instrumentos

públicos y privados de la palma de hacer igualmente la respectiva anotación en esa nueva matrícula inmobiliaria para los predios denominados lote 8, lote 9 y lote 10 pertenecientes a mis procuradas.

**PETICIÓN SUBSIDIARIA.**

**PRIMERA:** Frente a ésta pretensión mis poderdantes manifiestan estar totalmente en desacuerdo y no lo aprueban y solicitan al señor Juez ante la viabilidad de la división material de los predios BUENAVISTA y VOLCANES decretando la división material de los mismos con apego a lo establecido en el artículo 410 del C.G.P.

**SEGUNDA:** Frente a ésta pretensión subsidiaria respetuosamente se solicita al Despacho se tenga en cuenta lo normado en el artículo 413 del C.G.P.

**RESPECTO DEL PREDIO URBANO**

**PRIMERA:** Se coadyuva sobre ésta petición.

**SEGUNDA:** Frente a ésta pretensión subsidiaria dese aplicación a lo establecido en el artículo 413 del C.G.P.

**PRETENSIÓN CUARTA.** De acuerdo; Siempre y cuando del producto del remate del inmueble ubicado en la calle 10 N° 3-31/35 sector la hoyita del Municipio de Caparrapi, se les reconozca a mis clientes tanto el porcentaje que le corresponde por el terreno del mismo como de las construcciones existentes, sobre la base del avalúo pericial de \$254.500.000.00.

CLELIA MABEL CASTILLO ALGECIRA	Por concepto de la décima (10) parte del valor del total del inmueble ubicado en la calle 10 N°3-31/35 VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$25.450.000.00)
MARIBEL CASTILLO ALGECIRA	Por concepto de la décima (10) parte del valor del total del inmueble ubicado en la calle 10 N°3-31/35 VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$25.450.000.00)
DORALIA CASTILLO ALGECIRA	Por concepto de la décima (10) parte del valor del total del inmueble ubicado en la calle 10 N°3-31/35 VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$25.450.000.00)

**PRETENSIÓN QUINTA.** Mis Representadas manifiestan que están de acuerdo con el remate del inmueble urbano: Una casa y solar ubicada en la calle 10 N°3-31/35 Barrio la Hoyita del Municipio de Caparrapi Cundinamarca.

**PRETENSIÓN SEXTA:** Se solicita al Despacho negar la pretensión sexta y se resuelva el proceso sin costas ni condenas.

**PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL DICTAMEN PERICIAL**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 409 del Código General del Proceso me permito manifestar mi desacuerdo frente al dictamen aportado por la parte demandante, para tal efecto, como lo dispone la norma, adjunto otro dictamen pericial.

Asimismo, paso a esbozar a grandes rasgos algunas de las razones que explican el desacuerdo con aquel trabajo pericial.

1. Valor de HAS. El perito de la parte demandante concluye sin explicación alguna, que el valor de la HAS de bosques corresponde a **\$8.000.000.00** Llama la atención que aun cuando nombra las variables tenidas en cuenta para llegar a ese resultado, entre estas, la situación del mercado en el sector, no pone de presente los datos arrojados por su investigación que lo llevaron a concluir el valor antes señalado.
2. El valor del predio VOLCANES no es el resultado de multiplicar el valor de la HAS por el área del predio, ya que es preciso tener en cuenta otros factores tales como que no existen construcciones, el área cultivada en caña de panela es mínima, las plantas de pan coger se encuentran inmersas sobre la maleza su vegetación nativa es pasto ático, helechos y zona de bosque imposible de derribar por estar en zona de protección de la quebrada LA NUPALA y ser prohibido por la constitución, la ley y las entidades legalmente constituidas.
3. Se pone de presente que el avalúo dado en el informe pericial allegado por la parte actora para el predio BUENAVISTA en cuanto a sus construcciones presentan una diferencia de \$31.900.000.00 a \$11.547.800.00, teniendo en cuenta que al determinar el valor de las construcciones de 58m2 a un costo total de m2 construcción de \$550.000.00 nos arroja un valor total de \$31.900.000.00 en contra posición a el resultado del avalúo "agosto 09 2019" de \$11.547.800.00. Es decir hay una diferencia de \$20.352.200.00. Razon por la cual considera esta defensa que el perito de la parte actora no le asiste razón para que afirme que dividir en diez partes de 10% no es aconsejable. Faltando a la realidad de la situación, física, económica, topográfica, productiva, explotación y vías de acceso además es la fachada o la entrada principal de la finca.
4. Se objeta el informe pericial en cuanto a las conclusiones llegadas por el perito de la parte actora, el solo hecho de mantener la unidad jurídica y catastral del predio BUENAVISTA, con el fin que de manera sesgada se beneficie la parte actora contrarresta la desmejora de los demás comuneros que represento quienes quedarían haciendo un saludo a la bandera mirando como la zona de reserva que les adjudicaron no es negociable como tampoco cultivable por la protección que tienen los bosques que componen el predio VOLCANES que el señor perito que potencializa como beneficio para mis poderdantes.
5. De acuerdo con lo anterior le solicito tener en cuenta el dictamen pericial que se aporta con la contestación de la demanda, en el cual se avalúa comercialmente el inmueble casa predio urbano calle 10 N°3-31/35 Caparrapí en la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO QUINIENTOS MIL PESOS MCT (\$254.500.000.00).
6. Suma de la cual le corresponde a las ciudadanas: Clelia Mabel Castillo Algecira, Maribel Castillo Algecira, Doralia Castillo Algecira, a cada uno de los comuneros los siguientes valores:

<b>CLELIA MABEL CASTILLO ALGECIRA</b>	Por concepto de la décima (10) parte del valor del total del inmueble ubicado en la calle 10 N°3-31/35 VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$25.450.000.00)
	1. 7mts2 del terreno (área total 70mts2) por valor de \$10.500.000.00
	2. 6.5mts2 construidos en el primer piso \$4.550.000.00

	<p>3. 130mts2construidos en el segundo y tercer piso por valor de \$4.550.000.oo.</p> <p>Para un total de: VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$25.450.000.oo)</p>
MARIBEL CASTILLO ALGECIRA	<p>Por concepto de la décima (10) parte del valor del total del inmueble ubicado en la calle 10 N°3-31/35 VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$25.450.000.oo)</p> <p>4. 7mts2 del terreno (área total 70mts2) por valor de \$10.500.000.oo</p> <p>5. 6.5mts2 construidos en el primer piso \$4.550.000.oo</p> <p>6. 130mts2construidos en el segundo y tercer piso por valor de \$4.550.000.oo.</p> <p>Para un total de: VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$25.450.000.oo)</p>
DORALIA CASTILLO ALGECIRA	<p>Por concepto de la décima (10) parte del valor del total del inmueble ubicado en la calle 10 N°3-31/35 VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$25.450.000.oo)</p> <p>7. 7mts2 del terreno (área total 70mts2) por valor de \$10.500.000.oo</p> <p>8. 6.5mts2 construidos en el primer piso \$4.550.000.oo</p> <p>9. 130mts2construidos en el segundo y tercer piso por valor de \$4.550.000.oo.</p> <p>Para un total de: VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$25.450.000.oo)</p>

### **EXCEPCIONES**

Sin excepciones de ningún tipo teniendo en cuenta que la única excepción posible en este tipo de procesos es el pacto de indivisión y este no existe.

### **EXCEPCIONES AL RECLAMO DE MEJORAS DE LA PARTE DEMANDANTE**

**PRIMERO:** Respetuosamente solicito señor Juez que una vez reconocidas y descontados los valores de las objeciones que se hacen en ésta contestación de adición de demanda a los soportes tanto de la mano de obra como compra de materiales reflejados en el dictamen pericial complementario allegado por la actora junto a los anexos que lo soportan; se decrete que solo se reconocen el valor de mejoras en la proporción que debía cubrir el restante de los propietarios que corresponde a los otros cuatro (4) comuneros, teniendo la claridad que la actora incluido su derecho es titular del sesenta por ciento (60%) del derecho de dominio por haber comprado los derechos de cuota a los comuneros FABIAN, MIYER LORENA, REINEL, WILSON y YORLENY CASTILLO ALGECIRAS. Razón decidendi por cuanto solo se debe reconocer la porción que debía cubrir el restante de propietarios que para el asunto en litigio corresponde a un número de cuatro (4) comuneros.

**SEGUNDO: EXCEPCION INNOMINADA** En consideración que dentro de los planos de subdivisión suscritos por el topógrafo JAIME ENRIQUE BUSTOS la casa de habitación se ubica en el lote comunero 7 con un área de 6 HAS + 7000 M2 dentro del sesenta por ciento (60%) de derechos que le corresponde a la comunera demandante y el comunero JOSE CRISPIN CASTILLO ALGECIRAS ésta defensa considera que no se debe reconocer mejoras por cuanto me informan mis procuradas que la construcción del nuevo techo o cubierta de la casa de la finca BUENAVISTA fue realizada durante la semana del 20 de Julio de 2017, con trabajo aportado por los 10 comuneros y dinero recibido de los arriendos del inmueble urbano Municipio de Caparrapí sector La Hoyita, sobrando materiales tales como cerchas, varillas y tejas que presuntamente se utilizaron por la hoy reclamante para ayuda de la cubierta de la cocina, quedando la casa para ser habitada; lo demás fue construcción de confort y comodidad que la demandante pretendió hacer sin el consentimiento de los demás comuneros y que igualmente quedaría en propiedad uso y habitación exclusivamente a la comunera LUZ OLALIDA CASTILLO ALGECIRAS.

***DESIGNACION DE ADMINISTRADOR EN EL PROCESO DIVISORIO***

Teniendo en cuenta que el comunero FABIÁN CASTILLO ALGECIRA actualmente cobra la renta de los dos locales del primer piso, ocupa el segundo piso como bodega y reside desde el año 2013 en el tercer piso del inmueble solicitado en venta en pública subasta, ubicado en la calle10 N°3-31/35 barrio la hoyita del municipio de Caparrapí-Cundinamarca y la comunera LUZ OLALIDA CASTILLO ALGECIRA reside y explota económicamente en el último año y medio a la fecha los predios BUENAVISTA Y VOLCANES; atentamente y de conformidad con el artículo 415.C.G.P. se haga el nombramiento respectivo y se exija por parte del despacho la rendición de cuentas por parte de éstos a los demás comuneros, de la producción panelera realizada y futura, como de los demás productos de los predios BUENAVISTA, VOLCANES y la renta del inmueble que son objeto de litigio y de los que se ha pedido la división material y remate.

● ***FUNDAMENTOS FÁCTICOS:***

1. El inmueble y los predios de la referencia fueron adjudicados en proceso de sucesión de JOSE CRISPIN CASTILLO Y CENALDA ALGECIRA DE CASTILLO a los hermanos: CASTILLO ALGECIRA LUZ OLALIDA, YORLENY, MARIBEL, JOSE CRISPIN, WILSON, MIYER LORENA, REINEL, DORALIA, FABIAN Y CLELIA MABEL, mediante escritura pública #266 del 27 de diciembre de 2012.
2. Desde el momento en que se liquidó la sucesión los hermanos designaron un administrador de los mismos comuneros con la finalidad de que se rindieran cuentas de los dineros productos de la producción panelera de los predios BUENAVISTA Y VOLCANES y la renta del inmueble ubicado en la calle10 N°3-31/35 barrio la hoyita del municipio de Caparrapí-Cundinamarca.
3. Durante este tiempo el comunero Fabián Castillo Algecira, ha ocupado el segundo piso como bodega y residido en el tercer piso sin que hasta la fecha haya cancelado los cánones de arrendamiento a favor de los demás comuneros.

***SOLICITUD DE PRUEBAS:***

Solicitó que se decreten como pruebas las siguientes:

DICTAMEN PERICIAL	Avalúo de construcciones, mejoras y área de terreno de los predios BUENAVISTA Y VOLCANES elaboradas por el perito JAIME ENRRIQUE BUSTOS SIERRA en los términos del artículo 226 del Código General del Proceso.
-------------------	---

<p>DICTAMEN PERICIAL</p>	<p>Avaluó de área de terreno y construcciones y mejoras del inmueble ubicado en la calle 10 N°3-31/35 barrio la hoyita del municipio de Caparrapí-Cundinamarca. Elaboradas por el perito JAIME ENRRIQUE BUSTOS SIERRA en los términos del artículo 226 del Código General del Proceso.</p>
<p>INSPECCIÓN JUDICIAL</p>	<p>Teniendo en cuenta que el artículo 236 del Código General del Proceso establece que <i>“Salvo disposición en contrario, solo se ordenará la inspección cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba”</i>. Solicitó que en caso de que el Juzgado considere que la videograbación y las fotografías aportadas en el CD que se adjunta no son suficientes para acreditar la existencia y construcción de las mejoras, decrete la práctica de una inspección judicial al inmueble y predios objeto del litigio.</p>
<p>DOCUMENTALES</p>	<p>Solicito que se tenga como prueba documental los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poder para actuar a mi conferido por las demandadas Clelia Mabel, Doralia, Maribel Castillo Algecira.</li> <li>• Dictamen pericial elaborado por el perito JAIME ENRRIQUE BUSTOS SIERRA, junto con sus respectivos anexos:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planos de los predios BUENAVISTA Y VOLCANES en físico y en medio magnético (2 folios).</li> <li>- Plano del inmueble calle 10 N°3-31/35. Sector la hoyita. (1 folio)</li> <li>- Fotocopia de la cedula y tarjeta profesional del Topógrafo (1 folio)</li> <li>- Copia de la escritura 079 de fecha 19 de Dic. 2013 (6 folios)</li> <li>- Fotos de los predios (1 folio)</li> <li>- Fotos del inmueble calle 10 N° 3 - 31/35 Caparrapí/cundí (1 folio)</li> <li>- 1 CD con planos.</li> </ul> </li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. CD que contiene:</li> <li>2. Una secuencia fotográfica de las mejoras existentes en el inmueble y predios del litigio realizadas por JAIME ENRRIQUE BUSTOS SIERRA.</li> <li>3. 1 C.D que contiene seis (6) videos y una (1) imagen que dan prueba del estado en que se encuentra el predio BUENAVISTA con cultivos preexistentes y la plantación material vegetal, caña de panela, frutales y plantación nativa; como las mejoras que presuntamente la parte actora realizó a la vivienda preexistente.</li> </ol>

TESTIMONIOS	<p>De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 212 el Código General del Proceso y en caso de que el Juzgado considere que las pruebas anteriores no son suficientes para acreditar la realización de las mejoras reclamadas, solicitó que se decrete el testimonio de las personas que paso a relacionar, las cuales tienen declararan sobre el estado del inmueble antes de las mejoras, las condiciones de tiempo, modo y lugar en que se fueron construyendo las mejoras y sobre el dueño y constructor de las mismas.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. OSCAR SANCHEZ Muele las cañas del predio BUENAVISTA. TEL. 3124505197</li> <li>2. GERMAN PINZON Muele las cañas del predio BUENAVISTA Residente en la vereda Parri sector Pénjamo</li> </ol> <p>Manifiesto que todos los testigos tienen su domicilio en la vereda la Morada y Parri del municipio de Caparrapí-Cundinamarca y serán conducidos directamente por la parte el día en que el Despacho lo disponga.</p>
INTERROGATORIO DE PARTE	<p>De conformidad a lo establecido en el artículo 198 del C.G.P., depreco al Despacho ordenar la citación de las partes a fin de interrogarlas sobre los hechos relacionados con el proceso, quienes deberán absolver personalmente el interrogatorio por parte del Despacho e igualmente absolver las preguntas verbales que me reservo formular a las partes demandante y demandado.</p>

#### ANEXOS

- Poder para actuar a mi conferido por las demandadas Clelia Mabel, Doralía, Maribel Castillo Algecira.
- Dictamen pericial elaborado por el perito JAIME ENRRIQUE BUSTOS SIERRA, junto con sus respectivos anexos:
  - Planos de los predios BUENAVISTA Y VOLCANES en físico y en medio magnético (2 folios).
  - Plano del inmueble calle 10 N°3-31/35. Sector la hoyita. (1 folio)
  - Fotocopia de la cedula y tarjeta profesional del Topógrafo (1 folio)
  - Copia de la escritura 079 de fecha 19 de Dic. 2013 (6 folios)
  - Fotos de los predios (1 folio)
  - Fotos del inmueble calle 10 N° 3 - 31/35 Caparrapí/cundi (1 folio)
  - 1 CD con planos.
  - 1 CD secuencia fotográfica.

Estas pruebas ya obran en el proceso, circunstancia por la cual estoy relevado de la obligación de aportarlas.

Como pruebas documentales nuevas, me permito aportar 1 CD que contiene seis (6) videos y una (1) imagen.

Del señor Juez, atentamente,

**ANTONIO AVILA BUSTOS**  
C.C. 11.430.935 De Facatativá.  
T.P.183.018 del C. S. de la J.