

JORGE URIEL VEGA VEGA
ABOGADO

Señor:

Dr. OSCAR RAUL RIVERA CORTES

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TAMARA

Carrera 11 N°4-27. Barrio Centro

Abonado Celular: **302 749 87 63**

Correo electrónico: j01prmpaltamara@cendoj.ramajudicial.gov.co

La ciudad.

Asunto: Describiendo traslado del escrito presentado por el extremo pasivo.

Ref.: Proceso Ejecutivo Singular

Demandante: José Tomás Chaparro C.C. N° 4.270.327

Demandado: Manuel Barajas C.C. 74.852.610

Radicado N° 854004089001-2.018-00021-00

JORGE URIEL VEGA VEGA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Yopal, identificado civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi condición de auxiliar de la justicia y en virtud de haber sido designado por su despacho como perito evaluador, para ejecutar dicha labor, dentro del proceso indicado en la referencia, respetuosamente estando dentro del término me pronuncio frente al escrito allegado por el extremo pasivo a través de su representante judicial, manifestación que hago en los siguientes términos así:

Previamente a dar contestación a los reparos allegados por el señor Manuel Barajas, me permito indicarle a su señoría que, de conformidad con lo dispuesto por su despacho en providencia de fecha 28 de noviembre del año anterior, se dio a conocer el cuestionario de preguntas que este auxiliar debía desarrollar en el dictamen pericial, “además, ordeno su despacho en el numeral 7° del auto, para que **el demandante y la señora apoderada de la parte demandada formularan al perito el cuestionario que consideren necesario para el avalúo del predio y suministrar las pruebas correspondientes para tener en cuenta cuando se realice el avalúo de conformidad como lo dispone la norma procedimental vista en el Artículo 444 de la norma adjetiva**”.

Teniendo como marco legal, lo indicado en el acápite precedente, este auxiliar revela que, dentro del término de traslado, respecto de la providencia referida, las partes guardaron silencio frente a la orden impartida, razón por la cual las preguntas hechas por su despacho fueron resueltas en su totalidad.

De igual modo señor juez, cabe resaltar que, para objetar el avalúo de un predio, este debe hacerse mediante presentación de otro avalúo que a su modo de ver considere adecuado para objetar el avalúo presentado por el auxiliar, en tal circunstancia y para el caso que nuestra atención ocupa, en dicha objeción brilla por su ausencia la **prueba idónea** que indique la presentación de otra estimación.

Ahora bien, frente a los supuestos reparos presentados por la apoderada del extremo pasivo, aclara este auxiliar que la norma procedimental vista en el numeral 5 del Artículo 444, del C.G. del P., es diáfana al precisar que en tratándose de bienes inmuebles, el valor será el avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real.

Lo anterior indica señor juez que si el valor del avalúo se rigiera a lo indicado en el artículo referido, el valor del bien ni siquiera alcanzaría al treinta por ciento del valor dado en el peritaje aportado, de modo que la cifra indicada en el experticio valuatorio, no es caprichoso, en razón a que el valor dado al inmueble se rigió basado de acuerdo a valores dados por propietarios de predios vecinos y circundantes, incluso algunos de ellos indicaron valores inferiores a los que se tuvo en cuenta en este peritaje y para este predio.

Expresa el demandado, que el perito baso su experticia en “La dinámica inmobiliaria del sector esto es, con demanda media y oferta media y que la Intermediación inmobiliaria en el sector se considera media, en la mayoría de los inmuebles y que por tanto **se comercializan directamente por los propietarios y corredores informales** y que la comercialización del inmueble se podría dar en un plazo de 6 a 12 meses”.

Concluye entonces que dicha experticia está soportada en **suposiciones del mercado**, mas no hay elementos de juicio en el dictamen aportado que permitan deducir con exactitud dicha afirmación. No indicó cuáles fueron los documentos (escrituras, avalúos, etc.) que obtuvo en razón de esa investigación indirecta, ni los relacionó y mucho menos los anexo al dictamen.

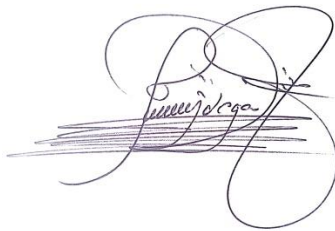
Al respecto, se aclara que, el avalúo dado al inmueble, no es voluble, si se tiene en cuenta las características del predio, la construcción o mejoras en el plantadas no ameritan otorgarles un valor nominal superior al que se dio al predio, dada las condiciones en que se encuentra el inmueble y las mejoras plantadas, no superan un valor diferente al que se dictaminó, razón por la cual este auxiliar se ratifica en el avalúo rendido ya que el mismo se ajusta a las características que allí se dictaminaron, si se tiene en cuenta que el predio no se halla en vía principal, todo lo contrario, se ubica en una vía peatonal y por tanto el valor valuatorio cambia ostensiblemente, además los precios del mercado en el sector no supera el valor de \$100.000 metro cuadrado. Por esta razón le indico a su señoría que el avalúo rendido se ajusta razonablemente al mercado inmobiliario actual en el municipio de Tamara.

Frente a los demás aspectos solicitados por la parte demandada y con relacion al dictamen pericial, se reitera que dichas circunstancias no son de resorte de este perito en cuanto a la condición de vulnerabilidad por la que atraviesa el extremo pasivo, reitero que mi condición de axiliar de la justicia, es obedecer y cumplir lo dispuesto y ordenado por el juez de la República, de modo que, frente a tal circunstancia, expreso mi respeto en cuanto la condición economica del demandado pero mi obligación es actuar de conformidad como lo dispone la ley en equidad y justicia y en relación al trabajo encomendado.

En estos términos, dejo aclarada la inquietud expuesta por la ilustre colega, a efectos de que la misma haga parte de las presentes diligencias, tendiente a que su despacho disponga lo que en derecho corresponda.

Del señor juez

Atentamente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jorge Uriel Vega', with several horizontal lines drawn underneath it.

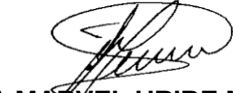
JORGE URIEL VEGA VEGA
CC N.º 9.524.110 de Sogamoso
TP Nº 110.307 del C S de la Jud.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE

INFORME SECRETARIAL: Támara dos (2) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer, informando que dentro de término oportuno otorgado al señor auxiliar de la justicia Dr. **Jorge Uriel Vega Vega** presentó la aclaración y complementación al avalúo.



LIDIA MARVEL URIBE MORENO
SECRETARIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE

Támara, dos (2) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE	JOSÉ TOMAS CHAPARRO
DEMANDADO	MANUEL BARAJAS
RADICADO	854004089001 - 2018 – 00021 – 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	CORRE TRASLADO A LAS PARTES EN LITIGIO DE LA ACLARACIÓN AL AVALÚO PERICIAL

Vista la constancia de secretaría, y toda vez que el señor auxiliar de la justicia doctor **JORGE URIEL VEGA VEGA**, dio estricto cumplimiento a lo ordenado por este Despacho Judicial a través de providencia de fecha veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2023), presentado su aclaración al avalúo dado al predio perseguido en el presente proceso y con el fin de garantizar el derecho a controvertir el mismo, se dejara a disposición de las partes en la secretaría del despacho, por un término que de diez días el escrito que antecede presentado por el señor auxiliar de la justicia antes mencionado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
JUEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE -
ESTA PROVIDENCIA SE NOTIFICA EL DÍA TRES (03) DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) POR ANOTACIÓN EN ESTADO NO 008 Y SE PUBLICÓ EN EL PORTAL WEB DE LA RAMA JUDICIAL. LEY 270 DE 1996, ARTICULO 95 Y ARTICULO 103 C.G.P.

LIDIA MARVEL URIBE MORENO
SECRETARIA