

Señora:

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VÉLEZ SANTANDER
E.S.D.**

REF: demanda por Lesión Enorme de RODRIGO MURILLO GONZALEZ
CONTRA ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA

Rad.: 2020-00050

Respetada Doctora:

ESPERANZA MATEUS MENDOZA, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.435.216 expedida en Vélez y portadora de la tarjeta profesional 104837 del C. S. de la J., vecina de Vélez, con domicilio profesional en la carrera 2 # 8-89 piso 2 de Vélez, con número de celular 312-5834625, correo electrónico espmateus@hotmail.com, (dirección electrónica actualmente inscrita en el Registro Nacional de Abogados, según Decreto 806 de 2020), obrando como apoderada del señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.498.311 expedida en Bucaramanga, residente en la carrera 58 C # 147-81, de Bogotá, con número de celular 317-6439364, correo electrónico rmurillo@hotmail.com, respetuosamente me permito descorrer el traslado del dictamen pericial aportado por la parte demandante, en lo atinente a su aclaración y/o corrección, manifestando desde ya que me ratifico en los argumentos planteados frente al primer dictamen y para complementar, me referiré al segundo dictamen aportado que tiene como único fin reajustar y ampliar la experticia aportada con la contestación de la demanda, en los siguientes términos:

Desde ya manifiesto que con la ampliación del dictamen rendido por el señor ALVARO LOPEZ es evidente que se cumple con los requisitos y circunstancias establecidas en el artículo 1947 del C.C.C., toda vez que allí se establece que el avalúo comercial de los inmuebles es de **\$371.935.200,00**, aunque sigue siendo ostensiblemente diferente con la realidad y con la experticia aportada por este extremo procesal, ya que el perito tomo como cierto el área que arroja el levantamiento topográfico arrimado al proceso y no el área real objeto de la negociación citada en la escritura de compraventa, asunto éste que reboza su competencia, ya que lo atinente a la determinación de áreas no es de su injerencia, pues corresponde al IGAC como autoridad competente el certificar áreas, mediante un trámite previo de actualización de las mismas, de donde se deduce que con ésta actuación solo pretende reducir o subvalorar los predios, asumiendo competencias que no son de su autoridad, pasando por alto, que mientras exista la información registral, es esta la que da la seguridad jurídica de los inmuebles, hasta tanto el ente encargado (IGAC) proceda con la modificación y/o actualización de área, desconociendo rampantemente que él debe atenerse y registrar en su informe lo protocolizado en documentos y que su única función es dar FE de un valor probable y no la de ser certificador de áreas, como si lo es la UNICA autoridad competente en Colombia, el IGAC.

Igualmente toma unos valores relacionados con una propuesta de construcción y los descuenta al valor definitivo del avalúo comercial de los inmuebles, que nada tiene que ver con el negocio jurídico pactado entre las partes, con lo que se denota que nuevamente que reboza su competencia como evaluador de la propiedad inmueble.

En tal virtud, al tenor de lo reglado por el artículo 228 del CGP, solicito la comparecencia del perito en la audiencia que se programe para tal fin, a efectos de ser interrogado sobre su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen aportado con la contestación de la demanda y el que dio lugar a reajustarlo y ampliarlo.

Según la experticia técnica realizada por el perito evaluador señor REINALDO FANDIÑO RUIZ, Ingeniero Financiero y Avaluador Profesional con registro RAA AVAL 91073655, es que estos inmuebles contaban con un valor comercial, para el momento de la realización de su dictamen, de CUATROCIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$416.650.000), así: el inmueble con matrícula 324-45457 de la ORIP Vélez comercialmente vale NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$91.650.000,00) y el predio con matrícula 324-42667 de la ORIP Vélez tiene un valor comercial de TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$325.000.000,00).

Y es que está demostrada la desproporción de que habla el artículo 1947 del C.C.C. atendiendo que el precio de venta pactado equivale al 30,0012% del valor comercial o justo precio, para la fecha de celebración de la compraventa, como se ha dilucidado con la prueba pericial aportada con la demanda, la que goza de solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, asunto que aún no se vislumbra con la experticia arrojada por el extremo demandado ni con su reajuste y ampliación

En los anteriores términos ratifico los argumentos esbozados por la suscrita, dentro de su oportunidad y adiciono los mismos en relación con el reajuste y ampliación del dictamen rendido por el señor ALVARO LOPEZ, para que sea en la audiencia que corresponda donde se de aplicación al artículo 228 del CGP.

Señora Juez,



ESPERANZA MATEUS MENDOZA

C.C. # 63.435.216 de Vélez

T.P. #104837 del C. S. de la J.