

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga.-

Ref : Proceso divisorio No. 2009-00403-00 contra **JHON ALEXANDER PEÑA LOPEZ** e **IVONNE JULIET PEÑA LOPEZ**.-

FRANCISCO LUNA RANGEL, obrando como mandatario judicial de los demandados **JHON ALEXANDER PEÑA LOPEZ** e **IVONNE JULIET PEÑA LOPEZ**, respetuosamente manifiesto al señor Juez descorro el traslado ordenado en auto calendado 24 de agosto de 2.020 para hacer las siguientes observaciones al avalúo comercial del predio con matrícula inmobiliaria No. **300-38034** que la parte actora puso a su disposición, a efecto no se tenga en cuenta por inidoneo.

No sobra advertir que el avalúo que someto a contradicción llegó a mi correo electrónico el día 31 de agosto de 2.020 a las 9.10 de la mañana.

Primero.-

El avalúo comercial, objeto de reproche, tiene como autor al perito **CLAUDIO JOSE CASTELLANOS NIGRINIS**, quien cuantificó el inmueble con matrícula inmobiliaria No. **300-38034** en la suma de **\$1.245.239.176.**

Segundo.-

Su despacho en auto calendado 27 de febrero de 2.019 negó solicitud mía tendiente a que se declarara, en ese entonces, ilegal el trabajo de avalúo del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **300-**

38034 con el argumento :

"La SALA CIVIL-FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA mediante providencia proferida el 7 de septiembre de 2.018 en el proceso en cuestión, procedió actualizar el valor del dictamen rendido por el perito LUIS EMILIO CORREA RODRIGUEZ, para establecer que para agosto de 2.018, el valor del inmueble asciende a la suma de - \$1.687.995.489.81. En ese escenario, no podría decirse que el valor del inmueble esta desactualizado como lo pretende hacer ver el petente." (El resaltado es mío).

"En ese sentido, no se fuerza necesario que las partes alleguen un nuevo dictamen. En consecuencia, para todos los efectos legales del caso, téngase en cuenta el avalúo actualizado del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 300-38034, en la suma de \$1.687.995.489.81" (El resaltado es mío).

Segundo.-

En providencia emitida por su Juzgado calendada 10 de abril de 2.019 tenemos que su despacho advierte :

"Ahora, conforme se sigue divizando, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA, SALA CIVIL-FAMILIA, mediante providencia proferida el 7 de septiembre de 2.018 (fl.662-670), a fin de estudiar el recurso de casación que en el proceso de pertenencia fue formulado, procedió actualizar "el valor comercial del inmueble para determinar el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente, (.....). Así pues tenemos que el valor actualizado de la sentencia de segunda instancia corresponde a la suma de \$1.687.995.489.81 y, conforme lo indicó el perito CLAUDIO JOSE CASTELLANOS NIGRINIS a través de memorial radicado 28 de noviembre de 2.018 (fl.677-679) "la forma que aplica (sic) para la actualización del avalúo y que usó el Honorable Magistrado : Dr. RAMON ALBERTO FIGUEROA, es correcto, por lo que se ratifica que el avalúo del precio es de \$1.687.995.489.81." (El resaltado y subrayado son míos).

"De la actualización elaborada por el Tribunal y del concepto rendido por el perito CLAUDIO JOSE CASTELLANOS NIGRINIS, se corrió traslado a través de proveído el 25 de enero de los anuales (fl. 683), dentro del cual, la parte recurrente, se limitó a señalar que el dictamen esta desactualizado." (El resaltado y subrayado son míos).

Tercero.-

No entiendo la actuación en la litis del perito **CLAUDIO JOSE CASTELLANOS NIGRINIS**. A la **SALA CIVIL-FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA** le conceptuó en el mes de agosto de 2.018 que era correcto el avalúo rendido por **LUIS EMILIO CORREA RODRIGUEZ** en relación con el inmueble con matrícula inmobiliaria No. **300-38034**, que finalmente quedó en **\$1.687.995.489.81** y, recientemente, dos años después, hace una cuantificación del predio a su Juzgado por valor de **\$1.245.239.176**, es decir, lo rebaja, de la noche a la mañana, en **\$442.756.313.81**.

Cuarto.-

El dictamen pericial del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **300-38034** rendido por el perito **JAVIER GIOVANNI RODRIGUEZ RUEDA** en la suma de **\$1.847.815.000** guarda proporción con el que hace dos (2) años de **\$1.687.995.489.81** le dio la **SALA CIVIL-FAMILIA DEL HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA**. Si acatamos las directrices que nos enseña el Superior y actualizamos el avalúo aplicándole la indexación o trayéndolo a valor presente (corrección monetaria), su cuantificación inevitablemente aumentará, como es normal o apenas obvio y jamás podrá disminuir en la no despreciable suma de **\$442.756.313.81**.

Quinto.-

Así como están las cosas, pido a su despacho acoger como avalúo definitivo del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **300-38034** el indicado en el trabajo de avalúo elaborado por el perito o experto **JAVIER GIOVANNI RODRIGUEZ RUEDA**, vale decir, la suma de.....

.....
.....
.....**\$1.847.815.000**

Del señor Juez,



FRANCISCO LUNA RANGEL
ABOGADO

Bucaramanga, agosto 31 de 2.020

FRANCISCO LUNA RANGEL

T.P. No. 47.856 del C. S. J.

C.C. No. 91'207.956 de B/manga

Correo electrónico : franciluna@gmail.com

JHON ALEXANDER PEÑA LOPEZ Y OTRA.

Francisco Luna Rangel <franciluna@gmail.com>

Lun 31/08/2020 2:08 PM

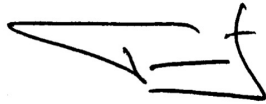
Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j04ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

CONTRADICCION.pdf;

DEMANDADOS : JHON ALEXANDER PEÑA LOPEZ E IVONNE JULIET PEÑA LOPEZ.
PROCESO DIVISORIO No. 2009-00403-00.

OBSERVACIONES AVALUO APORTADO POR EL DEMANDANTE.



FRANCISCO LUNA RANGEL

Abogado.-

CALLE 35 No. 21-74 OFICINA 228 EDIFICIO APOLO

Correo electrónico : franciluna@gmail.com

TELEFONO 6459300, celular No. 318-7160637.