

**RV: INFORME AUDIENCIA DE PRUEBAS II RAD. 76111-33-33-002-2021-00087-00 II DTE. Beatriz Eugenia Castaño Y Otros II DDOS. Notaría Tercera De Tuluá Y Otros**

Informes GHA <informes@gha.com.co>

Lun 04/12/2023 16:53

Para: Leidy Viviana Santacruz Zamora <lsantacruz@gha.com.co>; CAD GHA <cad@gha.com.co>

CARGAR CORREO 18381 CHUBB

---

**De:** Catherine Andrea Pineda Molina <cpineda@gha.com.co>

**Enviado:** lunes, 4 de diciembre de 2023 16:43

**Para:** Informes GHA <informes@gha.com.co>

**Cc:** Nicolas Loaiza Segura <nloaiza@gha.com.co>; Santiago Rojas Buitrago <srojas@gha.com.co>; Aura Maria Coral Guerra <acoral@gha.com.co>

**Asunto:** INFORME AUDIENCIA DE PRUEBAS II RAD. 76111-33-33-002-2021-00087-00 II DTE. Beatriz Eugenia Castaño Y Otros II DDOS. Notaría Tercera De Tuluá Y Otros

Cordial saludo,

Comedidamente me permito indicar que el día 29 de noviembre de 2023 asistí en representación de Chubb Seguros S.A., a la audiencia de que trata el artículo 181 del CPACA, en el proceso que se describe, en modalidad virtual:

**JUZGADO SEGUNDO (2º) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BUGA, VALLE**

Medio de control:	Reparación directa
Demandante:	Beatriz Eugenia Castaño Y Otros
Demandado:	Notaría Tercera De Tuluá Y Otros
Radicado:	76111-33-33-002-2021-00087-00

1. Comparecen todas las partes. Me reconocen personería.

2. Saneamiento: Se declara saneado el proceso.

3. Práctica de pruebas:

-Interrogatorio al perito que efectuó el avalúo comercial del inmueble.

De manera resumida debe indicarse que el ingeniero calculó el valor comercial del inmueble, de acuerdo a su exposición, teniendo en cuenta el estrato del barrio, indicando que en dicha zona se encuentran viviendas de estrato 4 y 5, de tal suerte que el tomo como referencia el estrato 4, además, el área del predio, la oferta y demanda balanceada de la comercialización de predios en dicho sector y en atención al **proyecto constructivo** que presentó la compradora para el otorgamiento de la licencia. Quiere decir lo anterior, que calculo el valor del predio sobre un supuesto.

Indico que realizó el cálculo sobre los acabados “básicos” que podría tener la edificación, que constaría de 3 pisos y cuatro apartamentos y las rentas que se podría producir sobre los

mismos, llegando a un valor total de \$720.000.000. Sin embargo, de acuerdo a las diferentes preguntas que se le realizaron al perito, se observan del dictamen muchas inconsistencias, entre ellas, por ejemplo, que tomo como base de la compra la suma de \$70.000.000, pero reconoció que en los documentos la compra se registro en \$40.000.000. El perito daba respuestas evasivas ante esta pregunta, de tal suerte que debió el juez requerirlo hasta indicar que tomo como base la suma de \$70 millones porque la parte demandante, la señora Beatriz así se lo indicó y confió en su buena fe.

Cuando se le pregunto al perito si el valor del inmueble podría disminuir si no se tomaran en cuenta los acabados "básicos" que el menciono, emitió respuestas evasivas nuevamente indicando que tomo como base dichos acabados siendo estos los que se utilizan en el sector, sin embargo, ante la insistencia en la pregunta, el juez nuevamente requirió al perito hasta que este indicó que sí, que el avalúo podría disminuir sustancialmente si no se tuvieran en cuenta dichos acabados.

La declaración del perito también fue contradictoria frente a la solicitud de licencia de construcción que fue radicada por la demandante, pues si bien en un principio indicó que solo conoció de la radicación de la solicitud, no conoce con certeza si esta fue aprobada, incluso da a entender que la misma fue negada por falta de requisitos. Pese a lo anterior, ante las preguntas que le fueron realizadas respecto a si la demandante podría adelantar algún tipo de construcción, inicialmente indicó que se trata de un aviso sobre la radicación o solicitud de una licencia, no de la licencia que autorice la construcción en sí misma. Contrario a lo ya indicado, con posterioridad indicó que sólo con la valla que se instala en el predio en la que se informa que se está **solicitando** licencia de construcción, si se podía ir adelantando algunas obras, como instalación de campamentos, movimientos de tierra, entre otros.

Por lo anterior, sugiero revisar la grabación al momento de realizar los respectivos alegatos.

-Testimonio Juan Carlos Valencia, coordinador de la unidad de delitos informáticos de la Fiscalía que realizo la investigación de campo en la Notaria.

Dentro de los aspectos más relevantes debe indicarse que, el testigo inicialmente indicó que para el correcto registro biométrico si era necesario que antes de tomarse la huella debiera limpiarse tanto el equipo, como los dedos de quien realizaría el registro, procedimiento que omitió realizar el funcionario de la Notaria. Sin embargo, frente a la pregunta realizada por el juez, si la limpieza que el mencionaba se debía llevar a cabo para que el registro fuera legible o si era un requerimiento indispensable para establecer o determinar que la huella tomada correspondiera a la misma que tiene la registraduría en su base de datos, el testigo contesto que únicamente para que la huella fuera leída con mayor facilidad.

También indicó el testigo que su investigación correspondió con una entrevista que realizó a la Notaria encargada, pero que no se realizaron pruebas técnicas.

-Testimonio del grafólogo de la fiscalía que debió realizar y cotejar la firma inscrita en el poder y la firma del verdadero titular del inmueble.

-  
De dicho testimonio lo único relevante a destacar es que el testigo indicó que las diferencias entre ambas firmas eran de gran connotación.

4. Fijación de fecha para continuación de práctica de pruebas: se suspendió la diligencia y se fijó fecha para dar continuidad a la audiencia de pruebas **para el 22 de mayo de 2024 a las 2:00 P.M. de manera virtual.**

Preparación: 1 hora

Duración: 3 horas y 20 minutos.

Pendiente acta.

Cordialmente,

CATHERINE PINEDA MOLINA

ABOGADA JUNIOR

ÁREA DE DERECHO PÚBLICO

+57 3015252636

cpineda@gha.com.co



**Aviso de Confidencialidad:** La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

**Confidentiality Notice:** The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments.