

FRANCIA ELIZABETH VARGAS PARDO
ABOGADA

Señor

JUEZ 3º. CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA

E. S. D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE : JOSE TOBIAS ZEQUEDA MESTRE - CESIONARIO

**DEMANDADOS : MARGARITA VALENCIA DE SIERRA Y OTROS HEREDEROS
CIERTOS E INCIERTOS E INDETERMINADOS DE ALVARO SIERRA**

ASUNTO : AVALUO INMUEBLE DE M.I. 378-77710

No. De R. : 20106-00106

FRANCIA ELIZABETH VARGAS PARDO, mayor de edad, vecina de este municipio, portadora de la cédula de ciudadanía No. 29.701.687 Pradera, abogada en ejercicio con T.P. No. 36.566 del C.S.J., apoderada del cesionario en el proceso de la referencia respetuosamente me permito descorrer el traslado de las objeciones presentadas por el apoderado de la parte pasiva, para lo cual me permito manifestar.

1.- El avaluo presentado obedecio a la petición realizada por la apoderada que represento a la parte pasiva en audiencia de remate ineficaz, solicitud que acogio el señor Juez y me impuso la carga de presentar un avaluo comercial. Si el actual apoderado tuviera el conocimiento y manejo del expediente, estaría enterado que esta apoderada siempre presento avalúos catastrales en consonancia con el artículo 444 numeral 4. Con un poco de estudio del expediente observaría que el valor del impuesto catastral del inmueble ha tenido un incremento exponencialmente alto; si tiene en cuenta que para el año 2021 fue de \$ 80.765.000: para el año 2022 de \$ 219.997.000 y en el 2024 \$ 239.829.000. Esto es en cuatro años el avaluo catastral del inmueble se ha incrementado en un 200%, lo que si es evidentemente contrario a la ley.

En atención al cambio exagerado del valor del avaluo catastral, visite las oficinas de Catastro de Palmira, y en tres predios cuyos procesos ejecutivos estaban a mi cargo se infravaloraron, pero manifestaron que la reclamación solo la podía realizar el propietario del inmueble. En este y en los otros dos casos, ni mis prohijados un yo somos los propietarios de los inmuebles.

Es falaz la afirmación del colega al manifestar: **“el avaluo que presento la parte ejecutante, obvio de manera conveniente para sus intereses, presenta una estimación que no solo esta por debajo del valor comercial, sino que también esta por debajo del avaluo catastral”** Estas manifestaciones son injuriosas y atentan contra mi dignidad personal y profesional y mi buen nombre.

2.- No soy perito evaluador, pero no entiendo a que se refiere el apoderado cuando manifiesta que el avaluo cuestionado carece de técnica. Le explico al letrado el exorbitante incremento del avaluo catastral en 4 años. Aunado a lo anterior además del conocimiento del inmueble cuyo avaluo controvierte, si leyó el avaluo y lo analizo, además de conocer de primera mano el inmueble referido, se trata de un lote ciego, no tiene salida a ninguna via publica, no tiene nomenclatura ni servicios públicos; al respecto manifestó el perito: **“NOTA: Este predio es**

ciego, su acceso es por otro predio o debe negociar su acceso con servidumbre con los predios colindantes y su desarrollo esta sujeto a tener acceso, no posee servicios públicos, los supe del predio vecino y solo la energia” Valga recordar que el predio vecino, también fue dado en garantía al Bancolombia por el deudor fallecido Sr. ALVARO SIERRA.

3.- A esta apoderado no le extraña que el avaluo catastral este por encima del avaluo comercial arrimado al despacho, pues el avaluo catastral esta sobrevalorado, con un incremento del 200% en 4 años, por encima de lo que determina la ley. El extracto que acompaña es de la secretaria de hacienda de Palmira y no de Cali. Este error es recurrente en el copia y pegue.

4.- Es cierto se evidencia en el expediente. Le reitero al apoderado, que no fue mi iniciativa la presentación del avaluo comercial, lo solicito la apoderada que acudió a la audiencia en representacion de la parte pasiva y el señor Juez me ordeno su presentación, misma que habían podido presentar ustedes. Se pidió presentar un avaluo comercial, el cual fue elaborado por un experto en la materia con altas calidades profesionales y éticas, de acuerdo a su real saber y entender y como sus credenciales lo indican es experto en la materia. No desconoci absolutamente nada, recibí una orden del juzgador y la cumplí, dicha petición la realizó la apoderada a quien usted sustituyo el poder, el fue acogida por el despacho, es mas objete, porque eso generò un costo adicional en el proceso.

5.- El inmueble no esta infravalorado, por el contrario como lo demuestro con los avalúos catastrales arrimados al expediente y con la norma que rige los avalúos, esta supervalorado, pues se trata de un bien que no subsiste por si solo, es dependiente de otro para su utilizacio, factor que incide en su valor.

yo, quien que el avaluocuenta al interior de otro inmueble de mayor extensión, para su ingreso al mismo se hace por la puerta principal del ubicado en la calle . Al parecer se compro la parte interior del inmueble del lado, porlo que al interior del

del bien que es obviopor el alto incremento 2021desde el añoajar a disposición del despacho a su digno cargo, avaluo comercial del inmuebl de M.I. 378-77710, el cual se encuentra embargado a ordenes de su despacho y presenta medidas de embargo coactivas, por lo cual, es susceptible de rematarse a pesar de la inscripción de las medidas coactivas como lo determina el articulo 465 del Còdigo General del Proceso.

Habida cuenta que en audiencia de remate infructuosa llevada a cabo el 15 de marzo del año 2023, el despacho de oficio decretò la presentación de un avaluo comercial, presento el mismo y solicito al despacho, que una vez se corra traslado del mismo y quede en firme, se fije nueva fecha de remate a la mayor brevedad posible.

ANEXOS: Avaluo comercial del inmueble de fecha 25 de enero del presente año (26 folios).

Del señor Juez, respetuosamente,

FRANCIA ELIZABETH VARGAS PARDO
C.C. No. 29.701.687 de Pradera
T.P. No. 36.566 del C.S.J.