RV: ENVIO ESCRITO DESCORRIENDO EL TRASLADO DE LA REFORMA DE LA DEMANDA

Juzgado 04 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga
<j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 7/07/2020 6:49 AM

Para: Luz Dary Bautista Avellaneda <lbautisa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (11 MB)

DESCORRIENDO EL TRASLADO DE LA REFORMA DE LA DEMANDA DE MARIA ISBELIA.docx; EVALUACION ESTABLECIMIENTO MARIA ISBELIA SAAVEDRA.doc;

REMITO ANTERIOR CORREO PARA SU RESPECTIVO TRAMITE

ATENTAMENTE

HERNANDO CORREA
ASISTENTE J

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga
Palacio de Justicia – Segundo Piso Oficina 240
Teléfono: 6302857
Bucaramanga –S/der-

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Si en el presente correo electrónico obra (n) documento (s) adjunto (s) firmado (s) electrónicamente, puede validar su autenticidad de la siguiente manera: 1- Descargue el archivo en su computador. 2- Abra el archivo. 3- Identifique el código verificación ubicado al final del documento. 4- Para validar su autenticidad por favor ingrese al siguiente link: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento 5- Adjunte el archivo, copie y pegue el código de verificación sin espacios. 6- Presione el botón validar

"La interceptación abusiva en el envío, el recibo, la comunicación o el almacenamiento de la información relativa a actos de comunicación procesal, constituye un delito que será perseguido y sancionado acorde con los artículos 192-197 del Título XVI sobre los delitos contra la eficaz y recta impartición de justicia del Código Penal Colombiano"

"Los memoriales, incluidos los mensajes de datos, se entenderán presentados oportunamente si son recibidos antes del cierre del despacho del día en que vence el término." Código General del Proceso, artículo 109 inciso final.

De: Day Celina Rodriguez <dayceabog1121@gmail.com>
Enviado: viernes, 3 de julio de 2020 4:53 p. m.
Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: ENVIO ESCRITO DESCORRIENDO EL TRASLADO DE LA REFORMA DE LA DEMANDA

Señores JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, adjunto estoy enviando el escrito a través del cual descorro el traslado de la reforma de la demanda dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado radicado bajo el número 2018-442.

De igual manera adjunto el dictamen pericial que acredita el daño emergente y el lucro cesante que se le puede causar a la demandada, al ordenarle la restitución del predio que ocupa.

Lo anterior para que sea tenido en cuenta dentro del trámite del proceso mencionado.

--

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
300 2170098

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

Señora
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E. S. D.

Ref. Pso. VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE
Dte. CARLOS CESAR LULLE BORDA
Dda. MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA
Rad. 6800 14003004 – 2018 – 00442 – 00

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ, mayor y vecina de esta ciudad, Abogada Titulada y en Ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderada de la señora demandada, MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA, me permito manifestar a la señora Juez que estando dentro del término legal para ello, descorro el traslado de la reforma de la demanda, que fue admitida, mediante auto de fecha 06 de marzo de 2020, notificada por estado el día 09 del mismo mes y año, conforme a las razones que a continuación expongo:

HECHOS

PRIMERO. En Cuanto hace referencia al hecho primero de la reforma de la demanda, No me consta, pues en la demanda inicial se dijo que existía un contrato de arrendamiento verbal entre mi representada y el demandante, cuya iniciación se había dado en 1983, entre CARLOS CESAR LULLE BORDA y la señora MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA. Por lo tanto, no comprendo porque en esta reforma se habla de un contrato escrito, suscrito entre la señora BLANCA ELVIRA BORDA VIUDA DE LULLE (fallecida) y la aquí demandada, con fecha de iniciación 26 de julio de 1984, sin que se comprenda la razón del cambio de afirmaciones en este hecho respecto de la demanda inicial.

Lo anterior nos muestra que el hecho primero de la demanda, fue cambiado en su totalidad, respecto del objeto del mismo, lo que implica una indebida reforma de la demanda.

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

Adicional a lo anterior, si revisamos el contrato de arrendamiento que fue allegado al proceso, vemos que los linderos registrados en el mismo, no corresponden a los linderos registrados en el escrito de reforma, veamos porque; en el contrato indica que el predio linda por el frente con la carrera 21, por el norte, con la calle 46 de la ciudad de Bucaramanga, por el oriente, con propiedad que son o fueron de Maria Lupe Sierra y por el sur, con propiedad que son o fueron de Manuel Enrique Olago, no obstante lo anterior, si analizamos el escrito de reforma, se podrá constatar que allí se indica que, el predio objeto de este proceso, por el lindero sur, linda con propiedades de Matías Apóstol Aceros Castellanos, mientras que afirma que por el lindero Oriente, linda con propiedad que fue de los señores HABEYCH, y por el occidente, con la carrera 21.

Como se puede deducir, es claro que los linderos registrados en el escrito de reforma, y los registrados en el contrato de arrendamiento allegado como prueba, no corresponden son diferentes, lo que nos lleva a concluir que se esta hablando de dos predios diferentes.

De otro lado, si analizamos la dirección donde presuntamente se encuentra ubicado el inmueble, vemos que en el contrato escrito allegado como prueba a este proceso, con la reforma de la demanda, se indica que el predio esta ubicado en la esquina de la carrera 21 con calle 46, de la ciudad de Bucaramanga, distinguido en su puerta de entrada con el numero 46-03 por la carrera y con los números 21-02 y 21-01, por la calle, de Bucaramanga; mientras que en el escrito de reforma, se indica que el inmueble se encuentra ubicado en la carrera 21 No. 46/03/01 y calle 46 No. 21-02 del Municipio de Bucaramanga, todo lo cual nos informa, que no las direcciones registradas en el documento allegado como prueba y el registrado en el escrito de reforma de la demanda, son diferentes, lo que nos muestra también que no están hablando del mismo inmueble.

SEGUNDO. En lo que concierne al hecho segundo de la reforma de la demanda, manifiesto que, es lo que se encuentra registrado en el contrato allegado como prueba al proceso.

TERCERO. Sobre el hecho tercero de la reforma de la demanda, me refiero a él, indicando que, es lo que consta en la escritura allegada al proceso.

CUARTO. En lo que se refiere al hecho cuarto registrado en el escrito de la reforma de la demanda, me permito expresar lo siguiente: Si bien es cierto, lo aquí afirmado de la transmisión de los derechos al fallecimiento de la arrendadora, no es menos cierto, que ese contrato no es de recibo si se tiene en cuenta que el demandante alego la existencia de un contrato verbal celebrado entre el y la demandada, y prueba de ello, es que dentro del

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

proceso, se sigue teniendo como prueba, las que fueron allegadas con la demanda inicial, tal como lo ordeno la sentencia de tutela de segunda instancia, en la cual se resolvió no anular las pruebas ya practicadas, lo cual indica que sigue en pie las pruebas que allegaron con la demanda inicial, por lo que no se puede cambiar el testimonio de la señora YANETH ORTIZ QUINTERO, porque eso seria vulnerar el derecho de igualdad procesal que protege a las partes en el proceso y permitir que se cambie lo dicho en el proceso, al vaivén de las actuaciones que se presenten, conforme le favorezcan o no al demandante.

Si como dijo la Magistrada que resolvió la segunda instancia de la tutela, la señora Juez, debe resolver con el caudal probatorio que reposa ya en el proceso y con las pruebas nuevas que fueron allegadas al proceso con la reforma de la demanda, no comprendo como se pretende solicitar el testimonio de personas que ya fueron escuchadas en el proceso.

QUINTO. Referente al hecho quinto, no me consta, deberá probarse, si se tiene en cuenta que no existe claridad sobre la existencia del contrato de arrendamiento entre el demandante y la demandada, pues ella nunca ha celebrado ningún contrato de arrendamiento con el demandante, máxime si inicialmente se habló de un contrato de arrendamiento verbal y ahora se habla de un contrato escrito, en el cual nunca ha actuado el demandante, pues no existe dentro del proceso una sola prueba que indique que el demandante, le notifico en alguna oportunidad su calidad de arrendador a la demandada, más aun, cuando en la escritura de adjudicación se habla de que el demandante es solo propietario del 50% del predio, y no se allego poder alguno o autorización alguna que implique que el demandante, está autorizado para actuar como propietario del predio en su totalidad y menos aún, se indica en la reforma de la demanda o en la demanda inicial que actúa en representación de la comunidad.

Adicional a lo anterior, es claro que el demandante nunca ha fungido como arrendador, ni se ha presentado como tal a la demandada, ya que como lo afirmo mi representada, ella nunca había visto a ese señor, y ello es claro, pues el mencionado señor tiene su residencia en Medellín desde hace muchos años, tal como el mismo lo corroboro en su declaración de parte en este proceso.

Adicionalmente, si como lo indico la magistrada en la providencia que resolvió la impugnación de la tutela, las pruebas ya practicadas conservan su validez, la declaración de parte tanto del demandante como de la demandada conservan plena validez, y en ellas se puede corroborar que la demandada no tiene ninguna relación contractual con el

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

demandante, porque este nunca se ha presentado como arrendador y tal como lo afirmo mi poderdante, ella ante la falta de interés de alguien en el predio, decidió seguir realizando las mejoras y pagando los impuestos del predio, en razón a que estaba convencida de que nadie estaba interesado en el mismo.

Por consiguiente, es claro que mi representada, no adeuda valor alguno al demandante, por cuanto nunca ha tenido ninguna relación contractual con él y menos se puede deducir del contrato escrito allegado con la reforma de la demanda, tal relación, cuando como en este caso, se afirmó que existía un contrato verbal de arrendamiento entre el demandante y la demandada, que databa del año 1997, y ahora allegan un contrato de arrendamiento escrito, para derivar del mismo, la misma relación alegada inicialmente del contrato verbal, me pregunto, cual es la verdad, existe realmente un contrato de arrendamiento entre el demandante y la demandada, o se amparan en una prueba que desdibuja el proceso y nos induce a pensar que este proceso, fue adelantado sin respetar el debido proceso, imponiéndole a mi representada, las pruebas que favorecen al demandante, todo lo cual se deduce de las dos sentencias proferidas en este proceso, con absoluta violación del debido proceso, que llevo a que fueran desestimadas por el superior jerárquico, a través de las acciones de tutela interpuestas por mi mandante, contra dichos fallos.

SEXTO. En lo relacionado con el hecho séptimo. En cuanto a la calidad que tomaron los señores CARLOS CESAR LULLE BORDA Y MARIO HERNANDO LULLE BORDA, no me consta, y menos aun que la demandada hubiera pagado los cánones de arrendamiento a los señores CARLOS CESAR LULLE BORDA Y MARIO HERNANDO LULLE BORDA, hasta el mes de abril de 2008, en primer lugar porque el señor MARIO HERNANDO LULLE BORDA, no es parte de este proceso y no tiene ninguna relación comercial con mi mandante y en segundo lugar porque el demandante, no es ni ha sido conocido por mi mandante, tal como fue afirmado por mi representada, en la declaración de parte que rindió dentro del presente proceso.

Lo anterior, por cuanto no esta claro desde que fecha la demandada presuntamente esta debiendo cánones de arrendamiento, toda vez que en el hecho quinto del escrito de reforma, se indica que la demandada incumplió el pago del canon de arrendamiento a partir del mes de marzo de 2008, sin embargo, en este hecho se afirma, que la demandada pago arriendo hasta el mes de abril de 2008, sin que se pueda entender cual es la fecha real del presunto incumplimiento.

En cuanto a las pretensiones, me opongo a todas y cada una de ellas, por lo siguiente:

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

A la primera, por cuanto el contrato presuntamente celebrado entre la demandada y la señora BLANCA ELVIRA BORDA DE LULLE, se realizó sobre un predio que no corresponde al predio que ocupa mi mandante como arrendataria, tal como quedo precisado en la respuesta al hecho primero de esta reforma de demanda y en segundo lugar, porque aquí se ha manifestado que el contrato existente entre el demandante y la demandada es un contrato verbal, lo que indica que el contrato escrito allegado con la reforma de la demanda, no tiene ninguna vigencia, por cuanto el mismo demandante lo confirmo, al allegar las declaraciones extrajuicio que indican que el contrato celebrado entre el demandante y la demandada es un contrato verbal que data de 1997, y prueba de ello, es que la declaración de la señora YANETH ORTIZ QUINTERO, conserva plena validez dentro de este proceso, por disposición de la juez de tutela de segunda instancia y fue la prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento.

En cuanto a la segunda pretensión, me opongo, por cuanto no se puede declarar la terminación de un contrato que ya había sido terminado por el mismo demandante, pues si presuntamente celebro un contrato verbal, con la demandante, quiere decir que el contrato escrito perdió su vigencia y no fue tomado en cuenta nunca por el demandante, como está demostrado en este proceso, con las pruebas aportadas por el mismo demandante, por consiguiente mal puede ser declarada su terminación, cuando el mismo ya no tiene vigencia.

En cuanto a la tercera pretensión, me opongo, en razón a que en primer lugar, el inmueble ocupado por mi representada, no corresponde al descrito en la reforma de la demanda, tal como se indicó en la respuesta al hecho primero de esta reforma y en segundo lugar, por cuanto el demandante nunca ha fungido como arrendador de la señora demandada, tal como está demostrado con las pruebas que militan en el proceso, pues nunca celebro contrato verbal de arrendamiento con el mismo.

De igual manera me opongo a la cuarta pretensión, por cuanto la señora Juez, no puede ordenar la restitución de un predio sobre el cual no existe prueba alguna, que haya habido un contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la demandada, ya que el contrato escrito que fue allegado al proceso, corresponde a un contrato celebrado con otra persona, y sobre un predio que no corresponde al predio que fue descrito en la reforma de la demanda.

Así mismo, me opongo a la condena en costas, por no estar demostrado la calidad de arrendataria que tiene la demandada frente al demandante.

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

Teniendo en cuenta todo lo antes expuesto, presento en defensa de mí representada, las siguientes excepciones de mérito o de fondo:

1.- INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Esta excepción la fundamento en el hecho de que mi representada nunca ha celebrado contrato alguno, con el demandante ni tampoco le ha pagado arriendo alguno.

Lo anterior, por cuanto ella siempre envió el dinero del valor que le pagaba a la señora BLANCA ELVIRA BORDA VIUDA DE LULLE, a la casa donde esta vivía, y luego del fallecimiento de la mencionada señora, enviaban un mensajero a recibir el dinero, todos los meses, hasta que después del 1º de enero de 2008, no volvió, y tampoco se presentó ni el demandante ni el hermano del mismo, a reclamar el pago.

Por esa razón a partir del 1º de enero de 2008, mi poderdante no ha vuelto a pagar valor alguno por su estadía en el predio que hoy ocupa, como poseedora, y digo poseedora, pues todos los actos que la demandada ha venido realizando en el predio, dan cuenta de que son verdaderos actos posesorios, pues continuó realizándole mejoras al inmueble y además pago los impuestos prediales y de valorización causados sobre el predio objeto de este proceso, conforme se demuestra con las copias auténticas de los recibos que allego con este escrito.

De igual manera, los servicios de gas natural y energía eléctrica, tienen como suscriptor a mi representada.

Además, tiene constituido en el predio una pequeña empresa que funciona en el local comercial, del cual mi poderdante es la dueña y con el producto de sus ganancias, vive mi representada y dos hijas que trabajan con ella, en el establecimiento de comercio denominado “ZHARICK”, donde funciona un pequeño negocio de comidas preparadas y otros productos.

2.- FALTA DE CAUSA.

Esta excepción la fundamento en el hecho de que no existe razón alguna que indique que mi representada adeuda cánones de arrendamiento al demandante, pues nunca celebro con él, ningún contrato de arrendamiento sobre el inmueble que hoy ocupa en calidad de poseedora.

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

Como se puede deducir de las pruebas aportadas al proceso, ninguna de ellas da fe o certeza de la existencia del contrato de arrendamiento pregonado entre el demandante y la demandada.

3.- FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA

Esta excepción la fundamento en el hecho de que el demandante si bien aparece como propietario inscrito del 50% un predio, no se sabe si ese predio corresponde al mismo, que ocupa actualmente mi mandante, pues tal como quedo indicado en la respuesta al hecho primero, el inmueble descrito en el contrato de arrendamiento allegado como prueba, no corresponde a la descripción que aparece en la reforma de la demanda, como el predio de propiedad del demandante, por consiguiente, no se tiene certeza de que ese predio sea el mismo, sobre el cual se pide la restitución por parte del demandante.

Mas aun, cuando el demandante solicita la existencia de un contrato escrito en la reforma de la demanda, pero con las pruebas aportadas al proceso, da cuenta de la existencia de un contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre el y la demandada.

Lo anterior, nos indica claramente que en el caso que nos ocupa, el demandante nunca ha ostentado la calidad de arrendador de mí representada, ni tampoco mi mandante le ha pagado arriendo alguno, en ningún tiempo, al demandante.

4.- FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA

Como se puede deducir de las pruebas arrimadas con este escrito, mi representada ocupa un predio que no corresponde al descrito en la reforma de la demanda, y nunca ha tenido ninguna relación comercial ni de ninguna otra índole con el demandante, todo lo cual se encuentra demostrado con la misma declaración de parte, rendida por mi representada.
Por consiguiente, en ninguna de las pruebas aparece demostrado que mi poderdante, haya celebrado contrato de arrendamiento ni verbal ni escrito con el demandante, sobre el predio que habita en estos momentos, como su lugar de residencia y habitación, pues el predio descrito en la reforma de la demanda no corresponde al predio ocupado por mi mandante.

5.- INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION EN CABEZA DE MI REPRESENTADA Y A FAVOR DEL DEMANDANTE.

Esta excepción la fundamento en el hecho de que mi representada no adeuda valor alguno por cánones de arrendamiento al demandante, por cuanto nunca celebro con él, un contrato de arrendamiento de ninguna naturaleza, y tampoco se comprometió a pagarle valor alguno, por ningún concepto.

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

6.- COMPENSACION

Esta excepción la fundamento en el hecho de que si por alguna razón se demostrara la existencia de alguna obligación a cargo de mi representada y a favor del demandante, dicho valor se debe compensar con los valores pagados por mi representada, en la construcción de las mejoras, y en el posicionamiento del establecimiento de comercio que puso a funcionar en el predio ocupado por ella, en donde vende comida preparada y productos envasados como jugos, gaseosa y agua, y por los valores pagados por impuesto predial y complementarios y el tributo de valorización, causados sobre el inmueble objeto de este proceso, por los años 1998 a 2016, pues todo ello ha generado un mayor valor del predio y por consiguiente un detrimento patrimonial de mi representada, que no pueden ser desconocidos al momento de decidir sobre el fondo del asunto.

7. PRESCRIPCION

Sin que se acepte ninguna obligación en mora por falta de pago de cánones de arrendamiento, en cabeza de mi representada, por no existir contrato de arrendamiento vigente entre el demandante y mi poderdante, en razón a que nunca se celebró el mismo, en caso de que resulte probada alguna obligación en cabeza de la demandada, por concepto de cánones de arrendamiento o por cualquier otro concepto, deberá declararse la prescripción de las obligaciones causadas de tres años para atrás, por cuanto el demandante dejo transcurrir el tiempo, sin ejercer ninguna acción para reclamar el pago de dichas obligaciones.

8.- LA REFORMA DE LA DEMANDA FUE PRESENTADA DE MANERA EXTEMPORANEA

Esta excepción la fundamento, en el hecho que de acuerdo a lo establecido en el articulo 93 del C.G.P., la reforma solo puede ser presentada, hasta antes del señalamiento de la audiencia inicial, y en este caso, este proceso ha sido fallado dos veces, y hasta ahora, se viene a presentar la reforma de la demanda, y además por requerimiento realizado por el Despacho al demandante, lo cual riñe con la norma que establece la forma y momento en que debe ser presentada la reforma de la demanda.

9.- NO CUMPLIR LA REFORMA DE LA DEMANDA, CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 93 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

En el caso bajo estudio, no hubo reforma de la demanda, por cuanto si analizamos los hechos son exactamente los mismos que fueron esbozados en el libelo principal, por cuanto como podrá corroborarse al analizar el escrito de reforma, podemos concluir sin dubitación alguna, que en este caso no hubo reforma de la demanda, lo que hubo realmente fue una aclaración,

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

por cuanto los hechos son los mismos, esbozados de otra manera, pero siguen siendo exactamente iguales a los registrados en la demanda principal.

De igual manera, no hubo variación de las partes del proceso, tampoco variación de las pretensiones, ni mucho menos de las pruebas, todo lo cual nos lleva a concluir que no existe reforma de la demanda, y por consiguiente, el fallo debe ser absolutorio a favor de mi representada, pues sobre los mismos hechos, ya se ha pronunciado en dos oportunidades ese Despacho, desconociendo el derecho al debido proceso de mi poderdante, lo que llevo a la anulación de los fallos por sentencia de tutela, proferida en primera y segunda instancia confirmatoria.

Por consiguiente, solicito a la señora Juez, declarar probadas las excepciones planteadas y negar las pretensiones de la demanda y condenar en costas y perjuicios al demandante.

Adicionalmente solicito, dar trámite al presente escrito, en razón a que mi representada desconoce la calidad de arrendador que ostenta el demandante frente a ella, por cuanto nunca ha tenido ninguna relación comercial ni de amistad con el y por lo tanto desconoce la calidad de arrendador que depreca el demandante.

PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas los documentos aportados con la contestación de la demanda, y la demanda inicial, se rechace como prueba el contrato de arrendamiento escrito allegado con el escrito de reforma de la demanda, por cuanto el mismo, fue desconocido en la demanda inicial, y se reclamo inicialmente sobre un contrato verbal.
De otro lado, solicito tener como prueba del lucro cesante y el daño emergente causado a mi representada por la iniciación de este proceso, la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES CIENTO QUINCE MIL ($250.115.000) PESOS MONEDA CORRIENTE, que corresponden a los perjuicios que se pueden causar a mi mandante, tal como lo demuestro con la experticia expedida por una profesional en contaduría y finanzas, que allego con este escrito.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Respecto del requisito que establece la norma, de no oír a la demandada, mientras no consigne los cánones adeudados, es Pertinente traer a colación lo manifestado por la Honorable Corte Constitucional en sentencia T – 107/14, en donde sobre este tópico, indicó:

"La competencia asignada a las autoridades judiciales para interpretar y aplicar las normas jurídicas, siguiendo el principio de autonomía e independencia judicial, no es en ningún caso absoluta, pues se encuentra limitada por el orden jurídico preestablecido y por el respeto a los

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

derechos fundamentales de las partes en contienda. Por ello, la jurisprudencia constitucional ha señalado que "pese a la autonomía de los jueces para elegir las normas jurídicas pertinentes al caso concreto, para determinar su forma de aplicación, y para establecer la manera de interpretar e integrar el ordenamiento jurídico, no les es dable en esta labor, apartarse de las disposiciones de la Constitución o de la ley", ya que encuentran su límite en el principio procesal de la congruencia judicial, así como en los contenidos, postulados y principios constitucionales de forzosa aplicación, tales como la prevalencia del derecho sustancial sobre las formas, de favorabilidad, pro homine, entre otros.

Al revelar el material probatorio que no existía claridad acerca de cuál de los contratos de arrendamiento estaba vigente respecto del arrendatario, era viable que el juzgado accionado inaplicara la norma contenidas en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, con el fin de permitir al demandado ejercer su derecho a la defensa y a la contradicción probatoria, ya que de esa forma se garantizaba el debido proceso y el acceso efectivo a la administración de justicia.

5.1. Desde al año 2004[29], la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta en que, *"no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento"* ***[30]***. De esta forma, cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, o de la vigencia actual del mismo, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, *"éstas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma"* ***[31]***.

5.2. También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario obedece a *"razones de justicia y equidad"* ***[32]*** en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo[33]. Por eso, *"el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado"* ***[34]***, además del acceso a la administración de justicia.

Entonces, el funcionario judicial está facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico; de ahí

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil".

Como se viene de ver, en el caso que nos ocupa, es claro que no existe certeza sobre la existencia del contrato, por lo tanto la demandada debe ser oída sin exigírsele la consignación como requisito previo para ser oída, tal como lo indica la Corte en el aparte de la sentencia antes anotada, pues como lo manifesté precedentemente, ninguna de las pruebas aportadas con la demanda dan certeza de la existencia del contrato de arrendamiento del que se habla en la demanda, máxime cuando no existe certeza de que realmente el demandante, haya ostentado la calidad de arrendador frente a la demandada, pues nunca se dio a conocer por ella, tal como la misma accionada lo confeso en la declaración de parte que le fue practicada por su despacho.

Así mismo, invoco como fundamentos de derecho, lo consagrado en los artículos 91 inciso segundo, 100 y 384 del Código General del Proceso y demás normas concordantes o complementarias.

PRUEBAS

Solicito se decreten y tengan como tales, las siguientes:

DOCUMENTALES

Solicito se tenga como prueba, en este proceso, el dictamen expedido por la doctora AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ, sobre el valor del daño emergente y el lucro cesante causado con este proceso a la demandada.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es usted competente señora Juez, por estar conociendo de la demanda principal y por el lugar de ubicación del inmueble y la vecindad de la demandada.

ANEXOS

Anexo a este escrito los documentos relacionados en el acápite de pruebas y poder a mi favor.

NOTIFICACIONES

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

El demandante y la demandada, en la dirección aportada en la demanda.

La suscrita, en la calle 55 A No. 27-41 Edificio Luis Carlos, Apartamento 304, en esta ciudad o a través de mi correo electrónico: dayceabog1121@gmail.com. Cel. 3002170098.

De la señora Juez,

Atentamente,



DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
C.C. 37.839.437 de Bucaramanga
T.P. 78001 del C.S.J.

DAY CELINA RODRIGUEZ DIAZ
ABOGADA
EMAIL PARA NOTIFICACIONES: dayceabog1121@gmail.com
CELULAR Y WHATSAP No. 3002170098

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria

AVALUO COMERCIAL
De
Daño Emergente y Lucro Cesante

REALIZADO SOBRE EL ESTABLECIMIENTO EN MARCHA

DE PROPIEDAD DE

MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA
C.C.28.378.144

DIRECCIÓN: Carrera 21 #46-03
Municipio De Bucaramanga
Santander

REPUBLICA DE COLOMBIA

Fecha, Julio 8 de 2019

Doctora:

Calle 55 A #27-41 apartamento 304 Edificio Luis Carlos Barrio Bolarqui – Bucaramanga
Tel. 7-6575074 y celular 3002170099

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria

DAYCELINA RODRIGUEZ DIAZ
E. S. D.

A efectos de que sirva como prueba pericial, en el proceso judicial que usted en calidad de apoderada de los demandantes, MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA, ORLANDO MELGAREJO SAAVEDRA y NELSON MELGAREJO SAAVEDRA adelanta contra los señores CARLOS CESAR LULLE BORDA Y MARIO HERNANDO LULLE BORDA, me permito presentar el avalúo del establecimiento comercial en los términos requeridos así:

Se me pide realizar:

1. un avaluó comercial del establecimiento de comercio ubicado en la carrera 21 # 46-03 Municipio de Bucaramanga Departamento de Santander.
2. Establecer el monto del daño por Lucro Cesante, que se generaría a su actual propietaria en el evento de no poder seguir explotando o desarrollando su actividad comercial, expendio de Comidas preparadas.

En atención a su solicitud,

Yo, AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de PERITO AVALUADOR, mediante este escrito me permito presentar el Avaluó del Establecimiento de Comercio ubicado en la Carrera 21 # 46-03 Municipio De Bucaramanga, Departamento De Santander, identificado en la cámara de comercio de esta misma ciudad, con la matricula mercantil N°137590 de fecha 2007/03/23, de propiedad de **MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA**.

Para elaborar el presente avaluó, se realizaron dos visitas al establecimiento de Comercio, que se encuentra ubicado en la **Carrera 21 # 46-03 del** Municipio De Bucaramanga, Departamento De Santander, los días miércoles 26 de junio de 2019, hacia las 10:45 AM y el día julio 2 de este mismo año, hacia las 5:15 PM, Visitas en las que fui atendida directamente por su propietaria, Señora **MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA,** y por los señores Orlando y Nelson Melgarejo Saavedra en la primera, y en la segunda visita, solo por la Señora Maria Isbelia Saavedra.

El objetivo de estas visitas, fue recolectar la información que me permitiera ~~para~~ dar aplicación a procedimientos generales que se sugiere en la valoración de un Negocio en Marcha, mediante la identificación y/ o determinación de elementos cuantitativos y cualitativos, tales como el balance general, estado de resultados o de ganancias y pérdidas, Estados de información sobre proyección de ingresos y costos, entre otros, teniendo en cuenta que el valor de un establecimiento de comercio está dado tanto por la suma del valor de sus bienes y derechos (Activos) menos el valor de sus

obligaciones (Pasivos), o, **Activos Netos** (Activos – Pasivos) más el valor presente de sus beneficios futuros.

En estas visitas se pudo evidenciar que no existen estados financieros, ni estudios de proyección de ingresos, costos y gastos, pues es un negocio de familia, tipificada por la cámara de comercio de Bucaramanga como microempresa, en donde se puede apreciar que lo que hay es una labor realizada directamente por la Señora **MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA,** con la ayuda de sus hijos, hijas y nietos, para obtener el sustento diario, pues a la par que ha venido preparando alimentos para la venta, de esos mismos, ha venido sacando para el consumo de ella y de su grupo familiar.

Una vez analizado lo anterior, y con el Certificado de la cámara de Comercio de Bucaramanga, se pudo evidenciar que el establecimiento de comercio con matrícula Mercantil N° N°137590 del 2007/03/23, a nombre de la Señora MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA y cuya más reciente renovación, se llevó a cabo el día 01 de junio de 2018, con unos Activos netos de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS UN PESOS ($4.820.401) Moneda Corriente; se abre al público todas las semanas de lunes a sábado en el horario de 6 a.m. a 5:30 p.m., exceptuando los días domingos y festivos, y está destinado a la venta de comidas preparadas, como son **desayunos**, medias nueves - onces (jugos, gaseosas, limonadas, fritos, tortas, empanadas, alimentos empacados) y **almuerzos**.

Teniendo como base, la información recolectada, se procedió a dar respuesta a lo solicitado en este peritazgo así:

1. un avaluó comercial del establecimiento de comercio ubicado en la carrera 21 # 46-03 del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander.

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria

De acuerdo a lo encontrado en el establecimiento de comercio, que tiene como actividad principal el expendio a la mesa de comidas preparadas, y según información suministrada por su propietaria, analizados en su contexto, corresponden a la realidad del negocio, que en promedio diario está vendiendo:

- **Desayunos 20 unidades** a un precio público promedio de $5.000 para un ingreso promedio diario de $100.000 por 25 días al mes ingreso promedio total de $2.500.000. igualmente se puede determinar que el costo de producir y vender cada uno, es del 45% del precio de venta al público, esto es $2.250 de costo ($5.000*45% = $2.250), que multiplicados por 20 desayunos diarios y por 25 días del mes, dá como resultado un costo mensual de $1.125.000, generándose una utilidad bruta por este concepto $1.375.000 (ingresos $2.520.000-costos $1.125.000 = $1.375.000)
- **Almuerzos, 25 unidades** a un precio público promedio de $6.500, total ingreso diario por almuerzos $162.500 por 25 días al mes, ingreso total de $4.062.500. igualmente se puede determinar que el costo de producir y vender cada almuerzo es del 60% del precio de venta al público, esto es $3.900 de costo ($6.500*60% =3.900), que multiplicados por 25 almuerzos diarios y por 25 días del mes da como resultado un costo mensual de $2.437.500, generándose una utilidad bruta por este concepto de almuerzos, de $1.625.000 (ingresos $4.062.500 -costos $2.437.500 = $1.625.000)
- **Menudeo** como son paquetes, fritos como empanadas, rellenas, papas, gaseosas y varios, que generan un **ingreso total promedio diario de $180.000** y por 25 días al mes ingreso total de $4.500.000. y el costo promedio de venta es del 50% del precio de venta al público, esto es $2.250.000 de costo al mes ($180.000*50% *25 días = $2.250.000), generándose una utilidad bruta mensual promedio por este concepto de $2.250.000 (ingresos $4.500.000 -costos $2.250.000 = $2.250.000).

Como se muestra en el siguiente cuadro de ingresos – Costos = utilidad Bruta o Margen de Contribución mensual para cubrir Gastos.

cuadro de ingresos - costos = utilidad bruta

producto	Precio de Venta	COSTO		Utilidad Bruta Unit.	cantidad Ventas /dia	Utilidad Bruta dia	Dias del mes laborados	Utilidad Bruta mes (25 dias)
		% del P.V.	valor	Prec - costos				
Desayunos	5.000,00	45%	2.250	2.750	20	55.000	25	1.375.000
Almuerzos	6.500,00	60%	3.900	2.600	25	65.000	25	1.625.000
menudeo: jugos, gaseosas, fritos	180.000,00	50%	90.000	90.000	1	90.000	25	2.250.000
MARGEN DE CONTRIBUCION MENSUAL PARA CUBRIR GASTOS								5.250.000

Calle 55 A #27-41 apartamento 304 Edificio Luis Carlos Barrio Bolarqui – Bucaramanga
Tel. 7-6575074 y celular 3002170099

De la misma manera que se obtuvo información de los ingresos y costos promedio mensual generados en el establecimiento arriba detallados, la señora Maria Isbelia, exhibió recibos de servicios públicos y suministró un resumen promedio de otros gastos o erogaciones necesarias para llevar a cabo las actividades, y que analizados en contexto corresponden a la realidad del negocio.

Igualmente, en mi calidad de Avaluador, de manera razonable, estoy estimando el valor del gasto que por mano de obra se genera en el establecimiento, que en promedio es de $35.000 diarios por persona, y en este establecimiento trabajan de manera habitual una persona tiempo completo y dos personas medio tiempo, que en total generan dos salarios Mínimos Legales mensuales, calculados sobre la base de un salario mínimo mensual legal vigente -SMMLV, incluido aportes y prestaciones sociales, que como mínimo, es la contraprestación económica a que tienen derecho la señora MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA y las dos personas que se requieren para ayudar a preparar las comidas y apoyar en el punto de venta, en las horas de desayuno y almuerzo, para atender a los clientes y realizar todas las actividades necesarias para prestar los servicios en el establecimiento de comercio.

Cuantificados los diferentes conceptos de gastos, o erogaciones mínimas como son los servicios públicos, aseo, transporte, gastos legales y mano de obra entre otros, requeridos para prestar los servicios de venta de comidas preparadas, se determinó un gasto total promedio mensual por valor de Cuatro Millones ($4.050.000, oo) como se muestran a continuación en el siguiente Cuadro **GASTOS PROMEDIO MES**:

GASTOS PROMEDIO MES	
Servicios publico acueducto, alcantarillado y aseo	225.000
Servicios publico luz	200.000
Servicios publico gas	304.000
Servicios publico Telefono linea 6976465	130.000
Elementos de aseo, transporte urbano, gastos legales, varios e imprevistos	1.091.000
Costo de Mano de obra - estimado $35,000 diarios x 2 personas	2.100.000
TOTAL GASTOS PROMEDIO MENSUAL	**4.050.000**

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria

De conformidad a lo anotado anteriormente, el establecimiento de comercio a nombre de **MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA**, está generando una Utilidad promedio mensual de UN MILLON DOSCIENTOS MIL ($1.200.000) PESOS MCTE, Resultante de la Operación matemática: suma total de los **Ingresos** promedio mensual de **$11.062.500** *(desayunos $2.500.000 + almuerzos $4.062.500 + Menudeo $4.500.000)* **Menos. Costos** promedio mensual de **$5.812.500** *(desayunos $1.125.000 + almuerzos $2.437.500 + Menudeo $2.250.000)* y **Menos: GASTOS OPERACIONALES O GASTOS GENERALES** por valor promedio de **$4.050.000**. tal y como se muestra a continuación en el ESTADO DE RESULTADOS PROMEDIO MENSUAL

ESTADO DE RESULTADOS PROMEDIO MENSUAL **MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA** **C.C.28,378,144**		
INGRESOS		**11.062.500**
Desayunos	2.500.000	
Almuerzos	4.062.500	
menudeo: jugos, gaseosas, fritos	4.500.000	
COSTOS DE VENTAS		**5.812.500**
Desayunos	1.125.000	
Almuerzos	2.437.500	
menudeo: jugos, gaseosas, fritos	2.250.000	
UTILIDAD BRUTA: INGRESOS - COSTO DE VENTAS		**5.250.000**
Menos:		
GASTOS OPERACIONALES		**4.050.000**
Servicios publico agua	225.000	
Servicios publico luz	200.000	
Servicios publico gas	304.000	
Servicio de Teléfono	130.000	
Elementos de aseo, transporte urbano, gastos legales, varios e imprevistos	1.091.000	
Sueldo o pago M.O $35,000 Diarios, 2 empleados	2.100.000	
UTILIDAD OPERACIONAL (PERDIDA): UTILIDAD BRUTA - GASTOS OPERACIONALES		**1.200.000**

En cuanto al valor de los activos (bienes enseres), se efectuó un arqueo físico de los enseres (mesas, sillas y taburetes), así como de los utensilios de cocina (platos, ollas, cubiertos, licuadora y varios) de que se dispone en el establecimiento y se valorizaron al precio de reposición, método de reconocido valor técnico así:

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria

BIENES QUE CONFORMAN EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO		COSTO UNIT	COSTO TOTAL
3	MESAS EN MADERA RECTANGULARES, RECUBIERTAS EN FORMICA COSTO DE REPOSICIÓN ESTI	280.000	840.000
25	Asientos entre sillas 20 y butacos 10	25.000	625.000
1	Vitrina Excibidora	350.000	350.000
1	Estufa Industrial	1.200.000	1.200.000
1	Nevera Hiunday - comprada de segunda	1.500.000	1.500.000
*(1)	Ollas de diferentes tamaños, 2 licuadoras Osterizer, platos, bandejas, vasos, cubiertos, olla a presión, calentador, horno microondas, 1 TV. y utencilios varios,	2.800.000	2.800.000
*(2)	Inve ntario de surtido de materia prima para la venta (promedio)	2.500.000	2.500.000
1	EFECTIVO PROMEDIO DIARIO BASE	300.000	300.000
TOTAL BIENES DEL ESTABLECIMIENTO			**$ 10.115.000**

SON:Diez millones Ciento Quince Mil Pesos Mcte.

* Esta al servicio del establecimiento una nevera de Marca Indurama, valuada en $2,800,000, aproximadamente, de propiedad de Luz Amparo Melgarejo. Que para este avaluo no se suma dentro de los bienes del establecimiento

NOTAS:	
*(1)	Bienes que por poseer individualmente valores de mínima cuantia y por efectos de presentación se agrupan para su cantificación de manera global.
*(2)	Materia prima para la preparación diaria de comidas, surtido de alimentos en la nevera tales como jugos, gaseosas, frutas. Con rotación permanente máxima de una Semana

Asi mismo se encontró que no existen obligaciones pendientes por pagar – Pasivos – por concepto de explotación del Establecimiento, se tiene que El Patrimonio Neto Del Establecimiento (ACTIVOS **$10.115.000** – PASIVOS **$0.oo**) es de **DIEZ MILLONES CIENTO QUINCE MIL ($10.115.000.oo) PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Para el avalúo de los Muebles Enseres y demás elementos, se utilizaron los métodos de Valuación: valor de reposición y Valor razonable, Métodos de valuación legalmente aceptados.

2. Establecer el monto del daño por Lucro Cesante, que se generaría a su actual propietaria en el evento de no poder seguir explotando o desarrollando su actividad comercial, expendio de Comidas preparadas.

Definido El **lucro cesante, como el** daño patrimonial, por la pérdida de una ganancia legítima o de una utilidad económica por parte de la víctima o sus familiares, como consecuencia del daño, y que ésta no se habría producido si el evento dañino no hubiese ocurrido o dicho de otra manera, es la perdida de una perspectiva de obtener un beneficio por la ocurrencia de un siniestro.

Calle 55 A #27-41 apartamento 304 Edificio Luis Carlos Barrio Bolarqui – Bucaramanga
Tel. 7-6575074 y celular 3002170099

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria

De acuerdo a la definición de lucro Cesante, el valor que la Señora Maria Isbelia Saavedra Pereira, estaría dejando de percibir mensualmente es la suma de Un Millón Doscientos mil ($1.200.000=) pesos mensuales, estimado según estado de resultados calculado para un periodo de 12 meses.

Para garantizar esa rentabilidad o ingreso de $1.200.000, la matemática financiera suministra una herramienta de cálculo, denominado perpetuidad y que consiste en que conocidos una tasa de interés y un valor esperado, se determina el valor de la inversión que permita dar respuesta a la expectativa de ingreso esperado, requerido o deseado.

En Colombia para evaluación de daños y perjuicios de daño emergente y lucro cesante, es técnica financiera reconocida, el considerar la Tasa DTF (Depósito A Termino Fijo), como tasa de referencia, y cuyo valor histórico promedio fue:

AÑO	PROMEDIO DTF
2017	6.01%
2018	4.74%
2019	4.53%
Promedio tomado como referencia -Anual	6.%

De donde, dando aplicación a la formula financiera de perpetuidad se tendría:

VA = R/I

Donde VA es el valor de la inversión requerida, para obtener un rendimiento o una renta mensual.

R = Valor que se desea recibir, en este caso $1.200.000

I = tasa de interés utilizada, para el caso la Tasa promedio de Captación Bancaria o DTF, que es del 6% anual Equivalente al .05% mensual.

Del desarrollo de esta fórmula tenemos:

VA = R/I
donde VA es el valor requerido de inversión
R: es el Rendimiento o valor solicitado que es $1,200,000 mensuales
I: es el interés mensual calculado sobre la tasa histórica del DTF, que es 0,05% mensual
VA = 1,200,000 / 0,05

VA = 240.000.000

De acuerdo a este análisis, el valor del daño por lucro cesante asciende a DOCIENTOS CUARENTA MILLONES ($240.000.000, oo) DE PESOS, que es el

Calle 55 A #27-41 apartamento 304 Edificio Luis Carlos Barrio Bolarqui – Bucaramanga
Tel. 7-6575074 y celular 3002170099

valor mínimo requerido de inversión inicial, para generar un rendimiento mensual de Un millón Doscientos Mil ($1.200.0000) Pesos Mcte.

RESUMEN DEL AVALUO:

1. **DAÑO EMERGENTE:**
   El valor del Establecimiento de Comercio ubicado en la Carrera 21 # 46-03 Municipio De Bucaramanga, Departamento De Santander, identificado en la cámara de comercio con la matricula N°137590 del 2007/03/23 de propiedad de MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA, asciende a un valor total de Activos Menos Pasivos de **DIEZ MILLONES CIENTO QUINCE MIL ($10.115.000) PESOS MONEDA CORRIENTE.**

2. **LUCRO CESANTE:**
   Para el Lucro Cesante Futuro, que, según resultados del Estado de Ganancias y pérdidas estimado de un año, se determinó que se requiere de un valor Actual o Inversión Única inicial, de **Doscientos Cuarenta Millones ($240.000.000) de pesos**, que a la tasa de captación mínima vigente anual del 6% (Promedio DTF de los últimos 30 meses), garantiza un rendimiento mensual de Un Millón Doscientos mil pesos mcte.

3. **TECNICAS VALUATORIAS**
   Para el Cálculo del Lucro Cesante se aplicaron las Técnicas Valuatorias: Valor de Reposición y Valor Razonable y para la determinación del Daño Emergente Futuro: La Técnica Financiera de una Perpetuidad.

Así mismo como evidencia y para constancia de mi formación y experiencia, en avalúos Contables y Financieros, estoy anexando además de la Cédula de Ciudadanía, Carné de Auxiliar de la Justicia N° 0949-2015, Fotocopia de Mi tarjeta Profesional de Contador Público N°23.286-T, Título de Especialista en Finanzas y en Administración de Empresas, relación de Juzgados para los que he realizado informes periciales, Fotocopia del Carnet de Avaluadora N° R.N.A cnl-01-195 de Conalonjas y certificado de vigencia de la matricula como avaluadora.

Respecto del Establecimiento Avaluado, Hacen parte integral de este informe los siguientes documentos:

- Copia del certificado de la MATRICULA MERCANTIL A nombre de MARIA ISBELIA SAAVEDRA PEREIRA. Cámara de Comercio de Bucaramanga, código de verificación FJBB1572A8.
- Fotocopia de los recibos de servicios públicos agua, luz y gas.
- Fotografías del establecimiento.

De esta manera doy respuesta a lo solicitado. Y quedo atenta a resolver cualquier inquietud que pueda surgir o ampliar la información de ser necesario.

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria

Atentamente,



AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Contadora Pública Mat. 23.286- T
Avaluador – Mat. Prof. N° R.N.A. CNL-01-195
Perito Auxiliar de La Justicia Carné 0949-2015

EXPERIENCIA COMO PERITO CONTABLE FINANCIERO

A quien Interese:

Me permito Certificar que durante los años (2008 a la fecha julio de 2019), en mi desempeño como Auxiliar de la Justicia en los cargos de administrador de Empresas, Contador Público y Especialista Administración Altas Finanzas, entre otros he realizado informes para los siguientes despachos judiciales de Bucaramanga asi:

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria

ENTIDAD	PROCESOS	TIPO DE INFORME
JUZGADO I AL VIII FAMILIA CIRCUITO	Interdiccion Judicial	Inventario de Bienes
JUZGADO I VI y VIII FAMILIA CIRCUITO	Liquidación de Sociedad Conyugal	Avaluos de Establecimiento
JUZGADO 4, 11, I3 y 29 Civil Municipal de	Rendicion de cuentas	Informe Financiero
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER	Nulidad Y Restablecimiento Del Derecho	Liquidaciónes Judiciales, informes Financieros.
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER	Reparación Directa	Informe Financiero de Calculo de Daños y perjuicios.
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER	Verbal	

Los cuales, en el caso de ser requeridos, puedo acreditar.

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
C.C. 63.430.032 de Floridablanca
Perito Contador
Auxiliar de la Justicia CARNE 0949 – 2015

FOTOS ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO CRA 21 #46 – 03

Bucaramanga – Santander

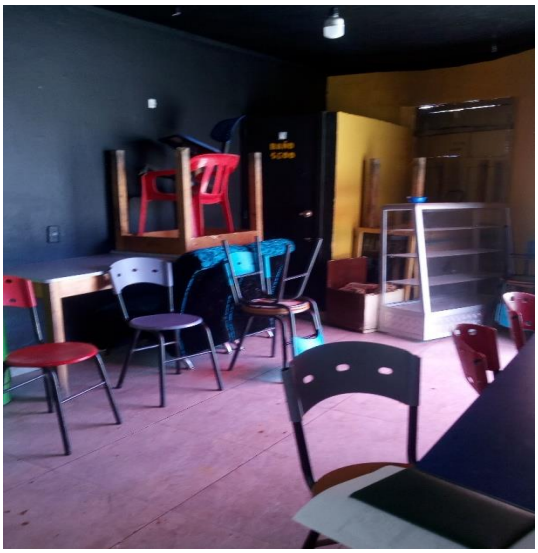
Calle 55 A #27-41 apartamento 304 Edificio Luis Carlos Barrio Bolarqui – Bucaramanga
Tel. 7-6575074 y celular 3002170099

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria









Calle 55 A #27-41 apartamento 304 Edificio Luis Carlos Barrio Bolarqui – Bucaramanga
Tel. 7-6575074 y celular 3002170099

AIDA MARIA RODRIGUEZ DIAZ
Perito Avaluador, Contador Público, Especialista en Finanzas, en Administración de Empresas y en Docencia Universitaria



Calle 55 A #27-41 apartamento 304 Edificio Luis Carlos Barrio Bolarqui – Bucaramanga
Tel. 7-6575074 y celular 3002170099