

Señor:
JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO de NESTOR CASTRO MORA contra MARIA LUPE DIAZ DE CELIS, JORGE ORTIZ DIAZ, GUSTAVO ORTIZ DIAZ Y JUAN JAVIER DIAZ.

RADICACION: 2.020 –0017 –00

CARLOS MARTINEZ MANTILLA, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.823.665 de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la T. P. No.31.079 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en el proceso de la referencia, como apoderado judicial de los demandados **MARIA LUPE DIAZ DE CELIS y JORGE ORTIZ DIAZ**, conforme al poder conferido por éstos, con todo respeto, dentro del término legal, procedo a descorrer el traslado de la **DEMANDA PRINCIPAL** y la **CONTESTO**, así:

EN CUANTO A LOS HECHOS

Los contesto así:

- 1) Es cierto. Los señores NESTOR CASTRO MORA, JORGE ORTIZ DIAZ, MARIA LUPE DIAZ DE CELIS, GUSTAVO ORTIZ DIAZ y JUAN JAVIER DIAZ son copropietarios en común y proindiviso del inmueble ubicado en la Calle 11 No. 19-73/77 de Bucaramanga, cuyos linderos aparecen registrados en la Escritura pública No. 1.739 de 23 de Mayo de 1.950 de la Notaría SEGUNDA del Círculo Notarial de Bucaramanga.
- 2) Es parcialmente cierto. El inmueble fue adquirido por adjudicación en la sucesión de la señora ISOLINA DIAZ, pero no mediante la escritura mencionada.
- 3) Es cierto. A cada uno de los cinco (5) comuneros les correspondía una cuota equivalente al veinte (20%). Pero ahora, estando en curso el presente proceso, el día 19 de Abril de 2.020, falleció el comunero JUAN JAVIER DIAZ y le sobreviven su cónyuge EDILMA PULGARIN CASTAÑO y sus hijos JAVIER ANDRES DIAZ PULGARIN y SILVIA

FERNANDA DIAZ PULGARIN, a quienes les corresponde, por razón de la sucesión, la cuota del causante.

- 4) Es cierto.
- 5) Es cierto. Los comuneros distribuyen equitativamente, y de común acuerdo, el producto de la renta del inmueble y pretenden venderlo, pero no han llegado a un acuerdo sobre el precio.
- 6) Es cierto, Así aparece en el avalúo que presenta la demandante, pero mis mandantes no están conformes con el precio, por lo que junto con la contestación de la demanda se presenta un avalúo diferente.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

- 1) **No me opongo** a la petición de DIVISION POR VENTA en pública licitación impetrada por la parte demandante respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 11 No. 19-73 y Cra.20 No. 10-46/68, Barrio Mutualidad, Bucaramanga. M. I. 300-53349, pero, **si me opongo** al precio fijado para el inmueble en el AVALÚO que presenta el demandante, por lo que presento, adjunto a la presente contestación de demanda, un nuevo avalúo, que estimo más ajustado a la realidad comercial.
- 2) **No me opongo** a que el producto de la venta en pública subasta se distribuya en la proporción que corresponda a cada comunero.

PRUEBAS

DICTAMEN PERICIAL

Presento un avalúo para el inmueble ubicado en la Calle 11 No. 19-73/77 de Bucaramanga, elaborado por el perito evaluador JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL, miembro de la inmobiliaria Si SEGURIDAD con matrícula 2927 de 1.996, con registro abierto de evaluadores RAA13828333 de la CORPORACIÓN AUTOREGULADOR DE AVALUADORES –ANA-, quien estará dispuesto para comparecer a su Despacho a sustentar su avalúo, cuando se fije fecha y hora para el efecto. El perito se puede localizar en la Calle 38 No. 36-23, Bucaramanga. PBX 6451616 y 314-4738111. Correo electrónico: *jprs53hotmail.com*

NOTIFICACIONES

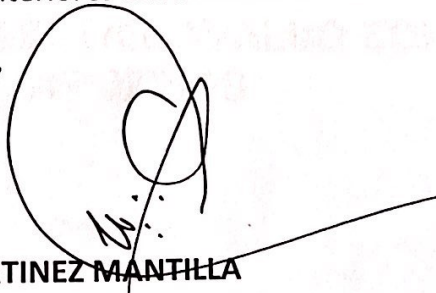
DEMANDANTE: Me atengo a la dirección citada en la demanda.

DEMANDADOS: Calle 36 No. 15-32, Of.901, Edificio Colseguros, Bucaramanga. Sin correo electrónico.

EL SUSCRITO APODERADO: Recibiré notificaciones en la Secretaría de su Despacho o en la Of.901 de la Calle 36 No. 15-32, Edificio Colseguros, Bucaramanga. Correo electrónico: *martinezc_m@hotmail.com*

Dejo en los anteriores términos contestada la demanda principal.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a smaller 'M' and a long horizontal stroke extending to the right.

CARLOS MARTINEZ MANTILLA

C.C. No. 13.823.665 de Bucaramanga

T. P. No.31.079 del C. S.de la J.

DATOS GENERALES DEL AVALÚO COMERCIAL Nº 072-20

CLASE DE AVALÚO COMERCIAL

SOLICITANTE Sr. Juan Javier Díaz.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Calle 11 # 19-73 y Cra 20 # 10-46
Barrio Mutualidad
Municipio de Bucaramanga
Departamento de Santander

CLASE DE INMUEBLE Casa de habitación

PROPIETARIO Juan Javier Díaz y otras

AVALUADOR DESIGNADO JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL

FECHA DE VISITA noviembre 25 de 2.020



Calle 38 No. 36-23
PBX 6451616 - Bucaramanga
Página Web: www.seguridadinmobiliaria.co

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de un predio urbano en el Municipio de Bucaramanga, correspondiente a un Lote y la construcción de un nivel en él levantada, ubicado sobre vía vehicular.

1.2. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual del Solicitante y por tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin su aprobación escrita.
4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el Solicitante y el evaluador que en el intervino, por tanto, ninguno de ellos puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El evaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

8. La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un Lote plano y la casa de un nivel, ubicada en la esquina nor occidental del cruce de la Calle 11 con Cra 20.

3.1. NOMENCLATURA

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Calle 11 No. 19-73 y Cra 20 # 10-46, Barrio Mutualidad, de la actual nomenclatura de Bucaramanga.

3.2. PROPIETARIO

El inmueble es en la actualidad propiedad de los Sres. Néstor Castro Mora, Maria Lupe Diaz de Celis, Juan Javier Diaz, Gustavo Ortiz Diaz y Jorge Ortiz Diaz, según Sentencia del 15 de Julio de 2.010 del Juzgado 2º de Familia de Bucaramanga.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Casa esquinera, sobre vías vehiculares, de un solo piso, a la cual en el solar sobre la Cra 20, le anexaron un apartamento de dos niveles. Cada uno con acceso independiente, actualmente habitados por Arrendatarios.

4. EL SECTOR

El uso predominantemente del sector es Residencial, con paulatina tendencia a uso Comercial y de Servicios.

4.1. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del Predio: Las vías principales de acceso al predio son la Calle 11 y la Cra 20, totalmente pavimentadas y con andenes a lado y lado.

Del Sector: Las principales vías de acceso al sector, son las Carreras 15 y 20 y la Calle 11, todas debidamente asfaltadas.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividad predominante el residencial de clase media, pero con un paulatino incremento de la actividad Comercial y de Servicios. Cerca al predio se encuentran la Universidad Industrial, la Santo Tomas, y unos pocos negocios al detal tales como tiendas, fotocopadoras, residencias estudiantiles, cafeterías, entre otros.

4.3. TIPOS DE EDIFICACION

En el sector predominan las edificaciones residenciales individuales y unos pocos condominios en altura de reciente construcción.

5. EL PREDIO

Es un predio de forma regular, plano, con 9,20 mts de frente y 25,00 mts de fondo. Se encuentran legalmente identificados en planos y en terreno, no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos.

5.1. LA CONSTRUCCIÓN

Dentro del predio se levanta una casa de un nivel en cuyo solar trasero y con frente a la Cra 20, se levantó un apartamento de dos niveles, con acceso independiente. La casa antigua, en tapia pisada y cubierta en teja de barro sobre caña brava y cielo raso, pisos en baldosin de cemento, puertas internas en madera y ventanería en madera y rejas en hierro.

En cuanto al apartamento, se construyó en mampostería estructural, entrepiso en placa y madera y cubierta en teja termoacústica.

Casona antigua: Salón comedor, cinco (5) alcobas, patio central, un baño, patio de ropas y cocina sencilla.

Apartamento: En el primer nivel, garaje, sala y una alcoba. Segundo nivel, comedor, cocina, una alcoba, baño y ropas. Pisos en gres y en madera.

El predio en general está en regular estado de conservación, con unas humedades pronunciadas en varios puntos de la casa.

6. IDENTIDAD PREDIAL

En las oficinas de Catastro y de registro de Instrumentos Públicos el predio objeto de este avalúo se identifica así:

Matrícula Inmobiliaria No suministrada

Número predial No suministrado.

Georeferenciación 7°08'09.33"N y 73°07'36.95"O.

7. LINDEROS

NORTE: En 9,20 mts con predio que es o fue de Pacifico Diaz

SUR: En 9,20 mts con la calle 11.

ORIENTE: En 25,00 mts con la Carrera 20.

OCCIDENTE: En 25,00 mts con predio que es o fue de Gustavo Ortiz A.

8. ÁREAS

El área del lote son 230,00 mts²

El área de la construcción de 168,00 mts² de la casona y 110,00 mts² del apartamento en sus dos niveles.

9. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la elaboración del avalúo se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo
- ✓ Escritura 1739 del 23 de mayo de 1.950 de la Notaria 2ª de Bmanga
- ✓ Se efectuó visita al predio el pasado 24 de noviembre de 2.020 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores.

10. SERVICIOS

El sector cuenta con servicio de energía eléctrica, alcantarillado, acueducto, gas domiciliario y telefonía. Hay servicio de transporte público, así como de alumbrado público. Cada predio cuenta con sus matrículas independientes.

11. REGLAMENTACION

Según el POT del Municipio de Bucaramanga de segunda Generación, el predio se encuentra, en el Plano de Tratamientos como zona de Actualización Tipo 1 y en el Plano de Usos como Comercial C-2, Comercio y Servicios livianos o al cetal.

12. CONSIDERACIONES

Para calcular el valor comercial del inmueble hemos tenido en cuenta entre otras las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación del inmueble.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. Servicio de alumbrado público.
4. El buen estado de conservación y mantenimiento.
5. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
6. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
7. Antigüedad del predio de 79 años en la casona y de 64 en el apto.
8. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
9. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
10. Estrato: Tres (3).
11. Certificamos que el evaluador que intervino en la presente valoración, no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

13. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el "**Método Residual**", o y para las construcciones, el "**Método de Costo de Reposición**".

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Construcción Casona

Vu	Va	%Va.	Ea	Fd	\$ CT / m ² .	\$ Cac / m ² .	Cr/m ² .
(años)	(años)			(%)			
100	79	79%	4,0	86,11%	\$1.112.630	\$154.544	\$154.544

Construcción Apartamento

Vu	Va	%Va.	Ea	Fd	\$ CT / m ² .	\$ Cac / m ² .	Cr/m ² .
(años)	(años)			(%)			
100	64	64%	3,5	68,26%	\$1.472.506	\$467.373	\$467.373

DONDE: Vu significa Vida útil de la construcción

Va: significa tiempo de construido el inmueble.

Ea: significa estado de conservación, en una escala de 1 a 5.

Fd: significa el porcentaje de depreciación.

Ct: representa el valor a hoy del mt² de construcción a nuevo.

Cac: representa el valor actual, ya depreciado.

Lote

LOTE MUTUALIDAD

		Factor	Area	TOTAL
Area Bruta		1,00	230,00	230,00
Afectaciones:				
Reserva Forestal		0	-	-
Ronda de Río		0	-	-
Vías		0%	-	-
Indice Ocupación		60%	138,00	138,00
Cesiones B		0%	-	138,00
Indice Constr.		3,60		828,00
Area neta urbanizable				828,00
Area construcción total				828,00
factor afect. *a.común		0,25	207,00	621,00
Area neta vendible				621,00
VALORES	%	Vr.M2	Valor	Vr. Neto
Vr. Ventas		2.300.000	1.428.300.000	1.428.300.000
Costos :				
Urbanismo	2%	124.200	28.566.000	1.399.734.000
Directos	49%	845.250	699.867.000	699.867.000
Indirectos	9%	207.000	128.547.000	571.320.000
Ventas	5%	115.000	71.415.000	499.905.000
Financieros	8%	184.000	114.264.000	385.641.000
Beneficios	10%	230.000	142.830.000	242.811.000
VALOR LOTE	17%			242.811.000
VR. RESIDUAL POR M2				1.055.700

14. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del predio es el siguiente:

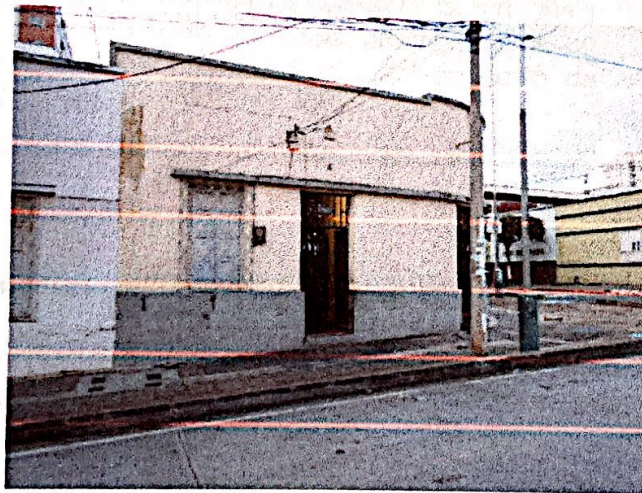
DESCRIPCION	UND	AREA	VR. UNIT	VR. TOTAL
LOTE	MT2	230,00	\$ 1.055.700	\$ 242.811.000
CONSTRUCCION CASONA	MT2	168,00	\$ 154.544	\$ 25.963.392
CONSTRUCCION APTO.	MT2	110,00	\$ 467.373	\$ 51.411.030
TOTAL AVALUO				\$ 320.185.422

SON: TRESCIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE

Cordialmente,

JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL
Avaluador Designado
Registro Abierto de Avaluadores Raa13828333

IMAGEN DE FACHADA





PIN de Validación: afb40a7b



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13828333, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13828333.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha
16 Mar 2018

Régimen
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 38 # 36 - 23

Teléfono: 3144738111

Correo Electrónico: jprs53@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación



PIN de Validación: afb40a7b



señor(a) JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13828333.
El(la) señor(a) JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

afb40a7b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal