

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 ACUMULADA No.2**, y la **CONTESTO**, así:

#### **EN CUANTO A LOS HECHOS**

Los contesto así:

- 1) Es cierto. Mis poderdantes, los señores **NESTOR CASTRO MORA, JORGE ORTIZ DIAZ y MARIA LUPE DIAZ DE CELIS, GUSTAVO ORTIZ DIAZ y JUAN JAVIER DIAZ** son propietarios en común y proindiviso del inmueble ubicado en la calle 11 No. 27-35/37 de Bucaramanga, con M.I. 300-47908.
- 2) Es cierto.
- 3) Es cierto. A cada uno de los cinco (5) comuneros les correspondía una cuota equivalente al veinte por ciento (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.
- 6) 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 ésta demanda acumulada se presenta un avalúo diferente.

### EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

- 1) No me opongo a la petición de división por venta en pública licitación del inmueble ubicado en la calle 11 No. 27-35/37 de Bucaramanga, con M.I. 300-47908, 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 un AVALÚO 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

Solicito se decreten y practiquen las siguientes:

#### DOCUMENTOS:

1.- Adjunto un avalúo para el inmueble ubicado en la calle 11 No. 27-35/37 de Bucaramanga, con M.I. 300-47908., elaborado por el perito evaluador JUAN PABLO RUDA 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 está dispuesto para comparecer a su despacho para sustentar su avalúo. El perito se puede notificar en la Calle 38 No. 36-23, Bucaramanga. PBX 6451616 u celular 314-4738111. Correo electrónico: [jprs53@hotmail.com](mailto:jprs53@hotmail.com)

2.- Cuadro comparativo de precios de los avalúos en el que se registra una diferencia muy notoria en precios, lo que amerita una corrección, puesto que de lo contrario, serán inanes los esfuerzos para lograr prontamente una venta en pública subasta.

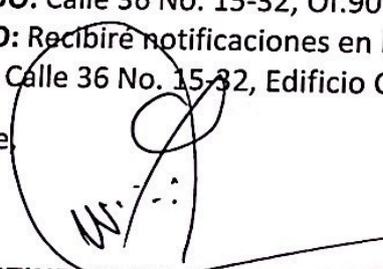
### NOTIFICACIONES

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

**DEMANDADO:** Calle 36 No. 15-32, Of.901, Edificio Colseguros, Bucaramanga.

**EL SUSCRITO:** Recibiré notificaciones en la Secretaría de su despacho o en la Of.901 de la Calle 36 No. 15-32, Edificio Colseguros, Bucaramanga.

Atentamente



**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 070 -20

**CLASE DE AVALÚO** COMERCIAL

**SOLICITANTE** Sr. Juan Javier Diaz.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE** Calle 11 No.27-35/37  
Barrio Universidad  
Municipio de Bucaramanga  
Departamento de Santander

**CLASE DE INMUEBLE** Casa de habitación, subdividida

**PROPIETARIO** Juan Javier Diaz y otras

**AVALUADOR DESIGNADO** JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL

**FECHA DE VISITA** noviembre 25 de 2.020



# 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 tres niveles en el 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 lo 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 tres niveles, ubicada en el costado norte de la Calle 11, entre Carreras 27 y 28.

#### **3.1. NOMENCLATURA**

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Calle 11 No. 27-35/37, Barrio Universidad, 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 intermedia, sobre vía vehicular, de tres niveles, en cada uno de ellos, un predio 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:** La vía principal de acceso al predio es la Calle 11, totalmente pavimentada y con andenes a lado y lado.

**Del Sector:** Las principales vías de acceso al sector, son las Carreras 27 y 30 y la Calle 10, 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 Clínica La Merced, el Colegio Tecnológico, el Colegio Santander y una variedad de negocios al detal tales como tiendas, fotocopiadoras, residencias estudiantiles, restaurantes, cafeterías, entre otros.

## **4.3. TIPOS DE EDIFICACION**

En el sector predominan las edificaciones residenciales individuales y en condominios en altura, así como Locales comerciales y oficinas de servicios.

## **5. EL PREDIO**

Es un predio de forma regular, plano, con 8,00 mts de frente y 22,43 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 tres niveles en mampostería estructural, ladrillo cocido, frisados, estucados y pintados al vinilo, ventanería en hierro, puertas internas en madera, cocinas sencillas, instalaciones eléctricas y telefónicas en tubería conduit, hidráulicas y sanitarias en PVC, cubierta general en teja de asbesto sobre machimbre y se distribuye así:

Primer piso: Garaje sencillo (habilitado actualmente como tienda y cafetería), sala-comedor, cuatro baños, cocina sencilla, cinco (5) alcobas y patio de ropas. Pisos en baldosin.

Segundo piso: Apartamento con Sala, Comedor, balcón, dos alcobas cada una con closet, dos baños, cocina sencilla, dos alcobas sin closet y patio de ropas descubierto. Pisos en baldosin, excepto la sala que es en cerámica.

Tercer piso: Apartamento con balcón, sala-comedor, cocina sencilla, patio de ropas descubierto, una alcoba con baño privado, cuatro (4) alcobas adicionales, baño general.

El predio en general está en regular estado de conservación, con unas humedades pronunciadas en todos los niveles.

## **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. 300-47.908.

Número predial 68001 01 03 0227 0013 000.

Georeferenciación 7°08'13.85"N y 73°07'11.40"O.

## **7. LINDEROS**

NORTE: En 8,00 mts con predio que es o fue de Saul Rodríguez.

SUR: En 8,00 mts con la calle 11.

ORIENTE: En 22,38 mts con que es o fue de Maria Navas García.

OCCIDENTE: En 22,48 mts con predio que es o fue de la misma Maria Navas.

## **8. ÁREAS**

El área del lote son 179,44 mts<sup>2</sup>

El área de la construcción es de 43600o mts<sup>2</sup> en sus tres 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.
- ✓ Certificado de Inscripción.
- ✓ Escritura 3600 del 19 de octubre de 1.973 de la Notaria 3ª de Bmanga.
- ✓ Se efectuó visita al predio el pasado 25 de noviembre 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 Residencial Tipo 2, R-2, Residencial con comercio y servicios localizados.

## **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 regular 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 64 años y una vida útil remanente de 36 más.
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: Cuatro (4).
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" y para la construcción, 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 de mercado.

**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

Vu	Va	%Va.	Ea	Fd	\$ CT / m <sup>2</sup> .	\$ Cac / m <sup>2</sup> .	Cr / m <sup>2</sup> .
(años)	(años)			(%)			
100	64	64%	3,5	66,75%	\$2.039.495	\$678.132	\$678.132

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 mt<sup>2</sup> de construcción a nuevo.

Cac: representa el valor actual, ya depreciado.

## Lote

### LOTE UNIVERSIDAD

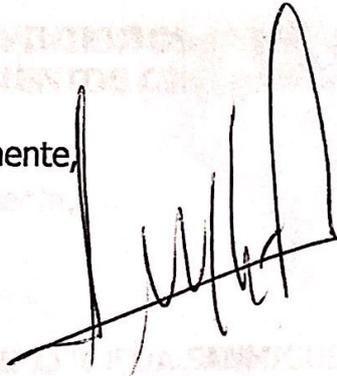
		<b>Factor</b>	<b>Area</b>	<b>TOTAL</b>
Area Bruta		1,00	179,44	179,44
Afectaciones:				
Reserva Forestal		0	-	-
Ronda de Río		0	-	-
Vías		0%	-	-
Indice Ocupación		70%	125,61	125,61
Cesiones B		0%	-	125,61
Indice Constr.		2,10		376,82
Area neta urbanizable				376,82
Area construcción total				376,82
factor afect. *a.común		0,15	56,52	320,30
Area neta vendible				320,30
<b>VALORES</b>	<b>%</b>	<b>Vr./M2</b>	<b>Valor</b>	<b>Vr. Neto</b>
Vr. Ventas		3.800.000	1.217.141.520	1.217.141.520
Costos :				
Urbanismo	2%	135.660	24.342.830	1.192.798.690
Directos	48%	1.550.400	584.227.930	608.570.760
Indirectos	7%	266.000	85.199.906	523.370.854
Ventas	5%	190.000	60.857.076	462.513.778
Financieros	8%	304.000	97.371.322	365.142.456
Beneficios	10%	380.000	121.714.152	243.428.304
VALOR LOTE	20%			243.428.304
VR. RESIDUAL POR M2				1.356.600

## 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	179,44	\$ 1.356.600	\$ 243.428.304
CONSTRUCCION	MT2	436,00	\$ 678.132	\$ 295.665.552
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 539.093.856</b>

Cordialmente,



JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL  
Avaluador Designado  
Registro Abierto de Avaluadores RAA13828333