



**Jesús Jaimes Castañeda**  
**Abogado**

**SEÑOR**  
**JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMAGA**  
**E. S. D.**

(J)

3f J.4 CIVIL DTE.

287287287287 04-01 213450

**REF.: Proceso Ordinario**

**RAD: 2013 – 00360**

**JESÚS JAIMES CASTAÑEDA**, de condiciones civiles ya conocidas en autos, por medio del presente escrito encontrándome dentro del término legal, de conformidad el artículo 238 del C. de P.C., me permito solicitar la **complementación, aclaración del dictamen y objeción por error grave** presentado por el perito evaluador ANTONIO JOSE SANCHEZ ZAMBRANO, bajo los siguientes fundamentos:

Dentro del dictamen rendido por el perito evaluador, presenta error grave al no informar la fuentes de información, método de avalúo, formulas estadísticas, oferta y demanda, sobre las cuales se basó para determinar el valor del canon de arrendamiento del inmueble de propiedad de mis representados ubicado en la CARRERA 3 No. 63-60 apto 502 del Conjunto residencial Torre Real P.H, con matrícula inmobiliaria No. **300-206691**.

Igualmente no realizo las deducciones legales tales como retenciones en la fuente, cuotas de administración y comisión de la inmobiliaria GESTION URBANA S.A, quien ha administrado el inmueble desde año 2004 hasta el día de hoy.

El perito no apporto la información que se requería para demostrar de donde obtuvo o de que fuentes pudo verificar el valor del canon de arrendamiento que determino para el inmueble, para la época de Noviembre de 2002 a Diciembre de 2016.

Debe aclarar el perito por qué razón en el folio 859 del dictamen señala que: "el inmueble es administrado por la firma Gestiona Urbana, situada en la carrera 36 No. 41-42. La casa es de estrato 4, distribuidos así: PRIMER PISO: dos (2) garajes, sala comedor, cocina hall, cuarto de servicio y un baño. SEGUNDO PISO 4 habitaciones, 2 baños, patio de ropas y servicios de agua, luz y teléfono". Inmueble que no es de propiedad de mis mandantes.

Igualmente aclare de donde concluye que el valor actual estimado del arriendo del apartamento es de \$1'500.000.00., con administración (folio 859 del dictamen), cuando a la fecha la firma GESTION URBANA S.A. administradora del inmueble lo está ofertando en la suma de \$900.000.00.

El perito evaluador debió solicitar a la administradora del inmueble, el historial de pagos por lo menos para establecer dentro del periodo solicitado el verdadero canon de arrendamiento.

Igualmente no se señaló las fuentes de información, método de avalúo, formulas estadísticas, por las que el perito determino fijar como erogaciones pecuniarias del menor, por concepto de vivienda, educación, alimentación, vestuario, salud, recreación e imprevistos, tasados en la suma de **\$45.971.85** diario; no existe evidencia o por lo menos sustento legal para llegar a determinarse una suma que resulta de una operación matemática, desconociéndose la tabulación de esos gatos.

**PRUEBAS:**

Solicito se sirva Oficiar a la inmobiliaria GESTION URBANA S.A, a fin de que informe todo el historial de recaudos mes por mes de los cánones de arrendamiento recibidos desde el año 2004 hasta la fecha, con las deducciones legales, indicando igualmente los meses en que ha durado desocupado el inmueble y cuál fue el valor del ultimo canon de arrendamiento que se pagó del inmueble ubicado en la CARRERA 3 No. 63-60 apto 502 del Conjunto residencial Torre Real P.H, con matricula inmobiliaria No. **300-206691**.

**DOCUMENTAL:**

Comunicación de fecha 20 de Noviembre de 2019 de la inmobiliaria Gestion Urbana, donde informa que el inmueble la ha administrado desde el año 2004..

De la señora Juez,

Atentamente,



**JESÚS JAIMES CASTAÑEDA**  
**C.C. N° 91'246.187 de B/manga**  
**T.P. N° 60.340 del C.S. de la J.**

903



**GESTIÓN  
URBANA S.A.**  
Su respuesta - inmobiliaria  
M. de A. 03125 de 03

Un portafolio de gestión abierto para  
cada necesidad de servicios inmobiliarios

Bucaramanga 20 noviembre de 2019

Señor:  
Darío Eduardo Leal Rivera  
Ciudad

De acuerdo a su solicitud, nos permitimos informarle que realizando una búsqueda más profunda en nuestro archivo hemos encontrado que el inmueble ubicado en la carrera 3 # 63 - 60 interior 1 apto 502 del Conjunto Residencial Torres Real P.H lo hemos administrado desde el año 2004 figurando como propietario del mismo el señor Darío Eduardo Leal Ramírez, identificado con cedula de ciudadanía 5.472.580 según contrato de mandato el cual anexamos.

En enero del año 2010 cambiamos de software y de acuerdo a la información que allí reposa, figuran como nuevos propietarios del inmueble ubicado en la carrera 3 # 63 - 60 interior 1 apto 502 del Conjunto Residencial Torres Real P.H la señora Adriana Leal Rivera identificada con cedula de ciudadanía 63.330.994 y el señor Darío Eduardo Leal Rivera identificado con cedula de ciudadanía 91.259.235 igualmente los pagos desde entonces han sido girados a Adriana Leal Rivera y Darío Eduardo Leal Rivera cada uno con un porcentaje del 50% y contamos con los siguientes datos personales: del señor Darío Eduardo Leal Rivera, Dirección de residencial: carrera 52 No 42- 73 oficina 21-09 alpujarra Medellín, Celular 3003163160 y Correo: [dariojavaleal@gmail.com](mailto:dariojavaleal@gmail.com) y de la señora Adriana Leal Rivera, Dirección de residencial: carrera 52 No 42- 73 oficina 21-09 alpujarra Medellín, correo [adriana167@yahoo.com](mailto:adriana167@yahoo.com)

Cordialmente,

  
Blanca Leonor Fernández Bottia  
Gerente