



Rad. 680013110004-2021-00429-00 SUCESION

CONSTANCIA: Al Despacho de la señora Juez para lo que estime pertinente. Sírvase proveer. Bucaramanga, 12 de octubre de 2022.

ERIKA ANDREA ARIZA VASQUEZ
Secretaria

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA

Bucaramanga, doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022)

I. ASUNTO

Procede el despacho a resolver por escrito la objeción planteada a través de apoderado por la cónyuge sobreviviente **INES MARIA ROMERO DE JAY** a los inventarios y avalúos.

II. ANTECEDENTES

En auto del 28 de septiembre de 2021 se declaró abierto el proceso de sucesión del causante ALIRIO MONSALVE TRUJILLO, en acumulación con liquidación de sociedad conyugal, y se reconoció como cónyuge supérstite a INES MARIA ROMERO DE JAY.

Por auto del 18 de enero de 2022 se reconoció a INGRID YASMIN MONSALVE SALAMANCA, VIVIAN CAROLINA MONSALVE SALAMANCA y LUZ ADRIANA MONSALVE SALAMANCA, en calidad de hijos del causante.

III. INVENTARIOS

En audiencia del 7 de marzo¹ y 23 de agosto de 2022², se aprobaron los siguientes inventarios y avalúos presentados por los Dres. EDGAR ARTURO RODRIGUEZ PEÑA y AVELINO CALDERON RANGEL:

ACTIVOS		
PARTIDA	IDENTIFICACION	VALOR
PRIMERA	Inmueble-Apartamento 603 de la Torre 8 del Conjunto Residencial Torres de Monterrey ubicado en la Transversal 93 No 34-180 de Bucaramanga e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 300-305066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.	\$110.000.000,00
TERCERA	Inmueble ubicado en la Calle 50 No 16 -76 de Barrancabermeja, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 303-11465 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, con cédula catastral 0101000000650014000000000.	\$257.305.592,00

¹ Folio 302

² Folio 425



CUARTA	Inmueble ubicado en la Calle 147 No 17-60 Interior 5 Apartamento 502 del Edificio El Viento de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20306334 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona norte, con cédula catastral 008530170200205006.	\$343.200.000,00
QUINTA	Vehículo automotor de placas EJC-674, matriculado en la Secretaria de Transito de Barrancabermeja.	\$25.510.000,00

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La carga procesal de elaboración del inventario es de los interesados, quienes deben presentarlo bajo la gravedad del juramento y, por escrito, comprometiendo en ello su responsabilidad de todo orden; por lo mismo, el Juez no puede suplir la actividad o inactividad de aquellos.

El artículo 501 del C.G.P. dispone que en la diligencia de inventarios y avalúos se aplicarán las siguientes reglas:

“1. A la audiencia podrán concurrir los interesados relacionados en el artículo 1312 del Código Civil y el compañero permanente. El inventario será elaborado de común acuerdo por los interesados por escrito en el que indicarán los valores que asignen a los bienes, caso en el cual será aprobado por el juez.

En el activo de la sucesión se incluirán los bienes denunciados por cualquiera de los interesados.

En el pasivo de la sucesión se incluirán las obligaciones que consten en título que preste mérito ejecutivo, siempre que en la audiencia no se objeten, y las que a pesar de no tener dicha calidad se acepten expresamente en ella por todos los herederos o por estos y por el cónyuge o compañero permanente, cuando conciernan a la sociedad conyugal o patrimonial. En caso contrario las objeciones se resolverán en la forma indicada en el numeral 3. Se entenderá que quienes no concurren a la audiencia aceptan las deudas que los demás hayan admitido.

También se incluirán en el pasivo los créditos de los acreedores que concurren a la audiencia. Si fueren objetados, el juez resolverá en la forma indicada en el numeral 3, y si prospera la objeción, el acreedor podrá hacer valer su derecho en proceso separado.

Si no se presentaren objeciones el juez aprobará los inventarios y avalúos. Lo mismo se dispondrá en la providencia que decida sobre las objeciones propuestas.

2. Cuando en el proceso de sucesión haya de liquidarse la sociedad conyugal o patrimonial, en el inventario se relacionarán los correspondientes activos y pasivos para lo cual se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 4o de la Ley 28 de 1932, con observancia de lo dispuesto en el numeral anterior, en lo pertinente.

En el activo de la sociedad conyugal se incluirán las compensaciones debidas a la masa social por cualquiera de los cónyuges o compañeros permanentes, siempre que se denuncien por la parte obligada o que esta acepte expresamente las que denuncie la otra y los bienes muebles e inmuebles aportados expresamente en las capitulaciones matrimoniales o maritales. En los demás casos se procederá como dispone el numeral siguiente.



En el pasivo de la sociedad conyugal o patrimonial se incluirán las compensaciones debidas por la masa social a cualquiera de los cónyuges o compañeros permanentes, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior.

No se incluirán en el inventario los bienes que conforme a los títulos fueren propios del cónyuge sobreviviente. En caso de que se incluyeren el juez resolverá en la forma indicada en el numeral siguiente.

La objeción al inventario tendrá por objeto que se excluyan partidas que se consideren indebidamente incluidas o que se incluyan las deudas o compensaciones debidas, ya sea a favor o a cargo de la masa social.

Todas las objeciones se decidirán en la continuación de la audiencia mediante auto apelable.

3. Para resolver las controversias sobre objeciones relacionadas con los inventarios y avalúos o sobre la inclusión o exclusión de bienes o deudas sociales, el juez suspenderá la audiencia y ordenará la práctica de las pruebas que las partes soliciten y las que de oficio considere, las cuales se practicarán en su continuación. En la misma decisión señalará fecha y hora para continuar la audiencia y advertirá a las partes que deben presentar las pruebas documentales y los dictámenes sobre el valor de los bienes, con antelación no inferior a cinco (5) días a la fecha señalada para reanudar la audiencia, término durante el cual se mantendrán en secretaría a disposición de las partes.

En la continuación de la audiencia se oír a los testigos y a los peritos que hayan sido citados, y el juez resolverá de acuerdo con las pruebas aportadas y practicadas. Si no se presentan los avalúos en la oportunidad señalada en el inciso anterior, el juez promediará los valores que hubieren sido estimados por los interesados, sin que excedan el doble del avalúo catastral".

Útil resulta traer a colación lo expuesto por el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil Familia de Bucaramanga en proveído del 26 de septiembre de 2022³,

"1.1. Las normas relativas a la sucesión intestada dispuestas en el libro III, título II artículos 1037 al 1054.

Un primer asunto jurídico para resolver es: cuál es el valor de los bienes que debe tenerse en cuenta en la confección de los inventarios y avalúos. En primer lugar, se podría argumentar que a los bienes inmuebles debe asignárseles el valor catastral o comercial que tenían al fallecimiento del de *cujus*, pues es el momento en el que, según el artículo 1012 del CC, se abre la sucesión de una persona, se establecen quiénes son las personas que tienen la condición de herederos y cuál es la masa para repartir.

Sin embargo, de todos es conocido que suele pasar tiempo entre (i) el fallecimiento del de *cujus* y la apertura del proceso de sucesión y (ii) la etapa de partición. Tiempo que altera el valor de los activos y pasivos de manera muy diferente, así: los inmuebles se valorizan comercial y catastralmente por diferentes factores como la construcción de obras públicas, su ubicación estratégica, el mejoramiento del entorno, etc. El dinero en efectivo se devalúa por varios factores, recientemente por la pandemia de la COVID-19, por "la evolución de los ingresos por transacciones con el resto del mundo y los precios del petróleo". "Una moneda está devaluada o

³ Magistrado Ponente Dra. MERY ESMERALDA AGON AMADO. Proceso Sucesión Intestada, radicado 68001311000320210029601, Interno: 466/2022



depreciada cuando ha perdido su valor relativo frente a otra divisa; en el caso del peso colombiano, frente al dólar o al euro. Aquí te explicamos qué ha pasado con esta moneda y cuáles son las causas de su depreciación." "El peso colombiano no ha sido ajeno a lo que sucede en el mundo. Hemos tenido una alta dependencia hacia la volatilidad de los precios del petróleo, pues es el principal bien de exportación y el primer producto que nos permite acceder a divisas".⁴ Las obligaciones aumentan por las tasas de interés.

Entonces, como "la razón de la necesidad del avalúo consiste (...) en la diferencia cuantitativa que entre sí han de tener las especies inventariadas y en la necesidad de reducir las a un **determinador común de naturaleza homogénea por la expresión numérica de su justiprecio respectivo** que permita girar sobre todos ellos como si fuera una misma y sola cosa de naturaleza divisible, todas las operaciones que constituyen la partición de la herencia, a fin de que cada partícipe obtenga en aquella sucesión lo que a su respectivo derecho corresponde, según el título y mayor o menor preferencia por el cual está llamado a la misma",⁵ lo más equitativo es tomar el valor que tienen los activos para la época de la partición.

En esta cadena de argumentos que llevan al tribunal a concluir que el avalúo de los activos debe ser homogéneo para lograr el justo equilibrio en la repartición, ha de sumarse el siguiente eslabón: el avalúo de los activos y los pasivos tiene como finalidad la partición de la herencia que no siempre se hace inmediatamente fallece el de *cujus*, por el contrario, la realidad de la demora de los procesos demuestra que entre (i) la apertura de la sucesión [artículo 1012 del CC] y la partición de los bienes [artículo 1374 del CC] corre considerable tiempo. En este caso han corrido casi cinco (5) años.

Como (i) la base de la partición son los inventarios; (ii) ha corrido un considerable tiempo desde la apertura de la sucesión hasta la etapa de partición; (iii) los herederos no lograron ponerse de acuerdo en el valor de los activos; (iv) existe una diferencia muy grande entre el avalúo catastral y el avalúo comercial del inmueble distinguido con la MI 300279063; y (v) en la dirección de la etapa de avalúos se incurrió en irregularidades, lo que se sigue, para lograr que la base de la partición tenga, expresado en dinero, un denominar común, es recomponer esta etapa procesal, como se explica en las líneas que se exponen a continuación bajo el numeral 2.

1.2. No puede agotarse este aparte de la providencia sin transcribir el artículo 19 de Decreto 1420 de 1998:

Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Igualmente, el Decreto 422 de 2000 en su artículo segundo, prevé:

ARTÍCULO 2º-Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1º del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

(...)

7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

⁴ Todo el entrecorrido es tomado del artículo "¿Por qué el peso colombiano es una de las monedas más devaluadas del mundo?" Periódico UNAL. UNIVERSIDAD NACIONAL. SEPTIEMBRE 3 DE 2021.

⁵ Tomado del libro DE LAS SUCESIONES POR CAUSA DE MUERTE - TOMO V, páginas 132 y 133. Autor: LUIS CLARO SOLAR.



Respecto de la pérdida de vigencia y la forma en cómo debe apreciarse el avalúo que supera el término de más de un año desde su elaboración, la Corte Constitucional en sentencia T638 de 2011, consideró:

“Si bien el avalúo comercial que obraba como prueba documental había perdido su vigencia para ser tenido en cuenta en el marco del proceso de expropiación al tiempo de fijar las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante, no lo es menos que el juzgador debió apreciar sus datos como prueba documental informativa y relevante⁶ para analizar las variaciones excesivas que reportaron los dictámenes periciales del año 2010 frente al precio de referencia del inmueble para la anualidad 2005”.

1.3. Finalmente, no puede dejar de desconocerse la diferencia entre el avalúo comercial y el catastral. Veamos las siguientes citas que la ilustra: “El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.”⁷ El avalúo comercial de un inmueble “es la estimación del valor comercial [...] teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado.”⁸ Es la estimación del precio real que tiene un inmueble en el mercado. Además, es un hecho notorio que el que el avalúo catastral normalmente tiene un rezago significativo frente al valor comercial.

1.4. El legislador ha establecido reglas para solucionar los conflictos en esta materia, así: (i) artículo 444 del CGP: “Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.” Y en el artículo 501 del CGP se manda al juez a promediar los valores que hubieran sido estimados por los interesados, sin que excedan el doble del avalúo catastral, si no se presentan oportunamente los avalúos comerciales.”.

VI. CASO CONCRETO

El apoderado de la cónyuge sobreviviente INES MARIA ROMERO DE JAY presentó objeción a los inventarios y avalúos presentados por las herederas VIVIAN CAROLINA MONSALVE SALAMANCA, INGRID YASMIN MONSALVE SALAMANCA y LUZ ADRIANA MONSALVE SALAMANCA, respecto al avalúo del inmueble ubicado en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca, identificado con matrícula inmobiliaria 300-275420

⁶ [61] El profesor italiano Michele Taruffo, en su obra traducida sobre “La Prueba” (Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A., 2008), indica que existen pruebas relevantes que por su especial importancia deben ser admitidas y valoradas por el juez al momento de fallar. Concretamente señala: “El concepto de relevancia es especialmente importante como criterio de selección de los medios de prueba admisibles. La relevancia es un estándar lógico de acuerdo con el cual los únicos medios de prueba que deben ser admitidos y tomados en consideración por el juzgador son aquellos que mantienen una conexión lógica con los hechos del litigio, de modo que pueda sustentarse en ellos una conclusión acerca de la verdad de los hechos. (...) Dado que la función de las pruebas es ofrecer al juzgador información que pueda ser útil para establecer la verdad de los hechos en litigio, esta conexión lógica es cognitivamente instrumental: <<medios de prueba relevantes>> son todos aquellos que puedan ofrecer una base cognitiva para establecer la verdad de los hechos en litigio, es decir, una información sobre tal hecho que sea <<superior a cero>>”. Página 38. Así mismo, en el capítulo sobre la adopción final de la decisión, establece el criterio de “credibilidad de la prueba”, según el cual “la valoración de la prueba consiste en determinar el valor probatorio de cada medio de prueba en relación con un hecho específico, y tiene por objeto establecer cuándo y en qué grado puede ser considerado <<verdadero>>, sobre la base de las pruebas relevantes, el enunciado que afirma la ocurrencia de ese hecho”. Página 139.]

⁷ Sentencia No. C-467/93

⁸ Bajado de la página del IGAC: <https://www.igac.gov.co/es/contenido/que-es-el-avaluo-comercial#:~:text=Es%20la%20estimaci%C3%B3n%20del%20valor,investigaci%C3%B3n%20y%20an%C3%A1lisis%20de%20mercado.>



de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral 010401810015801⁹.

El numeral 3º del artículo 501 del CGP, dispone en cuanto al trámite de las objeciones sobre inventarios y avalúos que:

“el juez suspenderá la audiencia y ordenará la práctica de las pruebas que las partes soliciten y las que de oficio considere, las cuales se practicarán en su continuación. En la misma decisión señalará fecha y hora para continuar la audiencia y advertirá a las partes que deben presentar las pruebas documentales y los dictámenes sobre el valor de los bienes, con antelación no inferior a cinco (5) días a la fecha señalada para reanudar la audiencia, término durante el cual se mantendrán en la secretaría a disposición de las partes.

En la continuación de la audiencia se oír a los testigos y a los peritos que hayan sido citados, y el juez resolverá de acuerdo con las pruebas aportadas y practicadas. Si no se presentan los avalúos en la oportunidad señalada en el inciso anterior, el juez promediará los valores que hubieren sido estimados por los interesados, sin que excedan el doble del avalúo catastral”.

En tratándose de los inventarios y avalúos en procesos liquidatorios como el que nos ocupa, por mandato del artículo 501 del CGP los interesados no solamente deben relacionar los bienes que conformaran el activo de la sucesión, sino que a cada uno deben asignársele un valor, y si alguno no está de acuerdo con ese valor, debe objetarlo aportando las pruebas documentales y dictámenes sobre el valor de los inmuebles, a más tardar en la oportunidad que prevé el numeral 3º de dicha normativa.

En el caso concreto, se otean dos (2) trabajos periciales dirigidos a determinar el avalúo comercial del inmueble que conforma la partida segunda de la diligencia de inventarios y avalúos, dicho bien es una casa ubicada en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca:

- El primero fue elaborado el 27 de abril de 2021 por el perito Samuel Caicedo Torres de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander¹⁰, sometido a evaluación y aprobación por parte del Comité Técnico de Revisión.

Se consigna en el texto del informe:

1. Introducción	5.3 Servidumbre, cesiones y afectaciones viales
1.1 Tipo de avalúo	5.4 Seguridad
1.2 Objeto	5.5 Problemáticas socioeconómicas
1.3 Definición	6. Descripción de las hipótesis especiales (Inusuales o Extraordinarias)
2. Limitaciones del avalúo	7. El inmueble
3. Memoria descriptiva	7.1 El lote
3.1 Nomenclatura	7.2 Topografía
3.2 Propietario	7.3 Características del lote de terreno
3.3 Tipos de edificación	7.4 Linderos
4. El sector	7.4.1 Linderos del inmueble
4.1 Localización	7.5 Cerramientos
4.2 Equipamiento comunal	

⁹ Partida segunda del activo.

¹⁰ Folio 107 a 135. Incorporada a los archivos de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y autorizando su entrega el 13 de mayo de 2021.



<p>4.3 Delimitación del sector y urbanizaciones adyacentes 4.3.1 Vías delimitantes 4.3.2 Urbanizaciones (O Barrios) adyacentes 4.4 Usos predominantes 4.5 Normatividad urbanística del sector 4.6 Vías de acceso al sector 4.7 Elementos 4.8 Amoblamiento urbano 4.9 Servicios públicos 4.10 Estrato 4.11 Transporte 4.11.1 Servicios de transporte público 4.11.2 Tipo de transporte 4.11.3 Cubrimiento 4.11.4 Frecuencia 4.12 Edificaciones importantes del sector 5. Hipótesis y condiciones restrictivas 5.1 Problemas de estabilidad y suelos 5.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad</p>	<p>7.6 Clase de inmueble y uso actual 7.7 La construcción 7.7.1 Vetustez 7.7.2 Conformación 7.7.3 Especificaciones generales de la construcción 7.7.4 Fachada y cubierta 7.7.5 Acabados 7.7.7 Estado de conservación 7.7.8 Condiciones de iluminación 7.7.9 Condiciones de ventilación 7.7.10 Servicios públicos domiciliarios 8. Aspectos económicos 8.1 Explotación económica del inmueble 8.2 Explotación económica de la zona 9. Identidad predial 10. Cuadro de áreas 11. Base legal y fuentes de información 12. Consideraciones</p>
--	--

Finalmente señala que para la valoración del terreno utilizó la metodología de comparación o de mercado, partiendo de las ofertas de inmuebles de similares características en el sector para finalmente calcular el valor por metro cuadrado área privada.

Valor m ² de construcción	\$4.325.000,00
--------------------------------------	----------------

Determinando el valor comercial del predio:

DETALLE	ÁREA	VALOR/M2	VALOR TOTAL
Área privada	218,20	\$4.325.000,00	943.715.000,00
VALOR TOTAL			\$943.715.000,00

▪ Como segundo dictamen se tiene el realizado el 16 de febrero de 2022 por el perito Omar León Cañas afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander¹¹, experticio que contiene:

<p>1. Introducción Tipo de avalúo 1.1 Definición 1.2 Limitaciones del avalúo 2. Memoria descriptiva 3. Nomenclatura 4. Propietario 5. Clase de inmueble y utilización actual 6. El sector 6.1 Principales vías de acceso 6.2 Vecindario 7. El conjunto</p>	<p>7.1 Características generales 8. La casa 8.1 Distribución 8.2 Especificaciones de acabados 9. Identidad predial 10. Linderos 11. Reglamentación 12. Áreas 13. Servicios 14. Base legal y fuentes de información 15. Consideraciones</p>
--	--

El presente informe se optó por acudir a la investigación directa, con inmuebles similares y la misma edad, determinando como valor comercial del predio:

¹¹ Folio 191 a 203. Informe elaborado el 22 de febrero de 2022



DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR/M2	VALOR TOTAL
Área privada construida	M ²	255,00	\$2.780.000	\$708.900.000
VALOR TOTAL				\$708.900.000

Los métodos utilizados para avaluar el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 300-275420 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue el de comparación o de mercado, el cual a términos del artículo 1º de la Resolución No 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, consiste en:

“Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

El artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 enuncia los parámetros que deben tener en cuenta para la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
1. La destinación económica del inmueble.
1. **Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.**
1. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
1. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
1. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
1. La estratificación socioeconómica del bien.
1. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

La escritura pública No 2623 del 28 de noviembre de 2005 de la Notaria Novena de Bucaramanga, contiene la actualización de la cabida y linderos de la casa ubicada en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca, de donde se extrae la siguiente información:



	UN AREA PRIVADA ENTRE EJES DE
	218.20 MTS ² , SUS LINDEROS
	PARTICULARES SON: POR EL NORTE: EN
	EXTENSION APROXIMADA DE 18.00
	METROS, LINDANDO CON EL LOTE
	NUMERO 14 ENTRE LOS PUNTOS 4 Y 1;
	POR EL SUR: EN EXTENSION APROXIMADA DE 18.00 METROS,
	LINDANDO CON EL LOTE NUMERO 16 ENTRE LOS PUNTOS 2 Y 3;
	POR EL ORIENTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 11.46
	METROS, LINDANDO CON ZONA COMUN PARA CIRCULACION
	PEATONAL Y VEHICULAR ENTRE LOS PUNTOS 1 Y 2; POR EL OCCIDENTE:
	EN EXTENSION APROXIMADA DE 12.78 METROS LINDANDO CON TERRENOS
	DEL PREDIO NUMERO 2 DE PROPIEDAD DE HERNANDEZ GOMEZ
	CONSTRUCTORA S.A., (JAN'ES HERNANDEZ GOMEZ Y COMPAÑIA LTDA),
	ENTRE LOS PUNTOS 3 Y 4. EL USO PERMITIDO DE ESTE LOTE ES VIVIENDA
	UNIFAMILIAR.

Entre el primer y segundo dictamen se presenta una diferencia en el área avaluada, en el rendido por el perito Samuel Caicedo Torres se enuncia 218,20 con fundamento en la escritura pública No 2623 del 28 de noviembre de 2005 de la Notaria Novena de Bucaramanga, mientras que en el informe del perito Omar León Cañas se expresa como área 255,00 con base en la escritura pública No 1995 del 13 de agosto de 2007 de la Notaria Octava de Bucaramanga, último documento que ha sido modificado y/o actualizado respecto a la cabida y linderos del predio con matrícula 300-275420, según se extrae del certificado de tradición visible a folio 30:

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA	
	CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
Certificado generado con el Pin No: 210910973847762826	Nro Matrícula: 300-275420	
Página 1 TURNO: 2021-300-1-181903	Impreso el 10 de Septiembre de 2021 a las 03:42:04 PM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"		
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página		
CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA		
FECHA APERTURA: 05-12-2000 RADICACION: 2000-48298 CON: ESCRITURA DE: 04-12-2000		
CODIGO CATASTRAL: 68276010401810015801 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION		
NUPRE:		
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO		
=====		
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS		
Contenidos en ESCRITURA Nro 3062 de fecha 12-07-2000 en NOTARIA 7 de BUCARAMANGA LOTE 15 con area de 216.00 MTS.2. con coeficiente de 1.3514		
(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESC. 5307 DE 30-11-2000 NOT. 7 DE BGA. LINDEROS. SEGUN ESC.		
3089 DE 20-09-02 NOT. 7 DE BGA. COEFICIENTE: 1.3581. AREA: 218.20 MTS.2 Y LINDEROS; SEGUN ESCRITURA 2623 DE 28-11-2005 NOT. 9 DE BGA.		
CASA.		

Con fundamento en lo anterior, se tiene en cuenta el dictamen elaborado por el perito evaluador Samuel Caicedo Torres para fijar el valor de la partida segunda del activo, experticio que desde su contenido se otea fue más amplio y específico respecto al inmueble objeto del dictamen, aunado a la verificación y autorización de entrega realizada por el Comité Técnico de Revisión de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, la cual quedará de la siguiente manera:

- **PARTIDA SEGUNDA:** inmueble ubicado en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca, identificado con matrícula inmobiliaria 300-275420 de la



Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral 010401810015801. **AVALUO COMERCIAL: \$943.715.000,00.**

Con fundamento en lo anterior, se declara infundada la objeción planteada por la cónyuge sobreviviente INES MARIA ROMERO DE JAY.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto de Familia de Bucaramanga,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR infundada la objeción planteada a través de apoderado judicial por la cónyuge sobreviviente INES MARIA ROMERO DE JAY.

SEGUNDO: TENER como avalúo de la partida segunda del activo, que corresponde al inmueble ubicado en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca, identificado con matrícula inmobiliaria 300-275420 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral 010401810015801, la suma de **\$943.715.000,00.**

TERCERO: TENER como inventarios y avalúos dentro de la sucesión del causante ALIRIO MONSALVE TRUJILLO, acumulado con liquidación de sociedad conyugal conformada con INES MARIA ROMERO DE JAY, los siguientes:

ACTIVOS		
PARTIDA	IDENTIFICACION	VALOR
PRIMERA	Inmueble-Apartamento 603 de la Torre 8 del Conjunto Residencial Torres de Monterrey ubicado en la Transversal 93 No 34-180 de Bucaramanga e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 300-305066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.	\$110.000.000,00
SEGUNDA	Inmueble ubicado en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca, identificado con matrícula inmobiliaria 300-275420 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral 010401810015801.	\$943.715.000,00.
TERCERA	Inmueble ubicado en la Calle 50 No 16 -76 de Barrancabermeja, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 303-11465 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, con cédula catastral 0101000000650014000000000.	\$257.305.592,00
CUARTA	Inmueble ubicado en la Calle 147 No 17-60 Interior 5 Apartamento 502 del Edificio El Viento de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20306334 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona norte, con cédula catastral 008530170200205006.	\$343.200.000,00



QUINTA	Vehículo automotor de placas EJC-674, matriculado en la Secretaria de Transito de Barrancabermeja.	\$25.510.000,00
---------------	--	-----------------

CUARTO: Como consecuencia de lo anterior, se dispone aprobar los inventarios y avalúos conforme a lo dispuesto por el artículo 501 del CGP.

NOTIFÍQUESE.

Ana Luz Flórez Mendoza
ANA LUZ FLOREZ MENDOZA
Juez



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Proyectó: Erika A.

NOTIFICACION POR ESTADO ELECTRONICO

La anterior providencia se notifica a las partes por anotación en ESTADO ELECTRONICO N° **117** FIJADO HOY a las 8:00AM. Bucaramanga, **13 DE OCTUBRE DE 2022.**

ERIKA ANDREA ARIZA VASQUEZ
Secretaria