



Doctora:

**OLGA REGINA OMAÑA SERRANO**

Juez Segundo Civil Municipal.

Pamplona – Norte de Santander

[i02cmpalpam@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:i02cmpalpam@cendoj.ramajudicial.gov.co).

**Referencia:** Proceso Pertenencia Urbana.

**Demandante:** ANA ELCIDA SUAREZ GELVEZ y otro.

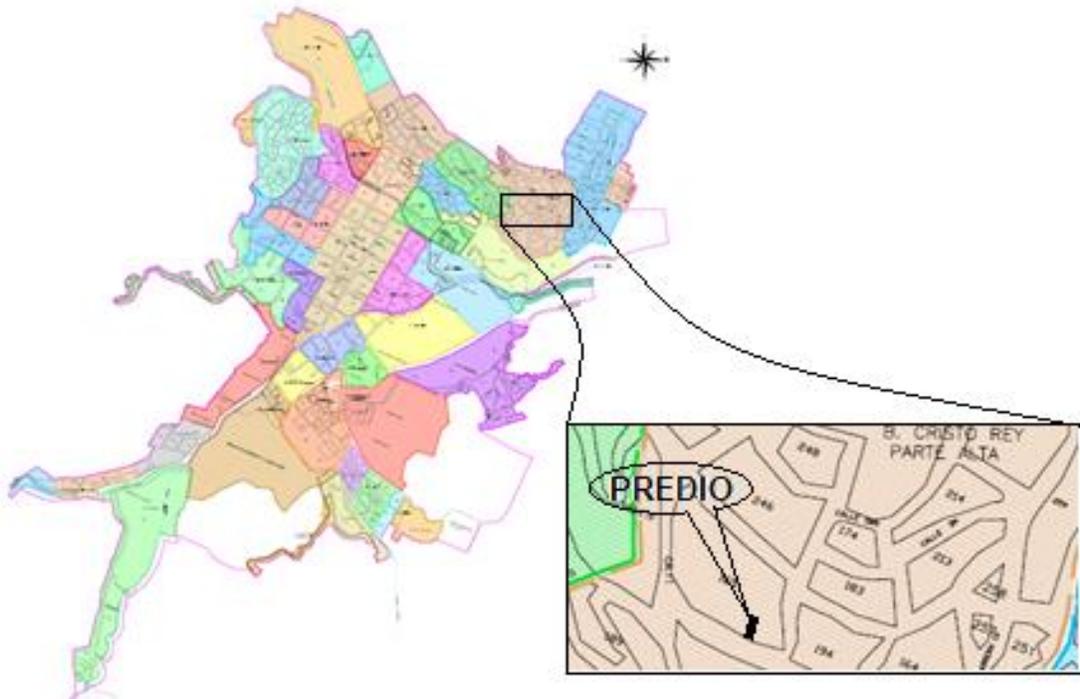
**Demandado:** HORTENCIA HERNÁNDEZ DE CONTRERAS.

**Radicado:** 2022-00122-00.

**NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ**, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de Auxiliar de la Justicia dentro del proceso de la referencia, me permito muy respetuosamente presentar informe con la solución al cuestionario formulado por el despacho en la visita de inspección judicial el 28 de noviembre de 2023 de la siguiente manera:

**1. La ubicación, Identidad del predio, cabida, linderos y demás especificaciones que lo identifiquen.**

**1.1 Ubicación:** El bien inmueble se ubica en el barrio CRISTO REY Parte Alta, conforme al Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T, En la manzana Catastral **0165** predio **0006** y responde a la Nomenclatura CALLE 2 AN # 11-45.



 CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S



0975-683548



3212325939



noeugenio@gmail.com

**1.2 Identidad:** El Bien inmueble objeto del presente proceso se identifica de la siguiente manera.

- Folio de Matricula Inmobiliaria # **272-9655**.
- Numero Predial Nacional 54-518-01-01-00-00-0165-0006-0-00-00-0000.
- Numero Predial Anterior 54-518-01-01-0165-0006-000
- Titulo escriturario # 89 del 23/02/1984, Notaria Primera de Pamplona, Acto Donación del municipio de Pamplona.

**1.3 Área y/o Cabida:**

- Según medidas de la Escritura N° 89 del 23-02-1984 Notaria 1ra p/na  
10 mts x 15 mts = **150 M<sup>2</sup>**
- Según el IGAC..... = 364 M<sup>2</sup>
- Área conforme a la Inspección Judicial .... = 402.6 M<sup>2</sup>

**1.4 LINDEROS:**

- Según Escritura N° 89 del 23-02-1984 Notaria Primera de Pamplona:

<p>ta y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el NOR-- TE, en extensión de diez metros (10,00 mts.) con propiedad de Ma- ría N. N.; por el ORIENTE, en extensión de quince metros (15,00- mts.) con de Flor de María Manroy; por el OCCIDENTE, en exten- sión de quince metros (15,00 mts.) con de Gilberto Portilla; y - por el SUR, en extensión de diez metros (10,00 mts.) con la ca- lle o vía pública, / Que dentro de este lote de terreno ejido, --</p>
--

- Según Ficha Predial:

POR EL NORTE: En 10.2 metros con MARÍA DELIA MENESES HIGUERA.

POR EL ORIENTE: En 36.3 metros con PEDRO ELÍAS DELGADO CABEZA.

POR EL SUR: En 10.3 metros con la CALLE 2 AN.

POR EL OCCIDENTE: En 37.5 metros con GILBERTO PORTILLA CERVELEON.



- Según Inspección Judicial y Acorde a los documentos que lo identifican:

POR EL NORTE: En 10.0 metros con Solar, En posesión de la parte demandante Señores ANA ELCIDA SUAREZ GELVEZ y PEDRO ANTONIO PELÁEZ PARADA.

POR EL ORIENTE: En 15.0 metros con PAULINO DELGADO MONROY, predio identificado con el NUPRE 545180101000001650005000000000.

POR EL SUR: En 10 metros con la CALLE 2 AN. Vía pública.

POR EL OCCIDENTE: En 15 metros con MAURICIO PORTILLA GONZÁLEZ, predio identificado con el NUPRE 545180101000001650007000000000.

Ver plano (P: 2/2) Anexo al informe valuatorio

## 2. Avalúo del inmueble.

De acuerdo con el informe de avalúo anexo al presente, se encuentra un valor de SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/C. \$ 61.500.000,0 (Ver Informe de Avalúo comercial anexo).

## 3. Indicar si hay construcciones o mejoras realizadas al inmueble y su antigüedad y avalúo

Se trata de una casa de habitación, levantada con muros en su primer cuerpo en tapia pisada, pañetados y pintados, cubierta en teja de barro apoyada en madera rolliza y caña, pisos en tablón de gres antiguo, mortero pulido y en baldosín, puertas y ventanas en madera a excepción de la puerta de acceso que es metálica; En su segundo cuerpo se encuentra unas mejoras construidas con muros en bloque de arcilla pañetados interiormente en un 60% aproximadamente, exteriormente se observa a la vista, con cubierta en teja de zinc y de fibrocemento, pisos en mortero cepillado, puertas y ventanas metálicas; Al otro costado un lavadero y baño, construido con muros en ladrillo pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc y pisos en mortero cepillado. El primer cuerpo se distribuye en sala, cocina-comedor y alcoba, con una vetustez según el IGAC de 56 años, es decir data del año 1968. El segundo cuerpo se distribuye en dos alcobas y batería sanitaria y adjunto lavadero, mejoras con una vetustez de 15 años aproximadamente, de acuerdo con las imágenes aéreas y satelitales consultadas. Ver numeral 5.5 del informe valuatorio anexo y registro fotográfico.

Con un valor que se discrimina de la siguiente manera:

ÁREA CONSTRIDA # 1	41	M <sup>2</sup>	\$ 120,000.0	\$ 4,920,000.0
ÁREA # 2 MEJORAS	33.2	M <sup>2</sup>	\$ 380,000.0	\$ 12,616,000.0

El valor del área construida # 1 que es la de las características mas antiguas, es de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS y Las mejoras



llamadas como Área Construida # 2 con un valor de DOCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL PEOS M/C. De acuerdo con las metodologías utilizadas y que se observa en el numeral seis (6) del informe valuatorio anexo.

#### **4. Establecer si se trata del mismo predio señalado en la demanda.**

De los documentos legales aportados con la demanda se logro establecer que el inmueble nace a la vida jurídica por el acto de donación que el municipio de pamplona le hace a la señora HORTENCIA HERNÁNDEZ DE CONTRERAS (Escritura pública N° 89 del 23/02/1984, Notaria Primera de pamplona, debidamente registrada), bien inmueble al que se le adjudica el folio de matrícula inmobiliaria 272-9655, segregado en mayor extensión del F.M.I N° 272- 238 y en su momento el IGAC realiza la respectiva formación catastral adjudicando el NUPRE 54-518-01-01-0165-0006-000, igualmente se le da la nomenclatura de Calle 2 AN # 11-45; En este orden de ideas puedo determinar que el bien inmueble es el mismo al que se refiere el hecho primero de la demanda.

Si embargo, se logra establecer, teniendo en cuenta la descripción en los linderos de la mencionada escritura pública, debidamente registrada, en lo que refiere a la longitud de cada punto cardinal en metros, que el bien posee un área donada de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (150 M<sup>2</sup>), ubicada contra el lindero con la vía publica

Así las cosas y teniendo en cuenta el plano levantado de la visita realizada al bien inmueble (P: 1/2) Anexo al informe valuatorio, se concluye que:

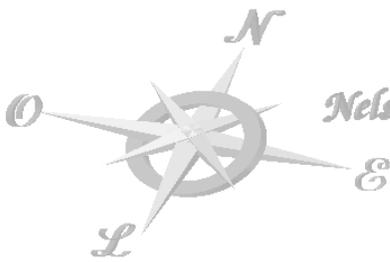
Del total del área que la parte demandante pretende en la demanda CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (150 M<sup>2</sup>) pertenecen al F.M.I N° 272-9655 de la O.R.I.P de Pamplona y el área restante (solar), está por determinarse a qué F.M.I pueda pertenecer.

#### **5. El perito deberá realizar el plano del predio en el cual se determinen los datos anteriormente señalados y que lo identifican al mismo**

Favor remitirse a los anexos del informe valuatorio que hace parte el presente. Son dos planos.

Atentamente.

  
**NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ**  
C.C. 88.156.418 de P/na.



*Nelson Ovidio Eugenio López*  
*Ingeniero Civil*

**AVALÚO COMERCIAL  
CASA-LOTE  
CALLE 2 AN # 11-45 BARRIO CRISTO REY PARTE ALTA  
MUNICIPIO DE PAMPLONA – NORTE DE SANTANDER**



- 1.1 **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.** El predio objeto del presente avalúo comercial se responde a la dirección Según el IGAC CALLE 2 AN # 11-45, en el barrio Cristo Rey parte alta, de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander.
- 1.2. **CLASE DE AVALÚO:** Comercial.
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Urbano.
- 1.4. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Residencial:
- 1.5. **SOLICITANTE:** JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL de Pamplona.
- 1.6. **ELABORADO POR:** NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ, Perito Avaluador
- 1.7. **FECHA DE VISITA OCULAR:** martes, 28 de noviembre de 2023.
- 1.8. **FECHA DE ENTREGA DEL AVALÚO:** jueves, 21 de marzo de 2024.
- 1.9. **OBJETO DEL AVALÚO:** Realizar un estudio técnico que analice el inmueble, para determinar el valor más probable en el mercado. Según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional, el valor razonable de las áreas terreno y construcción del bien objeto de avalúo. Así las cosas, el objetivo primordial de esta



*Nelson Ovidio Eugenio López*  
*Ingeniero Civil*

valuación no es otra que determinar el justo precio de la casa de habitación junto con el lote de su comprensión y poder contar con un valor razonable de referencia, el cual corresponde a la opinión del Avaluador, previo análisis objetivo del inmueble.

## 2. TITULACIÓN.

**2.1. PROPIETARIOS:** HORTENCIA HERNÁNDEZ DE CONTRERAS

**2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura 89 del 23/02/1984, Notaria Primera del Circuito de Pamplona, Donación.

Fuente: Copia Folio de matrícula inmobiliaria N° 272-9655, impreso el 19 de abril de 2022.

**2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 272-9655.

### 2.4. INFORMACIÓN CATASTRAL:

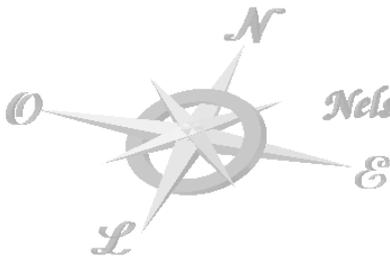
- **Numero Predial:** 54-518-01-01-00-00-0165-0006-0-00-00-0000.
- **Numero Predial Anterior:** 54-518-01-01-0165-0006-000
- **Dirección:** C 2 AN 11 45 BR EL ARENAL
- **Matrícula:** 272-9655
- **Área de Terreno:** 364 m<sup>2</sup>
- **Área Construida:** 60 m<sup>2</sup>
- **Destino Económico:** Habitacional

**2.5. GRAVÁMENES:** Ninguno. Conforme a la Copia del Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N° 272-9655, impreso el 19 de abril de 2022.

**2.6. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Los documentos legales Matrícula y escritura no reflejan vicios.

NOTA: Lo anterior no es un estudio jurídico y/o de títulos.

**2.7. DOCUMENTOS TÉCNICOS:** La extensión del terreno en estudio se analizó física como catastralmente, para valorar económicamente el predio y su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información del título escriturario en el cual el Municipio de Pamplona DONA el área de terreno descrita que encierran los linderos descritos en ella, con la salvedad que el área que encierra dicha adjudicación para el terreno difiere con la hallada en la medición realizada en la visita de inspección al inmueble. Se determina el valor comercial del terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican, esto es un estudio de mercado de predios en el entorno de ubicación.



*Nelson Ovidio Eugenio López*  
*Ingeniero Civil*

### 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

**3.1. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** RESIDENCIAL, predominan las viviendas Unifamiliares, es decir se ocupa una unidad residencial o casa con destino a una sola familia, en su gran mayoría de una planta, aunque también existen viviendas Bifamiliares, hay presencia de viviendas antiguas construidas con muros en tapia pisada, cerca al inmueble objeto de avalúo.

**3.2. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** El predio se encuentra ubicado en un sector clasificado como estrato 1. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es residencial.

**3.3. SERVICIOS:** Servicios de uso Cotidiano de Bajo Impacto (S1), Servicios de uso ocasional asociados a la vivienda (S2), Servicios Religiosos (S13). Servicio de educación en básica primaria sede Cristo Rey, para la parte de secundaria el resto de intuiciones de la ciudad e igualmente la educación superior en sus instituciones públicas y privadas de la ciudad. El servicio de salud en el Hospital San Juan de Dios. La seguridad a cargo del comando de policía y Batallón localizados en el casco urbano.

**3.4. VÍAS DE ACCESO EN INFLUENCIA DEL SECTOR:** La principal vía del sector es la calle primera (1N) o vía al arenal, que empalma con la carrera 16 en el barrio Simón Bolívar y continua como acceso al Barrio Cristo Rey Parte alta. En Buen estado de conservación, con pavimento rígido y flexible, con pendiente moderada y de un ancho promedio de 5 metros aproximadamente.

**3.5. INFRAESTRUCTURA URBANA y TRANSPORTE:** El sector cuenta con los servicios de Acueducto, Alcantarillado, Gas domiciliario, redes de energía eléctrica y telecomunicaciones; En cuanto al transporte, se accede por rutas de transporte público municipal (busetas), taxis y transporte informal.

**3.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Por ser un sector con tratamiento de mejoramiento integral, con disponibilidad de lotes, la valorización es normal sujeta al mercado.

### 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que rige para el municipio de Pamplona está contenida en el plan básico de ordenamiento territorial PBOT que fue aprobado en el año 2002 por el concejo municipal mediante acuerdo 0025 del mismo año y su modificación excepcional aprobada en diciembre de 2015 según acuerdo N° 0034 del concejo municipal.



Nelson Ovidio Eugenio López  
Ingeniero Civil

**4.1 USO DEL SUELO:** Al sector donde se ubica el predio lo cobija el TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.	
<b>DESCRIPCIÓN:</b>	Este tratamiento se aplicara en zonas del territorio que presentan deficiencias urbanísticas y que deberán completar su ordenamiento en materia de infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, equipamiento comunitario, espacio público, condiciones ambientales y su calidad habitacional.
<b>AREA DE ACTIVIDAD:</b>	Residencial
<b>BARRIOS:</b>	Nuevo Amanecer Santa Martha El Guamo Jurado San Luis Juan XXIII Cristo Rey <span style="border: 2px solid red; padding: 2px;">Cristo Rey Parte Alta</span> Simón Bolívar Galán Santísima Trinidad San Ignacio Barrios Unidos El Zulia El Buque El Progreso
<b>OBJETIVO:</b>	Consolidar los usos existentes vinculados a la vivienda, particularmente con la dotación de equipamientos, servicios públicos domiciliarios, infraestructura y movilidad.  Mejorar la calidad de vida de los habitantes.
<b>USO PRINCIPAL:</b>	Residencial Unifamiliar (R1) Residencial Bifamiliar (R2)
<b>USO COMPATIBLE:</b>	Comercio a baja escala (C1) Comercio de uso frecuente (C2) Comercio de recuperación de materiales (C5) Servicios de uso cotidiano de bajo impacto (S1) Servicios asociados a la vivienda (S2) Servicios de uso ocasional (S3) Parqueaderos (S6) Servicios religiosos(S13) Equipamiento colectivo de escala de vecindario o barrio (E1) Equipamiento de escala comunal o sector (E2) Industria artesanal o casera (I1) Usos especiales (ES2)
<b>USO PROHIBIDO</b>	Hacen parte de este ítem los usos no clasificados como uso principal o compatible
<b>AREA MINIMA DE LOTE:</b>	Residencial Unifamiliar (R1): 60 m <sup>2</sup> Residencial Bifamiliar (R2): 70 m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MAXIMA:</b>	Tres pisos, para terrenos con inclinación mayor o igual a 35% y cinco pisos para terrenos con inclinación menor a 35%



CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S



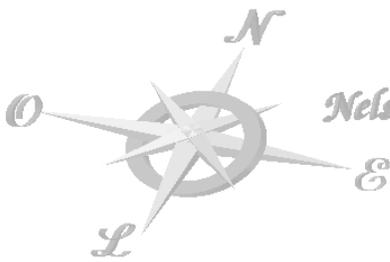
0975-683548



3212325939



noeugenio@gmail.com



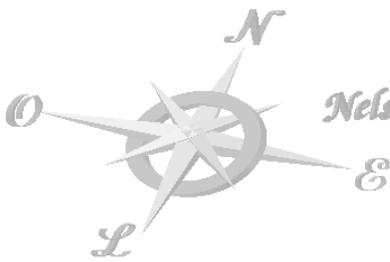
**Nelson Ovidio Eugenio López**  
Ingeniero Civil

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se entienden como usos del suelo prohibidos aquellos que no se mencionan en la presente ficha, además de los definidos en el listado de usos prohibidos.</li> <li>• Los servicios con venta y consumo de licor, existente y nuevo, deben presentar plan de mitigación de impactos.</li> <li>• Cuando la actividad requiera realizar alguna actuación urbanística, incluyendo la adecuación (cambio de uso), modificación, deberá cumplir con los requisitos normativos de acuerdo al uso del suelo.</li> <li>• En este sector se podrán desarrollar Planes o Proyectos de Vivienda Interés Prioritaria.</li> <li>• Los proyectos que se formulen sobrepasando la altura máxima, deberán presentar los estudios técnicos correspondientes a las condiciones geotécnicas del suelo, condiciones estructurales de la edificación, condiciones ambientales y someterse compensación por transferencia de derechos, según el decreto 1337 de 2002.</li> <li>• Todo proyecto de construcción debe presentar los estudios técnicos, respaldados por profesionales o empresas certificadas.</li> <li>• Toda construcción de uso Residencial, R2 y R3, menores a 2000 m<sup>2</sup> que no cumplan con 1 parqueadero por vivienda o apartamento el constructor retribuirá económicamente al municipio de acuerdo al estatuto de renta del municipio para el 2016.</li> </ul>
--	--

#### USO RESIDENCIAL

Residencial	R1	R2	R3	R4
Área mínima del predio (m <sup>2</sup> )	60 - 69	70 - 199	200 - 499	≥500
Frente mínimo (m)	6	6	8	10
<b>Voladizo</b>	0.60 m., el 70% del andén. Altura mínima 2.40 m., desde el nivel más elevado del andén, o según disponga el perfil vial.			
Índice Máximo de Ocupación	0.7	0.7	0.65	0.6
Índice Máximo de Construcción	1.7	3.6	3.8	1.2
<b>Antejardín</b>	De acuerdo al perfil vial			
<b>Cesión Tipo A o Pública, mínima</b>				
<b>Cesión Tipo B o privada, mínima</b>	NA			
<b>Parqueaderos</b>	1 parqueadero por cada 5 viviendas: 1 parqueadero vehicular público para personas con movilidad reducida por cada 10 viviendas, 2 parqueaderos para bicicletas., por cada 10 viviendas			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los predios que soliciten una licencia de construcción tipo ampliación, que se posee afectación por vulnerabilidad, deberán realizar un reforzamiento estructural, basados en cálculos estructurales aplicables a cada categoría (alta, media y baja) y de acuerdo a los lineamientos de la NSR-10.</li> </ul>			

**FUETE. MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL PBOT 2015**



Nelson Ovidio Eugenio López  
Ingeniero Civil

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 5.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

El lote de terreno sobre el cual se levanta la casa de habitación es de forma rectangular y las áreas construidas se encuentran a un mismo nivel y en una cota más alta con respecto a la vía de acceso.

### 5.2 LINDEROS:

- Según Escritura N° 89 del 23-02-1984 Notaria Primera de Pamplona:

ta y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el NOR--
TE, en extensión de diez metros (10,00 mts.) con propiedad de Ma
ría N. N.; por el ORIENTE, en extensión de quince metros (15,00-
mts.) con de Flor de María Monroy; por el OCCIDENTE, en exten -
sión de quince metros (15,00 mts.); con de Gilberto Portilla; y -
por el SUR, en extensión de diez metros (10,00 mts.) con la ca -
lle o vía pública, / Que dentro de este lote de terreno ejido, --

- Según Inspección Judicial:

POR EL NORTE: En 10.0 metros con Solar, En posesión de la parte demandante Señores ANA ELCIDA SUAREZ GELVEZ y PEDRO ANTONIO PELÁEZ PARADA, Se desconoce el propietario y/o titular de derecho real.

POR EL ORIENTE: En 15.0 metros con PAULINO DELGADO MONROY, predio identificado con el NUPRE 545180101000001650005000000000.

POR EL SUR: En 10 metros con la CALLE 2 AN. Vía pública.

POR EL OCCIDENTE: En 15 metros con MAURICIO PORTILLA GONZÁLEZ, predio identificado con el NUPRE 545180101000001650007000000000.

(Ver Plano 2/2. Anexo).

**5.3 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** Su fachada principal y acceso es la CALLE 2 AN, vía con pavimento rígido, angosta, pendiente baja y circulación vehicular Bidireccional, en aparente buen estado.



**5.4 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** El predio cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas con aparente buen funcionamiento.

### 5.5 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ESTADO Y VETUSTEZ.

De acuerdo con la visita realizada y con forme al registro fotográfico se encontró un área construida antigua (Área construida 1) y unas mejoras (Área construida 2), descritas de la siguiente manera:

- Área construida 1: levantada con muros en tapia pisada, pañetados y pintados, cubierta en teja de barro apoyada en madera rolliza y caña, pisos en tablón de gres antiguo, mortero pulido y en baldosín, puertas y ventanas en madera a excepción de la puerta de acceso que es metálica, se distribuye en sala, cocina-comedor y alcoba, con una vetustez según el IGAC de 56 años, es decir data del año 1968. En regular estado de conservación, necesita intervención de cubierta. CLASE 4
- Área construida 2 (mejoras): construidas con muros en bloque de arcilla pañetados interiormente en un 60% aproximadamente, exteriormente se observa a la vista, con cubierta en teja de zinc y de fibrocemento, pisos en mortero cepillado, puertas y ventanas metálicas; Al otro costado un lavadero y baño, construido con muros en ladrillo pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc y pisos en mortero cepillado, se distribuye en dos alcobas y batería sanitaria y adjunto lavadero, mejoras con una vetustez de 15 años aproximadamente, en buen estado de conservación. CLASE 3

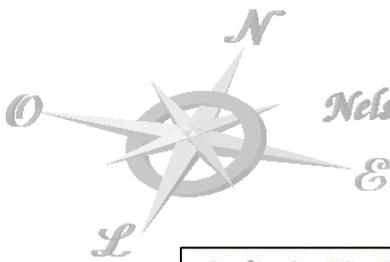
**5.6 ÁREAS adoptadas:** Se verifico la existencia de área de terreno que no hace parte del folio de matrícula inmobiliaria, conclusión sustentada en la escritura que dio origen al mismo. En tal sentido se relacionan las áreas adoptadas en el siguiente cuadro.

#	DESCRIPCIÓN	ÁREA M <sup>2</sup>	EDAD	FUENTE
1	Área Lote de Terreno	150		Medición realizada
2	Área construida 1	41.0	56 años	Medición realizada
3	Área construida 2 (mejoras)	33.2	15 años	Medición realizada

## 6. METODOLOGÍAS VALUATORIAS.

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C y las características particulares del inmueble tanto en el aspecto arquitectónico como en el jurídico, he determinado aplicar las siguientes metodologías:

La resolución 620 de 2008 del I.G.A.C citada establece:



**Artículo 3°.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V <sub>c</sub>	=	Valor comercial
C <sub>t</sub>	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
V <sub>t</sub>	=	Valor del terreno

FUENTE: Resolución 620 de 2008 IGAC

Para la depreciación con forme a la misma resolución (TABLA DE FITTO Y CORVINI)

En cuanto a la vida util se considera de 80 años en razon a que el área construida uno (1) su sistema constructivo es en muros de tapia pisada y el área construida dos (2) o mejoras, no cumple con la norma sismo resistente actual.

Aplicando el método de costo de reposición para las áreas construida tenemos:

**ÁREA CONSTRUIDA # 1**

ÁREA CONSTRUIDA / M <sup>2</sup>	41
VALOR M <sup>2</sup> NUEVO	\$ 633,160.0
VETUSTEZ EN AÑOS	56
VIDA ÚTIL	80
EDAD EN % de VIDA	70.0%
CLASE (FITTO Y CORVINI)	4
% DE DEPRECIACIÓN	80.80%
DEPRECIACIÓN X M <sup>2</sup>	\$ 511,593.3
VALOR M <sup>2</sup> DEPRECIADO	\$ 121,566.7
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 120,000.0</b>

**ÁREA CONSTRUIDA # 2 (MEJORAS)**

ÁREA CONSTRUIDA / M <sup>2</sup>	33.2
VALOR M <sup>2</sup> NUEVO	\$ 533,250.0
VETUSTEZ EN AÑOS	15
VIDA ÚTIL	80
EDAD EN % de VIDA	18.75%
CLASE (FITTO Y CORVINI)	3
% DE DEPRECIACIÓN	27.22%
DEPRECIACIÓN X M <sup>2</sup>	\$ 145,150.7
VALOR M <sup>2</sup> DEPRECIADO	\$ 388,099.4
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 380,000.0</b>

Porcentaje de Depreciación conforme a FITTO Y CORVINI, para las mejoras ya que el área construida 1 el dato es directo de la tabla.

X	Y
18%	26.80%
19%	27.36%
18.75%	27.22%



*Nelson Ovidio Eugenio López*  
*Ingeniero Civil*

**VALOR TERRENO:** Teniendo en cuenta que uno de los objetivos principales es hallar el valor total del inmueble, se toma la metodología con forme al artículo cuatro de la misma resolución.

**Artículo 4º. 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.

**Artículo 14º.- Método (técnica) residual.** En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

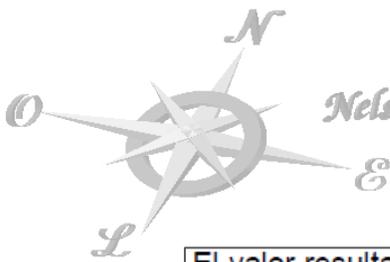
Para el calculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del calculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.





Nelson Ovidio Eugenio López  
Ingeniero Civil

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Aplicando la metodología de técnica residual tenemos:

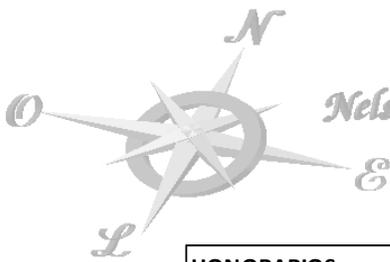
<b>DESARROLLO POTENCIAL METODO RESIDUAL</b>	
ÁREA BRUTA M <sup>2</sup>	150
Área no urbanizable M <sup>2</sup>	0
Índice máximo de ocupación	0.7
Índice máximo de construcción	3.6
Altura máxima	5 pisos
Área útil M <sup>2</sup>	105

<b>PROYECCION DE VENTAS</b>	
Área construida m <sup>2</sup>	447.00
Nº de apartamentos	8
Nº de pisos o niveles	4
<b>VALOR PROMEDIO PROBABLE DE VENTA M<sup>2</sup></b>	<b>\$ 1,200,000.0</b>
<b>VALOR TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>\$ 536,400,000.0</b>

#### ANALISIS DE COSTOS

<b>COSTOS DIRECTOS</b>		V. UNITARIO	% / VENTAS	VALOR TOTAL
Urbanismo sobre área útil		\$ 114,942.86	2.25%	\$ 12,069,000.0
Construcción		\$ 408,468.6	60.92%	\$ 326,774,880.0
Construcción cesión tipo A - B		\$ -	0.00%	\$ -
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>			<b>63.17%</b>	<b>\$ 338,843,880.0</b>

<b>COSTOS INDIRECTOS</b>		PORC % / CD	% / VENTAS	VALOR TOTAL \$
<b>GENERALES</b>				
	Licencia	1.35%	0.85%	\$ 4,559,400.0
	Seguros	1.19%	0.75%	\$ 4,023,000.0
	Impuestos	0.40%	0.25%	\$ 1,341,000.0
	Plan Parcial	0.00%	0.0%	\$ -
	Servicios	0.24%	0.15%	\$ 804,600.0
<b>TOTAL GENERALES</b>			<b>2.00%</b>	<b>\$ 10,728,000.0</b>



Nelson Ovidio Eugenio López  
Ingeniero Civil

<b>HONORARIOS</b>	Topografía	0.19%	0.12%	\$ 643,680.0
	Estudio de Suelos	0.40%	0.25%	\$ 1,341,000.0
	Diseños arquitectonicos	0.63%	0.40%	\$ 2,145,600.0
	Diseños estructurales	0.63%	0.40%	\$ 2,145,600.0
	Diseño hidrosanitario	0.24%	0.15%	\$ 804,600.0
	Diseño Electrico	0.32%	0.20%	\$ 1,072,800.0
	Supervisión	1.42%	0.90%	\$ 4,827,600.0
	Presup y programación	0.40%	0.25%	\$ 1,341,000.0
<b>TOTAL HONORARIOS</b>			2.67%	\$ <b>14,321,880.0</b>

<b>OTROS COSTOS INDIRECTOS</b>	Gerencia de obra	3.56%	2.3%	\$ 12,069,000.0
	Costos ventas, comisiones y publicidad	4.75%	3.0%	\$ 16,092,000.0
	Notariales	2.37%	1.50%	\$ 8,046,000.0
	Financieros	3.96%	2.50%	\$ 13,410,000.0
<b>TOTAL OTROS COSTOS INDIRECTOS</b>			9.25%	\$ <b>49,617,000.0</b>

<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	13.92%	\$ <b>74,666,880.0</b>
--------------------------------	--------	------------------------

<b>TOTAL COSTOS</b>	77.09%	\$ <b>413,510,760.0</b>
---------------------	--------	-------------------------

### **DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO**

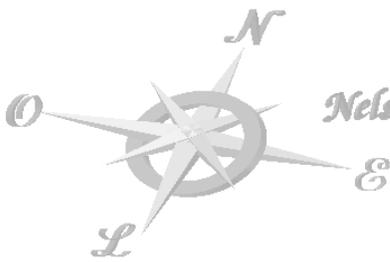
	% / VENTAS	VALOR TOTAL \$
Ventas menos costos		\$ 122,889,240.0
Utilidad minima esperada	10.00%	\$ 53,640,000.0
Utilidad maxima	13.00%	\$ 69,732,000.0
Limite superior	12.91%	\$ 69,249,240.0
Limite inferior	9.91%	\$ 53,157,240.0
Valor comercial de la Casa- lote (Media de los limites)		\$ <b>61,203,240.0</b>
Valor metro cuadrado de casa-lote comercial		\$ <b>408,021.6</b>
	100.0%	

Se asume un valor de \$ 410.000,0 x Metro Cuadrado

Valor total del Inmueble \$ **61.500.000,0**

### **7. SUSTENTACIÓN DEL AVALUÓ.**

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito y las metodologías utilizadas, se han tenido en cuenta los siguientes factores que de alguna manera influyen directamente sobre el precio y estos son los siguientes:



- Tipo, edad, especificaciones, uso o destino, método de depreciación, restricciones de uso, que se analizaron para determinar su valor razonable.
- Uso del suelo, dentro del tratamiento de mejoramiento integral.
- Las condiciones del mercado actual que de alguna manera incide en la comercialización de predios afectando la estabilidad en los valores del mercado inmobiliario.
- Las condiciones para el acceso vehicular, que influyen en los costos de un futuro desarrollo constructivo, así como mayores costos de por el nivel del terreno con relación a la vía de acceso.

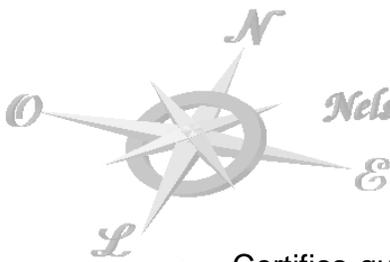
## 8. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL CONSTRUCCIÓN				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UN	VALOR UN.	VALOR TOTAL
TERRENO	150	M <sup>2</sup>	\$ 293,093.3	\$ 43,964,000.0
ÁREA CONSTRUCCIÓN				
ÁREA CONSTRIDA # 1	41	M <sup>2</sup>	\$ 120,000.0	\$ 4,920,000.0
ÁREA # 2 MEJORAS	33.2	M <sup>2</sup>	\$ 380,000.0	\$ 12,616,000.0
VALOR TOTAL				<b>\$ 61,500,000.0</b>

**SON:** SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/C.

## 9. CONSIDERACIONES.

- Se presume la inexistencia de factores exógenos que afecten en su subsuelo o en la estructura al bien objeto de avalúo.
- No se asume responsabilidad alguna por las inconsistencias que se evidencien entre las medidas efectivas o reales y las consignadas en los documentos suministrados.
- Dejo constancia que he visitado el predio y he tomado las fotografías adjuntas, valorando todas sus determinantes.
- El avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y de mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructura, podría alterar la exactitud del presente informe.
- El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble, independientemente del valor de negociación en el cual pueden intervenir factores subjetivos o circunstancias imposibles de prever, por ejemplo, la habilidad de los negociadores, la urgencia económica de los participantes, los intereses o pagos pactados entre las partes o demasiado interés del comprador.



*Nelson Ovidio Eugenio López*  
*Ingeniero Civil*

- Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación, los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de ética de la E.R.A a la cual pertenezco.
- Me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Abierto de Avaluador, ante el estado colombiano.

## **10. VIGENCIA DEL AVALÚO**

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 del año 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998.

## **11. NORMATIVA.**

Para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta todos los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las demás normas que adicionen o complementen.

## **12. ANEXOS.**

Dos Planos

Registro fotográfico.

Idoneidad acorde con lo establecido en el Art. 226 del C.G.P.

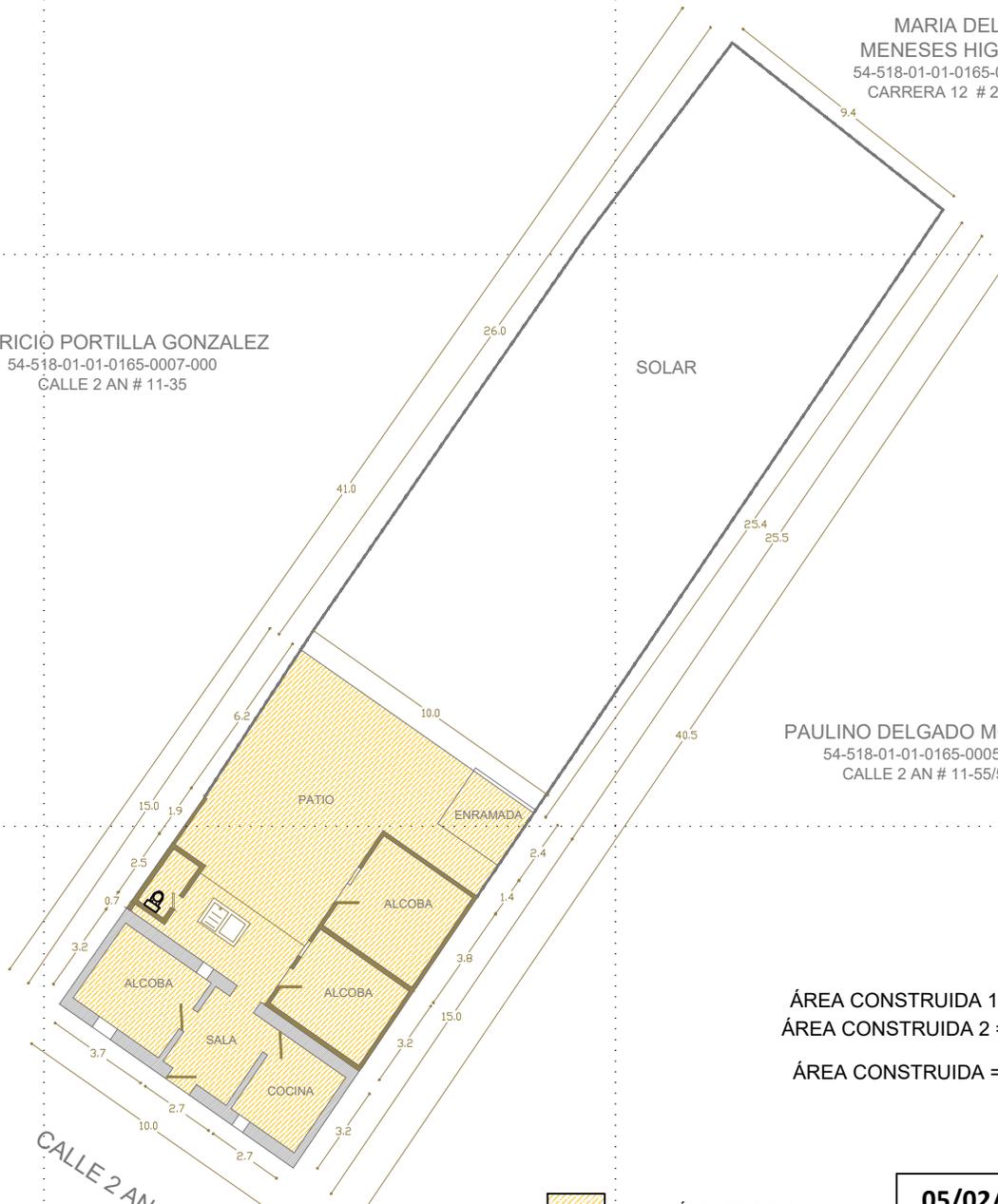


MAURICIO PORTILLA GONZALEZ  
54-518-01-01-0165-0007-000  
CALLE 2 AN # 11-35

MARIA DELIA  
MENESES HIGUERA  
54-518-01-01-0165-0003-000  
CARRERA 12 # 2 AN-50

SOLAR

PAULINO DELGADO MONROY  
54-518-01-01-0165-0005-000  
CALLE 2 AN # 11-55/57



ÁREA CONSTRUIDA 1 = 41 M<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUIDA 2 = 33.2 M<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUIDA = 74.2 M<sup>2</sup>



ÁREA TERRENO  
SEGÚN LINDEROS DE ESCRITURA  
150 M<sup>2</sup>

P: 1/2

05/02/2024  
ESC: 1\_250

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
MUNICIPIO DE PAMPLONA  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
DE ORALIDAD

PROCESO DE PERTENENCIA  
RADICADO N° 2022-00122-00

Demandante:

ANA ELCIDA SUAREZ GELVEZ  
PEDRO ANTONIO PELAEZ PARADA

CONTIENE:

PLANIMETRÍA DEL PREDIO

DIRECCIÓN:

PREDIO URBANO  
CALLE 2 AN # 11-45  
BARRIO CRISTO REY P. A  
MUNICIPIO DE PAMPLONA  
NORTE DE SANTANDER

F.M.I.:

272-9655

NUPRE:

54-518-01-01-0165-0006-000

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA SOLAR = 252.6 M<sup>2</sup>  
ÁREA TERRENO ESC = 150 M<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUIDA = 74.2 M<sup>2</sup>

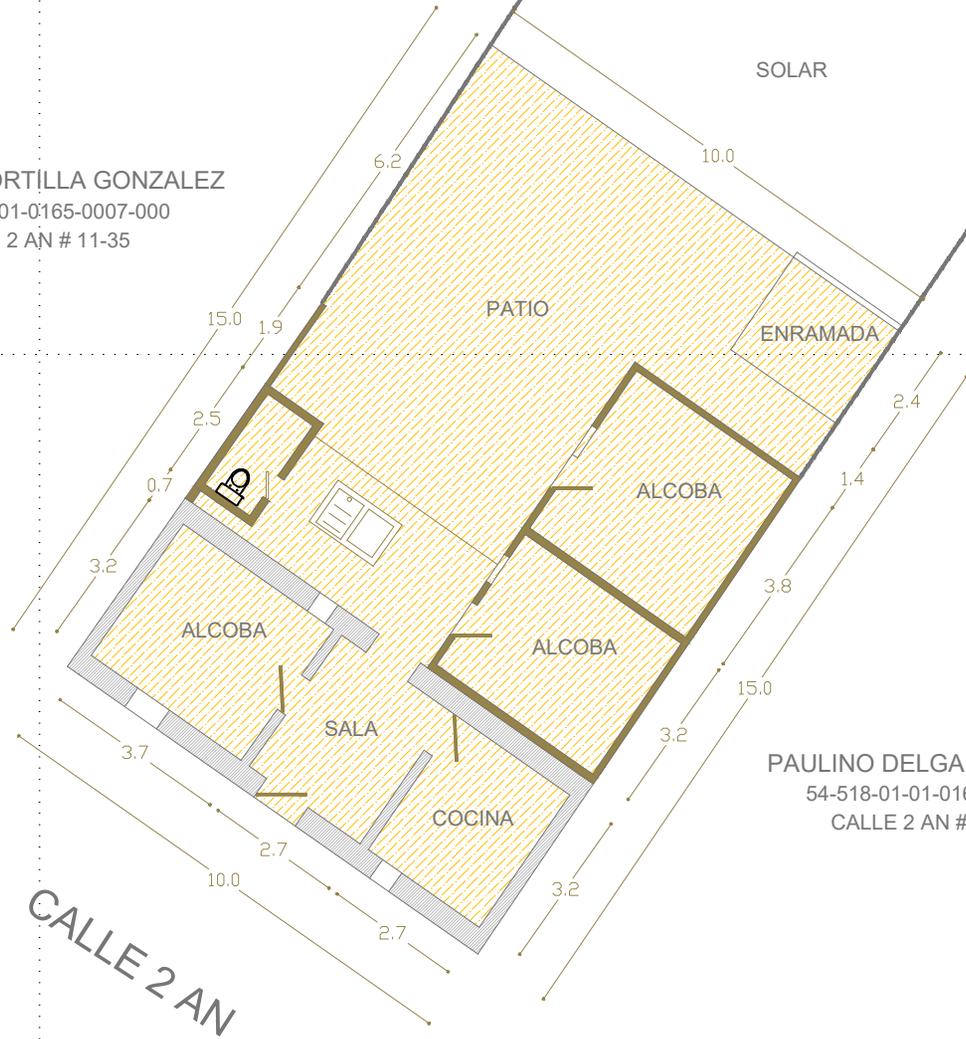
PERITO:

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ  
INGENIERO CIVIL  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA



MAURICIO PORTILLA GONZALEZ  
54-518-01-01-0165-0007-000  
CALLE 2 AN # 11-35

EN POSESIÓN DE  
ANA ELCIDA SUAREZ GELVEZ  
Y  
PEDRO ANTONIO PELAEZ PARADA



SOLAR

PATIO

ENRAMADA

ALCOBA

ALCOBA

ALCOBA

SALA

COCINA

B.D.

PAULINO DELGADO MONROY  
54-518-01-01-0165-0005-000  
CALLE 2 AN # 11-55/57

CALLE 2 AN

P: 2/2



ÁREA TERRENO  
SEGÚN LINDEROS DE ESCRITURA  
150 M<sup>2</sup>

05/02/2024

ESC: 1\_150

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
MUNICIPIO DE PAMPLONA  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
DE ORALIDAD

PROCESO DE PERTENENCIA  
RADICADO N° 2022-00122-00

Demandante:

ANA ELCIDA SUAREZ GELVEZ  
PEDRO ANTONIO PELAEZ PARADA

CONTIENE:

PLANIMETRÍA DEL PREDIO

DIRECCIÓN:

PREDIO URBANO  
CALLE 2 AN # 11-45  
BARRIO CRISTO REY P. A  
MUNICIPIO DE PAMPLONA  
NORTE DE SANTANDER

F.M.I.:

272-9655

NUPRE:

54-518-01-01-0165-0006-000

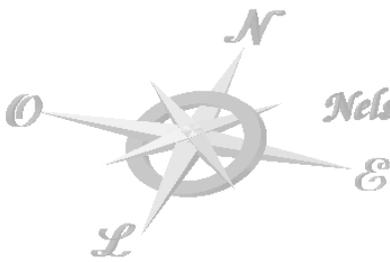
CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO = 150 M<sup>2</sup>

ÁREA CONSTRUIDA 1 = 41.0 M<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUIDA 2 (Mejoras) = 33.2 M<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA = 74.2 M<sup>2</sup>

PERITO:

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ  
INGENIERO CIVIL  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA



*Nelson Ovidio Eugenio López*  
*Ingeniero Civil*

### REGISTRO FOTOGRÁFICO



**SALA ÁREA CONSTRUIDA 1**



**ALCOBA ÁREA CONSTRUIDA 1**



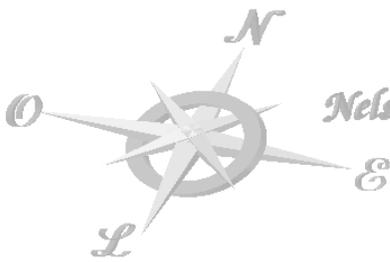
**COCINA ÁREA CONSTRUIDA 1**

 CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S

 0975-683548

 3212325939

 [noeugenio@gmail.com](mailto:noeugenio@gmail.com)



*Nelson Ovidio Eugenio López*  
*Ingeniero Civil*



**ÁREA CONSTRUIDA 2 MEJORAS**



**ALCOBA MEJORAS**



**PATIO**

 CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S

 0975-683548

 3212325939

 [noeugenio@gmail.com](mailto:noeugenio@gmail.com)



# MARTHA JAEL PARRA GARCIA

## ABOGADO

Carrera 6 No. 4-17 Interior 102 Edificio Márquez

Correo electrónico: majael2006@hotmail.com

Celular 315-3574432

Pamplona Norte de Santander

Señora

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PAMPLONA

E. S. D.

Ref: EJECUTIVO SINGULAR  
Rdo: 2023-00054  
Dte: ORLANDO ACEVEDO GALVIZ  
Ddo: PEDRO NEL BUITRAGO ORTIZ

**MARTHA JAEL PARRA GARCIA**, mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, abogada en ejercicio, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 38.249.170 expedida en Ibagué (Tolima) y portador de la Tarjeta Profesional No. 73.282 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, comedidamente me dirijo a su Despacho, con el fin de presentar **LA LIQUIDACION DEL CREDITO**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 446 del Código General del Proceso, de acuerdo a la siguiente fórmula financiera  $IP = (1 + ief)^{1/n - 1}$

**CAPITAL A** 1.000.000,00

**INTERESES DE 08 DE AGOSTO DE 2020 AL 17 DE FEBRERO DE 2023** 685.609,00

### LIQUIDACION DE INTERESES DE MORA

DESDE	HASTA	TASA	1/2 INT.	PERIODO	DIAS	CAPITAL	INTERES
18-feb-23	28-feb-23	30,18	15,09	0,0767123	28	1.000.000,00	29.060,47
01-mar-23	31-mar-23	30,84	15,42	0,0849315	31	1.000.000,00	32.819,34
01-abr-23	30-abr-23	31,39	15,70	0,0821918	30	1.000.000,00	32.221,13
01-may-23	31-may-23	30,27	15,14	0,0849315	31	1.000.000,00	32.305,18
01-jun-23	30-jun-23	29,76	14,88	0,0821918	30	1.000.000,00	30.799,95
01-jul-23	31-jul-23	29,36	14,68	0,0849315	31	1.000.000,00	31.478,57
01-ago-23	31-ago-23	28,75	14,38	0,0849315	31	1.000.000,00	30.920,44
01-sep-23	30-sep-23	28,30	14,15	0,0821918	30	1.000.000,00	29.508,15
01-oct-23	31-oct-23	26,53	13,27	0,0849315	31	1.000.000,00	28.861,28
01-nov-23	30-nov-23	25,52	12,76	0,0821918	30	1.000.000,00	26.997,21
01-dic-23	31-dic-23	25,04	12,52	0,0849315	31	1.000.000,00	27.453,91
01-ene-24	31-ene-24	23,32	11,66	0,0849315	31	1.000.000,00	25.803,03
01-feb-24	29-feb-24	23,31	11,66	0,0794521	29	1.000.000,00	24.109,37
01-mar-24	31-mar-24	22,20	11,10	0,0849315	31	1.000.000,00	24.712,45
							<b>407.050,49</b>

Capital A	\$	1.000.000,00
INTERESES MORA A 17 DE FEBRERO DE 2023	\$	685.609,00
INTERESES A LA FECHA	\$	407.050,49
Saldo Intereses	\$	1.092.659,49
TOTAL ADEUDADO	\$	2.092.659,49

**CAPITAL B** 1.000.000,00

**INTERESES DE 20 DE AGOSTO DE 2020 AL 17 DE FEBRERO DE 2023** 677.152,00

### LIQUIDACION DE INTERESES DE MORA

DESDE	HASTA	TASA	1/2 INT.	PERIODO	DIAS	CAPITAL	INTERES
-------	-------	------	----------	---------	------	---------	---------

18-feb-23	28-feb-23	30,18	15,09	0,0767123	28	<b>1.000.000,00</b>	29.060,47
01-mar-23	31-mar-23	30,84	15,42	0,0849315	31	<b>1.000.000,00</b>	32.819,34
01-abr-23	30-abr-23	31,39	15,70	0,0821918	30	<b>1.000.000,00</b>	32.221,13
01-may-23	31-may-23	30,27	15,14	0,0849315	31	<b>1.000.000,00</b>	32.305,18
01-jun-23	30-jun-23	29,76	14,88	0,0821918	30	<b>1.000.000,00</b>	30.799,95
01-jul-23	31-jul-23	29,36	14,68	0,0849315	31	<b>1.000.000,00</b>	31.478,57
01-ago-23	31-ago-23	28,75	14,38	0,0849315	31	<b>1.000.000,00</b>	30.920,44
01-sep-23	30-sep-23	28,30	14,15	0,0821918	30	<b>1.000.000,00</b>	29.508,15
01-oct-23	31-oct-23	26,53	13,27	0,0849315	31	<b>1.000.000,00</b>	28.861,28
01-nov-23	30-nov-23	25,52	12,76	0,0821918	30	<b>1.000.000,00</b>	26.997,21
01-dic-23	31-dic-23	25,04	12,52	0,0849315	31	<b>1.000.000,00</b>	27.453,91
01-ene-24	31-ene-24	23,32	11,66	0,0849315	31	<b>1.000.000,00</b>	25.803,03
01-feb-24	29-feb-24	23,31	11,66	0,0794521	29	<b>1.000.000,00</b>	24.109,37
01-mar-24	31-mar-24	22,20	11,10	0,0849315	31	<b>1.000.000,00</b>	24.712,45
							<b>407.050,49</b>

<b>Capital B</b>	\$	<b>1.000.000,00</b>
<b>INTERESES MORA A 17 DE FEBRERO DE 2023</b>	\$	<b>677.152,00</b>
<b>INTERESES A LA FECHA</b>	\$	<b>407.050,49</b>
<b>Saldo Intereses</b>	\$	<b>1.084.202,49</b>
<b>TOTAL ADEUDADO</b>	\$	<b>2.084.202,49</b>

RESUMEN GENERAL		
<b>CAPITAL A,B.</b>	\$	<b>2.000.000,00</b>
<b>TOTAL INTERESES A 17 DE FEBRERO DE 2023</b>	\$	<b>1.362.761,00</b>
<b>TOTAL INTERESES</b>	\$	<b>814.100,98</b>
<b>TOTAL ADEUDADO</b>	\$	<b>4.176.861,98</b>

**Son: CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS con 98 centavos (\$4'176.861,98)**

Liquidación efectuada a 31 de marzo de 2024

**MARTHA JAEL PARRA GARCIA**  
**C.C. No. 38.249.170 de Ibagué (Tolima)**  
**T.P. No. 73.282 del C.S.J.**

Señores:

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE PAMPLONA**

[J02CMPALPAM@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO](mailto:J02CMPALPAM@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO)

E. S. D.

<b>PROCESO:</b>	SUCESIÓN INTESTADA
<b>RADICADO:</b>	54 518 40 03 002 2024 00095 00
<b>DEMANDANTE(S):</b>	MARIA ELENA FIGUEROA DE SIERRA
<b>CAUSANTE:</b>	HERNANDO FIGUEROA ORTEGA q.e.p.d.

**Memorial:** Manifestación frente al Auto De Fecha Veintiuno (21) De Marzo De Dos Mil Veinticuatro (2024) – Falta De Competencia

**LUIS EMILIO VELASCO GARNICA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.1.095.799.276 expedida en la ciudad de Floridablanca (S/der), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 308.348 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en el municipio de Bucaramanga (Santander), actuando en calidad de apoderado judicial de la demandante, por medio de la presente, me permito informar lo siguiente:

Revisando el auto proferido por su honorable despacho de fecha Veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), notificado por estado N° 012, fijado el veintidós (22) de marzo de 2024, auto donde refiere el despacho que, debido a la falta de competencia remitirá el proceso al juez civil municipal de Bucaramanga, decisión motiva en la manifestación realizada por el suscrito frente al asiento principal de los negocios del causante, manifestación hecha en el hecho primero de la demanda, tal como se aprecia en el texto citado a continuación:

“PRIMERO: HERNANDO FIGUEROA ORTEGA (Q.E.P.D.), FALLECIÓ EN LA CIUDAD DE PAMPLONA, EL DÍA VEINTICINCO (25) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2.023), TAL COMO CONSTA EN EL REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN CON INDICATIVO SERIAL 09659560 DE LA NOTARÍA PRIMERA DE PAMPLONA, CABE SEÑALAR QUE SU **ULTIMO DOMICILIO Y ASIENTO PRINCIPAL DE NEGOCIOS DEL CAUSANTE SIEMPRE FUE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA** Y SU RESIDENCIA ESTÁ UBICADA EN LA CALLE 3 # 7-68 EDIFICIO "FIGUEROA" BARRIO SANTO DOMINGO, APARTAMENTO 201 EDIFICIO FIGUEROA, EN PAMPLONA NORTE DE SANTANDER.” NEGRILLA FUERA DE TEXTO ORIGINAL

En efecto, al revisar el escrito de la demanda encuentro que referí que el asisto principal de los negocios era la **ciudad de Bucaramanga**, sin embargo, este dato obedece a un error involuntario, en atención que mi poderdante ratifica que su señor padre siempre mantuvo su domicilio y su asiento principal de sus negocios en la ciudad de Pamplona Norte de Santander.

En consecuencia con lo anterior y atendiendo la decisión del despacho, solicito reconsidere la mima y se me permita **realizar la respectiva subsanación de la demanda** impetrada por el suscrito, puesto que, al suscrito dejar que la misma siga su curso en la ciudad de Bucaramanga podría prosperar una nulidad futura por faltar a la verdad.

**De antemano me disculpo y agradezco su atención y colaboración prestada.**

Atentamente,



**LUIS EMILIO VELASCO GARNICA**

C.C. No. 1.095.799.276 de Floridablanca (S/der)

T.P. No. 308.348 del C.S.J.