

Radicado 1999 00048

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO
EN ASUNTOS LABORALES DE PAMPLONA

Dieciocho de febrero de dos mil veintidós

Dese a conocer a las partes, el pronunciamiento realizado por el Ingeniero Civil Nelson Ovidio Eugenio López, sobre las inconformidades formuladas por la apoderada del demandado, frente al avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso.

NOTIFIQUESE

ANGELA AURORA QUINTANA PARADA
JUEZ



JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO
EN ASUNTOS LABORALES DE PAMPLONA
RAMA JUDICIAL
DEL PODER PÚBLICO REPUBLICA DE COLOMBIA

PAMPLONA, **21 DE FEBRERO 2022**, se notifica hoy el auto anterior, por anotación en estado electrónico No. **008** siendo las siete de la mañana.

La secretaria,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ilba Marleny Vera Bautista'.

ILBA MARLENY VERA BAUTISTA

Respuesta Requerimiento Rad. 1999-00048-00

NELSON OVIDIO EUGENIO LOPEZ <noeugenio@gmail.com>

Vie 11/02/2022 12:38

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - N. De Santander - Pamplona <j01cctopam@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo

Anexo al presente me permito enviar oficio de contestación al requerimiento para ser radicado en el proceso 1999-00048-00.

Agradezco la atención prestada

--

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ

Ingeniero Civil

Cel: 321 2325939



Doctora:

ANGELA AURORA QUINTANA PARADA

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

DISTRITO JUDICIAL DE PAMPLONA.

E. S. D.

REF. PROCESO EJECUTIVO LABORAL
DTE. HERCILIA ROZO OJEDA Y OTROS.
DDO. JOSÉ CRISANTO RINCÓN MARIÑO
RAD. N°. 1998-00048-00

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de auxiliar de la justicia dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito pronunciarme con respecto a las observaciones realizadas por la apoderada de la parte demandada de la siguiente manera:

AL PRIMER PUNTO: Revisado el informe presentado, efectivamente ese es el concepto técnico, lógico y coherente que se emite por valor de TRESCIENTOS SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS \$ 306.860.000,0

AL SEGUNDO PUNTO: En la descripción que se hace del sector en el numeral (3.1), visto en el folio 5 del informe, se menciona entre otras características que existen viviendas Unifamiliares y Bifamiliares de estratos variados predominando las unidades de vivienda de estrato bajo. (Ver la siguiente imagen del sector tomada de la vista de calle de la aplicación Street View de Google Earth).



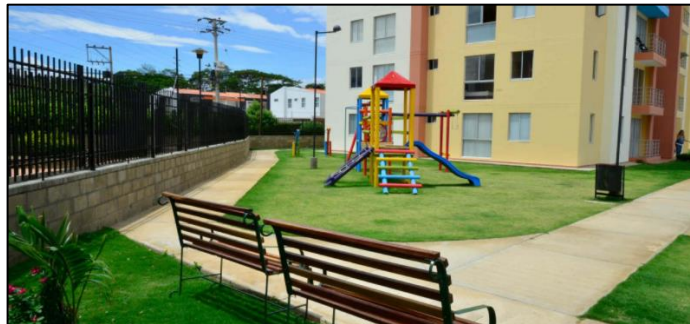


Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

Se ratifica entonces que el entorno aledaño al terreno objeto de avalúo, como lo demuestra la imagen es de estrato bajo, además los valores de arrendamientos y de mercado se encuentran dentro del rango medio-bajo, lo que me permite demostrar las razones por las cuales se le dio el enfoque de la metodología utilizada. Así mismo me permito informarle a la Doctora Rozo Hernández que el artículo al que hace referencia, no existe, toda vez que el número de artículos del mencionado código de urbanismo de la ciudad de Pamplona llega hasta el 196, conforme al acuerdo N° 030 de 2002 por medio del cual se adopta el Código de Urbanismo para el municipio de Pamplona, Norte de Santander.

AL TERCER PUNTO: Se contempla un proyecto tipo para clase media con los beneficios que el gobierno nacional otorga con ocasión de la reactivación económica post- pandemia, donde una familia adquiere la solución habitacional con el subsidio otorgado que cubre la cuota inicial y queda pagando el resto con su respectivo crédito hipotecario también con beneficios para el alivio de la cuota mensual. Se plantea es un conjunto cerrado sometido al régimen de propiedad horizontal y lógicamente existen áreas privadas y áreas de copropiedad, libres, llamase áreas verdes, para juegos infantiles, entre otras de uso común, que dependiendo pueden ser objeto de cesión si en la aprobación del proyecto por parte del municipio así lo exige. En este caso se interviene toda el área bruta por que la topografía lo permite y lleva área de parqueaderos, área social y de esparcimiento de uso común, área verde que, aunque no se catalogan como áreas construidas si tiene costo de implementación, adecuación y posterior mantenimiento, caseta de portería, zonas de circulación peatonal y todo con su respectivo cerramiento perimetral que delimita el área (pueden ser objeto de cesión), su costo de construcción y adecuación se contempla dentro del desarrollo de la metodología porque son gastos.

AL CUARTO PUNTO: Si bien es cierto el área que ocupan las torres de apartamentos es de 240 m², se reitera que el resto de área, para que el proyecto sea llamativo y FUNCIONAL, la ocupan los parqueaderos, área social y de esparcimiento de uso común, área verde que, aunque no se cataloga como área construida si tiene costo de implementación, adecuación y posterior mantenimiento, caseta de portería, zonas de circulación peatonal y todo con su respectivo cerramiento perimetral que delimita el área. Ver ejemplo.



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



0975-683548



3212325939



noeugenio@gmail.com



Nuevamente se menciona un artículo que no existe en el código de urbanismo que rige para la ciudad de Pamplona.

AL QUINTO PUNTO: Se observa que no se ha comprendido el desarrollo del método que contempla la norma.

Artículo 4 de la resolución 620 de septiembre de 2008 del IGAC.

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.

En nuestro caso tenemos:

El valor total de las ventas del proyecto contemplado es.....\$ 2.220.000.000,00
Dos mil doscientos veinte millones.

Se descuenta:

Valor de los costos directos, es decir valor de ejecutar la construcción de la totalidad del proyecto, esto equivale al **61.72%** del total de las ventas....\$1.370.184.000,00
Mil trescientos setenta millones ciento ochenta y cuatro mil pesos.

Valor de todos los costos indirectos que conlleva la ejecución, planeación y legalización de un proyecto relacionados en el cuadro que reposa en los folios 11 y 12 del informe así:

Costos indirectos generales, son el **2%** del total de las ventas..\$ 44.400.000,00
Cuarenta y cuatro millones cuatrocientos mil pesos.

Costos indirectos de Honorarios a profesionales por la planeación del proyecto que se relacionan sumando **1.97%** del total de las ventas.....\$ 43.734.000,00
Cuarenta y tres millones setecientos treinta y cuatro mil pesos.



Otros Costos indirectos como de gerencia de obra, publicidad, notariales y financieros entre otros, son el **9%** del total de las ventas.....\$ 199.800.000,00
Ciento noventa y nueve millones ochocientos mil pesos.

Para un total de costos indirectos del **12.97%** del T Ventas.....\$ 287.934.000,00
Doscientos ochenta y siete millones novecientos treinta y cuatro mil pesos.

Se obtiene un total de costos a descontar de las ventas de\$1.658.118.000,00
Mil seiscientos cincuenta y ocho millones ciento diez y ocho mil pesos. Lo que equivale al **74.69%** del total de las ventas, acorde a la factibilidad técnica y jurídica del proyecto planteado.

Ahora en cuanto a la utilidad esperada del proyecto constructivo se estimo entre un 10 y el 13%, que al promediar se obtiene el **11.5%** del total de las ventas, esto representa un valor de\$ 255.300.000,00
Doscientos cincuenta y cinco millones trescientos mil pesos.

Lo que nos permite encontrar el valor del terreno del predio objeto de avalúo promediando los limites encontrados y relacionados en el cuadro que se estiman entre el 12.31% y 15.31% arrojando como resultado el **13.81%** del total de las ventas, esto representa un valor de\$ 306.582.000,00
Trescientos seis millones quinientos ochenta y dos mil pesos.

Realizando el respectivo chequeo aritmético del ejercicio tenemos:

VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$ 2.220.000.000,0	100%
TOTAL COSTOS	\$ 1.658.118.000,0	74,69%
UTILIDAD ESPERADA	\$ 255.300.000,00	11,50%
VALOR DEL TERRENO	\$ 306.582.000,00	13,81%
TOTAL SUMA IGUAL	\$ 2.220.000.000,0	100,0%

Reiterando y haciendo énfasis a la respuesta dada en el punto anterior

AL SEXTO PUNTO: Con la explicación detallada realizada en el punto anterior se encuentra que la utilidad esperada es de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS. (\$ 255.300.000,0), Perfectamente acorde con el proyecto plantado y al tiempo de ejecución del mismo. De igual manera observando el cuadro de chequeo aritmético realizado donde se verifica que los



valores tanto monetarios como de porcentaje concuerdan y donde el valor de los costos del proyecto son los totalmente reales e inmodificables, podemos realizar el siguiente y simple análisis:

A mayor utilidad – Menor Valor del Terreno

Lo que en mi concepto resultaría ser totalmente absurdo e incoherente pensar que una utilidad del 28% lleva a un valor de terreno de CERO PESOS.

Seguidamente se redondea el valor del metro cuadrado a la cifra inmediatamente superior para de esta forma encontrar el valor que se plasmó en el informe.

AL SÉPTIMO PUNTO: El pensamiento erróneo de pretender ocupar toda el área bruta del lote de terreno para áreas privadas de habitación, no contemplando áreas anexas de esparcimiento, de ventilación de parqueadero, entre otros que permiten la funcionalidad del proyecto, va en contra de las normas urbanísticas aplicadas por los profesionales de la Arquitectura en la implementación de los proyectos de este tipo.

Sin otro particular.

Atentamente,

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ

Ingeniero Civil
Auxiliar de la Justicia