

## NO TENER EN CUENTA MEMORIAL APORTADO RAD. 012-2019-00091-00

diego marino henao ruiz <dhenao@hotmail.com>

Mié 19/10/2022 16:47

Para: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE BANCOLOMBIA

DEMANDADO YARA MARTINEZ MHOR Y OTROS

RADICACION 012-2019-00081-00

con la presente y en mi calidad de apoderado judicial de la demandada, me permito SOLICITAR AL DESPACHO no tener en cuenta el memorial enviado hoy 19 de octubre de 2022 a las 3:44 pm a dichas dependencias judiciales, donde se aporta un AVALUO suscrito por la señora CONSUELO PINZON, y en su defecto solo tener en cuenta el escrito referente a la objeción, para lo cual apporto en este correo.

ANEXO PANTALLAZO DEL ENVIÓ

Atentamente

OSCAR AUGUSTO AGUIRRE MURGUEITIO

T.P. 54.601 DEL C.S.J.

Outlook
  Buscar
 Mensaje nuevo
 Carpetas
 Responder
 Archivo
 Categorizar
 Reunirse ahora
 Eliminar
 Mover a
 ...

- Bandeja ... 239
- Correo no de...
- Borradores
- Elementos e...
- Elementos... 23
- Archivo
- Notas
- Historial de c...
- Unwanted
- Crear carpeta ...
- Grupos

← **MEMORIAL OBJECCION AVALUO RAD. 012-2019-00081-00**

Reenvió este mensaje el Mié 19/10/2022 3:44 PM.

**diego marino hena0 ruiz**  
 Para: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Mié 19/10/2022 3:41 PM

OBJECCION AVALUO RAD. 012... 2 MB
  REGISTR0 FOTOGRAFICO AV... 3 MB

2 archivos adjuntos (5 MB) Guardar todo en OneDrive Descargar todo

SEÑOR  
 JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

PROCESO EJECUTIVO  
 DEMANDNATE BANCOLOMBIA  
 DEMANDADO YARA MARTINEZ MHOR Y OTROS  
 RADICACION 012-2019-00081-00  
 con la presente y en mi calidad de apoderado judicial de la demandada, me permito aportar al despacho MEMORIAL DE OBJECCIÓN AL AVALUO presentado por la parte demandante

Atentamente

OSCAR AUGUSTO AGUIRRE MURGUEITIO  
 T.P. 54.601 DEL C.S.J.

Santiago de Cali, 18 de octubre de 2022

SEÑOR  
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI  
CIUDAD

**REF: OBJECCIÓN AVALUO APORTADO POR LA PARTE DEMANDANTE**

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA
DEMANDADO	C.I PETROCOL HOLDING LTDA Y OTROS
RADICACION	012-2019-00081-00

Con la presente y en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada, me permito **OBJETAR EL AVALUO** de los bienes inmuebles objeto de la presente acción ejecutiva, aportados por la apoderada judicial de la parte demandante, por lo siguiente:

Revisado y estudiado los avalúos aportados, no se indica la forma o mediante qué, se calcula el valor del metro cuadrado de los terrenos avaluados, indica en su metodología que:

“Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.”

Indica lo anterior, que no existe dentro de los avalúos una base concreta y exacta que indique el valor del metro cuadrado de las 5 hectáreas del predio identificado con la M.I. Nro. 370-37218 y los 9.400 m2 del predio con M.I. Nro. 370-62226 dados en garantía y teniendo en cuenta que estamos frente a un avalúo comercial, es de carácter obligatorio determinar el valor real de los predios, toda vez que son requisito de Ley para llevar a cabo la diligencia de remate de los mismos y no entrar en un detrimento del patrimonio de los demandados

Por otro lado, nunca los bienes inmuebles avaluados fueron visitados por ninguna persona o firma que manifestara ser evaluadores. Es tan así que en su metodología se indica;

“La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede

ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.”

Dice la firma encargada de los avalúos, que no se hace responsable de que la normatividad urbanística concuerde con las licencias otorgadas, craso error, ya que estamos frente a un avalúo de predios que son el patrimonio de toda una vida de los demandados para que se manifieste solo por manifestar una suma, sin el lleno del conocimiento exacto para indicar valores, poniendo en riesgo el derecho a la propiedad y al detrimento del patrimonio. La firma debe contar con todos los mecanismos de orden legal para determinar un valor real de lo avaluado.

Igualmente indica que no se realizó un dictamen estructural de cimentación a las construcciones que existen dentro de los lotes de terreno que son varias y solo se limitó el estudio en manifestar la construcción de una casa y descripción, sin su valorización real y científica, no se tuvo en cuenta las estructuras metálicas, puntos que no fueron incluidos en la experticia, lo cual rebaja en mas del 50% el valor real de las construcciones realizadas y existentes dentro de los predios objetos de esta acción.

Se observa que en la metodología realizada para este trabajo encomendado por la entidad demandante, se dice: “Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.”

No puede realizarse un avalúo con el mero principio de buena fe por parte de la parte demandante, es determinante que estos trabajos sean realizados con todos los parámetros de orden legal y documentación que estimen un valor real de los bienes encargados para sus avalúos y no entrar en un interés con la parte contratante y en detrimento del patrimonio de la parte pasiva.

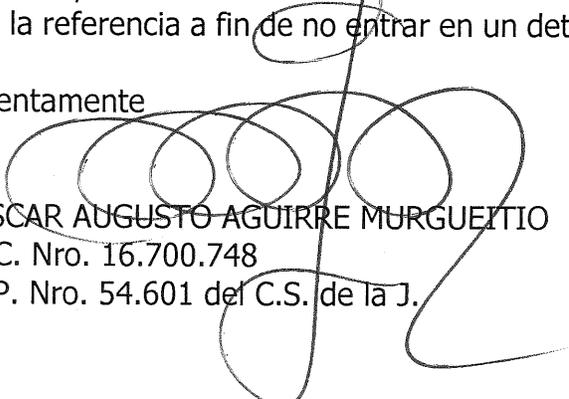
Además, no se tiene en cuenta, ni se avaluaron dentro de la experticia, las construcciones de los inmuebles existentes dentro de los predios, como tampoco los sembrados de aguacate que se tienen dentro del predio y que valorizan los mismos.

VALOR COMERCIAL AVALUO DEL INMUBLE M.I. Nro. 370-37218 y 370-62226

DESCRIPCION	HA	VALOR HA	VALOR TOTAL
valor terreno			
<b>Santa Rosa 370-62226</b>	<b>9.400 M2</b>	<b>\$270.000.000</b>	<b>\$269.996.200</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.400 M2</b>		<b>\$269.996.200</b>
	<b>m2</b>	<b>valor m2</b>	<b>valor total</b>
Casa principal piso 1	396.03	\$848.164	\$335.898.389
Casa principal piso 2	242.91	\$848.164	\$206.052.962
Terraza casa principal	119.27	\$252.000	\$30.056.040
Establo	165.52	\$105.322	\$5.055.489
Zonas duras establo	138.48	\$79.704	\$14.524.253
Bodega	45.00	\$415.234	\$18.685.530
Total	1107.24		\$610.272.663
			\$652.572.663
<b>Descripción</b>	<b>Ha</b>	<b>Valor Ha</b>	<b>Valor total</b>
Valor terreno			
<b>Santa rosa 370-37218</b>	<b>5.00</b>	<b>\$270.000.000</b>	<b>\$1.350.000.000</b>
	<b>Total</b>		<b>\$1.350.000.000</b>
<b>Valor total avalúo Comercial</b>			<b>2..230.628.863</b>

En consecuencia a todo lo anterior, solicito al despacho no tener en cuenta los avalúos aportados por la parte demandante frente a los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 370-37218 y 370-62226, toda vez que no son idóneos, hasta tanto no se determine el valor real de los predios objetos del proceso de la referencia a fin de no entrar en un detrimento patrimonial de los demandados.

Atentamente

  
 OSCAR AUGUSTO AGUIRRE MURGUEITIO  
 C.C. Nro. 16.700.748  
 T.P. Nro. 54.601 del C.S. de la J.