

2016-00169-00 juzgado 7mo civil municipal

OMAR JULIAN URIBE HURTADO <julianfelipe1969@yahoo.com>

Mar 15/11/2022 9:47

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

ARMENIA QUINDIO

REF: OBJECION DE AVALUO

DEMANDANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL SANTILLANA DEL MAR

DEMANDADO: OMAR JULIAN URIBE HURTADO

Radicado: 63001-4003007-2016-0016900

OMAR JULIAN URIBE HURTADO, mayor de edad, de esta vencida, identificado como aparece a l pie de mi firma; abogado en ejercicio con T. P. No. 125.099 del C. S. de la J.; obrando en nombre propio, por medio del presente procedo dentro del término de Ley a objetar el avalúo presentado por la parte d emandante conforme sigue:

A LOS HECHOS:

HECHO PRIMERO: LA PARTE DEMANDANTE O SEA EL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTILLANA DEL MAR, CON FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2.002, PRESENTO un Avalúo, a través de su apoderada señora PILAR G OMEZ, por un valor de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUI NIENTOS PESOS (\$234.415.500.00), M/CTE., TENIENDO SOLO COMO FUNDAMENTE EL Artículo 444, num eral 4, del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, QUE A LA LETRA DICE: " 4.- Tratándose de bienes inmuebl es 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 a valúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.". En este avalúo presentado, no se tuvieron en cuenta los terminados y características internas del inmueble e objeto del Avalúo

El anterior avalúo, hace relación a Un lote de terreno, mejorado con casa de habitación, ubicado en la Ur banización Santillana del Mar, manzana C, casa número 7, del área urbana de Armenia Quindío, Carrera 19, numero 28- norte 60.-

Matricula inmobiliaria número 280-139357

Ficha catastral número 630010107-00000126089001800000058.

SEGUNDO: De manera respetuosa me permito presentar PERITAJE DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE REM ATE, PARA CANCELAR OBLIGACIÓN DEL DEMANDANTE, en los siguientes términos toda vez que el prim er Avalúo, no está acorde con el valor comercial del bien inmueble objeto de esta objeción, en tal razón, el perito aquí es una persona con todas la calidades idóneas, técnicas t profesionales, en el avalúo de bi enes inmuebles habida cuenta que hace parte de la LONJA DE LA POROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO, es d ecir el primer avalúo presentado por la parte ejecutante, desinte de la realidad, habida cuenta que le dan un valor por la Suma de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QU INIENTOS PESOS (\$234.415.500.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA, solo basado en numeral 4, del artículo 444, del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, y el perito especializado en avalúo de bienes inmueb les, coloca el valor del mismo bien en la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHENT A Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE., (\$249.082.139.oo) MONEDA CORRIENTE COLOM

BIANA. El anterior avalúo, hace relación a Un lote de terreno, mejorado con casa de habitación, ubicado en la Urbanización Santillana del Mar, manzana C, casa número 7, del área urbana de Armenia Quindío, Carrera 19, numero 28- norte 60.- Matricula inmobiliaria número 280-139357 .- Ficha catastral número 630010107-00000126089001800000058.

Existiendo una diferencia grande, entre un valor y el otro, me permito anexar el avalúo, efectuado por PR OFESIONAL ESPECIALIZADO señor HERNAN SANCHEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.207.169, con tarjeta de Avaluador numero 6207169, PERITO IDÓNEO AVALUADOR DE LA LONJA DE LA PROPIEDAD RAÍZ, y AFILIADO A LA CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES, EL CUAL DETERMINO EN UN INFORME DETALLADO CON CARACTERÍSTICAS y bases para determinar dicho avalúo, como son CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO, CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ESPECIFICACIÓN DE ACABADOS, DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE, ACABADOS, SERVICIOS COMUNALES Y PRIVADOS, Y DETERMINACIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICABLES PARA DETERMINAR UN AVALUÓ COMERCIAL DEL INMUEBLE.-

Sírvase señor juez tener como pretensiones las siguientes:

PRETENSIONES:

PRIMERO: Desestimar el avalúo presentado por la parte demandante por valor de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$234.415.500.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.-

SEGUNDO: Por el contrario señor juez sírvase tener como Avalúo final, el presentado por al HERNAN SANCHEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.207.169, con tarjeta de Avaluador 6207169, PERITO IDONEO AVALUADOR DE LA LONJA DE LA PROPIEDAD RAIZ, por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE., (\$249.082.139.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.-

PRUEBAS

Señor juez sírvase tener como prueba a el avalúo presentado y efectuado por HERNAN SANCHEZ, en 16 folio, quien determina de manera detallada el valor inherente, sobre el bien inmueble, por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE., (\$249.082.139.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA .-

EL PROFESIONAL ESPECIALIZADO SEÑOR HERNAN SANCHEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.207.169, con tarjeta de Avaluador numero 6207169, PERITO IDÓNEO AVALUADOR DE LA LONJA DE LA PROPIEDAD RAIZ, y AFILIADO A LA CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES, EL CUAL DETERMINO EN UN INFORME DETALLADO CON CARACTERÍSTICAS y bases para determinar dicho avalúo, como son CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO, CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ESPECIFICACIÓN DE ACABADOS, DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE, ACABADOS, SERVICIOS COMUNALES Y PRIVADOS, Y DETERMINACIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICABLES PARA DETERMINAR UN AVALUÓ COMERCIAL DEL INMUEBLE.-

•

Sírvase señor juez si ha bien lo termina necesario realizar la sustentación del avalúo, para darle claridad al despacho del peritaje presentado del avalúo. El día y la hora que EL DESPACHO designe para ello.-

COMPETENCIA: La tiene su despacho por estar conociendo de la demanda principal.

ANEXOS:

AVALUÓ REALIZADO POR EL PERITO HERNAN SANCHEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.207.169, con tarjeta de avaluador 6207169, PERITO IDÓNEO AVALUADOR DE LA LONJA DE LA PROPIEDAD RAIZ, por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE., (\$249.082.139.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.-

DIRECCIONES:

Las partes en los lugares señalados en la demanda principal.

Correo electrónico julianfelipe1969@yahoo.com

Atentamente;

OMAR JULIAN URIBE HURTADO.

C. C. No. 7.557. 848 de Armenia Quindio.-

T. P. No. 125.099 del C. S. De la J.

37590/126362551/036+7-2016-169-allega+avaluo.pdf/c63692c7-6096-4f5f-969d-5a5710e3548c

3 / 4 100%

ESPA
TODAS
Alcaldía de Armenia

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

GO
CATASTRAL
GESTOR Y OPERADOR

Radicación: 2022 5557

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 527 de 1999 y en la Ley 962 de 2005 (antitrámites) o a las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

El presente certificado se expide dando cumplimiento al artículo 69 (Derecho constitucional de hábeas data o a la autodeterminación informática) de la resolución 1149 de 2021 expedida por el IGAC o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

Expedida el: 20 de octubre de 2022 a las 02:33:21

Departamento: QUINDIO Municipio: ARMENIA

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
630010107000001260801800000058	X 19 28N 60 MZ C CS 7 C.R. SANTILL	

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
280-139357

Aspecto Físico y Económico

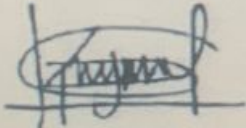
Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
190.00	87.00	156,277,000.00

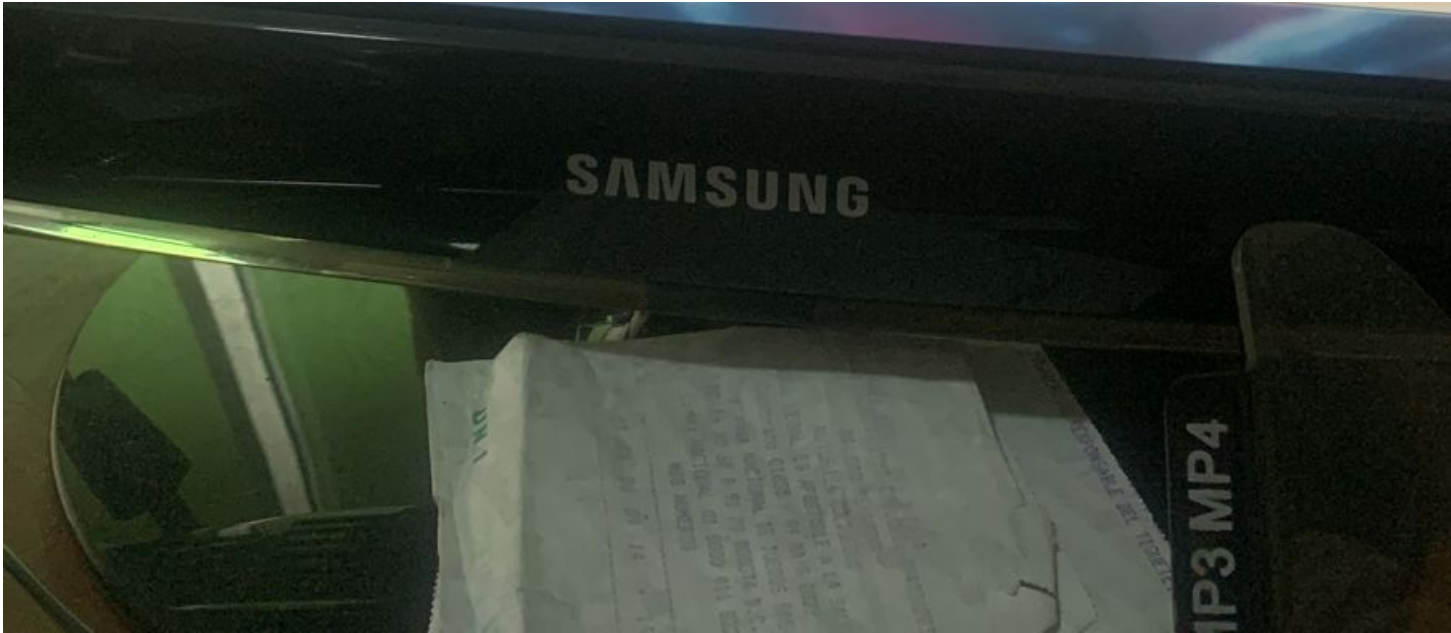
Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

Propietario/Poseedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	OMAR JULIAN URIBE HURTADO	Cedula_Ciudadania	7557848

De conformidad con el Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021 o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.





26362551/036+7-2016-169-allega+avaluo.pdf/c63692c7-6096-4f5f-969d-5a5710e3548c

Blacked First Interra... Consulta de Proce... Gmail YouTube Maps Ver Win Sports En...

2 / 4 100%

ABOGADA PILAR GOMEZ MEJIA

Armenia, octubre 27 de 2022

Doctora
CAROLINA HURTADO GUTIÉRREZ
JUEZ SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Armenia Quindío.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL SANTILLANA DEL MAR
DEMANDADO:
RADICADO: 7-2016-00169-00

PILAR GOMEZ MEJIA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.897.562 de Armenia (Q) y Tarjeta profesional de abogado No. 56.873 del C. S de la J, como apodera judicial del Edificio demandante, de la más atenta me permito anexar el certificado de avalúo catastral del inmueble embargado y secuestrado, con el incremento del 50% conforme lo previsto en el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P

Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN #7 MANZANA C, con acceso por la carrera 19 #28- norte-60 Armenia- Quindío- identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-139357 y ficha catastral No. 6300 1010700000126089001800000058, avaluado así:

Avaluó catastral	\$ 156.277.000
Más el 50%	\$ 78.138.500
Total	\$ 234.415.500

Son: DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS Mcte.

Anexo un certificado de avalúo catastral y el recibo de pago del certificado por 15.010 y 1 estampilla \$2.800, para un total para tener en cuenta en la liquidación de costas \$17.810.

Atentamente,

PILAR GOMEZ MEJIA
C.C. No. 41.897.562 de Armenia (Q)





AVALÚO N° 0184 DE 2022

Armenia, Quindío, 8 de noviembre de 2022

Doctor

OMAR JULIÁN URIBE HURTADO

CARRERA 19 # 28N-60 MANZANA C CASA # 7 CONJ. RESID. SANTILLANA DEL MAR

Ciudad

REF: AVALÚO PRACTICADO AL PREDIO URBANO DE PROPIEDAD DEL SEÑOR OMAR JULIÁN URIBE HURTADO.

SOLICITANTE (S)	OMAR JULIÁN URIBE HURTADO	C.C.	7.557.848
ENTIDAD	JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL, ARMENIA, QUINDÍO	NIT.	
RADICADO N°	63001-400300720160016900		
CLASE DE PROCESO	EJECUTIVO		
PROPIETARIO (S)	OMAR JULIÁN URIBE HURTADO	C.C.	7.557.848
EJECUTANTE (S)	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTILLANA DEL MAR	NIT.	
EJECUTADO (S)	OMAR JULIÁN URIBE HURTADO	C.C.	7.557.848
INSTANCIA			
APODERADO (S)	OMAR JULIÁN URIBE HURTADO	T.P. 125.099 C.S.J C.C.	7.557.848

El presente trabajo aborda estudio de avalúo para determinar, a la luz del imperativo del conocimiento, de la buena práctica y experiencia de la valuación, y, a partir del acervo de los documentos entregados por el interesado y de las pruebas periciales de campo, lo más exacto posible, determinar su valor comercial del ciento de una casa de habitación de dos plantas sometido a Propiedad Horizontal, ubicado según dirección del Certificado de Tradición como Carrera 19 # 28N-60, Manzana C, Casa # 7, Conjunto Residencial Santillana del Mar en el norte del municipio de ARMENIA, departamento del QUINDÍO, circunvecino de condominios residenciales, mixtos, edificio de apartamentos, locales comerciales.

La sociedad AVALUANDO S.A.S es una compañía especializada en la realización de proyectos crediticios, asesorías, avalúos comerciales de bienes muebles e inmuebles, renta, especiales, intangibles y otros, en la que, para la determinación del valor dependiendo de la solicitud del cliente según sea el caso, se acuerdan corporativamente los valores expuestos, entendiéndose corporativo como relativo, concerniente y perteneciente a la entidad AVALUANDO S.A.S, sociedad u organismo pero de manera independiente a una administración estatal y que agrupa a varias personas que ejerce la misma actividad.

Inquietudes, aclaraciones o ampliación de informes, nos satisfaría hacerlo, si fuere necesario, fieles al propósito de contribuir una vez más en la mejora de servicio a nuestros distinguidos usuarios, objetivo fundamental en nuestra gestión inmobiliaria.

El informe se encuentra en nuestros archivos para cualquier aclaración que se considere conveniente, o para ampliar la información suministrada, de conformidad con el Art. 15 del Decreto 1420 de julio 24 de 1998.

Agradecemos la confianza depositada, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir y estamos a sus ordenes para suministrarle la información adicional que considere necesaria.

Cordialmente,

HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ
C.C. 6.207.169 = AVAL-6207169
Gerente

AFILIADO CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

Proyectó y aprobó: hersagu

**INFORME DE AVALÚO RAZONABLE - PREDIO (S) URBANO (S)**

ENTIDAD:	JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL, ARMENIA, QUINDÍO			GÉNOVA, QDÍO	TEL	NIT	
SOLICITANTE (S)	OMAR JULIÁN URIBE HURTADO			TEL	3104321592	C.C. 7.557.848	
CLASE DE PROCESO	EJECUTIVO						
RADICADO N°	63001-400300720160016900						
DEMANDANTE(S)	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTILLANA DEL MAR			C.C.	C.C.		
DEMANDADO(S)	OMAR JULIÁN URIBE HURTADO			C.C.	7.557.848	C.C.	
PROPIETARIO (S)	OMAR JULIÁN URIBE HURTADO			C.C.	7.557.848	0	
INSTANCIA							
APODERADO	OMAR JULIÁN URIBE HURTADO			T.P.	125.099	C.S.J. C.C. 7.557.848	
F.VISITA	3/11/2022	F.VISITA 2	F.INFORME	17/06/2022	F.ACTUALIZACIÓN	F.INVESTIGACIONES	
AL	17/06/2022	F.APLICACIÓN	17/06/2022	CLASE DE SUELO	PREDIO (S) URBANO (S)	COD DANE	
						63001	
TIPO DE PROPIEDAD:	ORIENTACIÓN	Norte	VISTAS	Vía vehicular	LOCALIZACIÓN	P.H Interior	Otro (s)
	Residencial	☒	Comercial	☐	Terreno	☐	Apartmento Dúplex
	Consultorio	☐	Enramada	☐	Edificio	☐	Depósito
							Depósito
							Kiosco
							Piscina
							Casa Duplex
							Parqueadero

DIRECCIÓN INM: CARRERA 19 # 28N-60 MANZANA C CASA # 7 CONJ. RESID. SANTILLANA DEL MAR ARMENIA QUINDÍO

DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

Vivienda

CLASE

Residencial

UNIDAD

Multifamiliar

VECINDARIO INMEDIATO. El Conjunto Residencial Santillana está ubicado sobre la carrera 19 # 28N-60, Manzana C, Casa # 7, Armenia, Quindío, sobre la avenida diecinueve, de dos calzadas y cuatro carriles con separador en concreto y zona verde, de movilidad norte a sur y viceversa, rodeado de condominios residenciales y mixtos, locales comerciales, etc.

OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN	PROCESO JURÍDICO	ORIGINACIÓN	BASE DE SU VALOR
El objeto básico del presente dictamen pericial es determinar, a la luz del imperativo del conocimiento, de la buena práctica y experiencia de la valuación, y, a partir del acervo de los documentos entregados por el interesado y de las pruebas periciales de campo, lo más exacto posible, determinar su valor comercial del ciento de una casa de habitación a solicitud del solicitante, con destino al Juzgado Séptimo Civil Municipal de la ciudad de Armenia, Quindío, ubicado en el norte de la ciudad de Armenia, Quindío, denominado según el certificado de tradición CONJUNTO RESIDENCIAL SANTILLANA DEL MAR, sometido a Propiedad Horizontal, para fines de estimar su valor para proceso jurídico. El termino adecuado de una valuación comercial, es "más probable" porque en términos generales un avalúo es el resultado de un estudio sobre las probabilidades de su valor en el mercado en equilibrio, en tanto que el precio "más favorable" buscaría el mejor (en este caso mayor), pero solo para uno de los dos intervinientes, o el comprador o el vendedor, lo cual es contrario al concepto de mercado. Por lo contrario, el "más probable" se apoya en las condiciones de igualdad para ambas partes. En la literatura existente sobre avalúos, en las normas internacionales y las normas técnicas colombianas se encuentran contenidos que sustentan la línea de pensamiento del valor más probable. Entre otros, el objetivo que pudiera tener una valuación comercial es el de determinar el valor aproximado de mercado de una propiedad raíz, para posibles efectos de conocimiento de Base de Valoración para una posible venta toda vez que se trata de un concepto valorativo y no de una BASE que tenga valor. Aquí, resulta interesante observar que se hace referencia a una propiedad raíz, es decir, a una propiedad sui-generis. La referencia involucra pues, un procedimiento de valuación individualizada.			

BASES DE LA VALUACIÓN.	El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.
Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.	
Referencias	> NTS S 03 - Contenido de Informes de Valuación > NTS S 03 - Código de Conducta del Tasador
normativas:	> GTS G 02 - Conceptos y principios generales de valuación > NTS I 01 - Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos

TIPO DE AVALÚO. Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Leyes, Decretos, Resoluciones y diferentes métodos de valoración que sea más adecuado, ya sea debido al consenso de los expertos, o bien por ser los más usados y aceptados que se detallan más adelante.

AVALUADOR. Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentre inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores (Art. 3 Ley 1673 de 2013).



QUE ES UN AVALÚO. La valuación es un proceso de estimación. Un avalúo es una estimación, una opinión. Un estimado de valor puede ser interpretado, en la más amplia acepción, como la respuesta a una necesidad, bajo condiciones y circunstancias específicamente establecidas.

Este estimado de valor requiere de experiencia profesional, así como del conocimiento en la aplicación de ciertos métodos y técnicas.

Los métodos y técnicas de valuación deberán proporcionar respuestas que han de servir plena y cabalmente a los propósitos que fundamentan la solicitud de los estudios.

Los objetivos varían considerablemente y requieren la aplicación de métodos y técnicas diferentes de valuación. En otras palabras, el método es controlado por el objetivo de la valuación, ya que esta no constituye una finalidad en sí. El problema no radica en el hecho de establecer el valor, sino que hay que encontrar un valor o una serie de valores para un propósito determinado.

Según la Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador manifiesta en su Artículo 3°. Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO. Valor de mercado es "el mayor precio estimado en términos de moneda circulante, que una propiedad puede producir al ser ofrecida a la venta en un mercado competitivo y abierto, bajo todas las condiciones requeridas para llegar a una venta justa y considerando que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento de causa y suponiendo que el precio de la operación no es afectado por estímulos improcedentes.

En esta definición queda implícita la consumación de la venta a una fecha determinada y la traslación dominio por escritura, de vendedor a comprador, bajo las siguientes condiciones:

- > Comprador y vendedor están típicamente motivados. Ambas partes están bien informadas o bien asesoradas y cada una de ellas actúa como considera ser su propio y mejor interés.
- > Se permite un tiempo razonable para que la propiedad sea expuesta en el mercado competitivo y abierto.
El pago se efectúa de contado o su equivalente.
- > El financiamiento, si existiere, está acorde con las modalidades y plazos generalmente disponibles en la comunidad a la fecha especificada, y es típico para el tipo de propiedad y ubicación.

El precio representa la consideración normal para la propiedad vendida, sin afectación alguna por cantidades especiales por financiamiento y/o plazos servicios, honorarios, costos o créditos en los que se haya incurrido en la transacción"

En la definición precedente se habla acerca de la prudencia de vendedor y comprador, conocimiento de causa que ambas partes están bien informadas o bien asesoradas y que cada una actúa acorde con su mejor interés. Tales condiciones no siempre están presentes en las transacciones inmobiliarias, por lo que las ventas efectivamente realizadas, en ocasiones no son representativas del valor de mercado.

DEFINICIÓN Y TIPO VALOR. Valor Razonable. Es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

VIGENCIA DE LOS VALORES COMERCIALES. Un mercado competitivo y abierto, sujeto entre otros factores a la oferta y la demanda, constituye un elemento dinámico, cambiante día con día. La valuación comercial efectuada hoy puede no ser representativa del valor de un bien en el mercado el día de mañana.

La vigencia de un avalúo comercial, por tanto, estará sujeta a múltiples y cambiantes condicionantes que rigen el comportamiento de los mercados.

TIPO DE ACTIVO. El Inmueble según NIC 16, P6, es un Activo Tangible que tiene el propietario para Generación de renta; de acuerdo con la NIC 16 (P 8 y 9) el inmueble es tipo 1.

De acuerdo a las normas internacionales IVSC uno de los conceptos más importantes en la valuación de bienes es "el mayor y mejor uso el cual se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado". fuente: conceptos y principios de valuación GTS G02.

DEFINICIÓN DE INMUEBLE. El término inmueble proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños.

El inmueble es un bien, considerado como bien raíz, como consecuencia que se encuentra estrechamente ligado al suelo o terreno en el cual se halla, de modo que resultará imposible de separar tanto en lo físico como en lo jurídico. Es decir, el inmueble es un bien inmóvil al cual no se podrá trasladar de ninguna manera o separarlo del suelo sin que ello no ocasione perjuicios y daños al mismo, ya sea porque forma parte del terreno o porque se encuentra anclado en él.

AVALÚO COMERCIAL. Se entiende por valor comercial un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien (Decreto 1420 de 1998, Art. 2).

De acuerdo a las normas internacionales IVSC uno de los conceptos más importantes en la valuación de bienes es "el mayor y mejor uso el cual se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado". fuente: conceptos y principios de valuación GTS G02.



Si bien es cierto que, a los peritos, y entre ellos a los avaluadores, no le es dado que en sus informes técnicos expresen opiniones legales, sino que el peritaje debe tratar solo sobre los hechos que lo motivan, o avalúo, no lo es menos que además de interpretar correcta y adecuadamente la normativa aplicable la conozcan sin dar lugar a equívocos.

En la publicación de las normas se pueden cometer errores sin que medie mala fe por parte de quienes tienen a su cargo la tarea. Lo que, si no es permitido, desde la mirada de los responsables y garantes de la integridad del sistema normativo legal, es que un defecto se pueda convertir en lo válido en remplazo de un concepto establecido en una norma a partir de las consideraciones técnicas que lo generan. Nos referimos al concepto de valor comercial de un inmueble.

Circula en publicaciones de distinto orden el texto del artículo en el cual se ha remplazado la palabra "probable" por "favorable". Se insiste en que, bajo la presunción de la buena fe, el yerro no es motivado por razones de tipo económico sino a errores de lectura del documento original o en la transcripción de la misma. Sin embargo, lo que sí es inaceptable que universidades prestigiosas del país generen un producto académico sobre el tema como una "tesis" (trabajo de pregrado) para optar al título de abogado con un error de ese tipo. No es entendible que tanto el alumno como los directores y asesores del trabajo y los jurados no hayan elaborado una revisión minuciosa de las fuentes, siendo su título y objeto "De los avalúos inmobiliarios en Colombia: un estudio sobre la incongruencia en sus elementos orientadores y los efectos en la seguridad jurídica". El trabajo analiza de manera somera el contenido de los componentes del concepto de avalúo comercial contenido en el artículo 2° del precitado decreto. Pero no compara lo que cita y analiza con la literatura existente, así como tampoco con las normas internacionales y las normas técnicas colombianas.

INFORMACIÓN DEL SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS			TRANSPORTE PÚBLICO - VÍAS ACCESO					USO PREDOMINANTE DEL BARRIO				AMOBILIAMIENTO URBANO				
DETALLE	SECTOR	PREDIO	CALZADAS	2	Carrera 19 o Avenida 19	CARRILES	4	SEPARADOR	✓	VIVIENDA	✓	CASAS		Z. DURAS	✓	
ACUEDUCTO	SÍ	SÍ	CALZADAS			CARRILES		SEPARADOR		MUSEO		SIMILARES	✓	PARADERO	✓	
ALCANTARILLADO	SÍ	SÍ	CALZADAS			CARRILES		VÍA AMPLIA		COMERCIO	✓	SERVICIOS		ALUMBRADO	✓	
ELECTRICIDAD	SÍ	SÍ								CCIO MENOR	✓	RECREACIÓN	✓	Z. VERDES	✓	
GAS RED DOMICILIARIA	SÍ	SÍ								VIV CCIO	✓	CTROS CIALES		ARBORIZACIÓN		
TELÉFONO	SÍ									IGLESIAS	✓	CENTRO SALUD		ALAMEDAS	✓	
PREDIO*ACUEC	Municipal		VÍA VEHICULAR	SÍ	BUENO	ASFALTADA		SÍ	BUENO	EDUCATIVO		CONDOMINIOS	✓	CICLO RUTAS		
PREDIO*ALCANT	Red Pública		EQUIPAMIENTO URBANO. - La imagen urbana es la cara o la imagen que nos da una ciudad o entidad. Incluye elementos arquitectónicos, urbanos, sociales, cultura (colegios, universidades) y naturales.... Elementos menos tangibles tales como las costumbres y tradiciones de la sociedad también marcan esa imagen.													
TOPOGRAFÍA	Levemente inclinado															
FORMA																
										INST GUBERNAMENTALES				✓		
										LEGALIDAD				Aprobado		
										ESTRATO INM				Res 5 Cial 1		
														SUPERMERCADOS		✓
														UNIVERSIDADES		
														POLIDEPORTIVOS		
														HIPERMERCADOS		✓

COMENTARIOS:

INFORMACIÓN DE (LOS) INMUEBLE (S)

DETALLE									UBICACIÓN	
TIPO	Casa	USO	Residencial	CLASE	Multifamiliar				Interior	Medianero (s)
OBSERVACIONES:										
CLASE	NOTARIA	ESC N°	CIUDAD - DPTO	F.SENT	MAT. INM	F. CATASTRAL		%	ACTO	
Casa	1ª	4.301	Armenia, Quindío	12/11/2002	280-6184				Compraventa	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Protocolizado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.										
OBSERVACIONES:										
LICENCIA DE PARCELACIÓN										
SERVIDUMBRE		Cual								
ASPECTOS DE TENENCIA, SERVIDUMBRES, AFECTACIONES Y COMO AFECTAN CADA UNA. Cuando se realizó el reconocimiento del predio, no fueron presentados documentos o soportes que establecieran aspectos de tenencia, arrendatarios, colonos, invasores, posesiones, servidumbres, aparceros, pleitos y/o otros gravámenes, ni tampoco afectaciones como: vial, ronda de rio, reserva ambiental o cualquier otra, ni se visualizó de parte del perito simulación alguna, sin embargo, presenta limitación al dominio por encontrarse sometido a Propiedad Horizontal.										

LINDEROS: Se encuentran debidamente determinados en la (s) escritura (s) nro (s) 4301 de fecha (s) 12/11/2002, Notaría 1ª de Armenia, Quindío (Art.11 Decreto 1711 del 6/07/1984)

REGLEMENTACIÓN URBANÍSTICA

ACUERDO NÚMERO 019 de 2009 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, PARA EL PERÍODO 2009– 2023, ARMENIA CIUDAD DE OPORTUNIDADES PARA LA VIDA El Ordenamiento Territorial se asume como una política pública orientada a la planificación territorial municipal integral y concertada. Con ella se pretende configurar, en el largo plazo, una organización espacial de Armenia, acorde con los objetivos del desarrollo económico, social, cultural, político y ambiental definidos por la sociedad aquí asentada.

En este sentido, el Municipio de Armenia adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial como herramienta fundamental en la Agenda Pública, que se constituye en objeto de las acciones del Estado en el ámbito territorial municipal y gestión obligada de las Administraciones Locales.

DELIMITACIÓN SUELO URBANO. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. FICHA NORMATIVA 6 DESARROLLO NORMAL / RESIDENCIAL COTIDIANO



¿El uso actual del inmueble cumple con la normatividad vigente?

Sí

6 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO			6 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO		
ZONAS DE USO DE SUELO			ZONAS DE USO DE SUELO		
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
USO PRINCIPAL			USO PRINCIPAL		
VU Vivienda Unifamiliar			13 Local industrial o de almacenamiento	Con plan de implantación o regularización aprobada por Planación	E. Construcción D. Almacén y bodega E. Imprenta y papelería F. Talleres, artículos profesionales o manufacturados
VB Vivienda Bifamiliar			14 Taller de trabajo Liviano	En primer piso de edificación	
VM Vivienda Multifamiliar					
USO COMPLEMENTARIO			USO COMPLEMENTARIO		
C2 Hipermercados	Unicamente sobre vía arterial principal o secundaria	E. Alimentación y bebidas (sin consumo en el sitio) F. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipajes de uso profesional H. Confeccionerías y accesorios I. Artículos de uso personal	ESPACIOS COMUNALES		
C3 Centros comerciales			Para Viviendas agrupadas con más de 5 und. 9% de área neta de vivienda si es V5 o VIP, y 10% los demás tipos de vivienda.		
C6 Superficies comerciales			Comercio (UC), Industria (UI), servicios (US) con un área mayor a 1000m² que compartan áreas comunes: 7% de área neta del uso.		
C7 Supermercados	Sobre vía arterial principal o secundaria		El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40% mínimo, para zonas no cubiertas en espacio abierto, 20% mínimo para zonas cubiertas de uso comunal, las restantes pueden ser estacionamientos, zonas verdes, o parte de las anteriores.		
C8 Local especialidad	En primer piso de edificación				
C9 Pasaje comercial					
C10 Tienda	En primer piso de edificación				
14 Oficina					
15 Local					
16 Taller	En primer piso de edificación				

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Topografía	Levemente inclinado	Forma Geométrica	Irregular	Frente	Fondo	Relación Frente / Fondo. De 1:
CUADRO DE ÁREA (S) HAS LOTE (S) DE TERRENO						
SEGÚN ESCRITURA P.H.						
DETALLE	FRENTE	FRENTE	FRENTE	FRENTE	TOTAL	
SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN						
DETALLE	FRENTE	FRENTE	FRENTE	FRENTE	TOTAL	
SEGÚN SIG QUINDÍO						
SEGÚN IGAC						
Relación Fte / Fdo						

UBICACIÓN DEL (LOS) INMUEBLE (S) CON RELACIÓN AL SECTOR



SANTILLANA DEL MAR



COORDENADAS Latitud 4° 33' 50,3" Longitud - 75° 39' 24,6" GPS COORDINATES SURESTE

CARACTERÍSTICAS DE LA (S) CONSTRUCCIÓN (S)

Casa	1	N° PISOS	2	N° Casa (s)	N° Sótano (s)	N° Bodega (s)	N° Mezzanine (s)	N° Terraza (s)	N° Parquedero (s)
Est. de Conservación	USADA	☒	REMODELADA AÑOS	ACEPTABLE	☒	CONSTRUIDA	Total	% Avance	Estrato Res 5 Cial
Estilo Arquitectónico	Contemporánea		Conservación Arquitectónica						
CERCA FTES HÍDRICAS. NACIMIENTOS	No		NIVEL/TERRENO	Sí		ALTURA/LA VÍA	m	VETUSTEZ	22
Tipo de Construcción	Residencial	☒	Mixta			Aporticada	☒	Bahareque Concreto	Prefabricada
CATEGORÍA	VIS		CONSTRUCCIÓN PARA EL USO ACTUAL	Sí		Residencial	Clase	Vivienda Digna	
OBSERVACIONES:									

CUADRO DE ÁREAS PRIVADAS				COEFICIENTES DETALLE	COMENTARIOS: Medida a cinta.
DETALLE	Nº	ÁREA			
ÁREA PRIVADA	Casa	Residencial	7		
TOTAL					

ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN - EDIFICIO

Cimentación.		ESTADO
Estructura Tradicional	Norma sismo resistente en estructura porticada	Bueno (a)
Fachada. Graniplast		Bueno (a)



Mampostería	Muros de fachada en ladrillo farol y exteriores en ladrillo	Bueno (a)
Pisos	Hall de acceso, alcobas, zona social y cocina porcelanato	Bueno (a)
Escaleras		
Cieloraso	Plancha de concreto con repello.	Bueno (a)
Closets	Madera	Bueno (a)
Carpintería	Madera puertas interiores entamboradas.	Bueno (a)
Ventanería	Metalica en aluminio, barandas metálicas.	
Baño (s)	Enchape.	
Cubierta	Teja fibrocemento	Estructura
Cocina Integral	Mesón en material.	Bueno (a)
	Gabinetes AAlto y bajo en material RN Melaminico	Bueno (a)
Equipos Especiales		
Cerramiento	Comunal	
Mejoras	Segundo piso tres habitaciones baño social y baño principal con baño	
REQUIERE REPARACIONES	☐ NO CLASE 2,0	Está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en lo que se refiere al enlucimiento.

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE (S)

Distribución	Pisos								Distribución	Pisos								Distribución	Pisos								Distribución	Pisos																			
	1	2	3	4	5	6	7	15		1	2	3	4	5	6	7	15		1	2	3	4	5	6	7	15		1	2	3	4	5	6	7	8												
Corredor (es)									Patio Posterior								Alcoba Ppal y Baño	1						2	Parqueadero	1																					
Hall Acceso									Hall								Baño Social	1						2	Ramada																						
Cubiculos									Star Tv o estudio								Escaleras	v							Oficina																						
Sala Comedor	1							v	Estudio								N° Cubiculos								Local																						
Cocina	1							v	Altillo								Oficina (s)								Baño(s) local(s)																						
Patio ropas	1							v	Jardín Interior								Baño de Alcobas	1							Kiosco																						
Escaleras									Acceso Discapacitados								Alcoba (s)	2							Barbacoa o Barbacú																						
Comentarios																																															

SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DEL INMUEBLE

Acueducto-Contadores	1	Lobby	Esc. Emergencia	Auditorio	Terraza Comunal	Parq. Visitantes	Observaciones;
Alcantarillado	v	Recepción	Gimnasio	Sala de Juntas	Lavandería Comunal	Shut Basuras	
Energía Elect-Contadores	1	Of. Admin.	Cancha Múltiple	Piscina	C. C. Televisión	Planta Eléctrica Emerg	
Teléfono Fijo	N/A	Salón Comunal	Sala de Juegos	Club House	Cableado Estructurado	Subestación Eléctrica	
Gas Domiciliario-Contadores		Ascensor	Parque Infantil	BBQ	Cancha de Squash	Cuarto de Bombas	
Citofono (s)		Zonas Verdes	Tanque	Bicicletero	Equipo. Pres. Constante	Otro	
INSTALACIONES	Eléctricas Red de reparto interna de energía. Se supone que se encuentra en buen estado de conservación.						
	Sanitarias Red de acueducto interconectada y suministra el servicio de agua potable al inmueble sin visualizarse las condiciones acuíferas de surtimiento interno; como tampoco, el conjunto de conductos que sirven para evacuar las aguas negras o servidas en todos los aparatos sanitarios.						

SERVICIOS COMUNALES - PROPIEDAD HORIZONTAL

SOMETIDO A PROP. HORIZ	SÍ	N° PORTERÍAS	1	N° TORRES		N° PISOS		UNID X PISO		N° CASAS	54	NIVELES PARQ.		N° OFIC.		N° LOCALES		N° DEPS	
N° PARQ. VEHÍCULOS		N° PARQ. MOTOS		N° APTOS		T. UNIDADES	54	ADMINISTRACIÓN		VIGILANCIA-HORAS	24	HOTEL		HABITACIONES					
CONSTITUCIÓN R.P.H.	ESC N°	2.474	FECHA	7/12/2000	NOT	4ª	DE	ARMENIA, QUINDÍO		T. TERRENO		m²							

DOTACIÓN COMUNAL

GIMNASIO	PARQ. VIS	v	CITOFONO	v	BICICLETERO	TANQUE RES AGUA	v	CLUB HOUSE	EQ. PRESIÓN CONST	v	CANCHA MULT	BOMBA EYECTORA	v	LOBBY	v
PISCINAS	1	Z. VERDES	v	GOLFITO	SALÓN COMUNAL	v	P. ELÉCTRICA	1	SEND. ECOLÓGICO	CANCHA TENIS	CANCHA SINTÉTICA FÚTBOL	VÍA VEHICULAR	v		
JACUZZI	v	CICLO RUTA	B. TURCO	v	PTO DE RECARGA	RECEPCIÓN	AUDITORIO	SALÓN LÚDICO	N° ASCENSORES	2	SALA DE ESPERA	SHUT BASURAS	v		
CANCHA FÚTBOL NIÑOS	v	KIOSCO	v	ESCALERAS CONCRETO	ESPACIO MASCOTAS	JACUZZI CON CASCADA	CITOFONÍA VIRTUAL	ZONAS WI-FI GRATIS	CITOFONO EXT	v					
LOBBY	v	GIMNASIO	OF. ADMÓN	v	SAUNA	SALA DE JUNTAS	RED CTAL INCENDIOS	v	ZONA INFANTIL	v	CABLEADO ESTRUCTURADO	SUB ESTACIÓN ELÉCTRICA	v	CÁMARAS VIG	v
LÁMINA DE AGUA NIÑOS	v	UTB	JUEGOS INFANTILES	ZONA BBQ	TERRAZA ULT P2	DECKS EXTERIORES	v	ESPACIO VIDEO JUEGOS	v	UNID ALMACENAMIENTO BASURAS (UAB)	v				

Comentarios:

ASPECTO ECONÓMICO

COMPORTAMIENTO. OFERTA	Normal	DEMANDA	Creciente	TIEMPO DE ESPERADO COMERCIALIZACIÓN MESES	
CALCULADO	Moderada de 12 a 24 meses	OBSERVACIONES:	Se encontraron ofertas en el mercado.		
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR:	En Alza				
ACTUALIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR. Teniendo en cuenta este panorama económico y realizando un diagnostico detallado de la evolución y la tendencia esperada en las principales variables macro-sectoriales asociadas a la actividad edificadora, se convierten en insumo fundamental para comprender la dinámica del sector edificador y para prever su comportamiento en el corto y mediano plazo. Así Prospectiva Edificadora se convierte en una herramienta indispensable para la toma de decisiones de los agentes vinculados a la cadena de valor de la actividad.					



METODOLOGÍAS APLICADAS PARA EL AVALÚO

Comparativo o de Mercado ☒ Costo de Reposición ☐ Técnica residual ☐ Homogeneizado por época ☐ Otro ☐ Deslinde y Amojonamiento
Relación. Para la determinación del valor comercial del (los) inmueble (s) en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó (n) la (s) metodología (s) descrita (s) en el epígrafe anterior.

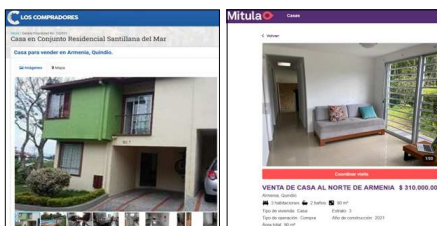
Artículo 19.- Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Justificación de la (s) metodología (Comparación o de Mercado). Luego de haber realizado el proceso de consultas de mercado, se analizaron las características de cada uno de los puntos de investigación de la muestra, se logra equiparar los valores con el inmueble en estudio mediante factores de homogenización como: negociación, tamaño y ubicación para que en esta forma de como resultado el valor unitario homogenizado del valor del inmueble incluido el terreno y construcción. Las mejoras si las hay, se valoran por aparte. Es de anotar que una vez analizado, se realiza el proceso de reposición de la construcción teniendo en cuenta el alfa aplicada sobre la construcción y en esta forma determinar el valor del terreno.

INVESTIGACIONES ECONÓMICAS POR CONSULTAS Y/O ESTUDIO DE MERCADO										81,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	m ²
Fuente	MUESTRA N°	Procedencia	Teléfono	Vr. Oferta	Vr. Comercial del Parq y Dep	Vr. Comercial sin Parq y Dep	Área m ² del Inmueble Privada	Vr Unitario m ²	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Vr. Unitario Homogenizado	
Internet	1	http://loscompradores.com/buscar-detalles-info-152931-q-casa_en_conjunto_residencial_santillana_del_mar.htm#.Y2xVe-TMJD8	3183629385	250.000.000		250.000.000	81,07	3.083.755	1,00	1,00	1,00	\$3.083.755	
Internet	2	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3766-75239f54f6b7-abe9-df632b87-3fe47?page=1&pos=6&t_sec=206&t_or=2&t_pvi-d=5e4b17ba-8a7d-43a1-afb2-2881f02da891&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87UOVUSDS%3D	6017868754	310.000.000	20.000.000	290.000.000	90,00	3.222.222	1,00	1,00	0,95	\$3.061.111	
Para efecto del cálculo del valor por m ² se realiza una operación que permite obtener un RANGO DEL PROMEDIO ARITMÉTICO, LA MODA SUPERIOR Y/O INFERIOR a tener en cuenta para la valoración respectiva del terreno. Asumimos para el caso el RANGO PROMEDIO ARITMÉTICO para el valor del m ² del inmueble objeto de este avalúo.										MEDIA ARITMÉTICA		\$3.072.433	
En estadística que es una disciplina que sistematiza las técnicas de recolección y análisis de datos, nos permite obtener los límites inferiores y superiores, es decir, los valores mínimos y máximos de lo investigado a fin de que el cliente pueda conocer estadísticamente a que valor pueda acogerse entre PROMEDIO, MODA (si la hay), LÍMITE SUPERIOR Y LÍMITE INFERIOR.										DES. ESTÁNDAR		16.011	
OFERTA. "La ley de la oferta y la demanda refleja la relación entre la demanda que existe de un bien en el mercado y la cantidad del mismo que es ofrecido en base al precio que se establezca "Debitoor"										COEF. DE VARIACIÓN		0,52%	
										N° DE DATOS		2	
										RAÍZ		1,414	
										t(N)		2,403	
										LÍMITE SUPERIOR		\$ 3.099.639	
										LÍMITE INFERIOR		\$ 3.045.227	
										VALOR ADOPTADO M2		\$3.072.433	

OFERTA 1

OFERTA 2



MEJORAS REALIZADAS AL INMUEBLE						
TIPO	MATERIALES Y MANO DE OBRA EMPLEADA	EST	mts ²	mts. L (Aprox)	\$ M.L	VALOR TOTAL
Otros						\$ -
TOTAL GENERAL			0,00	0,00	\$ -	\$ -

COMENTARIOS:

CÁLCULO DE PONDERACIÓN					CALIFICACIÓN DE LA GARANTÍA		
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VR UNITARIO m ²	VALOR TOTAL		☒ FAVORABLE	☐ DESFAVORABLE	☐ ACEPTABLE
ÁREA PRIVADA CASA 7	81,07	3.072.433	249.082.139		NOTA:		
TOTAL GENERAL ÁREAS PRIVADAS	81,07		\$ 249.082.139				
TOTAL GENERAL AVALÚO			\$ 249.082.139				

VIGENCIA DEL ESTUDIO DE AVALÚO

> Según el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, el presente avalúo tendrá una vigencia de un año, contado desde la fecha de su expedición, o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, para lo cual deberá realizarse una nueva tasación, entendiéndose esta como nueva operación y no un reevalúo.



CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

- > Sin el consentimiento escrito del evaluador no se podrá publicar parte o la totalidad del informe pericial, ni hacer referencia al dictamen, cifras del valor del bien, o el nombre o afiliación profesional del autor del informe.
- > Así mismo, el evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

- > La valuación se realizó bajo el marco jurídico y de acuerdo con el propósito y en concordancia con el encargo valuatorio, como también, la información consignada en los títulos de propiedad y documentos legales suministrados por el interesado y/o recolectados en el proceso de investigación.
- > *El valor cancelado de parte del interesado, fue única y exclusivamente por concepto de honorarios y/o remuneración que recibe el perito tasador por su trabajo independiente, al realizar el estudio de avalúo para el fin solicitado y descrito en la parte superior; Igualmente, no podrá obligarse a prestar testimonio o a comparecer ante un despacho judicial, en razón a esta valuación, con referencia a la propiedad en cuestión, a menos que se haya realizado el pago de honorarios con anterioridad de acuerdo a lo estipulado en la Ley 1561 de 2012 Art. 20, en donde, los honorarios del perito, si hubiere lugar a su intervención, serán de un salario mínimo legal mensual vigente (1 smmlmv) más los correspondientes impuestos, siempre y cuando sea en la sede del perito, fuera de esta, se cancelará el valor de los transportes y los pernoctación de los peritos siempre y cuando fuere necesario.*
- > Para la construcción se estableció el parámetro de la medición de los planos presentados.
- > Para la elaboración del presente informe se tuvo en cuenta:
 - Para el trabajo se tuvo en cuenta los diferentes métodos de valoración universales para obtener conclusiones sobre qué método es el más adecuado, ya sea debido al consenso de los expertos o bien por ser los más usados y aceptados.
 - Decreto 1420 de 1998 "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos".
 - Resolución 620 de 2008. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" (establecen las normas metodológicas para la realización de los avalúos).
 - Ley 1454 de 2011. "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras".
 - Ley 1561 de 2012 Art. 20. "Por la cual se debe cancelar honorarios al perito por su intervención en audiencia".
 - Ley 1673 del 2013. "Por la cual se reglamentan las actividades del Avaluador".
 - Decreto 556 de 2014. "Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013".

DECLARACIÓN, CUMPLIMIENTO Y CRITERIOS

- > El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- > En ningún momento se ha tenido conocimiento, en forma directa o indirecta, sobre interés alguno en la propiedad materia de la tasación, ni conocemos por parte de familiares nuestros, que haya existido interés en la misma, que en un momento dado pudiera influir en nuestro concepto.
- > Es importante hacer notar que puede existir una diferencia entre los precios del avalúo y el valor real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los valores no coincidan, porque a pesar que el estudio efectuado nos lleva al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, las necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc., factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo valuado y vendido.
El valor resultante es el criterio personal que se tuvo y como tal debe utilizarse correspondiendo a un valor razonable para una transacción normal, en un tiempo prudente.
- > El valor estimado de la propiedad se refiere únicamente a lo descrito, resultante de criterios objetivos y del análisis razonable de las transacciones actuales y futuras.
- > Los valores de ponderación asignados al inmueble, tiene que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el cliente.
- > En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamientos o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- > Con Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A. AVAL-6207169 (se anexa)
- > Estamos certificados por el Servicio de Aprendizaje "SENA" con la norma de Competencia Laboral SGC2011NC02130 de fecha 09/08/2011.
- > Queremos hacer énfasis en el sentido de que el espíritu de un avalúo es tratar de conocer el valor razonable de un inmueble, de acuerdo con las características de oferta y demanda en condiciones normales del mercado inmobiliario, y sin que medie fuerza alguna
- > Se deja expresa constancia que el evaluador no es responsable por la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado al inmueble.
- > La acción de evaluar no es una ciencia exacta; es la deducción de un experto luego de consideradas una serie de variables, tanto objetivas como subjetivas. No es un valor único sino una franja de valores probables, dentro de las cuales se puedan mover los negociadores de un bien.

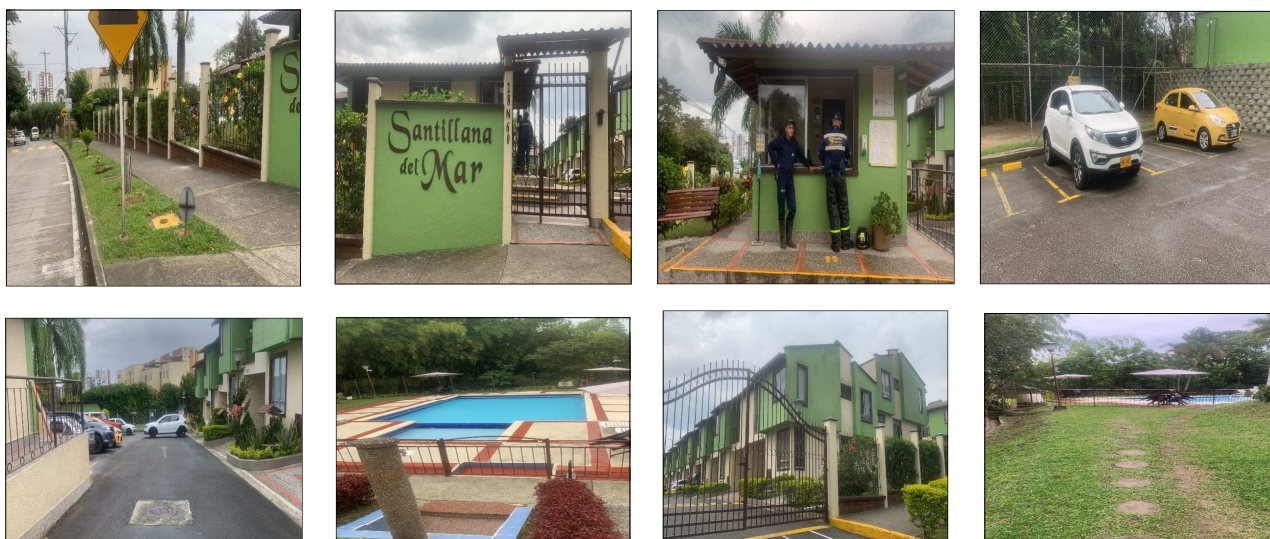


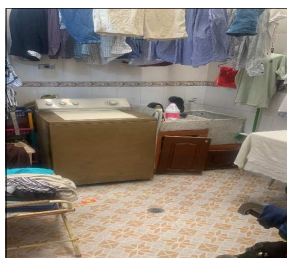
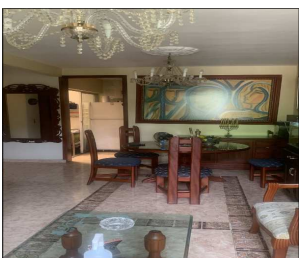
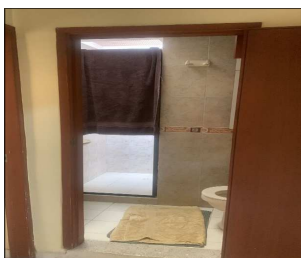
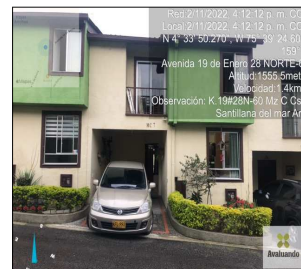
- > En ningún momento se ha tenido conocimiento, en forma directa o indirecta, sobre interés alguno en la propiedad materia de la tasación, ni conocemos por parte de familiares nuestros, que haya existido interés en la misma, que en un momento dado pudiera influir en nuestro concepto.
- > Para el estudio fue recibido (S) el (los) certificado (s) de tradición Turno 2006-929 — 8/02/2006
- > Para el estudio fue tomado los datos del certificado aludido anteriormente; por lo tanto no asumo responsabilidad de que el inmueble a la fecha del avalúo presente otro titular y/o otros gravámenes por cuanto el documento presentado por el solicitante, no se encuentra actualizado.
- > La sociedad AVALUANDO S.A.S es una compañía especializada en la realización de proyectos crediticios, asesorías, avalúos comerciales de bienes muebles e inmuebles, renta, especiales y otros, en la que, para la determinación del valor del bien que nos ocupa, se acuerdan de acuerdo a la naturaleza del trabajo, corporativamente, los valores presentados por los peritos actuantes únicos autorizados por la Ley 1673 de 2013 y quienes a su vez firman el estudio de avalúo que le corresponda.
- > El perito actuante manifiesta que se encuentra registrado como valuador profesional e inscrito en la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, entidad reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio, creada a raíz de la expedición de Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y Decreto 1074 de 2015 que recopila el Decreto 556 de 2014, en donde se reglamenta la Ley del avaluador, y se dictan otras disposiciones, la convierte en la única norma que regula el oficio de los avaluadores estableciendo los requisitos que deben cumplir estos para ejercer la actividad. Esta ley crea las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) que deben representar a todo el Gremio Valuatorio a nivel nacional y el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), protocolo único cuya consulta debe ser abierta a cualquier interesado. Por lo tanto las entidades que venían ejerciendo labores de autorregulación o de registro de avaluadores, incluyendo el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) ya no podrán seguir llevando dicho registro o listado.
- > El perito actuante manifiesta bajo la gravedad del juramento que, mi opinión es independiente y corresponde a la real convicción profesional.
- > El dictamen que rindo es claro, preciso, exhaustivo y detallado.
- > La valuación se realizó bajo el marco jurídico y de acuerdo con el propósito y en concordancia con el encargo valuatorio, como también, la información consignada en los títulos de propiedad y documentos legales suministrados por el interesado y/o recolectados en el proceso de investigación.
- > Se estudió los pros y contras de cada ítem, además de la casuística que se pudo encontrar a la hora de valor el bien inmueble en diferentes sectores y condición.

EL PRESENTE INFORME SÓLO ES VÁLIDO CON EL SELLO SECO DE AVALUANDO INMOBILIARIA.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ C.C: 6.207.169 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-6207169 - LEY 1673 DE 2013 - DECRETO 556 DE 2014 INSCRITO EN LA CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES PROYECTO: hersagu	FIRMA DEL PERITO ACTUANTE  HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ - PERITO	INSCRITO CORPORACIÓN COLEGIO DE AVALUADORES 
---	--	--

ESTUDIO FOTOGRÁFICO







CERTIFICADO
COLEGIADO
MES

CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



NIT: 9014854819
PERSONERÍA JURÍDICA 55-00000000002280.12

Sabaneta, Antioquia. Noviembre de 2022

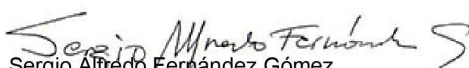
A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), Hernán Sánchez Gutiérrez, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Colombiana No 6207169 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Hernán Sánchez Gutiérrez, Se encuentra Registrado(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-6207169, reside en la Ciudad de Armenia del departamento de Quindío. La ERA pertinente certificará las categorías de avalúos en los cuales el COLEGIADO esta registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, para ello debe anexar el Certificado de Competencia que la entidad emite para tal fin.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Hernán Sánchez Gutiérrez, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6207169. En este Certificado para El(la) señor(a) Hernán Sánchez Gutiérrez no se examina las obligaciones y deberes de la Corporación, esta información es privada del Colegiado y se debe solicitar en forma particular e independiente.

Quien Certifica:


Sergio Alfredo Fernández Gómez.
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



PIN de Validación: b2180a76



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6207169, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6207169.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b2180a76



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
02 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, movimensoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b2180a76



<https://www.raa.org.co>



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
02 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
23 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2180a76



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: CALLE 1 N° 12 - 36, APTO. 604, BALEARES
Teléfono: 3104227365
Correo Electrónico: avaluando@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico - Incas
Técnico Laboral por Competencias en Técnico en avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Dic 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6207169.

El(la) señor(a) HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá



PIN de Validación: b2180a76



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2180a76

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticinco (25) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

ARMENIA QUINDIO

REF: OBJECION DE AVALUO

DEMANDANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL SANTILLANA DEL MAR

DEMANDADO: OMAR JULIAN URIBE HURTADO

Radicado: 63001-4003007-2016-0016900

OMAR JULIAN URIBE HURTADO, mayor de edad, de esta vencida, identificado como aparece al pie de mi firma; abogado en ejercicio con T. P. No. 125.099 del C. S. de la J.; obrando en nombre propio, por medio del presente procedo dentro del término de Ley a objetar el avalúo presentado por la parte demandante conforme sigue:

A LOS HECHOS:

HECHO PRIMERO: LA PARTE DEMANDANTE O SEA EL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTILLANA DEL MAR, CON FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2002, PRESENTO un Avalúo, a través de su apoderada señora PILAR GOMEZ, por un valor de DOS CIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$234.415.500.00), M/CTE., TENIENDO SOLO COMO FUNDAMENTO EL Artículo 444, numeral 4, del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, QUE A LA LETRA DICE: " 4.-

Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio o 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."

En este avalúo presentado, no se tuvieron en cuenta los terminados y características internas del inmueble objeto del Avalúo

El anterior avalúo, hace relación a Un lote de terreno, mejorado con casa de habitación, ubicado en la Urbanización Santillana del Mar, manzana C, casa número 7, del área urbana de Armenia Quindío, Carrera 19, numero 28- norte 60.-

Matricula inmobiliaria número 280-139357

Ficha catastral número 630010107-00000126089001800000058.

SEGUNDO: De manera respetuosa me permito presentar PERITAJE DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE REMATE, PARA CANCELAR OBLIGACIÓN DEL DEMANDANTE, en los siguientes términos toda vez que el primer Avalúo, no está acorde con el valor comercial del bien inmueble objeto de esta objeción, en tal razón, el perito aquí es una persona con todas la calidades idóneas, técnicas t profesionales, en el avalúo de bienes inmuebles habida cuenta que hace parte de la LONJA DE LA PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO, es decir el primer avalúo presentado por la parte ejecutante, desinte de la realidad, habida cuenta que le dan un valor por la Suma de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$234.415.500.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA, solo basado en numeral 4, del artículo 444, del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, y el perito especializado en avalúo de bienes inmuebles, coloca el valor del mismo bien en la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE., (\$249.082.139.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA. El anterior avalúo, hace relación a Un lote de terreno, mejorado con casa de habitación, ubicado en la Urbanización Santillana del Mar, manzana C, casa número 7, del área urbana de Armenia Quindío, Carrera 19, numero 28- norte 60.-

Matricula inmobiliaria número 280-139357 .-

Ficha catastral número 630010107-00000126089001800000058.

Existiendo una diferencia grande, entre un valor y el otro, me permito anexar el avalúo, efectuado por PROFESIONAL ESPECIALIZADO señor HERNAN SANCHEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.207.169, con tarjeta de Avaluador numero 6207169, PERITO IDÓNEO AVALUADOR DE LA LONJA DE LA PROPIEDAD RAÍZ, y AFILIADO A LA CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES, EL CUAL DETERMINO EN UN INFORME DETALLADO CON CARACTERÍSTICAS y bases para determinar dicho avalúo, como son CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO, CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ESPECIFICACIÓN DE ACABADOS, DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE, ACABADOS, SERVICIOS COMUNALES Y PRIVADOS, Y DETERMINACIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICABLES PARA DETERMINAR UN AVALUÓ COMERCIAL DEL INMUEBLE.-

Sírvase señor juez tener como pretensiones las siguientes:

PRETENSIONES:

PRIMERO: Desestimar el avalúo presentado por la parte demandante por valor de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$234.415.500.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.

-

SEGUNDO: Por el contrario señor juez sírvase tener como Avalúo final, el presentado por al HERNAN SANCHEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.207.169, con tarjeta de Avaluador 6207169, PERITO IDÓNEO AVALUADOR DE LA LONJA DE LA PROPIEDAD RAIZ, por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE., (\$249.082.139.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.-

PRUEBAS

Señor juez sírvase tener como prueba a el avalúo presentado y efectuado por HERNAN SANCHEZ, en 16 folio, quien determina de manera detallada el valor inherente , sobre el bien inmueble, por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE., (\$249.082.139.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA .-

EL PROFESIONAL ESPECIALIZADO SEÑOR HERNAN SANCHEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.207.169, con tarjeta de Avaluador numero 6207169, PERITO IDÓNEO AVALUADOR DE LA LONJA DE LA PROPIEDAD RAIZ, y AFILIADO A LA CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES, EL CUAL DETERMINO EN UN INFORME DETALLADO CON CARACTERÍSTICAS y bases para determinar dicho avalúo, como son CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO, CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ESPECIFICACIÓN DE ACABADOS, DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE, ACABADOS, SERVICIOS COMUNALES Y PRIVADOS, Y DETERMINACIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICABLES PARA DETERMINAR UN AVALUÓ COMERCIAL DEL INMUEBLE.-

•

Sírvase señor juez si ha bien lo termina necesario realizar la sustentación del avalúo, para darle claridad al despacho del peritaje presentado del avalúo. El día y la hora que EL DESPACHO designe para ello.-

COMPETENCIA: La tiene su despacho por estar conociendo de la demanda principal.

ANEXOS:

AVALUÓ REALIZADO POR EL PERITO HERNAN SANCHEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.207.169, con tarjeta de avaluador 6207169, PERITO IDÓNEO AVALUADOR DE LA LONJA DE LA PROPIEDAD RAIZ, por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE., (\$249.082.139.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.-

DIRECCIONES:

Las partes en los lugares señalados en la demanda principal.

Correo electrónico julianfelipe1969@yahoo.com

Atentamente;

OMAR JULIAN URIBE HURTADO.

C. C. No. 7.557. 848 de Armenia Quindio.-

T. P. No. 125.099 del C. S. De la J.