Eduard Bladimir Teller Fonseca
Arquitecto
Avaluador Profesional

Santa Marta, 11 de Enero de 2021

Señores
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE SANTA MARTA
E. S. D.

REF: Proceso divisorio seguido por Armando Ariza Morales y otros contra William Barros y otros.
RAD. No.2014-00114
Asunto: Objeción de Honorarios.

En mi calidad de perito Avaluador designado por su despacho, dentro del referenciado para realizar el avalúo comercial de 2 inmuebles urbanos, me permito solicitar muy respetuosamente reconsiderar los honorarios señalados por su Despacho y liquidarlos conforme lo establece el Consejo Superior de la Judicatura en su artículo 6, Numeral 6.1 y 6.1.1 y parágrafo correspondiente del acuerdo 1852 de 2003 que modificó los acuerdos 1518 de Agosto de 2002 y 1605 del 30 de Octubre de 2002 y el cual se encuentra vigente.

Esto lo solicito, teniendo en cuenta que los honorarios señalados por su despacho no se ajustan a lo establecido por el Consejo Superior de la Judicatura en dicho acuerdo donde la justa liquidación sería:

1. LIQUIDACIONES:

1.1. INMUEBLE No.1: Dirección, Calle 11 No.1-29 Rodadero, Matrícula Inmobiliaria No.080-10670 y Código Catastral No.010700330001000 con un área de lote de 3.929,00m² más una construcción de 2.281,00m² para un total de Áreas avaluadas de 6.210,00m² en estrato 6. El cual según el acuerdo debe liquidarse así: Salario Mínimo Legal Mensual Vigente al año 2020 era de $877.803,00.

Av. Del Ferrocarril No. 21-104 - Conjunto Residencial Villa Lucy Mz D Casa 6
Cel: 300 801 96 52 – Tel: 4321766 – Email: eduardteller@hotmail.com

Salario Mínimo Legal Diario Vigente 2020: $29.260,10

ENTONCES TENEMOS:

Número de metros cuadrados del inmueble construidos o no	**Porcentaje que se aplica al valor del Salario Mínimo Legal Diario Vigente. El resultado se multiplica por el número de metros cuadrados del inmueble.**
De 0 a 100 m²	15%
Superior 100 a 200 m²	13,5%
Superior 200 a 500 m²	12%
Superior 500 a 1.000m²	10,5%
Superior 1.000 a 5.000m²	6%
Superior 5.000 a 10.000m²	3%
Superior de 10.000m²	1,5%

PARAGRAFO: Para los inmuebles ubicados en estrato socioeconómico 1 y 2 se aplicarán un descuento del 40% sobre la tarifa asignada y para los estratos 3 y 4 del 30%.

Ahora procedo a liquidar así:

No. De m² del inmueble	**% S.M.L.D.V. $29.260**	**Resultado de aplicar porcentaje**	**m² por Rango**	**Resultado de multiplicar por m²**	**m² acumulado por rango**	**Vlr. Honorarios acumulados**
De 1 a 100	15%	$4.389	100	$438.900	100	$438.900
De 101 a 200	13,5%	$3.950	100	$395.000	200	$833.900
De 201 a 500	12%	$3.511	300	$1.053.300	500	$1.877.200
De 501 a 1.000	10,5%	$3.072	500	$1.536.000	1.000	$3.423.200
De 1.000 a 5.000	6%	$1.755,60	4.000	$7.022.400	5.000	$10.445.600
De 5.000 a 6.210	3%	$877,80	1.210	$1.062.138	6.210	$11.507.738

El valor de los honorarios para este inmueble No.1 ES DE ONCE MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M.L. ($11.507.738,00)

NOTA: Este inmueble no tiene descuento por encontrarse en estrato 6.

1.2. INMUEBLE No.2:

DIRECCIÓN: Carrera 2 No.10-11
MATRÍCULA INMOBILIARIA: No.080-9842 y Código Catastral No.010700330002000
Área de terreno 1.446,00m² más
Área de construcción 451,00m² para un total de 1.897,00
Procedo a liquidar así:

No. De m² del inmueble	% S.M.L.D.V. $29.260	Resultado de aplicar porcentaje	m² por Rango	Resultado de multiplicar por m²	m² acumulado por rango	Vlr. Honorarios acumulados
De 1 a 100	15%	$4.389	100	$438.900	100	$438.900
De 101 a 200	13,5%	$3.950	100	$395.000	200	$833.900
De 201 a 500	12%	$3.511	300	$1.053.300	500	$1.877.200
De 501 a 1.000	10,5%	$3.072	500	$1.536.000	1.000	$3.423.200
De 1.000 a 1.897	6%	$1.755,60	897	$1.574.773,20	1.897	$4.997.973,20

El valor de los honorarios para el inmueble No.2 son: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON VEINTE CENTAVOS DE PESOS M.L. ($4.997.973,20)

NOTA: Este valor no tiene descuento por estar el inmueble en estrato 6.

2. CUADRO TOTALIZADOR DE HONORARIOS:

DESCRIPCIÓN	VALOR HONORARIOS
Inmueble No.1 Calle 11 No.1-29 Rodadero Mat. Inmobiliaria No.080-10670	$11.507.738,00
Inmueble No.2 Carrera 2 No.10-11 Rodadero Mat. Inmobiliaria No.080-9842	$4.997.973,20
Total honorarios inmuebles No.1 y No.2	$16.505.711,20

SON: DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS ONCE PESOS CON VEINTE CENTAVOS DE PESOS M.L.

De esta manera acudo a usted, para que por favor sea rectificada la liquidación realizada por el despacho según auto del 15 de Diciembre de 2020 y puesto en traslado en el estado y No.063 el cual se encuentra en traslado, ya que dicha liquidación está por CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS M.L. ($4.473.00) por lo cual observo que solo se liquidó los honorarios del inmueble No.2 y fue omitida la liquidación del inmueble No.1 y reordenar que la liquidación es individual por inmueble y sus honorarios liquidados deben ser totalizados.

Con mí acostumbrado respeto.

Atentamente,

EDUARD TELLER FONSECA
Arq. Avaluador Profesional
Mat. Prof. No. 08700 47163 Atl.
C.C. No. 85.456.460 de Santa Marta
LIC No. 0050 del C. S. de la J.
RNA SIC No.01055265 de la Div. Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.
RAA Aval No.85456460