



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

Socorro, 31 de enero del 2022

SEÑORES:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DEL SOCORRO

Socorro. (Sder)

LA CIUDAD

PROCESO: VERBAL DE SIMULACION.

DEMANDANTE: DORA PAREDES TOLOZA.

DEMANDANDO: FAUSTINO ARCHILA y NOHORA MARIA ARCHILA GONZALEZ.

RADICADO N° 2020-00014- 00,

Asunto: COTIZACION SERVICIO PARA AVALUOS SOLICITADOS DENTRO DEL PROCESO RADICADO N° 2020-00014-00

Tengo el gusto de saludarlos, a su vez expresar el interes en participar en la elaboracion de los informes que su Honorable Despacho requiere, no sin antes, presentar de manera muy respetuosa y comedida, la cotizacion de los servicios como perito evaluador, de acuerdo al nombramiento mediante auto N° 0686, de paso expreso mis agradecimientos por tener mi nombre en cuenta para este proposito.

En este orden de ideas, me permito fundamentar en las siguientes consideraciones, el actual proceder que en mi oficina se ha determinado como directriz para la realizacion de este tipo de encargo judicial y exclusivamente para avaluos de este tipo: **Valoracion de bienes inmuebles Urbanos y Rurales, CATEGORIAS I: URBANOS y CATEGORIA II: RURALES**, no aplica esta propuesta para avaluos de otra indole y que se encuentren normados bajo categoria diferente y establecido por el decreto 556 de 2014, consecuentemente se cuenta con el acuerdo 1852 del 2003, emanado de parte del CSJ, el cual establece los parametros necesarios para decretar los montos de los Honorarios a los peritos evaluadores.

Según el **Acuerdo PSSA15-10448 del 28 de diciembre de 2015**, por medio del cual se reglamenta la actividad de auxiliares de justicia, en su artículo 14 manifiesta:

Artículo 14. PERITOS Y CURADORES AD LITEM. Respecto de estos cargos de auxiliares de la justicia se aplicará lo dispuesto por los numerales 2 y 7 del artículo 48 del Código General del Proceso.

A su vez dichos incisos del artículo 48 del CGP manifiestan:

Código General del Proceso

Artículo 48. Designación

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: horaciosotomontecalderon@hotmail.com / hsotomonte19@gmail.com



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

Para la designación de los auxiliares de la justicia se observarán las siguientes reglas:

“ 1. Los requisitos de idoneidad que determine el Consejo Superior de la Judicatura para cada distrito judicial deberán incluir parámetros de solvencia, liquidez, experiencia, capacidad técnica, organización administrativa y contable, e infraestructura física.

2. Para la designación de los peritos, las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad. El director o representante legal de la respectiva institución designará la persona o personas que deben rendir el dictamen, quien, en caso de ser citado, deberá acudir a la audiencia{....}”.

Lea más: https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/48.htm

De otra parte, obrante al proceso se puede corroborar las areas de cada predio urbano y rural, sobre los cuales se va a realizar los avaluos que atañen al proceso, asi mismo, estas areas se pueden reafirmar, de manera publica las plataformas digitales de conocimiento publico como son **GEOPORTAL DEL IGAC, RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL, CERTIFICADO CATASTRAL DEL PREDIO**, de tal manera, que nos permite de manera anticipada determinar los honorarios del perito o lo que pueda llegar a tasar el costo del servicio prestado en su intervencio para beneficio del proceso y a su vez de las partes que finalmente lo requieren. Consecuente y adicionalmente existe la documentacion obrante al proceso que nos permite de otra manera poder realizar y reafirmar las areas a avaluar, salvo en los casos en que existan, areas adicionales que no figuran en estos documentos, como son mejoras adicionales en construccion, las cuales se presentan debidamente expresadas dentro del informe valuatorio y finalmente seran adicionadas, e incrementaran el valor de los honorarios.

Adicionalmente con la nueva regulacion normativa de los peritos avaluadores en Colombia, ajustada mediante la ley 1673 de 2013, modificada por el Decreto 556 de 2014, en donde se establecen una serie de categorias especificas para cada area de acuerdo al tipo de trabajo valuatorio solicitado, ya que se conformaron y fueron creadas 13 categorias en total, en donde cada una de ellas, posee unos alcances especificos, alcances que debemos surtir actualmente mediante formacion academica, a fin de poder obtener el **UNICO DOCUMENTO DE ACREDITACION COMO PERITO AVALUADOR**, denominado el **RAA (Registro Abierto de Avaluadores)**, el cual nos somete a la inspeccion y vigilancia de unas entidades autorreguladoras como son las **ERA** (Entidades de Autoregulacion), actualmente conocidas como **ANA Y ANAV**, y asu vez, estas entidades, dependen directamente de la unidad de metrologia de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, (SIC)**; entidad, que finalmente es la encargada de velar por el cumplimiento de toda normativa que abarcan la ley y el decreto referido. Por esta razon, a la SIC le compete imponer las sanciones de tipo disciplinarias y pecuniarias al perito avaluador, ante una eventual accion que llegare a afectar de manera patrimonial, firme sin tener su registro al dia, o preste sus servicios bajo algun tipo de condicionamiento o cualquier violacion a los articulos que conforma el organo normativo de la LEY 1673 de 2013. Ley que en sus articulos 1 y 2 determina claramente su objeto y ambito de aplicacion:



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

“Artículo 1° Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado Colombiano.

Artículo 2° Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del avaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

En este orden de ideas, existiendo las herramientas para el Despacho Judicial en la fijación de los honorarios, de un trabajo como el aquí encomendado, según lo normado en los Acuerdos 1518 de 2002, modificado por el Acuerdo 1852 de 2003, expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura, así mismo, el Decreto 466 del 2000, en donde se estipula claramente que el valor de los honorarios de un perito avaluador en Colombia se debe de regir bajo dos conceptos, el primero de ellos bajo una escala porcentual sobre el **SMLDV** y en segundo lugar acumulando el números de **METROS CUADRADOS AVALUADOS CONSTRUIDOS Y NO CONSTRUIDOS (TERRENO)**. Este último es el fundamento o pilar principal que sustentan dichos acuerdos.

Por ultimo, considerando que el derecho fundamental consagrado en el Art 25, de la Constitucion Nacional de 1991; hemos visto a traves de nuestra experiencia y en nuestro actuar en los diferentes proceso en donde hemos tenido intervencion, que la recuperacion de nuestros honorarios, a pesar de las herramientas juridicas que nos otorga el CGP, para el cobro de dichos estipendios, permite que de una manera u otra sean dilatados por muchisimo tiempo nuestro honorarios, debido a multiples factores, ello nos adiciona otra serie de gastos pecuniarios en el proceso de ejecucion de los cobros judiciales, redundando tambien en una espera de muchos años, costos adicionales de cobranza, profesionales del derecho y demas gastos procesales en que se incurre para poder obtener finalmente el recaudo de todos estos emolumentos y poder de esta manera, lograr y obtener nuestros ingresos generados, atribuidos y ganados con una anterioridad pasmosa. La actual situacion de pandemia en el mundo ante el fenomeno de COVID19, nos ha dejado una marca economica profunda que afecto ostensiblemente a todo lo seres humanos.

Por todas las razones expuestas anteriormente, es que muy respetuosamente, me permito presentar ante su Despacho la cotizacion de los servicios solicitados para la realizacion del avalúo comercial retroactivo a fecha de 23 de noviembre del 2015 y consecuentemente, a la fecha actual de los inmuebles que a continuación describimos, bienes que a su vez, se encuentran entrabados en la litis que corresponde al proceso radicado N° 2020-00014-00.



ANALISIS DEL CASO QUE OCUPA LA PETICION DE AVALUO

A continuacion, me permito ilustrar al Honorable Despacho, mediante el siguiente analisis de la documentacion suministrada y que obra dentro del proceso, en donde se estudiaron cada uno de los predios a los cuales se les requiere aplicar los informes valuatorios solicitados, como se enuncia en el parrafo anterior.

Por lo tanto, nos permitimos comunicarle que una vez efectuado el estudio de áreas y especificaciones propias de cada uno de los inmuebles, encontramos lo siguiente:

1. PREDIOS A LOS CUALES SE REFIERE EL AUTO PARA REALIZAR EL TRABAJO VALUATORIO.

a.-Casa de habitación, ubicada en la calle 8ª # 4 – 42, lote 7, manzana D, etapa 2, conjunto residencial portal de Santa María, predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 321-44442, con código catastral 687550128010004220007000; predio que posee un área de terreno igual a 72 m² y un área construida de 133,4 m².

b.-Casa de habitación, ubicada en la calle 8 # 4 – 36, lote 12, manzana E etapa dos, conjunto residencial portal de Santa María, predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 321-44453, con código catastral 687550128010004230006000, predio que posee un área de terreno igual a 72 m² y un área construida de 133,40 m².

c.-Casa de habitación, ubicada en la calle 7ª # 4 - 42, lote 14, manzana F, etapa dos, conjunto residencial portal de Santa María, predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 321-44459, con código catastral número 687550128010004240007000, predio que posee un área de terreno igual a 72 m² y un área construida de 133,40 m².

d.- Un predio rural denominado **PARCELA N° 4, DE LA FINCA MÉXICO**, con **M.I. N° 321-17621**, Identificación catastral N° **68755000000000210033000000000**, predio cuya extensión por escritura pública se determina en **10 Ha + 8748 m²**, situación que nos deja una clara duda respecto a su área, debido a que encontramos, que en el **PAZ Y SALVO** expedido por la **ALCALDIA MUNICIPAL DEL SOCORRO** obrante al folio 42 del cuaderno de demanda, aparece solo un área de 10,00 Ha, luego deja al descubierto una disparidad aproximada de 8748 m², pues es apenas logico suponer que este valor, representa el 8,48% de una (1) Ha, que son 10000 m², afectando gravemente una valoración que se llegare a realizar con esta información y muy posiblemente se puede inducir a incurriendo en un detrimento patrimonial por realizar la peritación sin el debido sustento y por lo tanto en consecuencia aportando un valor comercial erroneo.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

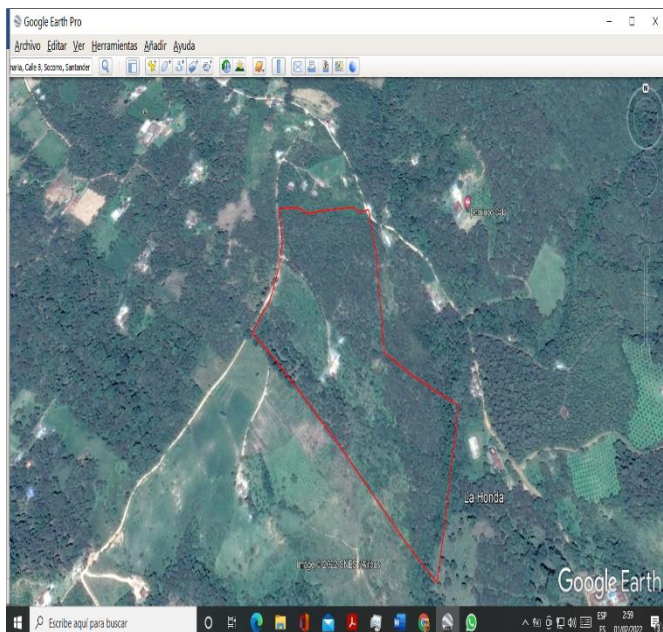
DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



Para subsanar esta eventualidad y ante el creciente valor de los terrenos en la actualidad, recomiendo se realice un levantamiento topografico o planimetrico sobre el predio que aquí nos ocupa, para determinar el valor real, cabida y linderos del predio.

De otra parte, se pudo apreciar en el pre-estudio realizado en mi oficina, según analisis realizado sobre la plataforma **GOOGLE EARTH**, se



encuentro que el predio muy posiblemente tenga un area superior, a la que aporta el recibo predial, ya que nos arroja una cabida de mas de 11 Ha, como lo demuestra la imagen siguiente, lo que ahonda mas nuestra sospecha de diferencia de areas, que bien vale la pena entrar a corregir, para lograr un area real que no admita discrepancias en la toma de decisiones dentro del proceso que nos atañe.

Como si fuera poco, se denota en el estudio aportado por las partes y obrando al folio 54 del cuaderno de demanda, avaluo para el Banco Agrario,

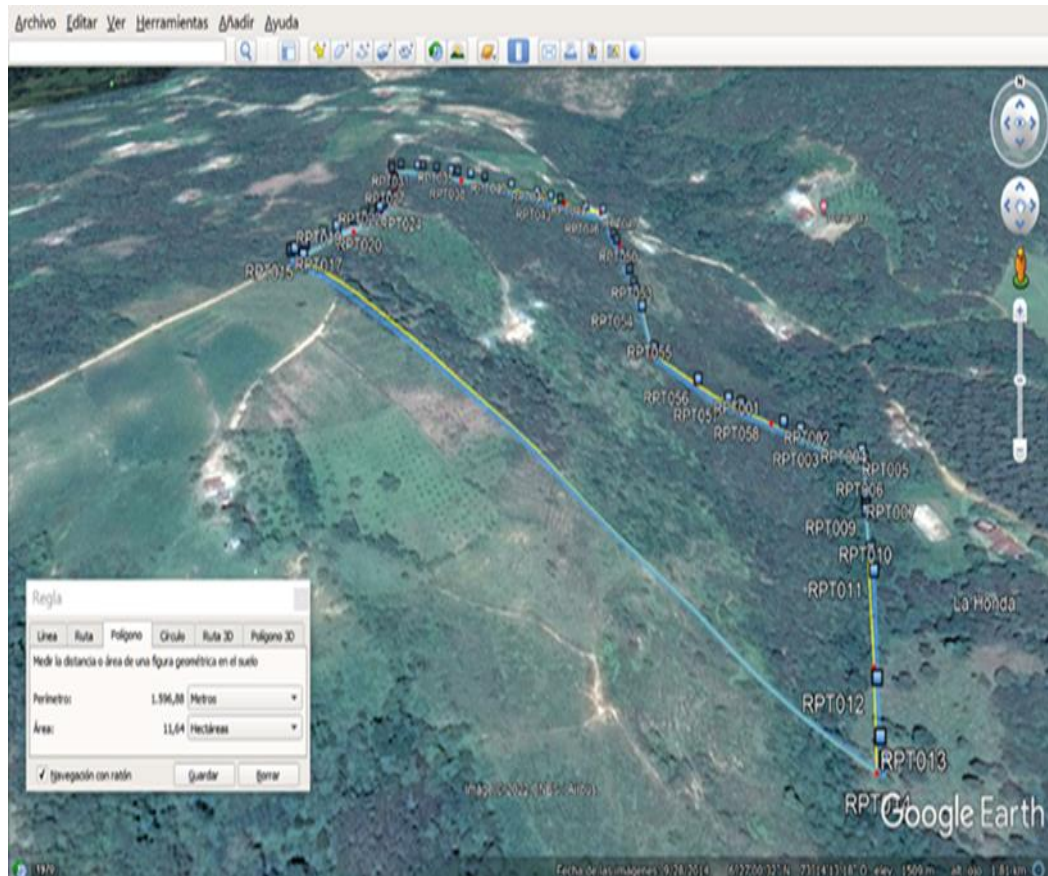


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

la existencia de unas construcciones que superan los 56 m² a los que refiere el **PAZ Y SALVO** mencionado anteriormente.



En vista a lo expuesto anteriormente y con el único objeto de entregar un trabajo que permita a las partes y al Honorable Despacho, poseer una visión clara, técnica, evitando controversia, que no genere dudas o reparos, y sujeto a lo normado en el artículo 1 de la ley 1673 de 2013, nos permitimos presentar la cotización del trabajo a realizar, Hechas las anteriores precisiones nos permitimos esbozar y poner en conocimiento lo siguiente:

COTIZACION DEL TRABAJO VALUATORIO:

1.- REALIZACIÓN DEL TRABAJO

El trabajo solicitado se realizaría como un avalúo comercial a fecha actual, siguiendo los procedimientos establecidos en la resolución 620 del 2008 expedida por el **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, "IGAC"**; entidad que regula la metodología necesaria que debe ser aportada para los avalúos de esta naturaleza. Posteriormente mediante proceso matemático de **DEFLACTACION**, se procede a determinar la valoración de cada uno de los bienes a la fecha solicitada, esto es, 23 de noviembre de 2015.

Mis colaboradores y evaluadores que participan en la valoración de los diferentes avalúos solicitados en los diferentes campos o categorías, cuyos destinatarios son procesos judiciales adelantados ante la rama judicial, de orden administrativo, personas particulares, empresas del sector privado y público, entre otros, son profesionales expertos en el tema, cada uno de ellos cuenta con certificado vigente del registro abierto evaluadores y



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

conocedores de las normas legales y metodologías establecidas, garantizando una información confiable en la determinación del valor comercial del bien según su estado y existencia física.

2.- FORMULACION PARA CORREGIR ERRORES DE AREAS Y CONTRUCCIONES:

a.- Para el caso que nos ocupa, a fin de determinar el area en lo referente al bien de orden rural a tasar, **PARCELA N° 4, DE LA FINCA MÉXICO**, con M.I. N° **321-17621**, Identificacion catastral N° **687550000000000210033000000000**, se hace necesaria y obligatoria, la realizacion de un **LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO**, trabajo que una vez sea allegado a la parte que lo solicite, lo aporte al perito evaluador para que pueda cumplir con su trabajo de peritacion.

El servicio de topografia, es una area en la cual nosotros como peritos evaluadores, no estamos en calidad de prestarla, aunque por razones de nuestro trabajo permanente en estas lides y bajo estas condiciones, contamos con personal calificado para desarrollar estas actividades, para lo cual el interesado en este tipo de trabajo, deben de hacer los arreglos economicos necesarios a fin de ordenar el trabajo el trabajo respectivo, prestando los medios necesarios para tal fin. A fin de cumplir con lo establecido en **RESOLUCIÓN CONJUNTA 1732 IGAC-SNR, Por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección y aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.**

b.- Para el caso de realizar los calculos de las construcciones actualmente instaladas en el predio rural, aunado al hecho que no se encuentran legalizadas aun, es de obligatoria aplicacion realizarles un levantamiento arquitectonico, para determinar sus caracteristicas fisicas de area, distribucion arquitectonica, su valoracion unitaria mediante el uso de procedimientos de **ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS**, determinando el valor actual de la contruccion y posteriormente realizar el mismo procedimiento de **DEFLACTACION** requerido para el tema del avaluo del terreno a la fecha requerida, esto es, 23 de noviembre de 2015.

3.- ALCANCE DE LA PERITACION

De acuerdo con la solicitud; la presente propuesta técnica y económica se limita a la valoración física de los inmuebles relacionados, con base en la información extraída de los documentos aportados por el solicitante. En caso de requerirse cualquier otro tipo de Tasación será objeto de un encargo valuatorio adicional.

4.-TIEMPO DE EJECUCIÓN

15 días hábiles, contados a partir de la fecha de la orden de trabajo, entrega completa la documentación requerida y cancelación de pago del anticipo.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

5.-PROPUESTA ECONÓMICA

Siguiendo los parámetros establecidos dentro de los marcos legales y jurídicos de los acuerdos 1518 del 2002, 1852 del 2003 y decreto 466 del 2000 nos permitimos presentar el costo de la valoración del trabajo a realizar, incluyendo los gastos de pericia, que permitan realizar las diferentes actividades inherente a la valoración de los bienes, como son transportes a los sitios, consultas, realización de planos arquitectónicos, medición y digitalización de los mismos etc....

a.-COTIZACION PARA REALIZAR PERITACION DE LOS PREDIOS URBANOS:

NOTA: se han tenido en cuenta los descuentos judiciales que se ordenaban en los acuerdos 1518 de 2002 y el acuerdo modificatorio 1852 del 2003, de otra parte, las bases para efectos de liquidación de honorarios son idénticos al DECRETO 466 del 2000, cuyos parámetros de cálculo para liquidación de honorarios de peritos evaluadores, fueron tenidos en cuenta en la elaboración de los acuerdo referidos.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

INFORMACION GENERAL DEL AVALUO				COTIZACION N°		103/2021	
SOLICITANTE:		JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO SOCORRO. RADICADO N° 68-755-31-13-002-2020-00014-00		FECHA		21/01/2022	
PROPIETARIO:		FAUSTINO ARCHILA / NHORA MARIA ARCHILA		TIPO DE AVALUO		AVALUO NUDA PROPIEDAD A 23 DE NOV DE 2015	
DIRECCION DEL PREDIO PARA AVALUAR		PORTAL DE SANTA MARIA / MEJICO		TIPO DE PREDIO		3 CASAS EN SUELO URBANO - 1 PREDIO RURAL	
DESTINATARIO DEL AVALUO		JUDICIAL		CIUDAD		SOCORRO	
				PERITO DESIGNADO		HORACIO SOTOMONTE	
DETALLE DE AREAS URBANOS						CANT / m²	
AREA DE TERRENO URBANOS: 3 CASAS 72 m² . Folios 321 - 44442 / 44453 / 44459						216,00	
AREA DE CONSTRUCCION							
AREA CONSTRUCCION URBANOS: 133,40 m2 c/u (3 casas)						400,20	
TOTAL AREAS A AVALUAR						616,20	
TABLA DE LIQUIDACION DE AVALUOS PREDIOS URBANOS Y SUB URBANOS. ACUERDO 1852 DE 2003/ DECRETO 466 DEL 2000 LIQUIDACION HONORARIOS PARA PERITOS AVALUADORES.							
N° DE M² DEL INMUEBLE	VALOR S.M.L.D.V 2022 (\$ 33.333,33)	PORCENTAJE SMLDV 2022 (\$1.000.000,00)	RESULTADO DE APLICAR EL %	M² X RANGO	RESULTADO DE MULTIPLICAR POR M²	M² ACUMULADO POR RANGO	VALOR HONORARIOS ACUMULADOS
De 1 a 100	\$ 33.333,33	15%	\$ 5.000,00	100	\$ 499.999,95	100	\$ 499.999,95
De 101 a 200	\$ 33.333,33	13,50%	\$ 4.500,00	100	\$ 449.999,96	200	\$ 949.999,91
De 201 a 500	\$ 33.333,33	12%	\$ 4.000,00	300	\$ 1.199.999,88	500	\$ 2.149.999,79
De 501 a 1000	\$ 33.333,33	10,50%	\$ 3.500,00	116,2	\$ 406.699,96	616,20	\$ 2.556.699,74
				SUBTOTAL HONORARIOS			\$ 2.556.699,74
GASTOS DE PERICIA: VISITAS AL PREDIO, VALOR MEDICION, DIGITALIZACION, PLANOS DE UNIDADES, INSUMOS DE PAPELERIA, TRANSPORTES, REGISTROS FOTOGRAFICOS Y OTROS							\$ 100.000,00
VALOR COTIZACION NETO A PAGAR							\$ 2.656.699,74
FORMA DE PAGO		VALIDEZ OFERTA		ENTREGA ESTIMADA AVALUO		SUSTENTACION ANTE DESPACHO JUDICIAL	
50% AL INICIAR Y 50% A LA ENTREGA		30 DIAS		30 DIAS HABILES DESDE LA FECHA DE RECIBO ANTICIPO Y GASTOS DE LA PERICIA		1 SMLMV	
DOCUMENTACION SOLICITADA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO							
ESCRITURAS	CARTA CATASTRAL	CERTIFICADO DE TRADICION	RECIBO IMPUESTO PREDIAL	PLANOS EN CASO DE MEJORAS	LICENCIAS DE CONSTRUCCION	NORMA URBANISTICA	OTROS
OBRA AL PROCESO	ESTUDIO GEOPORTAL	MENORES A 30 DIAS	SE REQUIERE	NO SE INCLUYEN	SE REQUIERE	REVISION	EN CASO DE EXISTIR ADICIONES OMEJORA SE REALIZA EL PLANO DE ELLA Y SU MEDICION CORRESPONDIENTE
OBSERVACIONES ADICIONALES		SE REQUIERE PODER INGRESAR A LAS UNIDADES PRIVADAS, SI EXISTEN MEJORAS QUE ALTERREN EL AREA CONSTRUIDA EN ESCRITURA SE DEBEN DE MEDIR CADA UNA DE LAS UNIDADES Y POSTERIORMENTE REALIZAR DIGITALIZACION DE LOS PLANOS LEVANTADOS. (NOTA: ESTOS PLANOS SOLO SON USADOS PARA AVALUO Y NO PARA LEGALIZAR OBRA CIVIL)				REVISO	ALV



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

b.-COTIZACION PARA REALIZAR PERITACION DEL PREDIO RURAL:

CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

INFORMACION GENERAL DEL AVALUO				COTIZACION Nº	104/2021		
SOLICITANTE:	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO SOCORRO. RADICADO Nº 68-755-31-13-002-2020-00014-00			FECHA	21/01/2022		
PROPIETARIO:	FAUSTINO ARCHLA / NHORA MARIA ARCHILA			TIPO DE AVALUO	AVALUO NUDA PROPIEDAD A 23 DE NOV DE 2015		
DIRECCION DEL PREDIO PARA AVALUAR	VEREDA LA CULEBRA		TIPO DE PREDIO	PREDIO RURAL PARCELA Nº 4 MEXICO			
DESTINATARIO DEL AVALUO	JUDICIAL	CIUDAD	SOCORRO	PERITO DESIGNADO	HORACIO SOTOMONTE		
DETALLE AREAS RURALES						CANT / m²	
AREA RURAL PREDIO MEXICO PARCELA 4 100%: 10 Ha + 8748 m². Folio 321 -17621. NOTA IMPORTANTE: SE ENCUENTRA DIFERENCIA DE AREAS ENTRE LA ESCRITURA Nº 1189; 23/11/2015; NOT 2; EL RECIBO PREDIAL / IGAC APARECEN SOLO 10 Ha. DIFERENCIA DE 8748 M2, QUE EQUIVALE AL 87,48% DE UNA HECTAREA, PRO EL ALTO COSTO DE LA HECTAREA, ES NECESARIO REALIZAR MEDICION TOPOGRAFICA.					18748		
MEJORAS DE ORDEN CONSTRUCTIVO A VALORAR EN PREDIO RURAL: VIVIENDA DE 280 m²; BENEFICIADERO CAFÉ HUMEDO de 12 m²; BENEFICIADERO CAFÉ SECO de 48 m². NOTA IMPORTANTE: POR SER MEJORAS REALIZAR LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO DE CADA UNIDAD Y PROCEDER A REALIZAR VALORACION POR ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS (APU). A PRECIOS ACTUALES							
MEJORAS EN CULTIVOS: CULTIVO DE CAFÉ VARIEDAD COLOMBIA, APROXIMADAMENTE 3 Ha. NOTA IMPORTANTE: VALORACION EN SITIO VERIFICAR ESTADO FITOSANITARIO, EDAD YCAPACIDAD PRODUCTIVA							
EQUIPOS A AVALUAR: MODULO Y SILO SECADO CAFÉ. NOTA IMPORTANTE: VALORACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO							
TOTAL AREAS A AVALUAR						18748	
FORMA DE PAGO	VALIDEZ OFERTA		ENTREGA ESTIMADA AVALUO		SUSTENTACION ANTE DESPACHO JUDICIAL		
50% AL INICIAR Y 50% A LA ENTREGA	30 DIAS		30 DIAS HABILES DESDE LA FECHA DE RECIBO ANTICIPO Y GASTOS DE LA PERICIA		1 SMLMV		
DECRETO 466 DEL 2000. HONORARIOS PARA SUELO DIFERENTE AL URBANO							
Nº DE M² DEL INMUEBLE	VALOR S.M.L.D.V 2022 (\$ 33.333,33)	PORCENTAJE SMLDV 2022 (\$1.000.000,00)	RESULTADO DE APLICAR EL %	M² X RANGO	RESULTADO DE MULTIPLICAR POR M²	M² ACUMULADO POR RANGO	VALOR HONORARIOS ACUMULADOS
0-2000	\$ 33.333,33	1,7%	\$ 566,67	2000	\$ 1.133.333	2000	\$ 1.133.333,22
2000-5000	\$ 33.333,33	1,06%	\$ 353,33	3000	\$ 1.060.000	5000	\$ 2.193.333,11
5000-10000 (m2)	\$ 33.333,33	0,60%	\$ 200,00	5000	\$ 1.000.000	10000	\$ 3.193.333,01
1-2 Ha	\$ 33.333,33	0,30%	\$ 100,00	10000	\$ 1.000.000	20000	\$ 4.193.332,91
SUBTOTAL HONORARIOS					\$ 4.193.332,91		
GASTOS DE PERICIA: VISITAS AL PREDIO, VALOR MEDICION, DIGITALIZACION, PLANOS DE UNIDADES, INSUMOS DE PAPELERIA, TRANSPORTES, REGISTROS FOTOGRAFICOS Y OTROS.					\$ 500.000,00		
DESCUENTO JUDICIAL APLICADO A LOS HONORARIOS POR ESTRATO 1-2 (40%)					\$ 1.677.333,17		
VALOR COTIZACION NETO A PAGAR					\$ 3.015.999,75		
DOCUMENTACION SOLICITADA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO							
ESCRITURAS	CARTA CATASTRAL	CERTIFICADO DE TRADICION	RECIBO IMPUESTO PREDIAL	PLANOS EN CASO DE MEJORAS	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	NORMA URBANISTICA	OTROS
OBRA AL PROCESO	GEOPORTAL IGAC	MEJOR A 30 DIAS	SE REQUIERE	MEDICION EN SITIO REALIZACION DE PLANOS	SE REQUIERE Y NO ESTA INCLUIDO EN EL PRECIO	REVISION	LEVANTAMIENTOS Y PLANOS
OBSERVACIONES ADICIONALES					REVISO		ALV
SE REQUIERE PODER INGRESAR AL PREDIO PARA REALIZAR VISITA, REALIZAR MEDICION Y LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS DE LAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS EXISTENTES, REVISION DE CULTIVOS, MAQUINARIA Y DEMAS INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO (NOTA: ESTOS PLANOS SOLO SON USADOS PARA AVALUO Y NO PARA LEGALIZAR OBRA CIVIL). NOTA IMPORTANTE: SE REQUIERE REALIZAR LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO YA QUE SE ENCONTRON EN EL ESTUDIO DE LA DOCUMENTACION UNA DIFERENCIA DE AREAS EN EL PREDIO ENTRE LO ESTIMADO EN LA ESCRITURA Nº 1189 UN AREA DE 10 Ha+8748 M2 Y EN EL RECIBO PREDIAL O IGAC SOLO APARECEN 1 Ha. SE ESTIMA UNA DIFERENCIA DE AREA DEL 87% ENTRE EL ESTIMATIVO							

VALOR TOTAL DEL TRABAJO O ENCARGO JUDICIAL: CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS MDA/CTE. (\$5.672.670,00)



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

6.-CONDICIONES

Anticipo 50% para iniciar la labor valuatoria y el saldo o sea, el 50% contra entrega del informe de avalúo al Despacho. No se incluye el costo del levantamiento topografico recomendado, porque a pesar de ser necesario para determinar el area del predio referido, a fin de lograr el area real y por ende el valor real del predio afectado; no hace parte de la ejecucion valuatoria.

7. REQUERIMIENTOS DOCUMENTALES POR PREDIO

- Carta de aceptación de la propuesta, la cual debe registrar ciudad y donde se encuentra ubicado el bien objeto de avalúo. Nombre y teléfono de la persona que atenderá la visita.
- Escritura que acredite la propiedad.
- Certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días
- Ultimo recibo del impuesto predial a 2022, sin importar que se encuentre pago.
- Para los predios rurales si es necesario el aporte al perito del levantamiento topográfico.
- Demas documentacion obrante en el proceso referido.

8.-VIGENCIA

La vigencia del presente propuesta es de 30 días calendarios, contado a partir de la fecha de recibido

9.-CONSIDERACIONES

En caso de que el eventual informe requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser pactado y cancelado en nuestras oficinas, la parte interesada o a la que se le haya realizado el informe debiera informar con 10 días de antelación a la fecha programada por la entidad que requiera la sustentación.

10. SOLICITUD DEL PERITO:

Muy comedidamente solicito al Despacho Judicial, se corra traslado a las partes de la presente cotización y una vez se cumpla con los requerimientos técnicos necesarios y con las condiciones económicas de la propuesta, se proceda a realizar la posesión del perito Avaluador.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

Agradecemos la confianza depositada y quedamos a su disposición para suministrarle cualquier información adicional que estime conveniente

.

Cordialmente,

HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN

C.C. 5.763.517 DE SOCORRO

RAA: AVAL-5763517

Certificación de Inscripción Profesional No. 6854300021STD COPNIA.

Anexo: lo anunciado.

Elaboro: ALV. 04-02-2022