

Memorial Radicado 630014003001-2017-00265-00

Gustavo Rendon <gustavorendonvalencia@gmail.com>

Jue 12/10/2023 16:47

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

 1 archivos adjuntos (11 MB)

201700265-Aportar Avaluo.pdf;

Buen dia

Adjunto envio memorial con destino al proceso

Juzgado Primero Civil Municipal Armenia

Asunto: Aportar Avaluo

Demandante: Maria del Rocio Munera Mesa

Demandado: Liliana Munera CAstaño

Folios: 21

--

Cordialmente,

GUSTAVO RENDON VALENCIA

ABOGADO

310-5597350 - 7376484

Calle 22 Nro. 15-53 Of. 203 Edificio Aída, Armenia Q.



Remitente notificado con

[Mailtrack](#)



Libre de virus. www.avast.com

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL MUNICIPAL

Armenia

Referencia:	Aporta Avalúo
Proceso:	Divisorio
Demandante:	María del Rocío Munera Mesa
Demandado:	Liliana Munera Castaño
Radicado:	630014003001-2017-00265-00

GUSTAVO RENDON VALENCIA, mayor de edad, domiciliado en Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.419.404 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional número 138.565 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y dando respuesta a lo requerido por el despacho en auto del 28 de septiembre de 2023, allego al el avalúo comercial del bien inmueble secuestrado dentro del proceso de la referencia, identificados con la matrícula inmobiliaria No. **280-12332**, experticia realizada por el perito MAURICIO GAVIRIA OLANO, quien estimo los predios por un valor de \$ 115.050.000.oo.

En consecuencia, respetuosamente solicito correr traslado del avalúo aquí aportado, mismo que servirá de base para diligencia de remate.

Adjunto recibo de pago del dictamen pericial para que sea tenido en cuenta en las costas procesales.

Del Señor Juez, con todo respeto



GUSTAVO RENDON VALENCIA

C.C 19.419.404 de Bogotá

T.P 138.565 del Consejo Superior de la J



7 702124 470464

RECIBO DE CAJA MENOR

No.

CIUDAD Y FECHA:

octubre 2/23

PAGADO A:

\$ 300.000 =

POR CONCEPTO DE:

AVALUO.

VALOR (EN LETRAS):

TRES CIENTOS MIL PESOS

CÓDIGO:

FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO

APROBADO

C.C. / N.T.

PAULO ANIRIA PAULI
71582345

DICTAMEN PERICIAL INMUEBLE URBANO
BARRIÓ LA ESPERANZA

MAURICIO GAVIRIA OLANO

PERITO

Armenia, Quindío

2023

1. INFORMACION BASICA O GENERAL

- | | |
|-----------------------|------------------------------------|
| 1.1 Solicitante: | Dr. Gustavo Rendón V. |
| 1.2 Tipo de inmueble: | Lote Urbano con casa de habitación |
| 1.3 Tipo de Avalúo: | Comercial |
| 1.4 Departamento: | Quindío |
| 1.5 Municipio: | Armenia |
| 1.6 Fecha de visita: | Septiembre 2023 |

2. Información Catastral:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 2.1Codigo Catastral: | 010500000202001100 |
| 2.2No de Matricula: | 280-12332 |
| 2.3Direccion del Predio | Mna 3, lote 11
Barrió La Esperanza |
| 2.4Area Total: | 76,7 mts2 |

3. TITULACION E INFORMACION JURIDICA

- 3.1 Propietario: María Del Rosario Munera Castaño
María del Rocío Munera Mesa
- 3.2 Titulo de Adquisición: Escritura No 2537, adjudicada en sucesión, del señor Jesús María Munera Medina

4. Características Generales del Terreno

Es un lote que se encuentra en el Barrio la Esmeralda, es la Casa 11 de la manzana3.

- 4.1 Área construida es de 76,7 mts2
- 4.3 Lote en forma rectangular, de topografía plana
- 4.4 Linderos: Por el frente 5,9 mts vía publica; por el fondo en 5,9 mts con el lote No 14; por un costado en extensión de 13 mts con el lote No 10; y por el otro lado en la misma extensión con el lote No 12.

4.5 Explotación económica, no aplica

4.6 Redes de Servicio: Este predio presenta el servicio de energía proporcionado por la EDEQ; el servicio de acueducto y alcantarillado proporcionado por la EPA; servicio de gas por Gasquin.

5. Método de avalúo

Método comparativo o de Mercadeo; es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo, en la misma zona.

Esta metodología la rige el decreto 1420 de 1998, del Ministerio de Desarrollo Económico, y la Resolución 762 del IGAC.

6. Investigación Económica

Tenemos que la investigación de mercado, En casas de este mismo sector tenemos:

Que el valor del metro cuadrado en la zona oscila entre el millón seiscientos mil pesos, y el millón cuatrocientos mil pesos.

Para así llegar a un valor del metro cuadrado de \$1.500.000.00

Para un valor total de este predio de 76,7 mts² de:

\$115.050.000.00

7. CONSIDERACIONES FINALES:

Para el informe de avalúo en el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación la base y finalidades de la valuación y los resultados del análisis que llevaron a una opinión

sobre el valor. El valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas profesionales. El valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietarios del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de interés, como tampoco ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado ni presente ni futuro. El valor del mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado. Entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien. El valor asignado se entiende como valor presente de inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección

1. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador conoce
- El valuador no tiene interés en el bien objeto de avaluó
- El avaluó se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador tiene la experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se valora.
- Se ha realizado visita personal al predio.

2. ANEXOS

- Idoneidad.
- Escrituras y certificado de tradición

Cordialmente;


MAURICIO GAVIRIA OLANO

Perito

C.C 71.582.345

CEL. 312 204 97 99

EXPERIENCIA E IDONEIDAD

Me permito citar algunos procesos, en los que he actuado como perito y son así:

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL QUINDIO

Proceso	Reparación directa
Dte.	Metro Calarcá
Ddo.	Alcaldía de Calarcá
Abogado	Dr. Joaquín Andrés Urrego

FISCALIA 8va SECCIONAL

Proceso	Fraude Procesal
Dtes.	Luis Fdo. Melo y otro
Ddo.	Fernando Vera Castro y otro
Radicado	2014- 000447
Abogado	José Fdo. León Vélez

JUZGADO PROMISCOUO DE SALENTO

Juez	Dr. Luis Arturo Salas
Proceso	Hurto calificado

Solicitud del Juzgado.

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Proceso Daños y Perjuicios
Radicado 2017-0257
Abogado Dra. Paula Andrea López

Juzgado 1ro Civil del Circuito

Declaración de Pertenencia
Radicado 2019-0023

Juzgado 1ro Civil del Circuito

Resolución de Contrato
Radicado 2018-0049

Juzgado 2do Civil Municipal

Divisorio
Radicado 2019-00119

Ejecutivo Singular

Juzgado 1ro Civil Municipal
2013-00793

Ejecutivo Mixto

1ro Civil de Circuito
Radicado 2015-0031

Ejecutivo por Obligación de Dar.

Juzgado Civil del Circuito Dosquebradas

Radicado 2019-00038

Juzgado 4to Civil Municipal

Hipotecario

Radicado 2018-00615



MAURICIO GAVIRIA OLANO

Yo, **MAURICIO GAVIRIA OLANO**, identificado como aparece al pie de mi firma; manifiesto bajo la gravedad de juramento que el anterior dictamen lo rindo a mi real saber y entender; y estoy dispuesto a ratificarlo, aclararlo o complementarlo en el momento que sea necesario.

La dirección para notificaciones:

Celular 312 2049799

Armenia, Quindío.



MAURICIO GAVIRIA OLANO

Cc. 71.582.345

Cel. 312 2049799

Yo **MAURICIO GAVIRIA OLANO**, identificado con la cedula No 71.582.345, auxiliar de la justicia; con estudios de administración, mercadeo, derecho, alta gerencia y administración financiera. Con No de celular: 312 2049799.

Mis conocimientos han servido a la actividad judicial, en la modalidad de perito Avaluador en procesos de diferente índole como son: Reparaciones Directas, Divisorios, Posesorios, Falsas Tradiciones, Indemnizaciones, Mejoras, Incumplimientos, Enfermedades Laborales, Daños y Avalúos de Vehículos, Maquinarias y Equipos, entre muchas otras cosas.

Todo esto dentro de la actividad judicial del Tribunal Administrativo del Quindío, Juzgados 1, 2, 3, 4, Civiles del Circuito; 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 8 Civiles Municipales; Juzgados 1, 2, 3, Penales de Conocimiento de Armenia; Juzgados Promiscuos de Salento, Génova, Montenegro, Córdoba, Circasia, Tebaida; Fiscalías 12, 13, 17 Locales; 8 y 17 Seccionales; Dirección de Impuestos Nacionales DIAN; Dirección de Gestión Tributaria de la Gobernación del Quindío; Secretaria de Gobierno Municipal de Armenia; Corporación Financiera Cafetera COFINCAFE, etc.

Todo esto en compañía de los Abogados, Doctores:

Gustavo Rendón, Carlos Mario Daza, Alejandro Arias, Julio Cesar Giraldo, José Manrey Cabrera, Alfonso Guzmán, Fabián Niño, German Aristizabal, Rafael Gil, Gilberto Román, Claudia Arias, Jairo García, Gloria Cecilia Gracia, Andrés Zúñiga, Alberto Murillo, Verónica Giraldo, Fernando Pachón, Jorge López, Mónica Buitrago, Pilar Mejía; entre otros.

Trabajo hecho con la seriedad y el conocimiento necesarios para esto.


MAURICIO GAVIRIA OLANO

Perito

Cc 71.582.345

Cel. 312 2049799

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 Cedula de Ciudadania
 71.582.345

NUMERO
 GAVIRIA OLANO
 APELLIDOS
 MAURICIO
 NOMBRES

Mauricio Gaviria Olano
 FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA
 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
 SALA ADMINISTRATIVA
 OFICINA JUDICIAL
 ARMENIA QUINDIO

LICENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

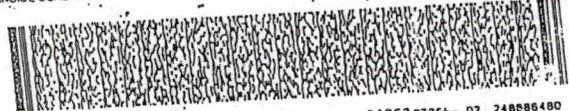
NOMBRE: Mauricio Gaviria Olano
 C.C. 71.582.345




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 21 FEB-1959
 MEDELLIN (ANTIOQUIA)
 LUGAR DE NACIMIENTO
 1.80 ESTATURA G.S. RH
 05-SEP-1978 MEDELLIN
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

M SEXO
 REGISTRADOR NACIONAL
 JUDICATARIO



A-2000100-58181528-M-0071582345-20070913 0196307256-07 248886480

CARGOS

Perito Avaluador: inmuebles, muebles, maquinaria pesada, automotores, aeronaves, daños y perjuicios y equipos e instalaciones industriales

JEFE OFICINA JUDICIAL
 ARMENIA Q

David Jarama
 Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolver al Despacho u Oficina Judicial más cercana
 Calle 20 Cra. 11 Esquina * Palacio de Justicia * Oficina 198 * Tel. 7412043
 Armenia Quindío



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO GAVIRIA OLANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.71582345, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71582345

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO GAVIRIA OLANO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

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 31 de Diciembre de 2023, 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 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: VILLA LILIANA CALLE 40ª CRA 43
Teléfono: 3122049799
Correo Electrónico: maurogav2001@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO GAVIRIA OLANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71582345

El(la) señor(a) MAURICIO GAVIRIA OLANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Acreditaciones



Corpolonjas de Colombia

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matriculas de la
CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:

MAURICIO GAVIRIA OLANO
CC 71582345

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde Agosto de 2013 y le fue otorgado el Registro-Matrícula No. R.N.A./C.C-04-4537, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día 15 de Noviembre de 2023, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.


PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva

