

OBJECION AVALÚO

169

DANIEL ALFONSO LINARES GONZALEZ <daniellinares10@hotmail.com>

Mié 9/06/2021 5:00 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Arauca <j1ccarau@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (385 KB)

Objeción avalúo.pdf;

Doctor:

JAIME POVEDA ORTIGOZA

Juez Único Civil del Circuito de Arauca

En su despacho

Proceso: Ejecutivo Singular

Radicado No.: 2016 – 00030 – 00.

Demandante: FRANCISCO ALBERTO GARCÍA

Demandado: ELSA LOURDES ACOSTA ARIAS Y OTRO.

Asunto: Objeción avalúo comercial.

DANIEL ALFONSO LINARES GONZÁLEZ, mayor e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderado de la señora ELSA LOURDES ACOSTA ARIAS, con fundamento en el artículo 444 del CGP y dentro del término establecido, por medio del presente escrito me permito objetar el avalúo presentado por la parte ejecutante respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 410 – 35989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca. A tales efectos, procedo según lo expuesto a continuación, veamos:

I. Razones y fundamentos de la objeción.

A continuación, enunciaré y me referiré a los errores graves por omisión en los que incurre el perito valuador MARIA JACQUELINE PARRA MORENO en su avalúo comercial. Así:

1.- En primer lugar, el valuador no señala la vigencia de su avalúo, dado que la economía es cambiante y los mismos cuentan con una vigencia para ser lo mas posible acordes con la realidad, y para este tipo de avalúos la vigencia es de seis meses.

2.- En el numeral “1.11. VECINDARIO INMEDIATO”, no hace referencia detallada a la ubicación e identificación del vecindario inmediato, pues en este punto se debe tener en cuenta la cercanía de diferentes construcciones como el Hospital san Vicente de Arauca, el Hotel Quinta del Sol, los locales farmacéuticos y las demás inversiones que valorizan el inmueble objeto de avalúo.

3.- En el numeral “2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO” hace falta la demarcación de reconocimiento, documento sumamente indispensable para determinar el avalúo.

4.- En la página séptima cuando hace referencia al tipo de uso del suelo debo señalar que no se encuentran los planos, lo que impide verificar la información señalada en el avalúo.

5.- En la página novena se omitió la identificación de los tipos de comercio en un plano zonal o mapa del sitio, situación que le resta valor comercial al inmueble, habida cuenta de fuerte zona comercial donde se encuentra ubicado.

6.- En el numeral "5. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO", la perito valuadora no acredita la referencia de donde fue tomada la descripción del tipo de suelo.

7.- En el numeral "7. LINDEROS Y DIMENSIONES", el perito valuador no debía sustentarse únicamente en los datos que se muestran en la escritura pública del inmueble, dado que el sitio tuvo una renovación urbana y ampliación si para ello tenemos en cuenta la fecha de elaboración de la escritura.

8.- En la página 12 cuando hace referencia a las especificaciones y acabados de la construcción, la perito valuadora no acredita como fue tomada esa muestra para determinar que el inmueble está cimentado con ferroconcreto, pues para poder hacer tal afirmación la perito debe estar completamente segura y amparada.

9.- Los factores analizados para el avalúo no fueron mostrados en datos estadísticos ni en tablas gráficas, ni mucho menos en fotografías.

10.- en el enfoque de comparación de venta no presenta la ubicación ni los platos de los inmuebles comparados.

II. Petición probatoria.

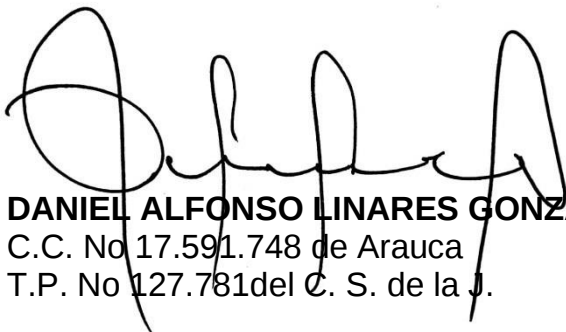
A.- Prueba pericial:

Solicito se designe un perito valuador de la lista de auxiliares de la justicia para que, previa posesión y cancelación de sus honorarios, realice un nuevo avalúo comercial del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 410 – 35989 teniendo en cuenta las objeciones aquí presentadas.

III. Petición.

Con el debido respeto su señoría solicito se declaren probadas las objeciones presentadas, teniendo en cuenta el avalúo que será presentado por el perito valuador que designe su despacho.

Cordialmente;



DANIEL ALFONSO LINARES GONZALEZ
C.C. No 17.591.748 de Arauca
T.P. No 127.781 del C. S. de la J.