

Ampliacion informe

Javier Gómez Díaz <javigomdi@yahoo.com>

Vie 19/02/2021 3:26 PM

Para: Secretaria Sala Civil Familia - San Gil - Seccional Bucaramanga <seccivsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (122 KB)

Ampliacion.pdf;

Buena tarde, adjunto lo solicitado.

Cordialmente,

Arq. Javier Gomez Diaz

Perito Avaluador

Esp. Interventoría de la Construcción

San Gil, febrero 19 de 2021

Doctor

LUIS ALBERTO TELLEZ ORTIZ

Magistrado - Tribunal Superior del Distrito Judicial

Sala Civil - Familia - Laboral

San Gil

REF: PROCESO PETICION DE HERENCIA.

RADICADO No. 68679 - 3184 - 001 - 2016 - 00206

De manera atenta, por medio del presente escrito doy respuesta y complementación frente a la solicitud hecha por dicho Despacho, referente al informe presentado por el suscrito, en los siguientes términos:

1 - Con respecto a la ampliación para valorar “otros bienes” que hacen parte del proceso, manifiesto que este se realizó de acuerdo a la solicitud emitida por este Tribunal para el predio El Caracolí y por lo tanto mi labor fue cumplida a cabalidad.

2 - Respecto a la metodología utilizada haré las siguientes apreciaciones:

- El área del predio El Caracolí (6 Hectáreas con 856 M2) con la cual se trabajó el informe de avalúo se tomó del certificado de tradición y libertad No. 302-4119 y este documento es real para adoptar o tomar áreas para realizar los informes de avalúos.
- El Método de Comparación de Mercado, utilizado para la elaboración del informe se hace como su nombre lo indica “Comparación”, si en la zona no existen ofertas se buscan en sus alrededores u otras veredas. En este caso los valores de las muestras se HOMOGEGINIZAN con respecto al predio en estudio y así obtener al valor más justo o aproximado al valor comercial del predio en cuestión. Para el informe se utilizaron dos factores, ubicación y área, como se puede observar en el cuadro de ANALISIS ESTADISTICOS DE VALORES (Página 12 del informe antes presentado). Lo que comenta la Dra. Nelcy Cardozo, con todo el respeto NO tiene validez (Ver Resolución 620 de 2008 del IGAC) ya que pretende que con unas consultas de unas personas se establezca promediando el valor de la Hectórea de

terreno; solo en este ejercicio que la Dra. Nelcy plantea se observa que las ofertas entre una y la otra tiene una diferencia de \$10.000.000 por Hectórea, lo cual significa un 33.33% de diferencia y así promedia y saca el valor de la Hectárea. En el sistema valuatorio las encuestas NO están permitidas, solo son usadas para consultas y cuando no hay ofertas de mercado. El valor arrojado en mi informe es un resultado de una muestra estadística, es un valor estadístico y NO SUBJETIVO. Hay que comentar que el valor de una Hectárea es diferente (mayor) a el valor de 5, 10, 20, Hectáreas, etc; a medida que el predio tiene más Hectáreas el valor en general de la Hectárea se hace menor por el factor de extensión superficial o área.

Creo Honorable Magistrado, Doctor Luis Alberto Téllez Ortiz, que con esto he dado respuesta frente a las inquietudes planteadas por la profesional del derecho Nelcy Cardozo.

Le agradezco toda la atención a la presente y solo me resta una pregunta, ¿Quisiera saber cuándo recibiré mis honorarios de la parte que representa la Dra. Nelcy Cardozo?; la parte representada por la Doctora Carmen Cecilia Ruiz ya me cancelo.

Agradezco su deferente atención y quedo en espera de poder seguir prestando mis servicios profesionales.

Cordialmente,



ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ
M.P. 68700-64855 S/DER.
R.A.A. - AVAL 13893558
Perito Avaluador
Auxiliar de la Justicia
315 8517322