

ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ

Auxiliar de la Justicia

Licencia N° 0037 del C.S.J.

CORPOLONJAS

Matriculas N° R.N.A./C-07-1641 - R.N.I./C-05-894

Barranquilla, enero 14 de 2021

Doctor

JULIAN GUERRERO CORREA

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SOLEDAD

E.S.D.

PROCESO DE EXPROPIACION

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA A.N.I.

DEMANDADO: INVERSIONES VROM EMPRESA UNIPERSONAL

RADICACION: 2014-031

ASUNTO: ACLARACION Y COMPLEMENTACION AL DICTAMEN

ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de barranquilla y portador de la cedula de ciudadanía No. 7.399.064 de Barranquilla, identificado en el Registro Nacional de Avaluador de CORPOLONJAS y LONJANAP con registros de Industria y Comercio matricula N° R.N.A./C-07-1641 y con licencia 0037 del Consejo Superior de la Judicatura (Tramites régimen de transición) según el parágrafo primero artículo 6 de la ley 1673 del 2013 y régimen académico. Por medio de este escrito me permito rendir a usted las aclaraciones solicitadas por el representante de la entidad ANI, parte demandante en el proceso de la referencia.

DESARROLLO. Aclaración y complementación.

Esto se desarrollará sobre el predio denominado Nuevo Horizonte situado en el municipio de Santo Tomas - Atlántico, referenciado con el código CRC.V-034 de esa entidad.

Mi informe fue remitido el día 17 de enero del 2020 al Juzgado Segundo Civil del Circuito en Oralidad de Soledad.

*Las aclaraciones fueron solicitadas por la parte demandante, **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** en el memorial del 18 de febrero del 2020.*

*La visita al predio la realice el día 15 de noviembre de 2019 y allí fui recibido por el **Dr. VICTOR RAFAEL OSPINO MEZA**, quien al saber el motivo de mi visita, me permitió la entrada al inmueble y luego me señalo la faja de terreno que es materia de este proceso (servidumbre).*

1. Descuento de la plusvalía.

Plusvalía es una contribución de naturaleza municipal que tiene como fundamento el art. 82 de la Constitución Política, que otorga las facultades legales a las entidades públicas de participar en la plusvalía que genere su propia acción urbanística. Ley 388 de 1997 Decreto 1599 de agosto de 1989, haciendo notar los arts. 25-26 en la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 emanada por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, a través de la Sub Dirección de Catastro Nacional dentro del marco de la ley 388 de 1997.

Fijación de normas.

Para la presentación del P.O.T., se deben indicar en los planos y demás documentos en general, la zona o zonas susceptibles de participación de plusvalía, a estas normas se le deben dar amplia información pública haciendo énfasis a las entidades públicas gubernamentales y deben estar contenidas en las propuestas o proyectos.

2. Método valuatorio empleada para el terreno, o predio.

Se utilizó como metodología valuatoria el método comparativo que se viene utilizando desde la fundación de las seccionales de catastro del IGAC, resolución anterior 762 de 1998 y la actual resolución 620 del 23 de septiembre de 2008.

Este método es más confiable, ya que se toman muestras de inmuebles en el sector con características semejantes el cual presenta un estudio estadístico para determinar la homogeneidad del valor, como también localización, vías de acceso, topografía, distancia de la cabecera municipal, servicios públicos, medios de transporte, etc.

AVALUAR. Es el proceso de estimar mediante una investigación metódica, el valor del mercado de uno o más inmuebles, buscar el valor de oferta y demanda, ya que el avalúo es una opinión respaldada por una inspección real y un análisis lógico.

Sin embargo, si hay dudas se pueden reforzar con revistas especializadas, casas inmobiliarias, oficinas de bienes raíces, corredores de fincas raíces, expertos en avalúos, etc. Lo anterior está contemplado del capítulo 2° arts. del 8 al 10, Decreto 1420 de julio 24 de 1998, personas naturales o jurídicas que realicen avalúos de las lonjas de propiedad raíz, estas

personas deben estar registradas y autorizadas por una lonja, su afiliación debe estar vigente, complementándose con el art. 9° de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008.

No se tienen otros valores, sino, el adoptado por mi investigación sin tener en cuenta el valor investigado en esa época por la inmobiliaria que efectuó el informe y le dio como resultado el precio por metro cuadrado de mil veinte pesos (\$1.020), respetando el criterio del evaluador, ni siquiera se tomó el IPC para este ejercicio, para llevarlo al valor pasado, ni para el valor presente.

El avalúo practicado tiene una vigencia de un año a partir de su expedición de acuerdo al numeral 7 del art. 2 del Decreto 422 de marzo de 1998 expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, y este valor permanecerá, siempre y cuando el precio de lote, inmueble, faja, servidumbre, mientras no presente variables endógenas o exógenas que influyan directamente sobre el precio adoptado y su calificación.

Por lo demás debo dejar en claro que me ratifico en todo lo consignado en mi informe entregado el 17 de enero de 2020.

3. De la idoneidad del Perito.

En cuanto a esta pretensión, cumplí al entregar el informe que entregué el 17 de enero de 2020. Consigné las certificaciones, carnet y demás documentos que me acreditan mi condición y calidad de perito auxiliar de la justicia, en diferentes modalidades, también adjunté algunas certificaciones y trabajos realizados a través del tiempo que llevo realizando las labores de colaborador con la justicia.

Se debe distinguir Perito y Auxiliar de la justicia. Uno es experto en alguna modalidad, por ejemplo, Perito evaluador de bienes urbanos o rurales, pero no siempre es un Auxiliar de la justicia, si no está reconocido por el Consejo Superior de la Judicatura, quiero significar con esto que no todo perito es auxiliar de la justicia. Capitulo II art. del 8 al 11. Decreto 2265 de 1969 con 44 arts. representativos, todos estos sobre los auxiliares de la justicia como obligaciones, limitaciones, deberes, etc.

DESIGANCION. Punto No. 6. De los Peritos en los procesos de expropiación. En el art. 1518 del 2002 y 1852 del 2003 del Consejo Superior de la Judicatura.

El Abogado demandante se refiere a la nueva disposición para ejercer el cargo de Perito, que sean especializados en cada una de las áreas e inscritos en el Registro Nacional de Avaladores, para esto es necesario hacer unos seminarios de 700 horas en una entidad reconocida por el Ministerio de Educación y cada módulo tendrá una duración de 6 meses, luego de efectuar los cursos y su aprobación, existen dos entidades denominadas ERAS, las cuales son las que clasifican y asignan especialidades a los Peritos para luego inscribirse en el llamado R.A.A. Registro Abierto de Avaladores, siempre hemos pertenecido a lonjas con seminarios y demás avalados con certificaciones y carnet, por mi parte estoy vigente con Corpolonjas y Lonjanap, debidamente registradas en Cámara de Comercio, y tenemos la categoría de R.N.A. Por lo consiguiente, mientras no exista otra disposición, todos los funcionarios que ostentamos los R.N.A. estamos en proceso de transición.

Los auxiliares de la justicia, somos nombrados por los Jueces, Magistrados, por los Lonjas, Colegios o Asociaciones o cualquier

entidad del estado, esto es, bajo la sentencia C.492/90 Resolución 620 del 23 de septiembre de 2000 del IGAC y el decreto 673 de julio 19 del 2013.

Según las mismas normas, mientras no se establezcan las sedes para empezar los cursos e inscripciones para la nueva reglamentación, seguirán vigentes las expuestas anteriormente.

Hasta donde tengo entendido, apenas en Barranquilla se está fundando una escuela técnica para la nueva modalidad, avalada por el Instituto INCA.

De usted,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alvaro de Jesús Ariza Pertuz', with a stylized, cursive script.

ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ

C.C. N° 7.399.064 de Barranquilla

Dir.: carrera 42A2 N° 86-53 Barrio Los Nogales

Correo electrónico: alvariper23@hotmail.com