

ALVARO DE JESÚS ARIZA PERTUZ

Auxiliar de la Justicia

Licencia No,0037 del C.S.J.

Matrículas Nos, R.N.A.-C-07-1641 R.N.I.-C-05'894

Barranquilla, abril 12 de 2.021

Doctor

JULIAN GUERRERO CORREA´

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD,
SOLEDAD.

PROCESO :EXPROPIACIÓN

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

DEMANDADO :RAMIRO ALONSO GÓMEZ ARISTIZBAL

RADICACIÓN :No, 2014-00011-00

ASUNTO-: COMPLEMENTACIÓN AL DICTAMEN.

Yo, ALVARO DE JESÚS ARIZA PERTUZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad, e identificado con la cédula de ciudadanía que aparece el pie de mi firma y en mi condición de perito auxiliar de la justicia, por medio del presente escrito me permito realizar lo ordenado en el proveído de fecha marzo 18 del año en curso así.

PRIMERO. El valor comercial del informe de la referencia se realizó con el método comparativo y de mercado según lo exigido en el Capítulo 1º DEFINICIONES Art.1º de la Resolución 620 del 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Resolución 762 de 1.998 en el marco de la Ley 388 de 1.997 del I.G.A.C., Capítulo 1º, Art. 10 Decreto 2181 del 2.006, Art.29

RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2.008

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sede central, por la cual se establecen los procedimientos para avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

El método comparativo es bastante confiable ya que se tomaron de inmuebles ofertados, como transacciones realizadas en el sector de influencia, esta muestra resulta confiable tras aplicarle un proceso de homogenización que permite su estudio estadístico, las características observadas para determinar la homogeneidad del valor y son: Vías de acceso, área, topografía y la distancia al centro urbano.

Para la investigación directa y económica para con esto ADOPTAR el precio por metro en la zona. Se encuestaron personas conocedoras del mercado inmobiliario, bienes raíces, algunos son propietarios y otros por sus conocimientos técnicos en avalúos e información, como también la colaboración del I.G.A.C.

El sector siempre estuvo en la expectativa en el desarrollo de expansión urbana de allí su destino que es sub-urbano y urbano.

Según el P.OT., el ordenamiento territorial el uso del suelo donde está el predio LA LUZ lote A-4, es de vocación urbana que se encuentra en un sector de expansión urbana, - ver plano e informe

En virtud a lo antes expuesto este informe y el siguiente estudio de mercado cumplen los requisitos exigidos en la Resolución 620 del 2008 en cuanto que:

- Establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificada, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- Mención explícita del medio del cual se obtuvo la información.
- Además de otros factores que permitan su identificación posterior.
- Áreas y valores unitarios.
- Se debe verificar que los datos de área de terreno y construcción sean coherentes.
- Se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Por lo antes expuesto me ratifico en el avalúo realizado en el mes de Abril de 2.019 .

Según el Ministerio de Hacienda los avalúos tienen una vigencia a partir de la fecha de expedición del informe, esto es de acuerdo con el numeral 7 del Art.2 del Decreto 422 de marzo del 2.000 y con el Art.19 del Decreto 420 del 24 de junio de 1.998 expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico y este valor permanecerá, siempre y cuando el precio del lote, inmueble, faja de servidumbre, mientras no se presente variables endógenas o exógenas que influyan directamente sobre el precio adoptado y su calificación.

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

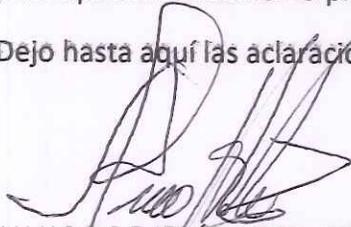
de 1.997 -Decreto 1599 de agosto de 1989 ,haciendo notar los arts.2526 en la Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2.008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi , a través de la sub-dirección de Catastro Nacional dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

FIJACION 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 gubernamentales y deben estar contenidas en las propuestas o proyectos.

Por lo antes expuesto no se encontró en la demanda ni planos sectorizados, ni la norma para aplicarle al sector la plusvalía.

Dejo hasta aquí las aclaraciones solicitadas por el despacho y me suscrito atte.



ALVARO DE JESÚS ARIZA PERTUZ

CC. · 7.399.064 B-quilla

Carrera 42A 2 No 86-53

Alvariper23@hotmail.com