

ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ

Auxiliar de la Justicia

Licencia No. 0037 del C.S.J.

Matricula No. R.N.A. C-07-1641 R.N.I -C-05-894

Barranquilla, septiembre 6 de 2021

Doctor.

JULIAN GUERRERO CORREO

Juez Segundo Civil del Circuito en Oralidad de Soledad - Atlántico

E.S.D.

ASUNTO: ACLARACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN AL DICTAMEN

PROCESO DE EXPROPIACIÓN

DTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA A.N.I

DDO: RAMIRO ALFONSO GÓMEZ ARISTIZABAL

RAD: 2014-00011-00

ALVARO DE JESUS ARIZA PERTÚZ, mayor de edad y vecino de esta ciudad, portador de la CC No. 7.399.064 de Barranquilla, identificado en el registro Nacional de Industria y Comercio, Corpolonjas y Lonjanap, con matrícula RNA/C07-1641, y con licencia 0037 del C.S. de la J., inscrito en los Tribunales del Atlántico.

Por medio de este escrito me permito dar contestación a las aclaraciones y complementaciones solicitadas por medio del proveído de fecha 24 de agosto de 2021. Aclaraciones estas que fueron resueltas después de haber sido nombrado perito en el proceso de la referencia, sobre el avalúo comercial de un predio localizado en el Municipio de Santo Tomás (Atlco).

Informe que fue resuelto y remitido el día 01 de abril de 2019, donde también se me solicitó las aclaraciones y complementaciones que remití en el informe con fecha abril 12 de 2021.

En cumplimiento a lo ordenado por la Sala Civil del Tribunal Superior en proveído del 24 de noviembre de 2020, con los mismos temas para resolver del experticio, que fue ordenado por el Juzgado Segundo Oral del Circuito de Soledad. A continuación, paso a dar contestación a lo solicitado.

AVALUAR. Es el proceso de estimar mediante una investigación metódica el valor del mercado de uno o más inmuebles, buscar el valor de la oferta y la demanda, ya que el avalúo es una opinión respaldada por una inspección real y un análisis lógico, estos avalúos pueden ser catastrales, contables, urbanos, rurales, semiurbanos y demás.

Sin embargo, si hay dudas, se pueden reforzar con revistas especializadas, periódicos, personas inmobiliarias y de todos aquellos elementos que le sirvan de guía al examinador. Esto está contemplado en el capítulo 2°, arts del 8 al 10 Decreto 420 de julio 24 de 1998, personas naturales o jurídicas que efectúan o están relacionados con avalúos de las lonjas de propiedad raíz, siempre y cuando estas personas estén registradas y autorizadas por una lonja y su afiliación debe estar vigente, contemplado en el art 9° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008.

METODO APLICADO. Metodología valuatoria del mercadeo y comparación, resolución 762 de 1998, en el marco de la Ley 388 de 1997 del I.G.A.C., Capítulo I, Art 10, Decreto 2181 del 06, art 29.

Este método es bastante confiable ya que se toman los muebles afectados y las transacciones realizadas en el sector de influencia y que se está comercializando la inmobiliaria en la oferta y la demanda. Su comercialización precio por metro, cuando de tierras similares de las cuales se conoce los precios de negociación.

Esta similitud, debe ser por lo menos, en forma, tamaño, vías, acceso, entorno inmediato y ubicación, entre otros.

El lote motivo de este avalúo comercial tendrá como valor, el promedio de los precios analizados, este método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta y transacciones.

SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO. Se analizaron los factores tales como, la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces, está bastante influenciado, por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de dónde están ubicados.

El uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se le someta (seminario integral de Corpolonjas).

Todos estos análisis se tuvieron en cuenta para el desarrollo del avalúo comercial solicitado. Las encuestas, fotos, planos, visita, imagen satelital, certificado de

planeación, ubicación, fotos con celulares de los sitios son de se anunciaban ofertas, y demás documentos que fueron necesarios para el informe. Debo puntualizar que todo este material fue remitido conjunto con el informe solicitado.

Debo puntualizar entre muchas averiguaciones y encuestas realizadas en el sector, encontré un predio denominado nuevo horizonte – San José, referenciad con la ficha V.C.R.C. 034, situado en la autopista o variante Palmar de Varela Sabanagrande, con un valor por Metro cuadrado de \$1.020.00, en la misma época en que estuve realizando el avalúo encomendado.

Estos precios me resultaron algunos muy bajos por metro cuadrado y que no reflejan la oferta y la demanda, se asemeja mucho al valor que se utiliza para la liquidación de los avalúos catastrales, que el evalúo efectuado por el I.G.A.C., en las seccionales de catastros del país dan base para la liquidación de un impuesto llamados Impuesto Predial y que estos avalúos no son el precio comercial de oferta y demanda que es investigado directamente y servirá para el recaudo anual, claro está, que el I.G.A.C., también si es solicitado, efectúa avalúos comerciales y avalúos especiales.

El precio investigado para el informe del avalúo comercial solicitado fue investigado y adoptado en CUARENTA MIL PESOS M/L (\$40.000), el metro cuadrado.

Como quiera que se está solicitando complementación y adición al dictamen, debo dejar claro que faltó por determinar algunos perjuicios que estas obras conllevan y que no las realicé por no contar con soportes legales y,

además, ni el demandado ni su abogado solicitaron los perjuicios ocasionados a raíz de la expropiación del terreno por donde pasa la nueva vía. La misma entidad A.N.I., se efectuó un factor que ellos consideran como indemnización y que lo comprobaron antes de realizarse las obras, de tal forma que como están plasmadas en su informe y reconociendo sus valores, estos los tomo para agregárselos al valor del terreno expropiado.

AVALUO TOTAL

| | |
|------------------------|---------------------|
| Avalúo del terreno | \$868.890.200 |
| Avalúo de las mejoras | \$ 3.454.163 |
| Avalúo de los cultivos | <u>\$ 1.480.000</u> |
| Valor Total | \$873.123.363 |

Son: OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/L (873.123.363)

VIGENCIA DEL AVALÚO. El avalúo que se practica, 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, expedida por el Ministerio de Desarrollo Económico y este valor permanecerá siempre y cuando no presente variables, exógena o endógenas que influyan directamente sobre el precio adoptado y su calificación.

El otro concepto solicitado sobre la plusvalía debo manifestarle:

PLUSVALÍA. Es una contribución de naturaleza municipal que tiene como fundamento el art. 82 del C.P.,

Ley 388 de 1997 que es el propósito de garantizar el derecho, por el cual se reglamenta las disposiciones a la participación en plusvalía de que trata la Ley 38 de 1997.

ESPACIO PÚBLICO. Aseguran el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

FIJACIÓN DE NORMAS, a cargo de los Consejos Municipales y Distritales, mediante acuerdo de carácter general.

HECHOS GENERADORES DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA.

1. Incorporación del suelo rural al suelo de expansión urbana o las condiciones de parte del suelo rural como suburbano.
 2. El establecimiento o modificación del régimen a la zonificación del uso del suelo.
 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación o bien sea elevado el índice de ocupación o el índice de construcción o ambas a la vez.
 4. Ejercicio de obras públicas que generen mayor valor en los predios y no se hayan utilizado para su financiación de la contribución de valorización.
- En el POT, debe especificarse la clasificación de suelo, cambio y uso de aprovechamiento del suelo, obras públicas a realizar, delimitación de las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación de la plusvalía.

No se debe definir o practicar la plusvalía en una decisión a la ligera, las autoridades administrativas son las encargadas de señalar después de los estudios que tasa la contribución por efecto de la plusvalía (mayor valor para los bienes - valorización) luego así, es cuando se pueda determinar que porcentaje debe aplicarse para la plusvalía, si el 2% o el 5%, ya esto debe venir señalado en el P.O.T., que debe actualizarse cada cuatro (4) años, donde también le especifican que debe tener amplia difusión, ya sea con vallas publicitarias, revistas comunicaciones, radio, prensa, mucho antes de haber iniciado las obras para que sea incorporada cuando una entidad solicita la expropiación de algún inmueble para realizar obras, ya sean particulares o del Estado.

Anexo

1. Copia cedula de ciudadanía
2. Copia de Registro de matrícula asociado
3. Certificación registro Nacional de Evaluadores
4. Plano satelital

Atentamente,



ALVARO DE JESUS ARIZA PERTÚZ

CC No. 7.399.064 de Barranquilla

Carrera 42A No. 86-53

alvariper23@hotmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
REPUBLICA DE COLOMBIA
REPUBLICA DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **7.399.064**
ARIZA PERTUZ

APELLIDOS
ALVARO DE JESUS

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **23-DIC-1940**
BARRANQUILLA
(ATLANTICO)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.71 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

06-FEB-1962 BARRANQUILLA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
ALEXANDER VEGA ROCHA



A-0300100-01155038-M-0007399064-20200831 0071801375A 1 9912909432

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL
 SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
 RNA No 01052055 DECRETO 2150/86 Y 1420/98

LONJIANAP
 LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

CORPOLONJAS
 CORPORACION NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS

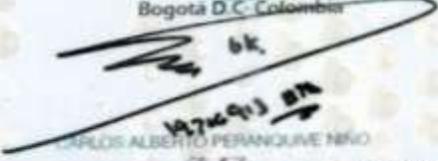
S0014598



ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ
 C.C.7.399.064 DE BARRANQUILLA
 REGISTRO MATRÍCULA ASOCIADO No.
R.N.A. /C-07-1641
 VENCE : SEPTIEMBRE 30/2021

Esta Credencial es personal e intransferible. identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJIANAP" y La Corporacion Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS" obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.
 El manejo y o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular
 Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional
 Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C. Cedritos
 PBX: 5279798 - 4820888
 Móvil: 312-4794638- 312-4797168
 Bogotá D.C. Colombia

gerencia@corpolonjas.com
 VENCE: SEPTIEMBRE 30/2021



CARLOS ALBERTO PERANZÚVE NIÑO

Apoyo Gremial y Profesional
 www.corpolonjas.com



7.399.064



CORPORACION INMOBILIARIA
DE BARRANQUILLA



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES



ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS
INMOBILIARIAS

CERTIFICAN

QUE: **ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ**

Asistió con regularidad e interés al

*Seminario sobre avalúo de Inmuebles urbanos, rurales,
Especiales y Plusvalía*

Dictado por nuestras Entidades los días 15 y 16 de Junio del 2.000

En la ciudad de Barranquilla

LUIS FERNANDO ACOSTA OSSIO
Presidente
Corporación Inmobiliaria de Barranquilla

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Presidente Junta Directiva
Registro Nacional de Avaluadores Profesionales

URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo
Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias

