

CARTAGENA DE INDIAS, D T y C.

MAYO 22 DE 2.013

DOCTOR  
 JOSÉ FERNANDEZ OSORIO  
 MAGISTRADO  
 TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR  
 CIUDAD.-

**REF.: PROCESO DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO  
 DE EDER ENRIQUE ROMERO BERTEL EN CONTRA DE  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACIÓN  
 DSITRITAL  
RADICACIÓN N° 2012 -000157 - 00**

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en la oportunidad de saludarlo y entregarle el trabajo del proceso de la referencia.

Calculo del valor del gravamen total esperado a pagar por el predio denominado 204 Estudio de valorización con relación al proyecto "Transversal Ruta 90 A entre Anillo Vial y La Cordialidad.

Con las respuestas técnicas a las inquietudes planteadas por el apoderado de la parte solicitante.

Con sumo respeto solicito a Usted, se fijen los Honorarios Profesionales correspondientes a mi desempeño.

Cumpliendo con la labor encomendada por Usted, me despido como su servidor.

Folios: OCHO (8).

Cordialmente,



JESÚS CANTILLO PUERTA  
 PERITO INGENIERO CIVIL

22 MAY 2013 2:58  
 Jesús Cantillo P.  
 9.067.602  
 (8)



CARTAGENA DE INDIAS, D T y C.

MAYO 20 DE 2.013

DOCTOR  
JOSÉ FERNANDEZ OSORIO  
MAGISTRADO  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR  
CIUDAD.-

**REF.:** PROCESO DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO  
DE EDER ENRIQUE ROMERO BERTEL EN CONTRA DE  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACIÓN  
DSITRITAL  
**RADICACIÓN N° 2012 -000157 - 00**

JESÚS CANTILLO PUERTA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, y portador de la Licencia de Auxiliar de la Justicia, N°. 0025 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura. Designado y posesionado como Perito Ingeniero Civil, dentro del proceso referenciado, me permito presentar el Dictamen Pericial, en los siguientes apartes, así:

**OBJETIVO:**

Se extrae de Auto del magistrado del despacho, que ordena la prueba pericial de la siguiente manera: “Con base en la localización real del predio con referencia catastral No. 000100010204000 y con fundamento en el “Estudio de Valorización para la construcción de la Vía Transversal Ruta 90 A entre el Anillo Vial y la Cordialidad”, Incluidos sus planos anexos, determine:

1. ¿Cuál es el área registrada catastralmente para el predio?
2. ¿Cuál es el valor por hectárea del predio 204?
3. ¿Cuál es el valor total del predio
4. ¿Cuál es el porcentaje de plusvalía que le corresponde a la localización corregida del predio 204?
5. ¿Cuál es la plusvalía por hectárea?
6. ¿Cuál es la plusvalía total generada al predio 204?
7. ¿Son estos datos los correspondientes a cada predio y que se registran en las columnas del 1 al 10 en el CUADRO # 1 resultados contenido en el “Estudio de Valorización para la construcción de la vía Transversal Ruta 90 A entre Anillo Vial y La cordialidad”?

8. ¿Las memorias de cálculo manuscritas en el PLANO 6A ZONAS DE IZOBENEFICIO anexo al “estudio de valorización para la construcción de la Vía Transversal Ruta 90 A entre Anillo Vial y La Cordialidad”, corresponden al valor de la tierra, porcentaje de plusvalía y plusvalía por hectárea para cada predio?
9. ¿Cuál es el factor de conversión, expresado porcentualmente, determinado en el ANEXO No. 1 de la resolución No. 064 de junio 27/2008 que se debe aplicar a la plusvalía total generada para obtener el valor del gravamen correspondiente al predio 204?
10. ¿Los datos con que se construye el ANEXO No. 1 de la resolución No. 064 de junio 27/2008, son extraídos, hacen parte o son resumen del Cuadro # 1 resultados contenido en el “Estudio de Valorización para la construcción de la vía Transversal Ruta 90 A entre Anillo Vial y La Cordialidad”?
11. ¿Cuál es el valor del gravamen total esperado a pagar por el predio 204?

#### OBJETIVOS ESPECIFICOS.

Se elabora el peritaje como lo establece el numeral 6 del artículo 237 del código de Procedimiento Civil. “el dictamen debe ser claro, preciso y detallado, en el se explicaran los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones.”

A continuación presento al señor magistrado y a las partes; las explicaciones de los exámenes e, investigaciones realizadas, así como los fundamentos técnicos de las conclusiones.

Se estudio la Resolución No. 064 de junio 27/2008 D/to. Adm. De Valorización.  
Se estudio la Resolución No. 0964 de junio 1º/2012 D/to. Adm. De Valorización.

Los siguientes planos pertenecientes al “Estudio de Riego Transversal Ruta 90A La Cordialidad, del departamento Administrativo de Valorización Distrital- Cartagena Estudio Realizado por Ingeniero Alfonso Restrepo Márquez. Fecha Octubre/2.007.

PLANO DE ZONAS GEO-ECONOMICAS.

PLANO No. 0 - LA OBRA Y SU UBICACIÓN.

PLANO No. 2 - ZONA DE INFLUENCIA

PLANO No. 4 - PREDIOS DE NUMERACIÓN CATASTRAL

PLANO No. 5 - ZONAS GEO-HOMOGENEAS

PLANO No. 6A - ZONAS ISOBENEFICAS. TRANSVERSAL RUTA 90ª

PLANO No. 6B - ZONAS ISOBENEFICAS. ACCESO A TIERRA BAJA.

#### METODOLOGÍA PARA EL CALCULO DEL GRAVAMEN TOTAL A PAGAR POR EL PREDIO.

Se utiliza el Método combinado simple de áreas.

1. ¿Cuál es el área registrada catastralmente para el predio?

Conforme al Certificado del Director Territorial de Bolívar  
Del INSTITUTO TERRITORIAL AGUSTÍN CODAZZI "IGAC"  
Certifica que revisados los archivos catastrales vigentes el predio identificado con el  
número 000100010204000, dirección MOZAMBIQUE M – 074 ubicado en el  
municipio de Cartagena...departamento de Bolívar .....  
con Matricula inmobiliaria 060-0009370 e inscrito a nombre de:

ESQUIVIA ROMERO JOAQUÍN	C.C. No. 73164380
ROMERO BERTEL JAIME EZEQUIEL	C.C. No. 79263394
ROMERO BERTEL EDER ENRIQUE	C.C. No. 79338857

Se encuentra con la siguiente información:

**ÁREA DE TERRENO: 42 Ha** Área construida:.....M2

Avalúo catastral \$ ..... Ubicación: rural

CUARENTA Y DOS HECTAREAS DE TIERRA.

SE ADJUNTA LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DEL IGAC EN ORIGINAL  
DE 22-05-2013 DONDE ENTREGA EL ÁREA TOTAL DEL PREDIO 204.

2. ¿Cuál es el valor por hectárea del predio 204?

Conforme al ESTUDIO DE RIEGUE TRANSVERSAL RUTA 90 A LA  
CORDIALIDAD, REALIZADO POR EL ING. ALFONSO RESTREPO  
MARQUEZ, Y LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL PLANO No. 6A –  
ZONAS ISOBENEFICAS. RUTA 90 A CON FECHA: OCTUBRE -2.007, SOBRE  
EL PREDIO DE REFERENCIA CATASTRAL No. 000100010204000, Y CON SU  
UBICACIÓN CORREGIDA,

TENEMOS: **24.23 Millones/Ha** O sea, \$ 24.230.000 millones por hectárea

3. ¿Cuál es el valor total del predio

Como tenemos el Área total de 42.0 Ha y el Valor de la Ha en Millones, realizamos el  
producto para obtener el valor total del terreno, en millones por Ha

Tenemos: 42.0 Ha x \$ 24.23 Millones/Ha = **1.017,66** en millones por hectáreas.

Porque el valor de la hectárea esta dado en millones por hectárea, valor relativo o  
porcentual. Parta conocer su valor total absoluto o en pesos, multiplicamos por un  
millón: 1.017,66 x 1.000.000 = **\$ 1.017.660.000**

Mil Diecisiete Millones Seiscientos Sesenta Mil pesos.

4. ¿Cuál es el porcentaje de plusvalía que le corresponde a la localización corregida del predio 204?

Conforme al ESTUDIO DE RIEGUE TRANSVERSAL RUTA 90 A LA CORDIALIDAD, REALIZADO POR EL ING. ALFONSO RESTREPO MARQUEZ, Y LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL PLANO No. 6A – ZONAS ISOBENEFICAS. RUTA 90 A CON FECHA: OCTUBRE -2.007, SOBRE EL PREDIO DE REFERENCIA CATASTRAL No. 000100010204000, Y CON SU LOCALIZACIÓN CORREGIDA.

Tenemos, **un Porcentaje de Plusvalía de 5.52 %** = 0.0552

En el CUADRO # 3 A PLUSVALIA DISTANCIA A LA VIA, en la columna denominada % plusvalía lado norte, en la ZONA 4, columna 1, o sea, con la localización corregida, encontramos el valor de 5.50%. PAGINA 91 del “ESTUDIO.

5. ¿Cuál es la plusvalía por hectárea?

Para determinar la plusvalía por hectárea, es necesario efectuar el producto del valor de la tierra en millones por Ha, por el porcentaje de plusvalía del mismo predio, esto es:

Valor de la tierra en Millones/Ha = **\$ 24.23 Millones/Ha**

Porcentaje de Plusvalía = **5.52 % = 0.0552**

**\$ 24.23 Millones/Ha x 0.0552 = 1.337 = 1.34 Plusvalía en Millones por Ha**

6. ¿Cuál es la plusvalía total generada al predio 204?

Conocida el área total del predio 204 = 42.0 Ha y,

La plusvalía en millones por Ha = 1.34

Tenemos: **42.0 Ha x 1.34 Millones/Ha = 56.28 Millones**

**56.28 x 1.000.000 = 56.280.000 Millones.** Es la plusvalía total generada al predio 204

7. ¿Son estos datos los correspondientes a cada predio y que se registran en las columnas del 1 al 10 en el CUADRO # 1 resultados contenido en el “Estudio de Valorización para la construcción de la vía Transversal Ruta 90 A entre Anillo Vial y La cordialidad”?

CON RELACIÓN AL PREDIO 204, QUE NOS OCUPA, NO. ESTE PREDIO SE LE DIO UNA LOCALIZACIÓN ERRADA, LUEGO SE CORRIGIO SU UNICACIÓN, POR LO TANTO, CAMBIARON SUS PARAMETROS PARA EL CALCULO DE LA PLUSVALÍA GENERADA, ASÍ COMO EL VALOR DEL GRAVAMEN CORRESPONDIENTE.

La correcta ubicación del predio 204, dentro del área de influencia del proyecto “Ruta 90 A entre Anillo Vial y La Cordialidad, trae el cambio de Zona de Isobeneficio de la Uno a la Cuatro

El cambio de valor por millón de la hectárea del predio 204.

La distancia real, la corregida hasta la vía. Dando como resultado del cálculo del gravamen, aplicando el Método combinado simple de aéreas, una suma menor.

La plusvalía generada en millones con base en los datos del “Estudio de Valorización para la construcción de la vía Transversal Ruta 90 A entre Anillo Vial y La cordialidad”?

LOS DATOS QUE SE ENTREGAN EN EL DICTAMEN PERICIAL, SON LOS REALES, LOS QUE CORRESPONDEN A SU LOCALIZACIÓN FISICA VERDADERA, Y LOS QUE ARROJA EL ESTUDIO DE RIEGUE.

2. ¿Las memorias de cálculo manuscritas en el PLANO 6A ZONAS DE ISOBENEFICIO anexo al “Estudio de valorización para la construcción de la Vía Transversal Ruta 90 A entre Anillo Vial y La Cordialidad”, corresponden al valor de la tierra, porcentaje de plusvalía y plusvalía por hectárea para cada predio?

En el PLANO 6 A – ZONAS DE ISOBENEFICIO RUTA 90 A, Anexo al estudio en mención en este punto, consigna en sus memorias, y sobre cada predio, encerrada en un círculo, la información correspondiente al valor de la tierra, porcentaje de plusvalía y plusvalía por hectárea para cada predio.

Presento esta información correspondiente al predio 204, con la localización corregida.

Valor de la tierra: 24.23 millones por Ha

Porcentaje (%) de Plusvalía: 5.52 % = 0.0552

Plusvalía por hectárea para cada predio.

Para el predio 204, la plusvalía en Millones por hectárea es:

$24.23 \times 5.52 \% = 1.337 = 1.34$

3. ¿Cuál es el factor de conversión, expresado porcentualmente, determinado en el ANEXO No. I de la resolución No. 064 de junio 27/2008 que se debe aplicar a la plusvalía total generada para obtener el valor del gravamen correspondiente al predio 204?

ESTE FACTOR DE CONVERSIÓN, EXPRESADO EN PORCENTAJE, Y DETERMINADO EN EL ANEXO No. I DE LA RESOLUCIÓN No. 064 DE JUNIO 27/2008 QUE SE DEBE APLICAR A LA PLUSVALÍA TOTAL GENERADA PARA OBTENER EL VALOR DEL GRAVAMEN CORRESPONDIENTE AL PREDIO 204; ES: **80.5966 % = 0.805966**

OCHENTA PUNTO CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS POR CIENTO,

4. ¿Los datos con que se construye el ANEXO No. 1 de la resolución No. 064 de junio 27/2008, son extraídos, hacen parte o son resumen del Cuadro # 1 resultados contenido en el “Estudio de Valorización para la construcción de la vía Transversal Ruta 90 A entre Anillo Vial y La Cordialidad”?

LOS DATOS CON QUE SE CONSTRUYE EL ANEXO No. 1 DE LA RESOLUCIÓN 064 DE JUNIO 27/2008, SON EXTRAIDOS Y HACEN PARTE DEL “ESTUDIO DE VALORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIA TRANSVERSAL RUTA 90 A ENTRE ANILLO VIAL Y LA CORDIALIDAD. REALIZADO POR EL INGENEIRO ALFONSO RESTREPO MARQUEZ.

5. ¿Cuál es el valor del gravamen total esperado a pagar por el predio 204?

ESTE GRAVAMEN TOTAL ESPERADO A PAGAR POR EL PREDIO 204 QUE NOS OCUPA, SE DETERMINA ASÍ:

La plusvalía total generada al predio 204 es \$ 56.280.000

FACTOR DE CONVERSIÓN ES 80.5966 % = 0.805966

**TENEMOS: \$ 56.280.000 X 0.805966 = \$ 45.359.766,50**

**GRAVAMEN TOTAL:** Cuarenta y Cinco Millones Trescientos Cincuenta y Nueve Mil Setecientos Sesenta y Seis pesos con Cincuenta centavos. M/cte.

EL GRAVAMEN TOTAL QUE DEBE PAGAR UN PREDIO DEBE Y TIENE QUE SER MENOR QUE LA PLUSVALÍA GENERADA AL MISMO.

Cumpliendo con la labor encomendada por Usted, me despido como su servidor.

**ANEXO:** CERTIFICADO No. 00095621

CUADRO MODIFICADO DEL ANEXO No. 1 numeral 11, de la Resolución 064 de junio 27/2008, corrigiendo el gravamen de valorización al predio 204.

Cordialmente.



JESÚS CANTILLO PUERTA  
PERITO INGENIERO CIVIL

Corregida la localización del predio 204 en la cartografía y aplicando el metodo citado y los datos y memorias de calculo consignadas en el plano 6A zonas de isobeneficios y al Cuadro No.1 resultados que son parte del "Estudio de Valorización para la Construcción de la Via Transversal Ruta 90 A entre Anillo Vial y La Cordialidad". Realizado por el ingeniero Alfonso Restrepo Marquez.

La Modificación del Anexo No. 1 - numeral 11, Resolución No. 064 junio 27/2008 corrigiendo el gravamen de valorización del predio 204 con referencia catastral No. 000100010204000

**FACTOR DE CONVERSIÓN: 805.966,6541 = 80,5966%**

No. orden	Municipio	Urbano o rural	Corregimiento	Vereda	Predio	Propietario	Area		Valor tierra millones \$/ha	Valor Total Tierra millones	Porcentaje de Plusvalia por ha	Plusvalia millones/Ha	Plusvalia total generada millones	Gravamen Total esperado millones
							Total	Ha						
11	13	02	00	0001	204	Esquivia Romero Joaquin	42.0	24.23	1.017.660.000	5.52%	1.34	56.280.000	<b>45.359.766,50</b>	
						Romero Bertel Jaime E.								
						Romero Bertel Eder E.								

GRAVAMEN TOTAL ESPERADO REAL: \$ 45.359.766,50  
 Cuarenta y Cinco Millones Trescientos Cincuenta y Nueve Mil Setecientos Sesenta y Seis Pesos con cincuenta centavos.



4928954

CERTIFICADO NRO: 00128868

EL JEFE OFICINA DIFUSION Y MERCADEO DE INFORMACIÓN

A SOLICITUD DE: EL INTERESADO  
CON DESTINO A: INTERESADO

C E R T I F I C A :

Que revisados los archivos catastrales vigentes, el predio identificado con el número 000100010204000, dirección MOZAMBIQUE M-074 ubicado en el municipio de CARTAGENA----- departamento de BOLIVAR----- matrícula inmobiliaria 060-0009370 e inscrito a nombre(s) de:

ESQUIVIA ROMERO JOAQUIN C.C. No: 000073164380 Estado Civil:  
ROMERO BERTEL JAIME-EZEQUIEL C.C. No: 000079263394 Estado Civil:  
ROMERO BERTEL EDER-ENRIQUE C.C. No: 000079338857 Estado Civil:

Se encuentra con la siguiente información:

Área de terreno :\*\*\*\*\*42Ha Área construida :\*\*\*\*\*M2  
Avalúo catastral \$\*\*\*\*269.100.000 Ubicación :RURAL

La presente información no sirve como prueba para establacer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

DADO EN BOGOTÁ, FECHA: 22-05-2013 FACTURA: 00047898

ORLANDO BUSTAMANTE MENDEZ (E)  
JEFE OFICINA DIFUSION Y MERCADEO DE INFORMACIÓN

ELABORÓ: jep PÁG 01 REF: BOL20130522-9471.prd

- \* Este certificado tiene un valor de \$\*\*\*\*10.800
- \* El dato de las áreas se aproxima a la unidad más cercana por exceso o defecto.