

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA



Magistrada Ponente:
SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Aprobado por acta No. 067
Manizales, veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DE DECISIÓN

En la forma prevista en el inciso tercero del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, decide la Sala el recurso de apelación interpuesto por ambas partes frente a la sentencia emitida el 8 de octubre de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, dentro del proceso de expropiación adelantado por el INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS en contra de la sociedad GME Y CÍA. S. EN C.A. y la señora MARÍA TERESA ESTRADA DE MEJÍA.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda. El Instituto Nacional de Vías INVIAS demandó por motivos de utilidad pública e interés social, la expropiación vía judicial de una franja de terreno de 720,91 m², junto con sus mejoras, especies y construcciones, determinada entre la abscisa inicial PR 26+043,42-D y la abscisa final PR 26+149,08-D, según ficha de afectación predial No. 055DT1MHMEQF3 del 15 de junio de 2017 elaborada por CSS CONSTRUCTORES S.A.; terreno que se segrega de uno de mayor extensión denominado “Panamericana” ubicado en la vía del mismo nombre, Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, distinguido con cédula catastral 01-11-00-00-0018-0001-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 100-108590 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales, cuya nuda propiedad pertenece a la sociedad GME Y CÍA. S. EN C.A. y el usufructo a la señora MARÍA TERESA ESTRADA DE MEJÍA.

La franja de terreno a expropiar se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la ficha de afectación predial No. 055DT1MHMEQF3: Por el norte, vía Panamericana (1-2) en longitud de 107,50m; Por el oriente, Gloria Jaramillo y/o Luis María López Madrigal (2-3) en longitud de 6,90m; Por el sur, María Teresa Estrada de Mejía y otro (mismo predio) (3-4) en longitud de 105,42m; Por el occidente, Emma Alejandra Guillen Moreno y otro (4-1) en longitud de 6,78m.

Solicitó en consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia y del acta de entrega en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, así como el levantamiento de los gravámenes y limitaciones al dominio que existieren.

Para sustentar sus pretensiones en síntesis expuso que:

- El INVIAS celebró contrato de obra pública No. 1632 de 2015 con la sociedad CSS CONSTRUCTORES S.A., con objeto “MEJORAMIENTO, GESTION PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL MEDIANTE LA CONSTRUCCION DE SEGUNDAS CALZADAS, INTERSECCIONES Y MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL EXISTENTE HONDA – MANIZALES, EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS PARA EL PROGRAMA VIAS PARA LA EQUIDAD”; proyecto que requiere para su desarrollo la franja indicada.

- Mediante oficio SMA 108895 del 5 de octubre de 2017, el INVIAS formuló oferta formal de compra a la sociedad dueña de la nuda propiedad y a quienes para ese momento se tenían como usufructuarios (María Teresa Estrada de Mejía y Gustavo Mejía Estrada, hoy fallecido), por valor de \$194'124.840, con base en el avalúo comercial No. 8258 del 22 de agosto de 2017 elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y aprobado por la Subdirección del Medio Ambiente y Gestión Social del INVIAS. La oferta no fue aceptada por sus destinatarios.

- Ante la imposibilidad jurídica de efectuar la negociación voluntaria la entidad expidió la Resolución No. 03010 del 16 de mayo de 2018, ordenando la iniciación del trámite judicial de expropiación del inmueble por motivos de utilidad pública e interés social; acto administrativo que fue notificado el 19 de junio de 2018 al señor Cesar Ignacio Mejía Estrada, socio gestor principal de GME Y CÍA. S. EN C.A. y a la señora María Teresa Estrada de Mejía, sin recursos de su parte, encontrándose debidamente ejecutoriado desde el 5 de julio del mismo año.

Con la demanda se aportó avalúo elaborado por el ingeniero Francisco Javier Londoño Grajales, adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

2.3. Contestación. La parte demandada se opuso a la expropiación en los términos planteados; rechazó la indemnización ofrecida porque considera que el avalúo presentado por la demandante no cumple los requisitos legales y desconoce las características del inmueble, pues i) se hizo con base en el método de encuestas pese a existir para la época ofertas de inmuebles aledaños que permitían calcular el valor; ii) promedió el valor del área rural y del área urbana que forman parte del inmueble de mayor extensión, generando una reducción del precio y soslayando que la franja requerida se ubica en zona urbana, y iii) valoró el bien como vivienda cuando su destinación es industrial; sumado a que no consideró las pérdidas que se ocasionan con la expropiación.

La pasiva estimó que el terreno a expropiar vale \$277'660.376, suma a la que se debe adicionar el costo de refacción de los parqueaderos que asciende a \$86'704.128, teniendo en cuenta que la construcción se divide en 8 locales o bodegas en la planta alta y 3 en la planta baja; más el lucro cesante por concepto de arrendamientos dejados de percibir por el tiempo que duren las obras por \$19'720.000, y la pérdida por dos bodegas que fueron desocupadas desde la fecha

de la intervención (2 de abril de 2019) hasta a la fecha de la contestación (junio de 2019) por \$14'821.427, para un total de \$398'913.931, valor que debe ser indexado a la fecha de pago. Para objetar el dictamen allegado con la demanda presentó la experticia realizada por el perito Felipe Samir Olarte Vélez.

2.4. De las objeciones y el dictamen se corrió traslado a la contraparte, quien allegó documento de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas¹ que explica que para la fecha de realización del avalúo (22 de agosto de 2017), no se encontraron ofertas de ventas o transacciones comparables con el inmueble objeto de avalúo, optando por acudir a consultas con personal especializado, como lo permite la Resolución 620 de 2008, artículo 9, pues por sus características, no es posible asimilar el predio a otros con destinación comercial o ubicados en zonas industriales porque el sector y la normativa son diferentes. Acotó que no se valoró el lucro cesante porque la documentación aportada por el propietario no cumplió las exigencias de la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

2.5. Sentencia. El 8 de octubre de 2020 el A quo emitió sentencia en la que declaró la expropiación del predio delimitado y reconoció a título de indemnización a favor de la parte demandada la suma de \$298'766.816, correspondiente al valor comercial del terreno por \$277'660.376 y daño emergente por \$21'106.440, por lo que ordenó a la demandante consignar dentro de los veinte días siguientes a la ejecutoria de la sentencia el saldo pendiente, equivalente a la suma de \$104'641.976. Seguido, ordenó el registro de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria y la cancelación del usufructo vigente. Se abstuvo de condenar en costas por no haberse causado.

Consideró el A quo que estaban dadas las condiciones para decretar la expropiación deprecada. En lo que respecta a la indemnización, empezó por criticar el dictamen aportado por la entidad demandante porque se limitó a avaluar con el método indirecto de encuestas la franja de terreno, sin determinación del valor total del predio, y al requerírsele por el Despacho, presentó un dictamen en el que se usó el método comparativo omitiendo aclarar el porcentaje equivalente a la fracción de menor extensión y si su valor cambiaba o no en relación con el primer dictamen tras haberse alterado la técnica, y aunque en la audiencia el experto admitió que el uso de otra metodología implicaba un incremento en el avalúo de la franja, no logró determinarlo; cuestionó igualmente el dictamen de la parte demandada porque no estableció el valor del inmueble de mayor extensión ni precisó si se firmó contrato de reparaciones conforme a la cotización presentada, sumado a que en la audiencia el perito aceptó que para calcular el precio de la porción no tuvo en cuenta el valor de todo el terreno, no explicó si conforme al POT estaba situada en zona urbana o industrial, tampoco si los contratos de arrendamiento con base en los cuales determinó el lucro cesante habían terminado y por qué el motivo. Concluyó que ambas experticias incurrieron en el mismo error, esto es, avaluar la franja como si se tratara de cuerpo cierto, sin considerar que hace parte de un lote más grande, bajo un único folio de matrícula inmobiliaria y código catastral.

Con todo, para fijar el monto de la indemnización resolvió basarse en las dos experticias adosadas por el INVIAS, a partir de las cuales ultimó que si el predio de mayor extensión tenía un área de 8433 m² y su valor era \$5.320'652.080 (suelo

¹ Fls. 362 y 363 (305 y 306) archivo pdf "01. Cuaderno1".

\$972'568.000 + construcciones: \$4.348'084.080), la fracción de terreno a expropiar de 720,91 m², correspondiente al 8.54% del inmueble total, debía valorarse en \$277'660.376. A su vez, estableció que la reparación de las rampas de los parqueaderos ascendía a \$21'106.440, que se desglosa del costo de refacción de la zona de parqueo con espesor de 0,3 metros y acceso a bodega (\$8'398.440) y 3 rampas de acceso en concreto simple, con muros en concreto reforzado y barandas metálicas galvanizadas de 2 pulgadas (\$12'708.000). Para un total: \$298.766.816.

El Juez negó el reconocimiento del lucro cesante reclamado porque las declaraciones extraproceso allegadas no acreditan la terminación de los contratos de arrendamiento o su renovación bajo otras condiciones; tampoco quedó demostrado que con la expropiación se desmejoró el bien de mayor extensión o su utilidad económica.

Por auto del 20 de los mismos mes y año, el Juez aclaró la sentencia para señalar que el nombre correcto del usufructuario fallecido indicado tanto en la parte considerativa como en la resolutive, era Gustavo Mejía Restrepo y no Cesar Ignacio Mejía Estrada.

2.6. Apelación.

2.6.1. La Entidad actora criticó la decisión porque pese a advertir que no tendría en cuenta el informe valuatorio presentado por la parte demandada, terminó fijando un valor para el predio objeto de expropiación que coincide con la suma planteada por el perito que lo elaboró; además, las experticias presentadas por el INVÍAS si precisaron el coste de la franja, el primero con un valor de \$240.000 m² bajo el método de consulta con expertos, y el segundo, practicado como prueba de oficio, determinó conforme al método estadístico con consulta a cuatro transacciones realizadas en el sector, la suma de \$250.000 m², quedando resuelta la duda del Despacho sobre las implicaciones por el cambio en el método valuatorio. Añadió que las rampas y zonas de parqueo fueron restituidas por el INVÍAS a través del contratista de obra, según fotos anexas, de manera que el daño emergente por ese particular debe ser excluido, más aún porque el costo de dichas reparaciones (\$21'106.440) fue contemplado en la oferta formal de compra que luego se consignó a órdenes del juzgado, a título de indemnización.

Por último, la sentencia desconoció el documento allegado desde octubre de 2019, en el que la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores certifica que para la época en que se presentó el dictamen, el señor Felipe Samir Olarte Vélez no tenía la categoría No. 13 de intangibles especiales que permite calcular conceptos de daño emergente y lucro cesante; no obstante, en su experticia señaló valores por esos ítem, vulnerando el artículo 9 de la Ley 1673 de 2013; por lo mismo, debió rechazarse de plano el dictamen por falta de idoneidad del suscriptor al ejercer ilegalmente la profesión, lo cual no puede ser desconocido por la judicatura.

En consecuencia, solicitó la revocatoria del ordinal segundo del fallo y en su lugar, se tenga como indemnización plena la suma depositada el 24 de enero de 2019.

2.6.2. La parte demandada resaltó un error aritmético en la ecuación elaborada por el Juez, pues si el valor del predio de mayor extensión es \$5.320'652.080 y los

parqueaderos a expropiar representan 8.54% del inmueble, su avalúo es de \$454'845.404, siendo esa la suma que debe acogerse, en tanto que los avalúos presentados por la entidad, el primero por \$240.000 m2 para un valor de \$173'018.400, y el segundo incrementado a \$250.000 m2 para un valor de \$180'227.500, justiprecian solo el terreno sin tener en cuenta los materiales de construcción, cuando lo que se está expropiando son parqueaderos.

En cuanto al dictamen presentado por la entidad y acogido por el Juez, señaló que, según certificado de la ANAV, el perito está autorizado para avaluar inmuebles especiales, pero con la limitación de “avance de obra”, es decir que no es idóneo para valorar bienes por fuera de esa categoría, por lo tanto, el experto se extralimitó, sumado a que en su informe aplicó el método de valoración indirecta por encuestas sin revelar si las personas encuestadas pertenecen a la misma Lonja, ni su profesión, ubicación y trayectoria como lo ordena el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008; además, en las encuestas indirectas no se relacionan e identifican los inmuebles comparados, generando incertidumbre sobre si el precio sugerido corresponde al inmueble a avaluar luego de un proceso comparativo con inmuebles semejantes por su uso y morfología. Según la norma, los precios no pueden promediarse, lo cual significa que el valor conceptuado es subjetivo, empírico y carente de sustento legal, con lo que se ratifica la conclusión a la que llegó el Juez, debiéndose entonces dar al m2 el valor de \$630.932,030.

El avalúo presentado por la parte demandada en cambio muestra un estudio de las negociaciones del mercado existentes de predios similares ubicados en el mismo sector, acorde con el artículo 11 de la Resolución, por lo tanto, debió ser aceptado; destacándose en torno a la idoneidad del perito, que la demandante pretende crear confusión a partir de un falso concepto de interpretación, quedando claro conforme al artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, que el perito avalúo la franja objeto de expropiación incluyendo aspectos inescindibles como el daño emergente y el lucro cesante de un bien inmueble tangible y no de intangibles, como lo quiere dar a entender la entidad. Por lo tanto, el monto de la indemnización debe ser de \$398'913.931, actualizada a la fecha de pago.

Con relación a las reparaciones, recordó que con la contestación se aportó un contrato de obra por valor de \$86'706.124 celebrado el 22 de mayo de 2019 entre la sociedad demandada y el ingeniero Luis Alberto Moreno Medina, el cual se está ejecutando, pues fue condicionado a la terminación de las obras de intervención de la vía a cargo de INVIAS. En el escrito incorporó imágenes de cheques y comprobantes de egreso a nombre del contratista, por una suma total de \$78'805.030.

Respecto de las supuestas reparaciones realizadas por el INVIAS, aclaró que durante las obras se dañaron las rampas de acceso a dos bodegas que intentaron reparar pero que dejaron con desniveles, obligando a la propietaria a hacerlas de nuevo; la otra rampa no fue corregida, quedando con tanta altura que impide la entrada de vehículos. Anexó fotografías para evidenciar los daños en los parqueaderos y las reparaciones que debió efectuar la sociedad expropiada.

Insistió en el reconocimiento del lucro cesante generado por los locales que no se han podido arrendar debido a los daños en los parqueaderos, dejándose de recibir

por ese concepto durante las obras la suma de \$19'720.000, más \$14'821.427 por dos bodegas que fueron desocupadas desde la fecha de la intervención (2 de abril de 2019) hasta a la fecha de la contestación (junio de 2019), sin mencionar los meses anteriores, que no se están cobrando por la limitación legal de seis meses (Ley 1682 de 2013). Para demostrar la pérdida se aportaron los contratos de arrendamiento y declaraciones extrajudicio de los administradores inmobiliarios, siendo dable su reconocimiento frente a la debilidad del argumento de que no es posible determinar si se pudieron o no arrendar a causa de la emergencia económica generada por el Covid o por otra razón.

Por último, recabó en que las imágenes exhibas por el INVÍAS en realidad no permiten apreciar el daño en los parqueaderos y rampas y menos su reparación; y que, para bienes tangibles como los inmuebles especiales, el lucro cesante se calcula con base en el artículo 24 del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 898 del 2014 del IGAC y el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, en ese orden, el señor Felipe Samir Olarte Vélez sí puede efectuar avalúos de expropiación, calculando tanto el daño emergente como el lucro cesante, según el Decreto 1420 de 1998.

Corolario, deprecó que se mantuviera la valoración de la franja de terreno adoptada en la sentencia, y se fije en forma separa la indemnización por daño emergente y lucro cesante.

III. CONSIDERACIONES

Satisfechos los presupuestos procesales en esta acción y efectuado el respectivo control de legalidad (arts. 42 num. 12 y 132 CGP), sin que se avizore irregularidad que invalide lo actuado, se propone la Sala resolver el recurso impetrado; dejando registro que de la conducta procesal de las partes no hay indicios por deducir en los términos del artículo 280 del Código General del Proceso.

Problema jurídico: Acorde con las reglas de los artículos 320 y 328 del Estatuto Adjetivo, teniendo en cuenta que ambas partes impugnaron la totalidad la sentencia, se ocupará la Sala de establecer si la indemnización señalada por el A quo es proporcionada y obedece a una valoración adecuada y racional de las pruebas allegadas, o si por el contrario esta debe reducirse, como lo pide la entidad expropiante, o incrementarse tanto en el daño emergente como en el lucro cesante, según la aspiración del extremo pasivo. Para ello se hace necesario el escrutinio de cada uno de los avalúos allegados, de cara a la normativa vigente y aplicable, así como examinar la idoneidad de sus autores.

3.1. De la aptitud de los peritos Francisco Javier Londoño Grajales y Felipe Samir Olarte Vélez.

Se hace necesario empezar por decantar si para la fecha en que realizaron sus informes los expertos contaban con la debida autorización y registro en el RAA, en la medida que ambos extremos cuestionaron mutuamente su idoneidad.

La Ley 1673 de 2013 *'Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones'*, creó el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, en el que deben estar inscritos todos los evaluadores para su desempeño, so pena de ser sujetos de

sanciones, al igual que las personas naturales o jurídicas que permitan o encubran el ejercicio ilegal de la actividad, incluidos los servidores públicos.

El Decreto 556 de 2014² reglamentario de la Ley 1673 de 2013, señala 13 categorías del RAA en las que los evaluadores pueden inscribirse y el alcance de cada una (art. 5); precisando que la certificación de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), constituye prueba idónea para demostrar la calidad de evaluador en las categorías y alcances inscritos (art. 17). Las categorías son:

N°	CATEGORÍA	ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
2	INMUEBLES RURALES	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
3	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.
4	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
5	EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
6	INMUEBLES ESPECIALES	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
7	MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL	Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

² Compilado en el Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo", Sección 2, artículo 2.2.2.17.2.1. y s.s.

8	MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
9	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.
10	SEMOVIENTES Y ANIMALES	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
11	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
12	INTANGIBLES	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
13	INTANGIBLES ESPECIALES	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

3.1.1. En su recurso la parte demandada puso de manifiesto que, según certificado de la ANAV, el perito Francisco Javier Londoño Grajales, adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, está autorizado para avaluar inmuebles especiales, pero con la limitación de “avance de obra”, es decir que no es idóneo para valorar bienes por fuera de esa categoría, por lo tanto, el experto se extralimitó.

Al tenor del certificado de fecha 13 de marzo de 2017³, expedido por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, el señor Francisco Javier Londoño Grajales para esa data se encontraba activo e inscrito en las categorías: Inmuebles urbanos, Inmuebles rurales y Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil; a 19 de octubre de 2018⁴, acorde con certificación de la misma entidad, contaba además con la categoría Obras de infraestructura, y para el 5 de noviembre de 2019⁵ y el 11 de diciembre del mismo año⁶, sumaba la de Inmuebles especiales restringido a avance de obra.

El avalúo con base en el cual INVIAS hizo la oferta formal de compra, anexo a la demanda⁷, es de fecha 22 de agosto de 2017 y contiene la tasación de la franja de terreno de área urbana requerida para el proyecto y de la reposición de las construcciones afectadas (parqueaderos de locales comerciales y rampas de acceso a bodegas); quiere decir, acorde con las certificaciones relacionadas, que el perito estaba autorizado para realizar el informe, como quiera que recayó sobre bienes inmuebles agrupados en la categoría No. 1 en la que estaba inscrito.

³ Fl. 90 (89) archivo pdf “01. Cuaderno1”.

⁴ Fls. 156 y 157 (149 y 150) archivo pdf “01. Cuaderno1”.

⁵ Fls. 431 a 433 (370 a 372) archivo pdf “01. Cuaderno1”.

⁶ Fls. 435 a 438 (374 a 377) archivo pdf “01. Cuaderno1”.

⁷ Fls. 65 a 87 (64 a 86) archivo pdf “01. Cuaderno1”.

Igual sucede con el dictamen de fecha 5 de diciembre de 2019⁸, realizado por el mismo experto en cumplimiento de la orden del Juzgado, en el que se valoró la totalidad del predio de mayor extensión, incluyendo el área urbana y el área rural, así como las construcciones en él levantadas, pues para ese momento el evaluador figuraba inscrito en las categorías Nos. 1 y 2, cuyos alcances lo dotan de idoneidad para evaluar inmuebles urbanos y rurales.

Si bien, el señor Francisco Javier Londoño Grajales también aparece inscrito en la categoría inmuebles especiales restringido a avance de obra, ello no implicaba ninguna restricción para el desarrollo de la gestión, en la medida que los bienes valorados se ubican en otras categorías inscritas (inmuebles urbanos y rurales), sin corresponder a centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras; ergo, no se configuró la extralimitación a la que alude la parte demandada y por lo tanto los dictámenes no serán excluidos por esa razón.

3.1.2. Por su lado, la entidad demandante allegó durante el trámite y reiteró al sustentar su apelación, que para la fecha de la experticia el señor Felipe Samir Olarte Vélez no tenía inscrita la categoría No. 13 de intangibles especiales que permite calcular conceptos de daño emergente y lucro cesante, debiendo en consecuencia ser rechazada; argumento frente al cual la interesada sostuvo que se pretende crear confusión a partir de un falso concepto de interpretación, pues debe distinguirse entre evaluar daño emergente y lucro cesante para intangibles especiales *“que debe ser en bienes que no se ven, ni se pueden palpar”*, y el daño emergente y lucro cesante al que se refiere el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, es decir que se está *“evaluando la franja objeto de expropiación y determinando tanto daño emergente y lucro cesante, haciendo uso de la valoración en la adquisición predial, de inmuebles, los cuales son “bienes tangibles” y por ello mismo, no está haciendo valoración de INTANGIBLES ESPECIALES, como se pretende hacer creer.”*.

Obran en el expediente, certificados de fechas 30 de mayo de 2019⁹ y 16 de enero de 2020¹⁰, expedidos por la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, en los que hace constar que desde el 2 de abril de 2018 el señor Felipe Samir Olarte Vélez se encontraba activo e inscrito en las categorías: Inmuebles urbanos, Inmuebles rurales, Inmuebles especiales, Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, Semovientes y animales, Activos operacionales y establecimientos de comercio e Intangibles; y según el documento arrimado por la demandante, emitido por la ANAV el 03 de octubre de 2019¹¹, el mencionado evaluador no tiene asignada la categoría No. 13. intangibles especiales, *“[p]or consiguiente, el señor **FELIPE SAMIR OLARTE VELEZ**, con el **AVAL-10229225**, **NO TIENE** asignado los alcances de LUCRO CESANTE y DAÑO EMERGENTE de la categoría No. 13 INTANGIBLES ESPECIALES. De modo que, el señor **FELIPE SAMIR OLARTE VELEZ** no puede realizar avalúos sobre las categorías y alcances que no le han sido asignadas en el Registro Abierto de Avaluadores RAA.”*.

En su informe del 16 de mayo de 2019, el perito justipreció además de la franja de terreno a expropiar y las construcciones afectadas, el lucro cesante por concepto de arrendamientos dejados de percibir por dos bodegas que fueron entregadas por sus

⁸ Fls. 398 a 430 (337 a 369) archivo pdf “01. Cuaderno1”.

⁹ Fls. 68 y 69 archivo pdf “03. AvaluoDemandada”.

¹⁰ Fls. 446 a 448 (383 a 385) archivo pdf “01. Cuaderno1”

¹¹ Fls. 382 a 384 (324 a 326) archivo pdf “01. Cuaderno1” y fls. 8 a 10 archivo pdf “ESCRITO SUSTENTACIÓN RECURSO PTE. DDTE. RAD. 2018-00223-02”

inquilinos debido a que la obra comprometía los parqueaderos fundamentales para su ocupación y porque son una exigencia del POT 958 de 2017, pérdida que se calculó por un lapso de 6 meses en la suma de \$19'720.000, más el lucro cesante por el tiempo transcurrido hasta junio de 2019 en un monto de \$14'821.427, resultante de la diferencia entre el valor actual del terreno (\$292'481.803 terreno + construcciones) y al parecer, su precio para la fecha de oferta (\$277'660.376); sin embargo, como se desprende de las certificaciones arrimadas al cartulario, el evaluador no estaba habilitado para emitir concepto por el rubro de lucro cesante, ya que no se hallaba inscrito en la categoría No. 13 de intangibles especiales.

La inscripción del perito en las categorías Nos. 1 y 2 de inmuebles urbanos y rurales, aunque lo autoriza para valorar el terreno y las construcciones por corresponder a bienes específicamente contemplados en esos géneros, no puede extenderse al lucro cesante, en la medida que ese tópico tiene una ubicación específica en la categoría No. 13, independiente de que se calcule respecto de bienes tangibles, como son los locales comerciales.

No es acertado el entendimiento dado por la parte demandada en cuanto a que uno es el avalúo del daño emergente y lucro cesante de intangibles especiales, y otro el daño emergente y lucro cesante al que se refiere el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013; en realidad, el lucro cesante es uno sólo y hace parte del alcance de la categoría intangibles especiales, al margen del bien material o inmaterial o del derecho respecto del cual se cuantifique, y en ese orden, el evaluador que pretenda justipreciarlo deberá contar con la respectiva inscripción.

Tampoco resulta admisible la explicación ofrecida por el perito en audiencia, según la cual la categoría de intangibles especiales en la modalidad de lucro cesante hace referencia exclusivamente a los daños de esa naturaleza con ocasión de una responsabilidad civil, penal o laboral, mientras que en la categoría No. 12 intangibles, en la que se encuentra inscrito, abarca la valoración de factores comerciales, como los arrendamientos de un local, luego que la norma no hace esa distinción, de manera que para la Sala el argumento carece de sustento.

Diferente es lo que sucede con el daño emergente en tratándose de expropiaciones, pues si bien el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, dispone que en ese rubro se incluya el valor del inmueble -el cual debe ser igual al valor comercial de acuerdo con la reglamentación urbanística vigente al momento de la oferta y en su cuantificación solo se tiene en cuenta el daño cierto y consolidado-, como quiera que para esa clase de bienes se contemplan unas categorías particulares (categoría No. 1 Inmuebles urbanos, categoría No. 2 Inmuebles rurales, y otras de ser el caso), basta la inscripción en ellas para calcular el daño emergente dentro de los alcances de cada una, sin que pueda exigirse para avaluar esa clase de daño en bienes inmuebles otra distinta. Por lo tanto, el señor Felipe Samir Olarte Vélez sí contaba con idoneidad para valorar el terreno y las construcciones afectadas y en ese orden, su experticia se analizará restringida a esos tópicos.

3.2. Del monto de la indemnización.

En su sentencia el Juez fijó a título de indemnización la suma de \$298'766.816, correspondiente al valor comercial del terreno (\$277'660.376) y las obras necesarias

para reparar las construcciones afectadas (\$21'106.440); decisión que no fue compartida por ninguna de las partes, la demandante porque para el precio de la franja se acogió la propuesta de los propietarios y se agregó el valor de las reparaciones a pesar de que ya había sido incluido en la suma que el INVIAS consignó; la demandada porque en la cuantificación del daño emergente por las construcciones afectadas no se tuvieron en cuenta las pruebas que evidencian la magnitud del daño, aunado a que sin argumento válido se excluyó el lucro cesante que quedó demostrado.

3.2.1. Valor de la franja de terreno.

Evidentemente la ecuación efectuada por el A quo comporta un error aritmético, al tiempo que los valores a partir de los cuales se desarrolló no corresponden a los indicados en el peritaje del INVIAS que supuestamente fue acogido¹²; pero más allá de eso, lo relevante es que para calcular el precio de la franja de terreno de 720,91 m2 objeto de expropiación, partió de un precio global del inmueble de mayor extensión que incluye el área urbana sin afectación, el área urbana no construida en pendiente y el área rural en que se divide el predio más todas las construcciones, soslayando que la franja requerida se sitúa en sector urbano y que las construcciones afectadas en parte corresponden a parqueaderos y rampas de acceso; de manera que no era viable tomar el valor íntegro para hallar el precio del porcentaje de tierra a expropiar; así se deriva del artículo 21 del Decreto 1420 de 1998¹³ al señalar:

“Artículo 21. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

(...)

4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.

5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.”

Descartada la solución plasmada en la sentencia, se aplicará la Sala en examinar, acorde con la normativa regente, cuál de las opciones debe admitirse para resolver el interrogante que se suscita.

3.2.1.1. La parte demandada, con fundamento en lo expresado por el perito Felipe Samir Olarte Vélez en su dictamen, aseguró que el terreno a expropiar valía \$277'660.376; sin embargo, aunque en el resumen del informe se menciona esa suma¹⁴, en su desarrollo, al desglosar el método de comparación o de mercado, analizando el mercado por compras hechas de inmuebles con destinación comercial y el mercado por ofertas en páginas de internet de bienes comparables por las características físicas y económicas homogéneas, alude a un valor de \$398.000 m2,

¹² En la sentencia se indicó que el valor comercial del lote de terreno de mayor extensión con construcciones era de \$5'320.652.080, pero en el peritaje el evaluador indicó la suma de \$5'309.872.880.

¹³ 'por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.'

¹⁴ Fls. 56 archivo pdf "03. AvaluoDemandada".

para un total de \$286'922.180 por los 720,91 m2 requeridos¹⁵, sin explicar la razón de esa discrepancia, pues el perito se limitó a señalar que “[p]ara calcular el perjuicio causado se calcula de acuerdo con el IPC entre la diferencia del valor actual y el valor correspondiente a la fecha de la oferta de compra”, omitiendo revelar los parámetros y la metodología aplicados para obtener ese resultado.

En ese punto del informe el evaluador parte de un valor total del bien expropiado de \$292'481.803¹⁶, resultado de agregar al valor del terreno (\$286'922.180), el costo de los parqueaderos y rampas construidos sobre la franja (Base granular \$5'330.409 + Mortero premezclado \$229.214)¹⁷; es decir, que para establecer el valor de la franja de terreno tuvo en cuenta las construcciones afectadas, contraviniendo el numeral 4 del artículo 21 del Decreto 1420 de 1998.

Ahora, si bien en la relación de transacciones de inmuebles comparables con igual destinación económica, se incluyeron negociaciones de los años 2010, 2017 y 2018¹⁸ de las que se obtuvo un promedio de \$398.790 m2, en el listado de las ofertas en internet que arrojaron un promedio de \$397.054 m2 no se revelaron esos datos, pudiéndose presumir que son de la fecha del avalúo, esto es, mayo de 2019, aspecto que tiene relevancia porque de acuerdo con el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización debe ser calculada al momento de la oferta de compra, sin que se observe en el análisis la operación para ajustar el valor acogido a la data de la oferta.

De otro lado, al examinar los datos de las transacciones tomadas como referencia por el perito¹⁹, sobresale que la negociación contenida en la escritura pública 8380 del 30 de octubre de 2010, corresponde a una dación en pago del lote en el que se construyeron las bodegas de Parque Centro, sector industrial que se ubica en el municipio de Villamaría, esto es, con otra ubicación y normativa urbanística; la vertida en la escritura 1741 del 28 de diciembre de 2017, es de la negociación directa del INVIAS y Confa respecto de una franja situada al lado de la clínica de su propiedad, es decir, un estrato y destinación económica distintos; lo mismo sucede con la cesión gratuita que por escritura pública 1730 del 26 de diciembre de 2017, realizó el Municipio de Manizales al INVIAS respecto de varios de terrenos, uno de ellos situado en el sector La Enea, cuyo valor fue tomado por el perito; por último, en la venta de Jaramillo Estrada Inmobiliaria S.A. al INVIAS, perfeccionada en escritura pública 541 del 11 de abril de 2018, sobre una franja de terreno requerida para el mismo proyecto vial, el metro cuadrado del terreno se valoró en \$241.000 m2, no en \$396,626 como lo asumió el evaluador, pues este valor se obtiene de dividir el precio final, incluidas construcciones y plantaciones, entre los m2 requeridos, operación que no es correcta en tanto que cada guarismo debe justipreciarse de forma separada.

Se añade, que para determinar el precio de \$398.000 m2 adoptado, fuera de los promedios anteriores, el experto tuvo en cuenta una transacción del año 2015, correspondiente a la venta de un predio en Parque Centro por \$703.909 m2, echándose de menos, al igual que en las anteriores, la explicación de por qué era

¹⁵ Fls. 44 archivo pdf “03. AvaluoDemandada”.

¹⁶ Fls. 46 archivo pdf “03. AvaluoDemandada”.

¹⁷ Fls. 55 archivo pdf “03. AvaluoDemandada”.

¹⁸ Fls. 38 archivo pdf “03. AvaluoDemandada”.

¹⁹ Carpeta “ESCRITURAS INVIAS y del sector”, contenida en PRIMERA INSTANCIA - CD ANEXO AVALÚO PARTE DEMANDADA.

comparable con el predio objeto de expropiación pese a tener estratificación y destinación disímiles, y ubicarse en un municipio diferente, considerándose insuficiente que solo se expresara que se ubican sobre el mismo eje vial, más aún porque según la normativa, los criterios para considerar una zona o subzona como geoeconómica homogénea son la topografía, la norma urbanística, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de área de terreno, áreas morfológicas homogéneas y estratificación socioeconómica (art. 6 Decreto 1420 de 1998).

Todo lo anterior hace que tomen fuerza las observaciones hechas por la Entidad al correr el traslado del dictamen, en punto a que, por sus características no es posible asimilar el predio a otros con destinación comercial o ubicados en zonas industriales porque el sector y la normativa son diferentes; resaltando además que algunas de las ofertas tomadas de internet corresponden a lotes ubicados en Maltería y Juanchito, catalogados como sectores industriales.

Lo anotado es suficiente para descartar el dictamen ofrecido por la parte demandada en relación con el valor de la franja de terreno.

3.2.1.2. Por su parte, INVÍAS allegó dos dictámenes; el primero, datado 22 de agosto de 2017, se restringió al área a expropiar, utilizando el método de investigación directa por encuestas a expertos, debido a la ausencia de un mercado inmobiliario reciente y representativo de ofertas o transacciones de lotes de condiciones comparables en cuanto a la localización, tamaño, forma, topografía y uso potencial, de lo cual se dejó constancia por el perito bajo la gravedad de juramento, relacionando los datos de los encuestados. El procesamiento estadístico de la información arrojó como resultado un valor de \$240.000 por m², analizando además la localización del predio (a orillas de la Quebrada Manizales, zona de protección), las condiciones de acceso, la infraestructura del sector y servicios públicos, las características físicas (área, forma geométrica y topografía), comportamiento de la oferta y la demanda en el sector y el uso de suelo según el POT de Manizales, estimando para la franja de 720,91 m² un valor comercial de \$173'018.400.

El segundo avalúo, fechado 5 de diciembre de 2019, abarcó el predio de mayor extensión, discriminando cada una de las áreas que lo conforman (urbana, urbana no construida con pendiente y rural), utilizando para la zona urbana el método de comparación o de mercado, con base en ofertas de transacciones realizadas por el INVÍAS en agosto de 2017, y para las zonas urbana no construida con pendiente y rural el método de encuestas. Como conclusión el perito tasó el valor del m² en cada área así: urbana sin afectación \$250.000, advirtiendo que el promedio según el mercado era \$235.500, al que se aplicó el índice de valorización predial para llevarlo a precio de la fecha del avalúo; el área urbana con pendiente se valoró en \$80.000 m² y el área rural en \$60.000 m².

Al analizar las mismas particularidades que en el primer dictamen, el experto estimó como valor total del terreno la suma de \$972'568.800; pero aquí hay que resaltar un error aritmético que afecta ostensiblemente la experticia, pues al calcular el valor del área rural no anotó \$60.000 m² sino \$6.000, dejando de sumar al precio más de \$170'000.000.

En todo caso, se debe considerar que no obstante el segundo avalúo proporcionó el valor del metro cuadrado del área urbana del inmueble, que es donde justamente se ubica la franja a expropiar, el mismo está actualizado a diciembre de 2019, mientras que la fecha de la oferta de compra, con base en la cual debe fijarse el monto de la indemnización, es de agosto de 2017.

Incluso el perito en audiencia explicó, que si bien el valor de la franja se incrementaría con base en los valores del segundo dictamen, quedando en \$180'227.500, ello obedece a la aplicación de los índices de valoración predial, considerando el tiempo transcurrido entre uno y otro avalúo; dicho precio corresponde al año 2019.

Tampoco podría acogerse el valor arrojado por el mercado para la data de la oferta (\$235.500 m2 según el dictamen) porque para encontrar las transacciones de inmuebles semejantes el perito partió de las características del inmueble de mayor extensión, que difieren como es lógico, de las del lote de terreno requerido; y en últimas, arrojaría como resultado una suma inferior a la ofrecida por la entidad.

Así las cosas, encuentra la Sala que el dictamen que mejor se ajusta a la normativa, es el anexado con la demanda; esto porque:

- La experticia allegada por la demandante se acompasa a los criterios de evaluación contemplados los artículos 61 de la Ley 388 de 1997²⁰ y 37 de la Ley 1682 de 2013²¹

²⁰ **“ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA.** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno.

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

PARAGRAFO 1o. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

PARAGRAFO 2o. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.” (subraya fuera de texto).

²¹ **“ARTÍCULO 37.** <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

modificada por la Ley 1742 de 2014, que disponen que el valor comercial de un predio se determine en atención a la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

El estudio además se ajustó a lo regulado en el Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, que contempla en su canon 21 los parámetros para estimar el valor comercial de un bien; como se lee en el informe, el avalúo tuvo en cuenta las características del bien objeto de la expropiación, esto es, una franja de terreno situada en el área urbana del predio de mayor extensión, adyacente zona de protección (Quebrada Manizales), con destinación comercial, vías de acceso y conexión a servicios públicos; las que junto con sus particularidades físicas (áreas, forma geométrica y topografía), fueron tenidas en cuenta al momento de adoptar un valor, según los datos de las encuestas.

Reprochó la parte demandada que en el dictamen se aplicara el POT contenido en el Acuerdo 663 de 2007, cuando para ese momento estaba vigente el Acuerdo 958 de 2017; expresando el perito Olarte Vélez en la audiencia, que la incidencia radica en la alteración de las zonas morfológicas homogéneas, por lo que de acuerdo con el estudio hecho con base en los parámetros del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998, se percató que la zona se podía comparar con otras objeto de compras hechas; no obstante, esa afirmación carece de sustento en la medida que, como se dejó anotado en precedencia, en su dictamen el perito omitió precisar por qué zonas ubicadas en distintos lugares, con estratificación y destinación diferente podían considerarse homogéneas; en derivación, el cuestionamiento carece de fuerza suficiente para debilitar la solidez de la experticia del INVIAS.

Ahora, si bien se indicó que en el actual POT el predio de mayor extensión se clasifica como urbano, dicha categorización ninguna consecuencia genera, en tanto que la franja requerida fue valorada como tal en el dictamen acogido.

- Para el avalúo se utilizó la consulta a expertos, método autorizado por el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC ante la ausencia para ese momento, de información en el mercado sobre transacciones u ofertas de bienes comparables, tal como sucedió en este caso, según lo declaró bajo juramento el perito en su informe y lo reiteró en audiencia, acto en el que explicó que para ese momento no había un mercado específico por las particularidades del predio, debiéndose consultar a cinco expertos evaluadores, datos a partir de los cuales se estableció el promedio, la

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

desviación estándar y el coeficiente de variación que fue inferior al 7.5% y por lo tanto era aceptable.

La normativa advierte que “[e]n la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tenga interés directo en el bien”, y según se dejó asentado en el dictamen “se realizaron encuestas con expertos evaluadores profesionales, haciendo referencia en la encuesta al bien investigado, constatando que el perito encuestado conoce el sector en sus aspectos positivos y negativos y además haciendo referencia a las condiciones particulares, físicas, topográficas, de localización, vías, fotografías, explicando que el terreno corresponde a franjas y mencionando además todos los aspectos necesarios para tener en cuenta en la estimación del valor”²², manifestación que no fue controvertida por la parte demandada.

Lo anterior, aunado al conocimiento que el experto acreditó respecto del predio objeto de avalúo, permiten inferir que el método se aplicó en debida forma.

Pese a que en el dictamen de la parte demandada se hizo alusión a una investigación de transacciones del mercado realizadas en los años 2010, 2017 y 2018, como quedó decantado en precedente, la misma no fue rigurosa y por lo tanto, resulta insuficiente para poner en entredicho la declaración del perito del INVIAS en relación con la ausencia de mercado.

Por lo señalado, el valor de la franja de terreno se fijará en \$173'018.400.

3.2.2. Reposición de las construcciones afectadas con la expropiación.

La franja de terreno requerida formaba parte de una zona de parqueo y tres rampas de acceso con muro en concreto reforzado y barandas metálicas galvanizadas de 2”, causándose por lo tanto el deber de compensar esas construcciones, que según estimación de la parte activa, conforme al método de costo de reposición, ascendían a \$21'106.440, monto que fue acogido por el A quo.

Del otro extremo, el valor de reposición no fue pedido expresamente; no obstante, en el dictamen rendido por el evaluador Felipe Samir Olarte Vélez se indicó que el costo del material instalado en los parqueaderos y zona de descargue y desaceleración en el área afectada, acorde con los precios de la revista Construdata, aplicada la respectiva depreciación, era:

Material base granular zona parqueaderos ... \$7.394 m² x 720,91 m² = \$5'330.409
Mortero premezclado rampas de acceso ... \$17.370 m² x 31 m² = \$229.214

Tales montos fueron agregados al valor comercial del terreno, incrementándolo de \$286'922.180 a \$292'481.803.

De lo anterior emana que entre los litigantes ninguna discusión existe en torno a este agregado, en la medida que el valor ofrecido por el INVIAS es superior al señalado por el evaluador de los demandados, por consiguiente, aquel será tenido en cuenta.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.” (subraya fuera de texto).

3.2.3. Costo de las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes.

La parte demandada reclamó el costo de refacción de los parqueaderos, necesario para el uso y alquiler de las bodegas y locales ubicados en el inmueble, el cual asciende a \$86'704.128.

El dictamen aportado, en el ítem de obras a ejecutar para la utilización de las construcciones remanentes, de conformidad con el numeral 5 del artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, advirtió que la expropiación alteraba las dimensiones de los parqueaderos, los cuales contaban licencias de construcción previas, generando la necesidad de realizar labores encaminadas a reponer los aparcamientos y la zona de descargue porque de lo contrario los locales y bodegas no podrían ser utilizados al no ajustarse a la norma urbanística que exige dos parqueaderos por bodegas de más de 50 m². En consecuencia, el área sustraída debía compensarse hacia la fachada, implicando el cambio de la pendiente en 19 cm para subir el nivel e igualarlo al andén, al que se le restaría un metro para adicionarlo a la zona de parqueo; aclaró que la losa debía hacerse en concreto para evitar daños a las bodegas ubicadas debajo. Concluyó que el costo de los trabajos asciende a \$86'704.128, según contrato de obra con el ingeniero Luis Alberto Moreno Medina.

El mencionado “CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN PRESTACIÓN DE SERVICIOS – CONSULTORÍA EN EL INMUEBLE Matrícula Inmobiliaria 100-108590 BODEGAS PANAMERICANA MANIZALES”²³, suscrito el 28 de mayo de 2019 entre María Teresa Estrada de Mejía, en calidad de representante legal de GME Y CÍA. S. EN C.A., y Luis Alberto Moreno Medina, y como interventor César Mejía Estrada, socio gestor principal de GME Y CÍA. S. EN C.A., tiene por objeto la asesoría en “[l]a construcción por el sistema de prestación de servicios profesionales como consultor”, para la compra de materiales, elementos y equipos, contratación de equipos de construcción y celebrar los subcontratos a que haya lugar para “atender labores específicas de las adecuaciones de las obras menores de empalmes desde el borde de la vía (como quedan después de la ejecución de INVIAS) a los accesos a las bodegas”, con un plazo de entrega de cuarenta y cinco días siguientes a la entrega por parte del INVIAS de los niveles terminados de la vía frente a las bodegas. El total del presupuesto estimado incluyendo materiales, equipo y mano de obra para excavaciones y retiro de escombros, conformación de base para pavimento y pavimento de 640 m², más imprevisibles y honorarios de consultoría, es de \$86'704.128.

Respecto de esa pretensión la Entidad demandante se pronunció en el recurso de apelación, indicando que las rampas y zonas de parqueo habían sido restituidas por el INVIAS a través del contratista de obra, de manera que el saldo emergente por ese particular debía ser excluido. La parte demandada refutó que las supuestas reparaciones quedaron con desniveles que implicaron que fueran hechas de nuevo, e incluso una de las rampas quedó con tanta altura que impide la entrada de vehículos.

²² Fl. 78 (77) archivo pdf “01. Cuaderno1”.

²³ Pdf “Contrato de Reparación”, contenido en la carpeta PRIMERA INSTANCIA – CD ANEXO AVALUO PARTE DEMANDADA - Documentos de G.M.E. y Cia En C.A

Ante ese panorama, contrario a lo señalado por el A quo, estima la Sala que la indemnización debe ser concedida, en cumplimiento de las directrices previstas en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, según el cual, para la determinación del valor comercial dentro de los procesos de expropiación, cuando quiera que se afecte parcialmente el inmueble, debe tenerse en cuenta, en forma independiente, el costo de ejecución de las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes (num. 5).

Luce razonable que tras la reducción de la zona de parqueo la propietaria busque su restauración agotando las opciones posibles, en este caso, extendiéndola hacia la fachada de la construcción, operación que a su vez supone la nivelación con el andén que se pretende adicionar.

Incluso, para relieves la importancia de los parqueaderos, se allegaron comunicaciones y declaraciones de los administradores inmobiliarios en las que expresan que la zona de parqueo, cargue y descargue es indispensable para el normal funcionamiento del servicio de bodegaje y de los locales, y su afectación dificultaría el arrendamiento²⁴.

La Corte Constitucional en la sentencia C-750 de 2015, al estudiar el parágrafo del artículo 399 del Código General del Proceso, sostuvo que el resarcimiento no se agotaba con el precio del bien puesto que debían determinarse las situaciones especiales del mismo, clarificando que *“[e]n realidad, el resarcimiento comprende el desembolso de los perjuicios materiales por lucro cesante y el daño emergente, lesiones que deberán ser cubiertos, siempre que sean ciertos”*, haciendo alusión a las sentencias de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil del 18 de mayo de 2005 SC-084-2005, expediente 14415 y del 9 de julio de 2010, expediente 11001-3103-035-1999-02191-01, en las que precisó que el daño indemnizable debe: i) ser cierto, ii) haber sido sufrido por la persona que reclama la indemnización; y iii) recaer sobre un bien protegido por el ordenamiento jurídico.

Desde esa perspectiva, no sería justo trasladar al propietario el costo de la operación cuando la misma se hace necesaria como consecuencia directa de la expropiación de parte de su terreno, y por consiguiente, corresponde a la Entidad compensar ese daño, el cual se considera probado con el mencionado contrato, porque con independencia de que el mismo se hubiere ejecutado o no, es incuestionable que las obras deben ser realizadas, sin que sea suficiente la afirmación del apoderado del INVIAS en cuanto a la restitución hecha, de la que no se brindaron mayores detalles.

Es que ninguna labor probatoria desplegó la demandante en pro de desvirtuar la afectación aducida o la necesidad de las obras, o para demostrar que se trataba de una zona de retiro de vía de uso público; ganando en consecuencia credibilidad los argumentos expuestos por el extremo pasivo.

De otro lado, no es dable confundir este rubro con el de construcciones afectadas, valorado por INVIAS en \$21'106.440, puesto que el último se identifica con las obras

²⁴ Misiva del 18 de junio de 2018 y Declaración extrajudicial de la misma fecha, suscritas por la gerente de la Inmobiliaria Gómez Chaljub, administradora de las bodegas 1, 2, 3 y 8. Certificación de junio de 2018 y declaraciones extrajudiciales, suscritas por el gerente de Administra Bienes Raíces S.A.S., respecto de las bodegas 6 y 8. Certificación y Declaración

existentes en la franja de terreno a expropiar, que en este caso correspondían a parte de la zona de parqueo (sub-base granular), parte de tres rampas de acceso (concreto simple de 3000PSI), parte de un muro en concreto reforzado (concreto simple de 3000PSI de 0.1m de espesor) y barandas metálicas galvanizadas de 2", que desaparecieron para dar paso a la obra de infraestructura pública desarrollada por el contratista de la entidad; de manera que la indemnización por ese concepto en nada influye en el costo de las labores que el propietario se ve forzado a adelantar para adecuar las áreas remanentes, específicamente, en la zona de parqueo, cargue y descargue.

3.2.4. Indemnización por los arrendamientos dejados de percibir.

Según el canon 1614 del Código Civil, el lucro cesante es la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia del incumplimiento de una obligación, haberse cumplido de manera imperfecta o por el retardado en su cumplimiento. A su turno, el parágrafo del artículo 399 del Código General del Proceso indica que para calcular esa clase de indemnización cuando se trata de inmuebles que están destinados a actividades productivas y se presenta una afectación que ocasiona una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, debe considerarse de forma independiente al avalúo del predio.

Como se anunció, para establecer la indemnización por el lucro cesante reclamado se hará abstracción de dictamen pericial aportado como prueba, limitándose el análisis al resto de elementos suasorios allegados.

En ese orden, la suma de \$14'821.427 que la apoderada de la parte demandada equivocadamente deprecó por concepto de dos bodegas que fueron desocupadas desde la fecha de la intervención (2 de abril de 2019) hasta a la fecha de la contestación (junio de 2019)²⁵, no puede ser concedida en tanto carece de respaldo probatorio distinto del dictamen desechado en ese punto; aunado a que el sólo hecho de privar a la persona de su inmueble no genera de facto un perjuicio por concepto de lucro cesante, en la medida que es menester comprobar el detrimento patrimonial por la improductividad del bien.

Con relación a los arrendamientos dejados de percibir por el tiempo que duren las obras, cuantificados en \$19'720.000 por un lapso de seis meses, reposa en el plenario certificación del 7 de mayo de 2019, expedida por Millán & Asociados Propiedad Raíz S.A.S.²⁶, en la que indica que el contrato de arrendamiento del Local 4 finalizó el 30 de junio de 2019, según lo manifestado por el arrendatario, por los problemas que ocasionaron para el desarrollo de su actividad las obras que se realizaron en la vía Panamericana en el tramo del kilómetro 3, sin especificar el monto del canon, omisión que hace imposible la cuantificación del daño.

extrajuicio del 15 de junio de 2018 del representante legal de Millán & Asociados Propiedad Raíz S.A.S., relativa a los locales 4, 5, 6 y 7 y las bodegas 5 y 7. Fls. 100 a 130 archivo pdf "03. AvaluoDemandada".

²⁵ Según el dictamen pericial elaborado por el señor Felipe Samir Olarte Vélez, la suma de \$14'821.427, clasificada como lucro cesante por el tiempo transcurrido hasta junio de 2019, es resultado de la diferencia entre el valor del bien a la fecha del dictamen \$292'481.803 (terreno + construcciones) y al parecer, su precio para la fecha de oferta \$277'660.376. Acotando la Sala que se desconoce el método usado para hallar este último valor, pues en el informe no se explicó.

²⁶ Fls. 99 archivo pdf "03. AvaluoDemandada".

Se allegó también, comunicación del 30 de abril de 2019²⁷, dirigida al señor Cesar Mejía Estrada, propietario locales vía Panamericana, suscrita por Juan Diego Restrepo H., representante legal de Administra Bienes Raíces S.A.S., en la que relacionan los dos últimos contratos de arrendamiento que han tenido vigentes de las bodegas, así:

- Bodega 8, arrendatario JA Services S.A.S., fecha de inicio: 05/01/2018 y terminación: 30/09/2018, canon antes de iva \$1'845.000.
- Bodega 6, arrendatario Modern Solutions S.A.S., fecha de inicio: 10/04/2018 y terminación: 09/04/2019, canon antes de iva \$1'443.000.

Señalando que *“Al parecer las obras que se realizan sobre la vía Panamericana, las cuales comprometen el área de estacionamiento que se encuentra en el exterior de cada una de las bodegas (Locales), ha contribuido a la finalización de los contratos en mención.”*.

Pues bien, considera la Sala que la manifestación contenida en el documento es insuficiente para sustentar una orden de resarcimiento, en tanto parte de una suposición *“Al parecer ... ha contribuido ...”*- que no brinda la certeza necesaria sobre la razón determinante de la terminación del contrato de arrendamiento y si puede ser atribuida a la entidad demandante; aunado a que llama poderosamente la atención que otros arrendatarios de bodegas y locales, en la misma situación, hayan decidido mantener el vínculo contractual, hecho que hace pensar que la causa de finalización de los arrendamientos pudo haber sido otra.

Ante la incertidumbre que se suscita en torno a su al motivo de terminación de los contratos, de los que además se desconoce el plazo inicial pactado y si esa fue la causa de su finalización, resulta imposible ordenar la indemnización por lucro cesante a la que aspira la parte demandada; más aún porque, como lo anotó el A quo, el inmueble de mayor extensión no sufrió desmejora o inutilidad económica.

3.3. Conclusión.

La expropiación, entendida como *“una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa...”*²⁸ (art. 58 C.Pol.), es una expresión del principio constitucional de prevalencia del interés común sobre el particular, el cual debe ceder ante aquel en caso de conflicto²⁹, de ahí que no pueda tenerse como una sanción al propietario y por consiguiente implica la compensación debida al afectado.

La indemnización en materia de expropiación por motivos de utilidad pública debe comprender los daños causados y tiene por regla general una función reparatoria, como lo ha señalado la Corte Constitucional en sus sentencias sentencia C-153 de 1994 y C-750 de 2015; significa que el Estado responda de manera razonable ante el particular por los perjuicios ocasionados por adquisición del bien, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante, siempre que sean ciertos.

²⁷ Fls. 97 archivo pdf “03. AvaluoDemandada”.

²⁸ Sentencia C-227 de 2011.

²⁹ Sentencia C-216 de 1993.

De acuerdo con los argumentos vertidos en esta providencia, atendiendo al equilibrio que debe lograrse entre los intereses de la comunidad y los del afectado, deberá ordenarse la indemnización del daño real ocasionado al propietario por los siguientes conceptos:

- Valor del terreno requerido \$173'018.400
- Valor de las construcciones afectadas \$ 21'106.440
- Valor de las obras necesarias para utilización
de construcciones remanentes \$ 86'704.128

Ahora, como el avalúo que se admitirá para los dos primeros ítems fue realizado en agosto de 2017, estima la Sala necesaria su actualización, lo que se hará indexándolo acorde con el IPC, aplicando la siguiente formula:

$$\begin{aligned} Ra &= Rh \text{ (valor comercial avalúo)} \times \frac{\text{IPC final (marzo 2021)}}{\text{IPC inicial (agosto 2017)}} \\ Ra &= \$194'124.840 \times \frac{107,21}{96,32} \\ Ra &= \$216'072.717 \end{aligned}$$

No se actualiza el valor definido por obras necesarias para la utilización de construcciones de remanentes porque, según informó la parte demandada, el contrato está en ejecución, es decir que los desembolsos hechos por la propietaria son recientes.

En resumen, la indemnización total asciende a \$302'776.845, suma a la que debe descontarse el monto consignado por la entidad para este proceso, \$194'124.840, restando un saldo de \$108'652.005, que deberá depositar en el término señalado en el numeral 8 del artículo 399 del Código General del Proceso.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, la Sala confirmará el fallo apelado modificándolo en lo atinente a la indemnización reconocida en cuanto a sus conceptos y montos.

No impondrá condena en costas de segunda instancia debido a que prosperaron parcialmente los reclamos de ambas partes (art. 365 num. 1 C.G.P.).

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala de Decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR CON MODIFICACIÓN la sentencia proferida el 8 de octubre de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, dentro del proceso de expropiación adelantado por el INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS en contra de la sociedad GME Y CÍA. S. EN C.A. y la señora MARÍA TERESA ESTRADA DE MEJÍA.

SEGUNDO: MODIFICAR el ordinal segundo de la sentencia, el cual quedará de la siguiente manera:

“2° RECONOCER a sociedad GME Y CÍA. S. EN C.A. a título de indemnización la suma de \$302'776.845, discriminada así:

- Valor actualizado de terreno y construcciones requeridas \$216'072.717
- Valor de las obras necesarias para utilización
de construcciones remanentes \$ 86'704.128
- Total indemnización \$302'776.845

Descontando la suma de \$194'124.840 que ya fue depositada, resta un saldo a cargo del INVIAS de \$108'652.005, el cual, conforme lo establece el numeral 8 del artículo 399 del C.G.P., deberá ser consignada a órdenes del Juzgado y por cuenta del proceso, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia”.

TERCERO: NO IMPONER condena en costas de segunda instancia.

CUARTO: DEVUÉLVASE oportunamente el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA
Magistrada Ponente

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS
Magistrada

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO
Magistrado

Firmado Por:

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL - TRIBUNAL DESPACHO
004 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA CIUDAD DE MANIZALES-CALDAS

ALVARO JOSE TREJOS BUENO
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 9 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES

ANGELA MARIA PUERTA CARDENAS
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 6 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

8f4f81a4c94788e786584f54e63a4a51c1debd6b825af491d3cec48116ad14c4

Documento generado en 27/04/2021 09:07:04 AM