RE: Proceso Judicial 85250-31-89001-2015-00045-01 - Sustentación recurso de apelación presentado contra fallo judicial de fecha 08 de septiembre de 2021 proferido por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo.

Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Seccional Tunja <sectsyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Lun 4/10/2021 7:11 PM
Para: Jairo Danny Chaparro Avella <jairo.chaparro@arcerojas.com>

Doctor
JAIRO DANNY CHAPARRO AVELLA

Cordialmente acuso recibido.

Atentamente,

César Armando Ramírez López
Secretario

De: Jairo Danny Chaparro Avella <jairo.chaparro@arcerojas.com>
Enviado: lunes, 4 de octubre de 2021 9:47 a. m.
Para: Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Seccional Tunja <sectsyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: Andrés Felipe Rico Camargo <arico.asesoriasjuridicas@gmail.com>
Asunto: Proceso Judicial 85250-31-89001-2015-00045-01 - Sustentación recurso de apelación presentado contra fallo judicial de fecha 08 de septiembre de 2021 proferido por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL
HONORABLE MAGISTRADA
GLORIA ESPERANZA MALAVER BONILLA
E. S. D.

Ref. Revisión de Avalúo de Perjuicios de Servidumbre Petrolera
Demandante : Ecopetrol S.A.
Demandado : Fredy Manuel Torres Ríos
Radicación : 85250-31-89001-2015-00045-01

Asunto: Por medio del presente comunicado encontrandome dentro del termino para el efecto allego a su Honorable Despacho escrito de sustentación recurso de apelación presentado contra fallo judicial de fecha 08 de septiembre de 2021 proferido por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo.

Anexos: Escrito de Objeción avalúo profesional Salvador Rodríguez Grosso de fecha 13 septiembre de 2021, elaborado por el profesional de servicios inmobiliarios, especialista en avalúos Oliverio Antonio Moreno.

NOTA ESPECIAL: Solicito respetuosamente confirmación de recibido.

NOTA 2: copio el presente correo apoderado parte demandada Dr. Andrés Felipe Rico Camargo em-ail arico.asesoriasjuridicas@gmail.com

Cordialmente,

ArceRojas CONSULTORES Soluciona sus Necesidades

20 AÑOS

JAIRO DANNY CHAPARRO
Abogado Proyectos
jairo.chaparro@arcerojas.com
+(571) 7435810 3214446090
Sede Principal: Cra. 14b # 112 - 17 Bogotá - Colombia.
www.arcerojas.com

©2016 – ArceRojas – Todos los derechos reservados

Nota de confidencialidad: este correo electrónico puede contener información confidencial o privada, si usted lo recibió por error por favor elimínelo y notifique al remitente.

Antes de imprimir este mensaje asegúrese de que sea necesario, proteger el ambiente también es su responsabilidad.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL
HONORABLE MAGISTRADA
GLORIA ESPERANZA MALAVER BONILLA
E. S. D.

Ref. Revisión de Avalúo de Perjuicios de Servidumbre Petrolera
Demandante : Ecopetrol S.A.
Demandado : Fredy Manuel Torres Ríos
Radicación : 85250-31-89001-2015-00045-01

Asunto: Sustentación recurso de apelación presentado contra fallo judicial de fecha 08 de septiembre de 2021.

JAIRO DANNY CHAPARRO AVELLA, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de apoderado especial de **ECOPETROL S.A.,** mediante el presente instrumento y estando dentro del término legal, con todo respeto, me permito presentar ante su Honorable Despacho sustentación al recurso de apelación presentado interpuesto contra fallo judicial de fecha 08 de septiembre de 2021, en los siguientes términos:

Para comenzar se debe tener en cuenta que la jurisprudencia constitucional ha reconocido que el cumplimiento de las decisiones judiciales hace parte de la obligación de realizar el derecho a la administración de justicia[1]. Sin embargo, cuando dichas providencias no cumplen con el verdadero fin de nuestro ordenamiento jurídico, existen deberes y obligaciones constitucionales que permiten colaborar para el buen funcionamiento de la administración de justicia[2] lo cual conlleva a lograr los fines Estatales, es por ello, que el Código General del Proceso incorpora una tarifa legal de deberes y poderes de los jueces[3], y estoy aludiendo concretamente al numeral 5 del artículo 42 Ibidem, el cual establece:

Artículo 42. Deberes del juez. *Son deberes del juez:*

( )...

5. Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario ***e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto****. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.* (Subrayado y negrilla fuera del texto)

( )…

En este contexto, quiero advertir la necesaria colaboración que los operadores jurídicos deben propender para evitar un fallo inhibitorio que conduzca a una falla en el servicio de justicia con ocasión omisiones legales respecto de análisis de pruebas o actuaciones jurídicas ejecutadas por las partes en un litigio. En esta medida, es ineludible señalar que, tratándose del procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras, es claro que, se deben valorar todas y cada una de las pruebas aportadas por las partes incluyendo las que se libren de oficio por parte del censor judicial, es decir, durante el inicio del proceso, esto es, desde la jurisdicción municipal pasando por los despachos del Circuito, como es el caso. Es decir, la carga probatoria dentro de un proceso valuatorio no solo compete demostrarlo a las partes mediante el aporte de pruebas, sino también se le impone una carga al juzgador

[1] Corte Constitucional, Sala séptima de Revisión de tutelas (16 de mayo de 2013), Sentencia T-283/13 (MP

la cual se ve plasmada en el artículo 232[4] del C.G.P. en íntima relación con el inciso 3ro[5] del artículo 226 ibidem.

Ahora bien, para decantar mis argumentos por los cuales tanto el Juzgado Promiscuo Municipal de Hato Corozal como el Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo, han incurrido en decisiones judiciales que atentan contra la verdadera finalidad de la Ley 1274 de 2009, como la normatividad inherente y aplicable a la elaboración de avalúos de perjuicios por la imposición de servidumbre de carácter transitorio que nos ocupa, inicio afirmando que, para la elaboración de un dictamen pericial de esta clase, es preciso aplicar criterios técnicos y metodológicos que se adecuen a procedimiento apropiado con soportes documentales e informativos idóneos, que no dejen margen de duda sobre la verdadera afectación, "que sea real", evitando con ello, incorporar en su experticia elementos meramente subjetivos sin un respaldo que los justifique. En esa medida, es claro para el suscrito que el dictamen pericial presentado por el señor SALVADOR RODRIGUEZ GROSSO, informe reconocido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Hato Corozal en su sentencia de fecha 23 de Julio de 2015, y que no fue objeto de revisión ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo carece de toda metodología que en nada contribuye en materializar principios de certeza, eficacia y capacidad para revelar las verdaderas afectaciones realizadas sobre el predio objeto de litigio **y más aún cuando en audiencia de instrucción y Juzgamiento desarrollada el día 14 de agosto de 2019 en el Juzgado del Circuito, se evidencio claramente que el señor auxiliar de la justicia no contaba con el conocimiento técnico profesional apropiado.**

Una vez sentado el anterior análisis, y haciendo un examen a la parte motiva de la sentencia dictada en estrados el día 08 de septiembre de 2021 donde el Juzgador del Circuito en resumidas líneas afirma: *"En sentir de este Despacho dictamen acogido por el Juez Municipal que fuere decretado de oficio, cumple con los presupuestos de existencia y validez como quiera que fue elaborado por perito que conforma la lista de auxiliares de justicia cumpliendo con las formalidades sobre su decreto, practica y contradicción"; asimismo, en cuanto al método utilizado en la práctica de los avalúos aquel, al igual que el vertido por Zarate Agudelo utilizaron el primero de aquellos el MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, establecido por el IGAC a través de la Resolución 620 del año 2008. Ahora, en lo que concierne a la eficacia probatoria, puede afirmarse que el avalúo esta racionablemente fundamentado pues parte de premisas verificables al interior del proceso como son las afectaciones de semovientes durante el termino de los seis meses de ocupación, los cuales por supuesto encuentra estribo en documentos obrantes en el paginario principal verbigracia en los registros únicos de vacunación obrantes a folios 84 y 85 que permiten concluir que el uso de explotación o destinación económica resulta ser netamente ganadera y por ende, los daños intrínsecamente generados en los pastos mejorados claramente conllevaron a una afectación o alteración en la producción bovina y sus derivados, de igual manera, se considera que se aplicó el método de comparación o de mercado en forma adecuada. En este orden de ideas, se colige que las conclusiones del avalúo adoptado cuya practica estuvo a cargo del perito Salvador Grosso ofrece mejores elementos de convicción y por ende mayor seguridad para acogerlo como soporte para resolver la concreción de la indemnización".* Cuestión jurídica analítica que está llamada a refutar considerando los pocos elementos e instrumentos "probatorios" que respaldan la experticia acogida por los Despachos Judiciales (Municipal y Circuito), tanto así, que no podemos dejar de lado realizar un estudio pormenorizado de tales argumentos expuestos en la parte motiva de la sentencia, hoy susceptible del recurso de apelación.

Como primera observación, se verifica que, al considerar el ad quem el dictamen pericial hoy con la negativa de su revisión; realiza una serie de descripción detallada de su contenido, esboza con bastante minuciosidad una serie de elementos que tuvo en cuenta el señor Salvador Grosso para elaborar su experticia valorativa de perjuicios; sin embargo, al operador jurídico olvida que todos aquellos ítems aplicables al MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, deben ser soportados con informes técnicos y soportes

[4] **Artículo 232. Apreciación del dictamen**. El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la

investigativos idóneos que permitan concluir que sus conclusiones cualitativas y cuantitativas pertenecen a un escenario real, palpable probatoriamente, no basta solo mencionarlos, no basta solo afirmarlos sin que cuenten con un soporte específico y pertinente. Es tan claro el yerro en el dictamen acogido que, si observamos el mismo a folio 323 del plenario, podemos verificar como de manera tosca incluye unos valores por hectárea salidos del imaginario, donde le asigna a cada uno de los consultados cero (0) hectáreas y de esta manera asigna un valor y, peor aún, determina un valor promedio de la zona sin tener bases informativas que estandaricen en debida forma su desenlace valorativo. Como bien lo afirma el operador Jurídico del Circuito en su motivacional, tal dictamen maneja unas encuestas, metodología que empleo el auxiliar de justicia sin agregar al detalle a quienes se realizaron, información de contacto, oficio de cada uno, capacidad técnica o empírica para arrojar tales valores; lo cierto es que, emite valor final de manera netamente subjetiva.

No sobra agregar, lo establecido en la Resolución 620 de 2008 artículo primero:

(…)

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO*. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.* ***Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial****. (subraya fuera de texto)*

(…)

Como bien se puede advertir, metodología empleada en el dictamen pericial debió ser clasificada, analizada e interpretada para llegar a la estimación del valor comercial, cosa que indudablemente no se reflejó en el trabajo encomendado al señor Rodríguez Grosso y que fue adoptado sin lugar a dudas por el Despacho Municipal y suficiente para el Despacho del Circuito para negar su revisión.

Es concluyente decir que, al verificar en audiencia de instrucción y juzgamiento estando el proceso en el Circuito realizada el día 14 de agosto de 2019, al deponer sobre su trabajo pericial el señor Salvador Rodríguez Grosso es evidente que, es dubitativo en sus respuestas además de ser ambivalentes, desacertadas y excluyentes en sus afirmaciones; aseguro aplicar cabalmente la Resolución 620 de 2008, pero al confrontarlo y preguntarle de donde obtuvo sustento de sus aseveraciones se relevó que las habían obtenido por manifestaciones verbales obtenidas del señor Fredy Manuel Torres Ríos y adicionalmente, por unos colegas del gremio que lo apoyaron en su experticia; cuestión y gestión que sin entrar en más detalles se encuentra totalmente desacertada, actividad pericial que no debió ser base para un trabajo serio, concreto y determinante para ser acogido por los Juzgadores judiciales que conocieron y han conocido el asunto en litigio. Con lo anterior, me permito confirmar que el señor auxiliar de justicia señor Rodríguez Grosso no percibió de primera mano las supuestas afectaciones que finalmente se vieron reflejadas en su labor, incluso y más aún, cuando en su registro fotográfico que acompaña su trabajo no se percibe ningún tipo de afectación al predio LA MANUELA – LOS NARANJOS.

Asume el Juzgador del Circuito que, es suficiente mencionar el método utilizado en la experticia, sin verdaderamente confrontar si ese mismo procedimiento técnico estaba bien realizado, si contaba con soportes fidedignos que respaldarán el producto valuatorio que finalmente sirvió para determinar los supuestos perjuicios causados en el predio en litigo con cargo a mi representada. Es indudable que, Judicatura del Circuito no analizo extensivamente y pormenorizadamente lo manifestado por el señor Salvador Grosso en diligencia de fecha 14 de agosto de 2019, donde inexorablemente se aprecia las apreciaciones subjetivas aplicadas a la labor pericial.

En ese mismo sentido, arguye Despacho del Circuito que, *“el avalúo esta racionablemente fundamentado pues parte de premisas verificables al interior del proceso”,* premisas que me permito aclarar son escazas, casi se podría decir, inexistentes; si bien se aporta

asumió su discernimiento sin un nexo causal que así lo avalará y sin contar soportes suficientes que permitieran concluir con plena certeza que, por poseer ganado, toda la cadena bovina de abastecimiento económico se vio afectada por las actividades de la industria específicamente por la servidumbre de carácter transitorio, y que por cuestiones extrañas desconocidas por este escribiente, el avalúo a cargo del perito Salvador Grosso ofrecía mejores elementos de convicción y por ende mayor seguridad para acogerlo.

Pasemos analizar, un yerro más frente al avalúo pericial presentado por el señor Salvador Rodríguez Grosso y apoyado por Despachos judiciales en sus decisiones de fecha 23 de Julio de 2015 y 08 de septiembre de 2021; expresa elocuentemente el Juzgador del Circuito, que dicho informe pericial posee la descripción de la identificación y descripción de la afectación para la servidumbre, específicamente en sus ítems 9., 9.1. y 9.2. Daño Emergente y Lucro Cesante, Sin embargo, si entramos a verificar argumentos consignados en documento citado se tiene:

(…)

9. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA AFECTACIÓN PARA LA SERVIDUMBRE

9.1. Daño Emergente

Al calcular el área afectada por el proyecto sísmico automáticamente podemos determinar el posible valor del daño emergente, puesto que los daños afectaciones y servidumbre se desarrollan dentro de este predio.

9.2. Lucro cesante

En cuanto al lucro cesante se podría determinar la renta que esta área podría percibir en cuanto a mensualidades de arriendo por pastos a ganadería, ganancias por kilos en carne gorda en canal a sus diferentes proveedores, número de becerros por vientre activo de bovino, litros de leche por cabeza, lo anterior durante un tiempo determinado.

(…)

Como bien se puede observar, auxiliar de justicia simplemente se limita a mencionar un análisis de donde podría salir valores asociados a los daños o perjuicios sobre el predio, pero nunca los desarrolla de forma específica, No los aborda técnicamente para expresarlos cuantitativamente en debida forma.

De todo el trabajo de peritación, es importante señalar que, el señor Salvador Rodriguez Grosso se fundamentó en suposiciones, abandonando con ello, demostrar con fundamento en conocimientos técnicos toda la información incorporada en su dictamen, y más aún cuando en su declaración testimonial de fecha 14 de agosto de 2019 se confirmó, **(i) ausencia de conocimientos técnicos para elaboración del dictamen encomendado, (ii) evasión de respuesta concretas , (iii) respuestas excluyentes (iv) ausencia de soportes idóneos que respaldarán su valoración (iv) inserción de aspectos netamente subjetivos.**

Así las cosas, suplico se observe y advierta los argumentos técnicos y jurídicos expuestos por mis antecesores judiciales respecto al dictamen acogido por los Juzgados Municipal y de Circuito, que daban cuenta que, la viabilidad en su revisión era necesaria por presentar errores en su apreciación valorativa y para que sirva de apoyo a la respectiva decisión que tome el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Yopal, los cuales fueron presentados durante todo el trámite procesal así:

1. Solicitud de ampliación, complementación y aclaración de dictamen pericial presentado por la Dra. Jhoana Katalina Rojas Hernández el día 20 de agosto de 2014, cuando el proceso se encontraba en el Juzgado Promiscuo Municipal de Hato

3. Solicitud de revisión de avalúo presentado por el Dr. German Camilo Roa Buitrago el día 21 de agosto de 2015.

Recordemos que estamos frente al manejo de recursos públicos, donde su manejo es de índole colectivo, considerando que todos y cada uno de nosotros nos veríamos afectados por un pago desproporcionado, sin que hubiese justificación de índole jurídico y en especial técnico que respaldará de forma idónea el pago al titular del derecho indemnizable, a tal punto que podría configurarse un enriquecimiento sin causa al no existir bases sólidas que los justifiquen; además, recordemos se trata de una servidumbre temporal como lo es la sísmica distinta a la permanente y que por obvias razones debe ser mucho menor de acuerdo a las afectaciones.

Ahora bien, en cuanto al numeral segundo de la parte resolutiva de la sentencia de fecha 8 de septiembre de 2021 que establece:

(…)

Condenar en costas del proceso a la demandante empresa ECOPETROL S.A. y a favor del demandado señor FREDY MANUEL TORRES RIOS, se señala como agencias en derecho la suma de 2.400.000. por secretaria liquídense.

(…)

El porcentaje señalado por el despacho obedece a la inobservancia del numeral 4[6] del artículo 366 de la ley 1564 de 2012, toda vez que, este articulado deja claro como el operador jurídico debe sujetarse a ciertas reglas para precisar un valor respecto a las agencias en derecho, lo cual debe atender a criterios como la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por el apoderado o la parte que litigó personalmente; siempre sujeto al rango de las tarifas establecidas por parte del Consejo Superior de la Judicatura sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.

Ahora bien, como se puede apreciar dentro del proceso de revisión de servidumbre y en atención a la naturaleza del asunto controvertido, las pruebas y actuaciones son en su mayor parte aportadas por el demandante, por lo que la actividad procesal de la contraparte fue apenas la necesaria en el ejercicio del derecho de contradicción y de defensa. Dado lo anterior, las agencias en derecho corresponden a una contraprestación por lo gastos en que incurre la defesa judicial de los intereses dentro de un trámite judicial, que de acuerdo con las actuaciones desplegadas por la contraparte y como se puede observar dentro del plenario fueron mínimas, es por ello, que fijar una suma en esta materia debe ser proporcionar al desempeño profesional del litigante.

Honorables magistrados, las agencias en derecho en contra de mi representada se encuentra excedida considerando que el presente litigio se ventila un interés público, donde antes de optar por debatir en estrados judiciales un avalúo de perjuicios por los daños ocasionados a un inmueble, se intentó un arreglo directo, que, si bien no fue recibido positivamente por el titular del derecho indemnizable y que ocasiono el presente litigio, fue una labor ejecutada en debida forma respetando la finalidad del legislador con la ley 1274 de 2009.

PETICIÓN

Solicito respetuosamente a este Honorable Tribunal acoja cada uno de los argumentos planteados en el presente escrito, con la finalidad que sea revocada en su totalidad sentencia de fecha 8 de septiembre de 2021 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito

---

[6] **Artículo 366. *Liquidación*.** Las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que le ponga

de Paz de Ariporo y, en su lugar sea este Cuerpo Colegiado quien defina en forma certera la Revisión del Avalúo adoptado mediante providencia del 23 de Julio de 2015 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Hato Corozal, y en ese mismo sentido reconozca dictamen presentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- considerando que se trata de una entidad competente donde sus funcionarios son objetivos e imparciales al momento de materializar sus conceptos y como máxima autoridad en materia de avalúos en Colombia, de esta manera establecer justamente valor de los perjuicios causados en el predio LA MANUELA – LOS NARANJOS con ocasión a la ejecución del proyecto sísmico denominado “Llanos 9 y 14 3D – 2010”

Finalmente, para apoyar este y los demás escritos que reprochan avalúo presentado por el señor Salvador Rodriguez Grosso auxiliar de la justicia designado como perito avaluador, adjunto el siguiente documento.

ANEXOS.

Escrito de Objeción avalúo profesional Salvador Rodríguez Grosso de fecha 13 septiembre de 2021, elaborado por el profesional de servicios inmobiliarios, especialista en avalúos Oliverio Antonio Moreno.

NOTIFICACIONES.

El suscrito apoderado recibirá notificaciones o cualquier clase de información respecto al proceso de la referencia en mi dirección de correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogado es dannychaparro11@gmail.com, igualmente se podrán dirigir cualquier comunicación al correo corporativo jairo.chaparro@arcerojas.com o comunicarse a los números de celular 3115219375 o 3214446090.

Atentamente,

JAIRO DANNY CHAPARRO AVELLA
C.C. No. 74.373.050 de Duitama
T.P. No. 168.066 del C. S. de la J.

Fecha:	Septiembre 13 de 2021
Asunto:	Objeciones avalúo profesional Salvador Rodríguez Grosso
Departamento:	Casanare
Municipio:	Hato Corozal
Vereda:	Chire
Predio:	La Manuela – Los Naranjos
FMI:	475-5294
Cédula catastral:	Sin información

Una vez revisado el informe de avalúo para el predio de la referencia, realizado por el auxiliar de la justicia Salvador Rodríguez Grosso, nos permitimos presentar a continuación los diferentes puntos por los cuales se debe desestimar el peritaje, ya que se encontraron elementos de tipo técnico, que carecen de claridad, especialmente en consideración a lo establecido en el artículo 226, del Código general del Proceso, que en materia de peritajes establece:

"Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones".

Cabe resaltar que el objeto de una experticia es el brindar el apoyo técnico para la toma de decisiones, por lo cual debe estar con la rigurosidad que exigen las normas valuatorias vigentes para el momento de la solicitud del informe, de manera que no se llegue a inducir a una conclusión errada. El marco normativo para realizar este encargo valuatorio, de acuerdo con la legislación vigente corresponde a (i) el Decreto 1420 de 1998,(ii) el Decreto 422 de 2000, (iii) la Resolución IGAC 620 de 2008 y (iv) la Ley 1274 de 2009, normas que deben observarse con su debida aplicación dentro del informe, esto teniendo en cuenta lo contenido en el artículo 226 del código general del proceso, aspecto que se evidencia no se cumple a cabalidad en el informe entregado y el oficio de aclaración y complementación.

Por lo manifestado anteriormente, se citan a continuación de manera detallada los ítems y puntos específicos por los cuales se debe desestimar el dictamen:

1. NORMAS APLICABLES EN LOS AVALÚOS COMERCIALES EN COLOMBIA.

1.1. MARCO NORMATIVO DEL AVALÚO

Ya mencionada la normatividad colombiana vigente en la actividad valuatoria aplicable al informe de avalúo en mención cabe resaltar que en el informe aportado por el auxiliar de justicia Salvador Rodríguez, se cita como metodología y marco normativo sobre el cual desarrolla su ejercicio valuatorio la "Resolución 762 de 2008" que erróneamente en el informe menciona que *"establece la mitología para la elaboración de avalúos"*; sin embargo, es pertinente destacar que dicha resolución es del año 1998 y no del 2008 como se menciona en el informe valuatorio. Y finalmente, es importante también mencionar que dicha resolución fue derogada con la Resolución del Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 620 del año 2008, la cual no es mencionada, citada o aplicada en el informe valuatorio aportado.

1.2. ETAPAS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS

Después de la revisión del informe y el oficio de aclaraciones y complementación del mismo, se determina que no se está dando cumplimiento en el informe a lo establecido en el artículo 6 de la resolución IGAC 620 del 2008, articulo denominado: ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS en donde se menciona que para la elaboración de los mismos utilizando cualquiera de los métodos enunciados en la misma resolución deben realizarse las siguientes etapas:

"1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito." Esto teniendo en cuenta que se menciona a lo largo del informe inconsistencias en cuanto al área de la afectación por **ocupación transitoria** realizada por la sísmica denominada: "LLANOS 9 Y 14 3D 2010" tal y como lo menciona el escrito de demanda realizado por el apoderado de ECOPETROL Miguel Antonio Sanchez. De estas inconsistencias es importante mencionar que si bien, se está dando concepto sobre una indemnización se deberá expresar dentro del informe valuatorio el contexto sobre el cual se está realizando la emisión del concepto de experticia.

"2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien." Se considera que no se esta dando cumplimiento a este ítem toda vez que en el informe de avalúo no se observan elementos como cartografía, coordenadas geográficas o el número predial del inmueble (del cual la resolución IGAC 620 de 2008 en el artículo 7 menciona que si no es aportado por el solicitante, es obligación del avaluador conseguirlo o determinarlo) que permitan identificar que el auxiliar de la justicia logró identificar exitosamente en primera medida el predio objeto de discusión, en segunda medida el área afectada por el proyecto de utilidad publica en su momento y de por si el inventario de los daños y perjuicios a indemnizar con la emisión de su concepto valuatorio y que se pruebe además de que estos fueron los daños

generados en el desarrollo de las actividades de exploración sísmica realizadas por la compañía demandante.

"3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente." Se determina que no se esta dando cumplimiento toda vez que el informe cita de manera errónea el esquema de ordenamiento territorial como ***"Acuerdo municipal No. 032 del 2000 elaborado por el concejo municipal de Hato Corozal",*** mientras que el *acuerdo vigente en el momento de la valuación y actualmente es el Acuerdo No. 017 del 30 de junio de 2000.*

Adicionalmente, en el informe de avalúo emitido por el perito auxiliar no se está realizando la consulta especifica de la normatividad del predio objeto toda vez que en el ítem del informe ***" 5.2. Área de Actividad"*** se mencionan las actividades que se realizan dentro de la parte rural del municipio de manera general y no hace la claridad del área de actividad que tiene el inmueble avaluado. *(Véase folio 319).* La normatividad aplicable al predio se encuentra incompleta puesto que no se mencionan usos principales, condicionados, restringidos y prohibidos.

1.3. DETERMINACIÓN DE ÁREAS E INVENTARIO

"***5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas, se informará al contratante sobre las mismas".*** Puesto que realiza en el informe la indemnización de perjuicios y afectaciones tomados de manera arbitraria toda vez que no menciona de donde obtiene las cantidades a indemnizar por cada uno de los ítems contemplados, dejando sin soporte las cantidades liquidadas como el peso perdido por semovientes, tipo y cantidad de maderables, etc.

Adicionalmente, se evidencia que no se sustentan las pruebas o estudios de donde determina el perito los valores adoptados por metro cuadrado de pastos, mata de monte, metro lineal de cercas y cálculo del valor por pérdida de peso de los semovientes presentes en el predio. ***Esta observación es de vital importancia para la desestimación del informe valuatorio teniendo en cuenta lo mencionado en el artículo 226 del código general del proceso que menciona: "10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen***", además que no se anexan las evidencias que sustenten dichos valores en el informe o anexos (Cálculos).

Es importante que el perito avaluador auxiliar de la justicia justifique de donde toma las cantidades ya que debieron ser tomadas de un inventario de daños elaborado en el momento en el cual se realizó la afectación al predio; además se sugiere que el registro fotográfico tenga la fecha de la toma en el informe. *Recordemos que lo que se está estimando en el proceso corresponde al valor de una indemnización por obras que ya fueron terminadas por la compañía operadora, ya que, si la fecha de toma del inventario de daños no ocurre una vez finalizadas las obras, estaría desconociendo las definiciones de daño emergente y lucro cesante ya que las cantidades no corresponderían a la realidad de las afectaciones realizadas al predio en el momento de la obra.*

1.4. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

Ahora, teniendo el inciso anterior en cuenta, es importante resaltar que en el informe aportado al proceso por el auxiliar de la justicia debe sujetarse a lo definido en la resolución IGAC 620 del 2008, ya que tal como se menciona aplicando la metodología valuatoria "método comparativo de mercado", el perito debe realizar un análisis que le permita determinar el valor a adoptar, caso que no ocurre en el informe debido a las inconsistencias de la información, errores en la estadística y falta de información de las ofertas; por ende el perito adopta el valor por encuestas, no siendo consecuente con lo que describe en el texto del informe y sin sustento normativo o técnico.

PRECISIONES Y PUNTOS CLAVE:

Como conclusiones se solicita que el señor juez desestime del proceso judicial en mención el informe de avalúo emitido por el señor Salvador Rodríguez Grosso teniendo en cuenta que el mismo presenta múltiples y graves errores técnicos y metodológicos; desconociendo conceptos técnicos así:

1. El perito no identifica el encargo valuatorio que se le está solicitando puesto que calcula de manera errónea el valor comercial del terreno del inmueble, el cual no era necesario y además desconociendo el área de la afectación realizada por parte de la empresa operadora; tomando la totalidad del área del inmueble para la realización de un método valuatorio de comparación de mercado que de acuerdo con puntos anteriores NO cumple en diferentes aspectos con lo estipulado en la resolución IGAC 620 de 2008. Y que finalmente, llega a conclusión de valor comercial teniendo en cuenta unas encuestas que no son verificables y a pesar de que la resolución en mención prohíbe adoptar el valor por encuestas si hay ofertas de mercado comparables.

2. El informe valuatorio carece de justificación normativa del predio objeto de estudio toda vez que cita un acuerdo que no corresponde al esquema de ordenamiento territorial municipal vigente para el momento de la valuación y se encuentra incompleta en cuanto a los usos de suelo del predio los cuales se clasifican dentro del acuerdo como: clase, subclase, descripción de cobertura, unidad cartográfica y uso actual.

3. Se liquidan valores indemnizatorios sin realizar el sustento de la fuente de las cantidades que se liquidan. Además, que no muestran los cálculos ni citan la fuente de donde toman los valores unitarios para la liquidación.

4. Se evidencia que en el informe se está desconociendo el artículo 6 de la ley 1274 de 2009, el cual distingue una ocupación permanente de una ocupación transitoria, ya que el informe menciona que la ocupación es transitoria y afecta el área definida por la empresa operadora; sin embargo, el perito desconoce esta área y define como afectación el 90% del valor comercial sin sustento alguno. Esto evidencia que el perito no determinó de manera correcta el encargo valuatorio desde un principio y el contexto en cual el juzgado le solicita su experticia. Puesto que en el caso del presente proceso judicial se deberá tener en cuenta que el objeto de avalúo corresponde a los daños y perjuicios (Daño emergente y lucro cesante) causados al propietario, poseedor u ocupante del predio mencionado por una ocupación transitoria, que ya culminó.

Finalmente les recordamos que ECOPETROL S.A. es una entidad de carácter público y sus dineros mayoritariamente propiedad del Estado Colombiano; cualquier indemnización debe ser plenamente soportada y con apego a la ley, pues podría conllevar o colegir responsabilidad patrimonial a quienes intervienen en el proceso para determinar el monto de cualquier indemnización.

Cordialmente,

OLIVERIO ANTONIO MORENO
Profesional de Servicios Inmobiliarios
Especialista en Avalúos
RAA 79798548