



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA

Referencia de proceso

| | |
|-------------------------|--|
| RADICADO | 23-001-31-03-004-2015-00258-00 |
| CLASE DE PROCESO | DECLARATIVO - EXPROPIACION |
| DEMANDANTE | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI |
| DEMANDADO | LINETH BUELVAS DE GANEM Y OTROS |

ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a decidir respecto el avalúo del bien inmueble objeto de expropiación.

ANTECEDENTES

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI, presentó demanda declarativa contra LINETH BUELVAS DE GANEM, ANA MARIA DE LA ESPRIELLA DE LA ESPRIELLA, ASTRID DEL ROSARIO DE LA ESPRIELLA DE LA ESPRIELLA, NANCY ELENA EZQUEDA BENITO REBOLLO, PATRICIA ISABEL GANEM BUELVAS, GILMA LONDOÑO GANEM, JULIO CESAR MADRID BUELVAS, FRANCISCO JAVIER OROZCO VALETA, JUAN CARLOS SALEME MARTINEZ y BEATRIZ MARIA DE LA CONCEPCION DE LA ESPIELLA DE LA ESPRIELLA, solicitando al despacho:

PRIMERA: Decrétese la expropiación por vía judicial a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA antes Instituto Nacional de Concesiones, de una zona de terreno identificada con la identificada con la ficha predial No. **CNT-PCM-009** de abril de 2013, elaborada por la Concesión Autopistas de la Sabana S.A.S.; con una extensión superficial de **SETECIENTOS CUARENTA Y DOS COMA SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (742,68)** de terreno requerido, incluidos los siguientes cultivos: 2 unidades de árbol de guácimo; Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: inicial K 1+186,83 D y final k 1+266,89 D; ubicado en la calle 78 No. 6-1200, en jurisdicción del Municipio de Montería, Departamento de Córdoba, identificado catastralmente con el No 01-01-0628-0007-000-001-010 y Matricula Inmobiliaria No. 140-85442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la mencionada ficha predial: POR EL NORTE: en longitud de 80,11 m con dren A y calle 78, (PTOS 1-2); POR EL ORIENTE: en longitud de 9.54 m, con urbanización Sevilla Cooprofesionales (PTOS 2-3); POR EL SUR: en longitud de 80,55 m con el mismo propietario (PTOS 3-4) y POR EL OCCIDENTE: en longitud de 8,52 m, con Arnaldo Antonio Tapia Ramos predio CNT-PCM-006 (PTOS 4-1).

Con la demanda se aportó avalúo del bien por el valor de \$27.579.160 pesos, el cual fue elaborado en abril de 2012.

De otro lado, la parte demandada con su contestación de la demanda adujo que el área de terreno a intervenir no es de 742.38 metros cuadrados sino de 790,58 metros cuadrados, bajo en entendido que 47 metros cuadrados no fueron incluidos en el inventario y avalúo presentado y que hacen parte de la franja de terreno a intervenir. Comentan que el valor que debió pagarse es la suma de \$107.758.600 en el 2013 según lo había indicado la Lonja de Propiedad Raíz en avalúo corporativo de la zona de terreno, pero que en forma grotesca el IGAC lo avalúo en \$27.579.160, el cual está muy por debajo del valor real. Alega que el valor del predio es de \$553.706.000.

Ahora bien, mediante sentencia proferida el 4-agosto-2016, esta unidad judicial en vista que el extremo demandado no estaba de acuerdo con el avalúo del bien, dispuso nombrar a los señores

LIBARDO RAMOS GUTIERRES Y LUIS MANUEL DURANTE CARABALLO a fin de que practicara el avalúo del inmueble objeto del proceso.

El 26-septiembre-2016 los peritos designados presentan el avalúo encargado, en el cual se destacan los siguientes datos:

7.1.2 AREAS:

| | |
|---|--------|
| Según información catastral área de terreno es de | 23.775 |
| Según plano Auto Pista de la Sabana | 742.68 |
| Según ficha predial | 23.775 |
| Según solicitud | 742.68 |
| Área adoptada | 742.68 |

Nota: El área está sujeta a corrección.

8.00 MÉTODO DE AVALÚO: Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuadora 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.

En la investigación se encontraron dos (2) ofertas: Urbanización Picacho y urbanización Sevilla, las cuales tienen Planes Parciales aprobados. A ambas investigaciones se les aplicó el método residual.

Artículo 3º.-Método Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno a evaluar.

EJERCICIO PARA LOTEO EN EL PLAN PARCIAL PICACHO

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

| | |
|--------------------------|------------|
| % ocupación | 0,7 |
| Valor terreno urbanizado | \$ 650.000 |
| Costos de urbanismo | \$ 15.000 |
| Ganancia | 12% |
| FORMULA | |
| Vtu / 1+ G | \$ 580.357 |
| (Vtu / 1+ G) - CU | \$ 565.357 |
| V.T.B | \$ 395.750 |

EJERCICIO PARA PROYECTO CONSTRUCTIVO

| | |
|---|--------------------|
| Área Terreno Bruta | 712664 |
| Afectaciones | 189605 |
| Área Neta Urbanizable | 523059 |
| Cesiones obligatorias | 92658 |
| Área útil | 430401 |
| Índice de construcción | 9,50 |
| Índice de ocupación | 0,75 |
| Ocupación en planta | 430401 |
| Área Construida | 366453 |
| Altura permitida | |
| Equipamiento comunal y circulaciones | 92658 |
| Área Vendible | 273795 |
| Área por unidad de Vivienda | 1.200,00 |
| Numero de Unidades Privadas | 228 |
| Parqueaderos Privados | 16218 |
| Parqueaderos Visitantes | |
| VENTAS | |
| Valor M2 Ventas Unidades Privadas | \$ 2.800.000 |
| Valor Unidad de Parqueaderos | |
| Valor Total Ventas | \$ 766.626.000.000 |
| COSTOS | |
| Valor M2 Costo de Directo de Construcción | \$ 1.150.000 |
| Valor Total Costos Directos de Construcción | \$ 421.420.950.000 |
| Costos Indirectos | \$ 84.284.190.000 |
| Costos financieros | \$ 30.665.040.000 |
| Utilidad | \$ 91.995.120.000 |
| Costos de Urbanismo | |
| Total Costos | \$ 628.365.300.000 |
| RESIDUAL | |
| Valor Lote | \$ 138.260.700.000 |
| Valor M2 Lote sobre área Bruta | \$ 194.005 |
| Valor M2 Lote sobre área Neta | \$ 264.331 |

EJERCICIO PARA LOTEO EN EL PLAN PARCIAL SEVILLA

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

| | |
|--------------------------|------------|
| % ocupación | 0,7 |
| Valor terreno urbanizado | \$ 550.000 |
| Costos de urbanismo | \$ 15.000 |
| Ganancia | 12% |
| FORMULA | |
| Vtu / 1+ G | \$ 491.071 |
| (Vtu / 1+ G) - CU | \$ 476.071 |
| V.T.B | \$ 333.250 |

EJERCICIO PARA PROYECTO CONSTRUCTIVO

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Área Terreno Bruta | 254588 |
| Afectaciones | 94630 |
| Área Neta Urbanizable | 159958 |
| Cesiones obligatorias | 94630 |
| Área útil | 65328 |
| Índice de construcción | 0,60 |
| Índice de ocupación | 0,3 |
| Ocupación en planta | 233789 |
| Área Construida | 233789 |
| Altura permitida | |
| Equipamiento comunal y circulaciones | 94630 |
| Área Vendible | 139159 |
| Área por unidad de Vivienda | 1.300,00 |
| Numero de Unidades Privadas | 107 |
| Parqueaderos Privados | 16218 |
| Parqueaderos Visitantes | |
| VENTAS | |
| Valor M2 Ventas Unidades Privadas | \$ 2.800.000 |
| Valor Unidad de Parqueaderos | |

| | |
|---|--------------------|
| Valor Total Ventas | \$ 389.645.200.000 |
| COSTOS | |
| Valor M2 Costo Directo de Construcción | \$ 1.000.000 |
| Valor Total Costos Directos de Construcción | \$ 233.789.000.000 |
| Costos indirectos | \$ 46.757.800.000 |
| Costos financieros | \$ 15.585.808.000 |
| Utilidad | \$ 46.757.424.000 |
| Costos de Urbanismo | |
| Total Costos | \$ 342.890.032.000 |
| RESIDUAL | |
| Valor Lote | \$ 46.755.168.000 |
| Valor M2 Lote sobre área Bruta | \$ 183.650 |
| Valor M2 Lote sobre área Neta | \$ 292.297 |

12. RESULTADO DEL AVALO

| Ítems | unidad | Valor total |
|---------------------------|-----------|-----------------------|
| Terreno | M2 | \$141.109.200 |
| Cultivos vegetales | Un | \$ 50.000 |
| VALOR TOTAL | | \$ 141.159.200 |

De los anteriores avalúos se dio traslado a las partes en lista secretarial, y la parte demandante solicitó su aclaración y complementación, la cual fue atendida por los expertos.

Realizada la aclaración y complementación, se da traslado a las partes por secretaría de la misma el 17-febrero-2017, habiéndose dejado en firme este avalúo en auto del 30-marzo-2017. El proveído fue objeto de recurso de reposición y apelación, por parte del apoderado de la demandante, de manera que, no prosperando el primero, se concedió la apelación formulada en forma subsidiaria, recurso que fue declarado desierto por el superior.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia de tutela dictada el 15-diciembre-2017 ordenó al despacho dejar sin efecto el auto adiado 30-marzo-2017 y todas las actuaciones surtidas a propósito de esta actuación. Ordenando que se lleve a cabo un nuevo avalúo utilizando el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos o el de costos de reposición o el residual, según lo previsto la resolución N° 620 de 2018 expedida por el instituto geográfico Agustín Codazzi.

En auto de fecha 16 de enero de 2018 en obediencia a lo ordenado por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA de realización de una nueva prueba pericial del inmueble objeto del proceso se nombran como nuevos peritos a los señores JULIAN HERNÁNDEZ RIVERA (IGAC) y JUAN CARLOS BURGOS (auxiliar de la justicia) para realizar la tarea. Trabajo que fue presentado en los siguientes términos:

AVALUO ACTUAL

El 8-octubre-2021 los peritos mencionados presentan la pericia encargada, en la cual vale la pena destacar:

7.1.2 AREAS:

PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN

| FUENTE | ÁREA TOTAL DEL TERRENO M2 |
|--------------------|---------------------------|
| Ficha predial INCO | 23.550 |

PREDIO A AVALUAR

| FUENTE | AREA (M ²) |
|----------------------|------------------------|
| Ficha Predial INCO | 742,68 |
| AREA ADOPTADA | 742,68 |

8. MÉTODO DEL AVALÚO

Se tiene los siguientes métodos de acuerdo a lo establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

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.

Se sustentó el avalúo con base en las siguientes consideraciones

“ Adicionalmente a lo expuesto en los capítulos anteriores para determinar la indemnización del inmueble objeto de avalúo, se ha analizado y considerado los siguientes aspectos:

La fácil manera de acceso al predio, la cual se puede realizar por la Calle 78 (vía arterial principal, en doble sentido de circulación y adecuada al Sistema de Transporte Masivo).

Calidad y estado actual del entorno inmediato, nivel y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización

La alta actividad edificadora que presenta el sector, la cual está dirigida principalmente a la construcción de unidades en urbanizaciones y a la construcción de edificios multifamiliares.

En el sector se vislumbra un alto desarrollo inmobiliario.

El predio objeto del avalúo no tiene suelos protegidos, tampoco áreas inundables ni afectaciones de ninguna índole.

Para la determinación del valor de terreno urbanizado se revisaron ofertas de lotes ubicados en sectores cercanos y comparables al sector de ubicación del lote objeto de avalúo.

El valor que arrojó el inmueble y su justiprecio están sujetos a las condiciones socioeconómicas, jurídicas, urbanísticas y del mercado. Cualquier cambio o modificación de dicha estructuración altera la exactitud de dicho avalúo.

En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto local, zonal y metropolitano, teniendo en cuenta factores de acceso, localización, equipamiento urbano y sobre todo norma de uso del suelo asociada a factores de riesgo, entre otros.

Las normas de uso del suelo.

El valor asignado corresponde con el valor comercial del bien, entendiéndose como el valor que un comprador y un vendedor esta dispuestos a pagar y recibir de contado en términos razonable equivalentes, en forma libre y sin presiones en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.”

Finalmente, el valor total del predio fue:

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---------------------|--------|----------|----------------|--------------------------|
| TERRENO | M2 | 742,68 | \$ 320.000,00 | \$ 237.657.600,00 |
| ESPECIES | | | | |
| Arbol de guarumo | UN | 2,00 | \$ 35.000,00 | \$ 70.000,00 |
| AVALÚO TOTAL | | | | \$ 237.727.600,00 |

Sobre esta experticia se da traslado a las partes, de manera que la ANI oportunamente solicita aclaración y complementación manifestando lo siguiente:

“1. DE LA NO APLICACIÓN DEL DESCUENTO POR MAYOR VALOR POR ANUNCIO DE OBRA O PROYECTO.

De acuerdo a lo señalado en el Parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 se expresa que: “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”. Razón por la cual es necesario que los peritos JULIÁN HERNÁNDEZ RIVERA Y JUAN CARLOS BURGOS GUERRA aclaren, dentro del proceso avaluatorio del terreno, cuál fue el procedimiento empleado para el cálculo del mayor valor generado dentro de la estimación del terreno; ya que es evidente que no se realizó el descuento de ese incremento del mayor valor que ha generado el proyecto vial a la fecha, y por qué en su análisis no plasmaron el descuento señalado, siendo evidente el mayor valor que adquieren los predios en el sector por la ejecución del proyecto, razón por la cual no se puede desconocer el mayor valor generado, con lo que se genera una sobreestimación que no tiene lugar y cuyo concepto debe entrar a eliminarse de los valores determinados.

En razón a lo anterior, me permito informar que el anuncio del proyecto está dado por el CONPES 3413 DE 2006 mediante el cual se hace efectivamente el anuncio del proyecto. Se anexa al presente dicho documento con el fin de ser empleado para plasmar el descuento planteado en el presente punto. (...)

Así las cosas, es totalmente aplicable el descuento contemplado en el presente caso, por lo que a se solicita además de los puntos anteriores, reajustar el valor de terreno sin el efecto del anuncio del proyecto, enmarcado dentro del proceso valuatorio que se define para predios requeridos por utilidad pública.

2. DE LAS TRANSACCIONES EFECTUADAS EN LA ZONA

Al respecto, no existe fundamento alguno para que los peritos JULIÁN HERNÁNDEZ RIVERA Y JUAN CARLOS BURGOS GUERRA no tengan en cuenta las transacciones que se han

efectuado en el sector y son muy similares al inmueble objeto de expropiación identificado con ficha predial No. CNT-PCM-009 desde el punto de vista normativo y físico, evidenciando así, que los peritos no realizaron la debida investigación de mercado sin la influencia que ha generado la construcción de la doble calzada, razón por la cual, es necesario que los peritos en mención aclaren el por qué no tuvieron en cuenta transacciones efectivamente comparables de predios vecinos con características y condiciones similares al avaluado y que fue objeto de negociación por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura.

Adicionalmente, se solicita se complemente al respecto sobre las fuentes de información completas y verificables que fueron utilizadas para la valoración total del terreno a expropiar y del m², ya que no incluir dichos soportes contraria lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 422 del 2000, pues los criterios en los cuales se fundamenta un avalúo, tales como:

“ARTÍCULO 1º-Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:

- 1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.*
- 2. Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.*
- 3. Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.*
- 4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios. (...).”*

3. FALENCIAS EN EL EJERCICIO DE LOTE- APLICACIÓN ARTICULO 15 RESOLUCIÓN 620 DE 2008.

El Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008, reza que: “Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado”. Al analizar la aplicación de dicho artículo, se encontraron las siguientes falencias en el proceso de lote, las cuales deben ser revisadas y subsanadas por parte de los peritos:

- En el Valor del terreno urbanizado: los peritos establecen un valor promedio de \$320.000 por m² de terreno urbanizado, sin embargo, en su ejercicio de mercado no indican fuentes de información de las tres muestras, es decir, si bien allegan las tres muestras estas no indican la fuente y el criterio que le da el sustento a la aplicación de las mismas.*
- En el Valor del terreno urbanizado: emplean factores que no tienen sustento, lo cual hace imposible la determinación real del terreno.*

Es importante señalar que el uso de factores de homogenización o índices debe estar claramente respaldados, pues estos pueden incrementar o disminuir el valor de terreno de manera subjetiva, por lo que, se solicita a los peritos anexar el soporte estadístico o econométrico que permita respaldar el uso de tales factores de homogenización. Es de recordar que el proceso valuatorio debe ser transparente y verificable.

4.DE LAS MEMORIAS DE CÁLCULO DE CONSTRUCCIONES Y ESPECIES:

Existe varias situaciones que deben ser puestas de precedente, en cuanto a las a la estimación en el valor de las construcciones y/o especies: • No se anexan las memorias de cálculos o APU de las construcciones requeridas e inventariadas en la ficha predial. • No se anexa memoria de cálculos para las especies y/o cultivos.”

Por otra parte, el extremo demandado también solicitó se complementara el peritazgo alegando que no se había incluido la tasación de la indemnización por lucro cesante y daño emergente.

De tales escritos se corrió traslado a los peritos encargados, los cuales realizaron las siguientes aclaraciones y complementaciones:

1. *“DE LA NO APLICACIÓN DEL DESCUENTO POR MAYOR VALOR POR ANUNCIO DE OBRA O PROYECTO. Respuesta.*

Complementemos primero todo el Artículo 2 del Decreto 2729 del 2012 en todos sus apartes:

Artículo 2. Efectos del anuncio del proyecto, programa u obra. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 10 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normatividad vigente. (Subrayado fuera de texto).

Para la fecha de elaboración del informe de avalúo comercial no existían avalúos de referencia, no se cumplieron los preceptos del Decreto 2729 de 2014 en cuanto a su contenido administrativo para la declaratoria de utilidad pública, a saber:

Artículo 3. Contenido del acto administrativo. El acto administrativo del anuncio del proyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.

2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 ó 1:5000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.

3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio. (Subrayado fuera de texto).

Parágrafo 1. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral 2 del presente artículo, no podrán tener un tiempo de expedición superior a un (1) año de anterioridad a la fecha de expedición del correspondiente acto administrativo de anuncio del proyecto. (Subrayado fuera de texto).

En conclusión no se puede aplicar una norma que no existe, o mejor, cuyo acto administrativo no fue expedido como lo exige el Decreto 2729 de 2012.

Sin embargo, para mayor claridad, tampoco se ha expedido el Acuerdo y/o Decreto que reglamente la plusvalía del predio en mención, que permita hacer el análisis respectivo. Adicional a lo anterior, si existiere la plusvalía, esta solo se hará efectiva al momento del traspaso del bien o al momento de solicitud de licencia de construcción.

2. *DE LAS TRANSACCIONES EFECTUADAS EN LA ZONA*

Respuesta

Ante todo, manifestamos al Despacho que el bien objeto del avalúo está localizado en la urbanización Sevilla, que está equipada de todos los servicios de infraestructuras completos, tales como servicio de energía eléctrica, alcantarillado sanitario, agua potable, telefonía fija y telefonía móvil. Estamos demostrando con esto que las muestras analizadas sí corresponden a predios similares al del objeto del avalúo. Están localizados a lado y lado del sector donde se ubica el predio avaluado y pertenecen a la misma zona, y que dichas ofertas son recientes y están actualizadas; no podemos desmejorar el mercado utilizando ofertas o transacciones de vieja data como son las que se insinúan en una negociación de más de cinco años.

La Resolución 620 del IGAC establece: Artículo 1°.- 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. (subrayado fuera de texto).

Los predios analizados se encuentran muy cercanos al predio objeto del avalúo y con características muy similares, por lo que se le está dando aplicación a lo preceptuado.

Las transacciones insinuadas no son tenidas en cuenta por que fueron con fecha de los años 2013 y 2014, como bien lo dice el abogado de la ANI. No son transacciones recientes como lo establece el Artículo 1° de la citada Resolución 620 del IGAC. Por eso acudimos al estudio de ofertas recientes en el sector de bienes semejantes al del objeto de avalúo.

3. **FALENCIAS EN EL EJERCICIO DE LOTE-APLICACIÓN ARTICULO 15 DE LA RESOLUCION 620 DE 2008.**

Respuesta:

Debido a que se encontraron ofertas de sitios similares al del objeto del avalúo, no fue posible utilizar el método establecido en el Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

4. **DE LA MEMORIA DE CALCULO DE CONSTRUCCIONES Y ESPECIES**

Respuesta:

Para la elaboración del avalúo nos basamos en la información de inventario contenida en el expediente, que para tal caso no existe información que nos indique que en el predio existe o existió construcción alguna, por lo que no fue posible realizar este cálculo, ni mucho menos anexar memoria de cálculo o APU de cosa que no existe.

En cuanto a las especies de que se tuvo informe, solo existen dos árboles de guarumo, que para su apreciación nos basamos en el estudio realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para proyectos con alcances similares en los cuales se homogeniza la edad y estado fitosanitario para cada especie; además se hizo necesaria la consulta a profesionales expertos en el sector agrícola de la región

Con respecto a lo solicitado por la doctora Mónica Ordosgoitia, en el sentido de que no se incluyó en la tasación de la indemnización el LUCRO CESANTE Y EL DAÑO EMERGENTE, es preciso informar que el valor del daño emergente corresponde al valor del avalúo del terreno y de las especies vegetales tasado en \$237.727.600, Resultado del Avalúo.

Para el Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública: (Art. 21 Resolución 620 IGAC:). El inmueble objeto de avalúo es afectado por la medida cautelar impuesta al momento de la inscripción de la oferta de compra en el correspondiente Registro de Instrumentos Públicos, Matrícula inmobiliaria No 140-85442, lo que lo hace salir del mercado inmobiliario limitando cualquier tipo de negociación con este (hipoteca, compraventa, etc.). La fecha de inscripción de OFERTA DE COMPRAVENTA BIEN URBANO – SOBRE 742.68 MTS 2 – MEDIDA CAUTELAR se realizó en la fecha del 04-03-2014, Anotación 004 del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 140-84442 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

De acuerdo al Artículo 21 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, la compensación por afectación por obra pública se determina a partir del valor comercial del bien antes de la afectación y se estima el rendimiento financiero con la tasa de interés bancaria corriente al momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación (95 meses hasta la fecha actual). El valor comercial del inmueble antes de la afectación se determina con base en el avalúo actual, del cual se hace la estimación mediante la aplicación del IPC:

FACTOR IPC 04-03-2014 = 80,77 FACTOR IPC 31-12-2021 = 111,41(Fuente DANE) Base para el valor de la Compensación:

| CALCULO DEL VALOR HOY AL PASADO | | |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | AVALUO HOY | \$ 237.727.600 |
| IPC 31-12-2021 | dic-21 | 111.41 |
| IPC 04-03-2014 | mar-14 | 80.77 |
| | FACTOR PASADO | 0,724979804 |
| | AVALUO AÑO 2014 | 172.347.708,93 |

(...)

RESULTADO DEL VALOR DE LA INDEMNIZACION:

| RESULTADO DEL VALOR DE LA INDEMNIZACION A FAVOR DEL INTERESADO | | |
|--|----------------|-----------------------|
| ITEM | DESCRIPCION | VALOR TOTAL |
| 1 | DAÑO EMERGENTE | \$ 237.727.600 |
| 2 | LUCRO CESANTE | \$ 69.475.637 |
| VALOR TOTAL INDEMNIZACION | | \$ 307.203.237 |

SON: TRES CIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SITE PESOS M/CTE.”

Finalmente, de este escrito se corrió traslado a las partes, donde la ANI presentó escrito en los siguientes términos:

“PRIMERO. DE LA NO APLICACIÓN DEL DESCUENTO POR MAYOR VALOR POR ANUNCIO DE OBRA O PROYECTO.

Respecto a la respuesta dada por el perito, es importante mencionar que, si existen avalúos de referencia, los cuales en su momento se realizaron para dar cumplimiento al artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Dichos avalúos fueron elaborados por la Lonja de la Propiedad Raíz de Montería, cuyo informe y demás anexos lo custodia la Agencia Nacional de Infraestructura y hace parte del Acto Administrativo que declara la expropiación por vía judicial en razón a la utilidad pública e interés general del Proyecto. Dicha información pudo haber sido consultada por parte de los peritos si hubiesen solicitado dichos documentos a la entidad correspondiente.

Se observa una evidente confusión por parte del perito en cuanto a los conceptos de hechos generadores de plusvalía y el concepto del mayor valor generado por efectos de una obra pública al indicar “Adicional a lo anterior, si existiere la plusvalía, esta solo se hará efectiva al momento del traspaso del bien o al momento de solicitud de licencia de construcción...”, pues es de recordar que el artículo 74° de la Ley 388 de 1997 indica: “Constituye hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.”

Ahora bien, el concepto del MAYOR VALOR GENERADO está encaminado al descuento que se indica en el artículo 61 de la misma Ley 388 de 1997 y cuya metodología para su cálculo es establecido en el Decreto 2729 de 2012, la cual es aplicable a valoración de inmuebles objeto de utilidad pública, como es en nuestro caso.

SEGUNDO. DE LAS TRANSACCIONES EFECTUADAS EN LA ZONA.

Es importante mencionar que el mercado de la zona ya cuenta con los efectos positivos del proyecto vial. Por esta razón, somos enfáticos de que a su valor estimado debe descontarse la valoración positiva que ha tenido el terreno en el sector, a causas evidentemente generadas por el proyecto vial. Si el perito no le hace el respectivo descuento que establece la norma valuatoria, está enriqueciendo de manera ilícita al propietario del terreno y por lo tanto un detrimento patrimonial hacia el Estado. Por otro lado, la intención de mostrar todas las transacciones que se dieron en entre el año 2013 y 2014 es demostrarle a la justicia, que muchos propietarios enajenaron de manera voluntaria, predios similares al predio que estamos debatiendo, demostrando así, que el valor establecido estaba acorde a la realidad del mercado inmobiliario del sector para ese entonces, pese a que el propietario no se encontrara de acuerdo.

TERCERO: DE LA TASACIÓN DE LUCRO CESANTE.

Es pertinente señalar que en el artículo 4° del Parágrafo 1° de la Resolución 1044 de 2014 expresa que: “el cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial de conformidad con la información oportunamente entregada y lo verificado en la visita”, Respecto al lucro cesante, se tiene que la Resolución 898 y 1044 de 2014 expedida por el IGAC, define el Lucro Cesante como: “ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el termino de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requeridos para la ejecución de la obra de transporte”, en este orden de idea, es claro que la estimación debe realizarse sobre información tributaria o contable real del inmueble y no datos regionales o bancarios (Tasas bancarias) para calcularlo. Teniendo en cuenta este marco jurídico específico para predios requeridos bajo la Ley de Infraestructura, el reconocimiento de un Lucro Cesante debe darse bajo la realidad o perjuicio generado sobre el inmueble, el cual debe ser demostrable. El Lucro Cesante estimado en \$69.475.637 corresponde a una fórmula matemática desconectada del contexto real del predio, sobre el cual no operaba alguna actividad económica que fuese perjudicada directamente por el proyecto.”

Ante dicha manifestación, este despacho en auto adiado 8-abril-2022 dispuso requerir a los peritos designados para que se pronunciaran sobre lo manifestado por la ANI. No se recibió respuesta alguna.

CONSIDERACIONES

Procede el despacho a decidir respecto del avalúo del bien objeto de expropiación.

Se avista que la parte demandante para el año 2012 realizó avalúo del bien en la suma de \$27.579.160 pesos. De otro lado, la parte demandada con su contestación de la demanda adujo que el área de terreno a intervenir no es de 742.38 metros cuadrados sino de 790,58 metros cuadrados, bajo el entendido que 47 metros cuadrados no fueron incluidos en el inventario y avalúo presentado y que hacen parte de la franja de terreno a intervenir. Comentan que el valor que debió pagarse es la suma de \$107.758.600 en el 2013 según lo había indicado la Lonja de Propiedad Raíz en avalúo corporativo de la zona de terreno, pero que en forma grotesca el IGAC lo avaluó en \$27.579.160, el cual está muy por debajo del valor real. Alega que el valor del predio es de \$553.706.000.

Ahora bien, mediante sentencia proferida el 4-agosto-2016, esta unidad judicial en vista que el extremo demandado no estaba de acuerdo con el avalúo del bien, dispuso nombrar a los señores LIBARDO RAMOS GUTIERREZ Y LUIS MANUEL DURANTE CARABALLO a fin de que practicasen el avalúo del inmueble objeto del proceso.

El 26-septiembre-2016 los peritos designados presentan el avalúo encargado en la suma de \$142.189.200. De los anteriores avalúos se dio traslado a las partes en lista secretarial, y la parte demandante solicitó su aclaración y complementación, la cual fue atendida por los expertos.

Nuevamente se da traslado a las partes por secretaría de la complementación allegada el 17-febrero-2017, habiéndose dejado en firme este avalúo en auto del 30-marzo-2017. El proveído fue objeto de recurso de reposición y apelación, de manera que, no prosperando el primero, se concedió la apelación formulada en forma subsidiaria, pero este fue declarado desierto.

A pesar de lo anterior, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de tutela dictada el 15-diciembre-2017 ordenó al despacho dejar sin efecto el auto adiado 30-marzo-2017 y todas las actuaciones surtidas a propósito de esta actuación. Así mismo, en obediencia de esta orden, se ordenó la realización de una nueva prueba pericial del inmueble objeto del proceso nombrándose a los señores JULIAN HERNANDEZ RIVERA (IGAC) y JUAN CARLOS BURGOS (auxiliar de la justicia) para realizar la tarea.

Los mencionados expertos, tasaron el valor del predio de la siguiente manera:

RESULTADO DEL VALOR DE LA INDEMNIZACION:

| RESULTADO DEL VALOR DE LA INDEMNIZACION A FAVOR DEL INTERESADO | | |
|---|----------------|-----------------------|
| ITEM | DESCRIPCION | VALOR TOTAL |
| 1 | DAÑO EMERGENTE | \$ 237.727.600 |
| 2 | LUCRO CESANTE | \$ 69.475.637 |
| VALOR TOTAL INDEMNIZACION | | \$ 307.203.237 |

Para definir de fondo todas las controversias suscitadas en este juicio, cabe advertir que sin duda alguna nos encontramos frente a una diferencia notoria entre los avalúos allegados por la parte demandante de data 2012 y demandada en el año 2013, pues uno asciende a la suma de \$27.579.160 pesos, y el otro a \$553.706.000. La diferencia es ostensible.

Luego contamos con le experticia rendida conjuntamente por JULIAN HERNANDEZ RIVERA (IGAC) y JUAN CARLOS BURGOS (auxiliar de la justicia) la cual data de 30-septiembre-2021, fijando la suma de \$307.203.237. Fue oportuno y útil revisar el estudio realizado bajo el entendido que ambos son ingenieros especializados que han surtido debidamente todas las etapas para ser escogidos como peritos tanto del IGAC como de la Rama Judicial (Lista elaborada por el Consejo Superior de la Judicatura en aplicación de los requisitos legales) y por ello su trabajo goza de credibilidad por la experiencia y estudios realizados por cada uno de ellos.

Los peritos fueron claros al expresar cada una de las labores realizadas para establecer dicha suma, la cual corresponde al valor del bien para el año 2021, incluyendo el valor del bien que corresponde a daño emergente y al lucro cesante por la pérdida de terreno en cabeza de los demandados.

Como se puede observar los peritos arriba mencionados utilizaron como metodología para realizar su experticia el método comparativo de mercado conforme lo ordenó la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 21757-2017 de 15 de diciembre de 2017, bien este que fue comparado con 3 inmuebles cercanos al predio objeto de avalúo, el primero un lote localizado en la misma vía con área de 1141 M2, a 100 metros aproximadamente de distancia y cuyo valor comercial es de \$342.300.000, el segundo corresponde a un lote del conjunto residencial denominado Villa Norte, localizado en la misma zona a escasos 50 metros de distancia, de área 1265 M2 con valor comercial de \$405.000.000, y un tercero que corresponde a un lote localizado en el mismo sector en el conjunto cerrado Bosques de Sevilla, con área de 2274 M2 con valor comercial de \$864.120.000.

Hay que destacar que dichos lotes se encuentran ubicados en el Norte de la ciudad de Montería, donde convergen la Universidad de Córdoba, la Universidad San Martín, el Centro de Conversiones, Centro Comercial Buenavista, cerca al barrio el Recreo y la Castellana, cerca de restaurantes reconocidos como la Bonga del Sinú, colegio Gimnasio Campestre, Colegio George Noble, entre otros, y donde se cuenta con todos los servicios públicos, como es alumbrado público, red de energía eléctrica, gas natural, recolección de basuras, servicio de acueducto y alcantarillado, el transporte público es abundante, urbano e intermunicipal por cuanto es vía obligatoria para entrar y salir de la ciudad y llegar a los municipios de Cerete y Lorica.

Los peritos en su momento procesal aclararon suficientemente y en demasía las dudas alegadas por la ANI y la apoderada judicial de la parte demandada sustentando en forma detallada, su experticia y la conclusión que arrojó el valor presentado a este despacho. Cabe advertir que realizada la complementación y aclaración, no era procedente objetar el avalúo ni solicitar una nueva complementación ni aclaración tal como pretende el apoderado judicial de la ANI.

Por lo tanto, este despacho acoge el avalúo presentado por los peritos JULIAN HERNÁNDEZ RIVERA y JUAN CARLOS BURGOS GUERRA correspondiente a la suma de \$307.203.237, presentado el 30-septiembre-2021, suma que debe indexarse a valor presente, el cual arroja como avalúo actual de \$373.479.181

De la suma en mención, será descontado el monto de \$27.579.160 por concepto de pago del 100% del valor del avalúo aportado con la demanda, quedando pendiente por cancelar por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INGRAESTRUCTURA la diferencia, la cual corresponde a la suma de \$345.900.021

Se reconocerá a JULIAN HERNANDEZ RIVERA (IGAC) y JUAN CARLOS BURGOS (auxiliar de la justicia) los honorarios por la experticia rendida en la suma de 2 SMLMV para cada uno de ellos.

Finalmente, previo a proveer sobre la medida cautelar solicitada en oficio 349 del 13-julio-2023 proveniente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería, se le requerirá para que informe el límite de dicha medida.

En mérito de lo expuesto, este juzgado,

RESUELVE

PRIMERO. Acoger como avalúo del bien objeto de la Litis la suma de \$307.203.237 para el 30-septiembre-2021, el cual indexado a valor presente arroja como avalúo la suma de \$373.479.181 pesos, de conformidad con las razones planteadas en el acápite motivo de este proveído.

SEGUNDO: De la suma de \$373.479.181 descuéntese el monto de \$27.579.160 por concepto de pago del 100% del valor del avalúo aportado con la demanda, quedando pendiente por cancelar por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INGRAESTRUCTURA la diferencia, la cual corresponde a la suma de \$345.900.021 pesos.

TERCERO: Reconocer a JULIAN HERNANDEZ RIVERA (IGAC) y JUAN CARLOS BURGOS (auxiliar de la justicia) los honorarios por la experticia rendida en la suma de 2 SMLMV para cada uno de ellos.

CUARTO: Requerir al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería para que aclare el límite de la medida cautelar comunicada en oficio 349 del 13-julio-2023. *Por secretaría, ofíciense.*

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ

Firmado Por:
Carlos Arturo Ruiz Saez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 004 Oral
Monteria - Cordoba

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: **b572d845ef17b8896c157fa3b8b29b5b66448f118c953a7de0304181002c9368**

Documento generado en 02/08/2023 11:04:08 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>