



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

Ref. Demanda Verbal Especial de Expropiación instaurada por Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) contra Martha Cecilia Raillo Álvarez. Radicado 2013-00456-00.

OBJETO A DECIDIR

Porcede en esta oportunidad, desatar la objeción al dictamen pericial, presentada por el apoderado judicial de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

ACTUACIÓN PROCESAL

Al rendirse el dictamen pericial respecto del bien inmueble objeto del proceso, por los peritos Julián Hernández Rivera y Juan Carlos Burgos Guerra este se dio traslado a las partes, traslado del cual hizo uno la entidad demandante, quien impetra objeción por error grave. A la referida objeción, se le imprimió el trámite de rigor, esto es, se fijó en lista conforme lo dispuesto en el artículo 110 del C.G. de P., y el contradictor pasivo guardo silencio.

ARGUMENTOS DE LA OBJECCIÓN

El apoderado de la parte demandante Agencia Nacional de Infraestructura ANI argumenta su objeción con fundamento en las aclaraciones allegadas por los mencionados peritos al proceso mediante escrito radicado el día 19 de febrero de 2020.

Señala que el perito no tuvo en cuenta las solicitudes efectuadas en el escrito de descorrimento del avalúo presentado, en el que se plasmaron las incongruencias encontradas frente al dictamen rendido, reitera la necesidad de tener en cuenta tanto el

Juez como el perito lo plasmado frente al particular mediante escrito radicado el 26 de octubre de 2017.

Primer punto: "DEL DESCUENTO POR EL MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO U OBRA"

Apunta que de acuerdo a lo anotado en el Parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 "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", como quiera que el asunto se adelanta en virtud de la adquisición de un bien inmueble para la ejecución del Proyecto de Infraestructura Vial Córdoba – Sucre por motivos de utilidad pública, y "habida consideración de la existencia de transacciones del sector donde se encuentra el predio objeto de valoración posteriores al anuncio del proyecto y actuales a la fecha, las cuales se ven positivamente influenciadas por la ejecución del Proyecto, lo que daría lugar a un mayor valor sobre el valor comercial, se reitera que éste valor debe ser descontado de la valoración emitida por mandato legal y a fin de evitar un enriquecimiento sin justa causa a favor del demandado".

Señala que la normatividad vigente trae dentro de sus lineamientos la existencia de ciertos descuentos y plusvalías que deben ser descontados de la valoración proferida, situación que no se vislumbra en el peritaje, por lo que, los peritos incurren en el desconocimiento normativo con la valoración sin el respectivo descuento en el dictamen emitido por los mismos generan una vulneración en favor de su prohijada y el dictamen pericial se debe ajustar a los parámetros normativos establecidos en la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014 y la Ley 388 de 1997, conforme a las cuales se ha definido que "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".

De igual manera, señala que los peritos "desconoce la existencia de la Oferta Formal de Compra efectuada al propietario del predio objeto del presente proceso de expropiación, la cual constituye un acto administrativo de carácter complejo que está dotado de

absoluta validez y que no ha sido declarado nulo a la fecha por lo que se encuentra vigente, razón por la cual mal hace el fallador de primera instancia en no tener en cuenta dentro de las pruebas existentes dicha Oferta Formal de Compra, la cual se elaboró con fundamento en el avalúo debidamente elaborado para la tasación del valor de la indemnización, los cuales sirvieron de fundamento posterior para la Resolución de Expropiación proferida una vez fracasó la etapa de enajenación voluntaria. (Se reitera al Despacho que al proceso se aportó copia del CONPES 3413 de 2006, como acto administrativo fundamento para la aplicación del Descuento por Mayor Valor por Obra o Proyecto, desconocido integralmente por los peritos judiciales). Lo anterior, encuentra asidero en el fallo de tutela STC2366-2020, en el cual la Honorable Corte Suprema de Justicia”.

Segundo Punto: DEL INDEBIDO SUSTENTO DE LA VALORACIÓN DEL TERRENO.

Alega que se “desconocieron transacciones comparables con el predio de la referencia y en virtud al método valuatorio empleado, lo anterior en desconocimiento de los lineamientos especiales establecidos en la Resolución 620 de 2008 que en su artículo 1 y 10”, puesto que, son evidentes las falencias metodológicas que inciden de manera directa a la sobreestimación del valor del terreno, y que los peritos que rindieron el dictamen judicial ratificaron, así: En primer lugar, es preciso señalar que en la Resolución 620 de 2008 establece en su artículo 1º que el Método 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.”, en ese orden de ideas vemos que las muestras señaladas del informe presentado por los peritos tienen incongruencias, las cuales se describen a continuación: 2.1 Urbanización villa Sorrento – Barrio en donde se ubica el inmueble Para hacer un contexto del entorno del predio PCM-022, a continuación describiremos las características urbanísticas propias de la Urbanización Villa Sorrento en cuanto al estado sus vías, la calidad de sus servicios públicos e inmobiliarios, que finalmente inciden en el valor del terreno. Sabemos que, dentro de esta urbanización, no existe la presencia de alcantarillado lo que significa que en épocas de lluvia se genera focos de aguas estancadas que pueden generar enfermedades y que a su vez le da mal aspecto al barrio”

Apunta que "las ofertas relacionadas por los peritos en el numeral 11.1 no son comparables con el predio objeto de estudio, por lo cual deben aclarar porqué emplearon estas muestras como parte de su estudio. Frente a este punto, es importante hacer hincapié a este Despacho que dentro del dictamen judicial presentado existe un claro aumento del valor del metro cuadrado que no tiene ningún fundamento técnico ni jurídico, pues como podrá observar el avalúo inicialmente aportado determina el valor del M2 por la suma de \$170.000, y el presente por la suma de \$430.000 M2, que corresponde a un incremento de más del 252,94% sobre el valor del avalúo inicial aportado que resulta ser el punto de partida, y que debe ser tenido en cuenta por el Despacho al tener las condiciones físicas y reales del bien inmueble objeto de expropiación al momento de ser requerido, a efectos de fijar la indemnización correspondiente claro está con la respectiva indexación; incremento que resulta injustificado teniendo en cuenta que desconoce los lineamientos normativos, las transacciones debidamente realizadas y perfeccionadas con las Escrituras Públicas celebradas, que dan prueba más que suficiente de la voluntad de negociación de predios aledaños por un promedio entre \$170.000 y \$234.000 el metro cuadrado, desconociendo los peritos dichas negociaciones con el único fundamento de que son antiguas, pudiendo estas actualizarse igualmente, a valor presente".

Punto Tercero. DEL DESCONOCIMIENTO DE LAS TRANSACCIONES EFECTUADAS EN LA ZONA

Señala que los peritos no tuvieron en cuenta transacciones de compra efectuadas para el año en que se realizó la oferta de compra del predio objeto de avalúo. Es de aclarar que se negociaron en su momento 31 transacciones de lotes comparables al predio PCM022 que no fueron usados como parte de la muestra de mercado, incluso siendo estos del mismo barrio, con la misma norma urbana, características constructivas y jurídicas en relación al predio objeto de avalúo, razón por la cual, anexan el estudio realizado por la LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES – LONPA que demuestra de manera contundente que existen ofertas comparables incluso dentro del mismo barrio en el momento en que se ofertó el predio objeto de estudio, cuyos valores de terreno oscilan entre \$220.000 y \$260.000 el metro cuadrado.

Punto Cuarto. DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN Y DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

Señala que los peritos únicamente se limitaron a copiar la tabla de depreciación que viene anexa a la Resolución 620 de 2008, que con la aclaración pretendía que los peritos anexaran un análisis de precios unitarios o memorias de cálculo que permitiera revisar el valor de las construcciones que determinaron en su dictamen.

Que en el avalúo no se evidencia un avalúo transparente, pues en el "análisis de precios unitarios o memoria de cálculos debe venir discriminado las cantidades de materiales, valor unitario discriminado en cada ítem constructivo, desde la cimentación, estructura, acometidas y acabados (entre otros) existentes en edificación. Ya con este análisis, se procede a realizar la depreciación, la cual se hace justamente con las tablas copiadas por los peritos", razón por la cual, objeta por error grave la falta de transparencia en el proceso valuatorio; asimismo, no indica la respectiva fuente de información a la que recurrieron para transparencia del proceso.

Punto Quinto. DEL CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN SOCIOECONÓMICA O INDEMNIZACIÓN.

Que en "el escrito de aclaración y complementación, se solicitó a los peritos lo siguiente:

- Los 79 meses que proponen los peritos son irracionales y por fuera de lo que parametriza la norma vigente, teniendo en cuenta que no se anexan soportes suficientes o completos para ello.
- Así mismo le solicitamos a los peritos realizar el cálculo sobre la utilidad producto de la renta, es decir, para los resultados que propone los peritos, se basan en el valor del canon de \$500.000 mensual sin descontar la carga tributaria que esta actividad económica acarrea (impuestos, retenciones, etc.) En ese orden de ideas, le solicitamos a los peritos reajustar el valor de la indemnización de acuerdo a los últimos lineamientos emitidos por la norma avaluatoria que enmarca la adquisición para predios de utilidad pública, específicamente en proyectos de infraestructura, reajustando el valor de la indemnización de acuerdo a los últimos lineamientos emitidos por la norma avaluatoria, en este caso la Resolución 898 y 1044 del 2014"; del mismo modo, solicitan "a los peritos tener en cuenta incluso la misma directriz establecida por el mismo Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC a través de la Subdirectora de Catastro, Ingrid Zoraya Tenjo quien expresa que "el artículo 21 de la Resolución IGAC 620 de 2008, regula lo atinente a la compensación por afectación por obra pública, de conformidad con lo señalado en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, la afectación por obra pública es una figura jurídica anterior al proceso de adquisición predial por motivos de

utilidad pública, que tiene por finalidad evitar que sobre los predios así afectado, se expidan licencias urbanísticas de funcionamiento, razón por la cual NO puede tenerse en cuenta en la elaboración de avalúos comerciales para determinar el precio. Aunado a lo anterior, se tiene lo dispuesto por la Ley 9 de 1989 en su artículo 37”.

Punto Sexto. DE LA CAPACIDAD TÉCNICA DEL AVALUADOR.

Indica que en Colombia existe la Ley del Avaluador (Ley 1673 del 19 de Julio de 2013), por lo que, el perito Juan Carlos Burgos no cuenta con la certificación que valide que posee conocimientos suficientes que le permita realizar avalúos rurales. De igual manera, no aportó el Registro Abierto del Avaluador (RAA) la categoría N°13 que establece el Decreto 556 de 2014, para tasar la indemnización (lucro y daño emergente).

En ese orden de ideas, solicita al juez realizar otro dictamen pericial con un perito que cumpla los requerimientos mínimos de la norma valuatoria en el país, en concordancia con lo expuesto y evidenciado. Así mismo, que para la fecha en que los peritos practicaron el avalúo ordenado por el Juzgado, el señor evaluador no contaba con la respectiva valoración en la categoría N°13, por lo cual el cálculo indemnizatorio que realizó no fue realizado por un profesional que contara con la idoneidad necesaria. Es hasta el 12 de febrero de 2020 que el perito adquiere este conocimiento, por lo cual se objeta por error grave. Así mismo, no debemos olvidar que los peritos no calcularon de forma correcta y de manera verificable la indemnización y tampoco le dio respuesta de fondo a las inquietudes planteadas.

Por último, solicita tener en cuenta a los órganos de control PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIONAL y CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA, con el fin de que estas sean llamadas al proceso, toda vez que lo determinado en este proceso atenta de manera significativa los intereses de la Nación y que decrete las pruebas de oficio que considere necesarias para el sustento de la experticia presentada y de la idoneidad de los peritos Julián Hernández Rivera y Juan Carlos Burgos Rivera.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

El artículo 238 del C. de P. C., señala los pasos a seguir para la contradicción de la pericia; primeramente, se corre traslado a las partes por tres días durante los cuales puede pedir que se les complete o aclare u objetarlo por error grave.

El escrito de objeción debe contener de manera precisa en que consiste el error y las pruebas que se pidan para demostrarlo.

El error grave se presenta cuando no existe concordancia entre la realidad y lo pensado y es necesario que ese error haya sido determinante de las conclusiones a las que llegaron los auxiliares de la justicia o, que ese error se hubiese originado en ellas.

Obsérvese si realmente la objeción por error grave que se ha formulado contra la prueba pericial, está llamada a prosperar o no.

En efecto, el objetante encausa su objeción, amparada en lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008, que establece entre otros, los procedimientos a efectuarse para el avalúo, ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997. Indica la disposición referida en su artículo primero: "el 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 del avalúo...".

Ahora, frente al artículo 7 de la mencionada resolución (620 de 2008), el cual trae el objetante como uno de los aspectos relevantes a tener en cuenta para las características del bien objeto del avalúo, el despacho considera que el mencionado canon lo que trata es la identificación física del bien inmueble objeto del peritazgo, por su localización, dirección clara y suficiente, linderos, colindancias, caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas y servicios públicos, las vías públicas establecer la existencia y sus características y el estado de las mismas, el área y descripción del inmueble.

De otra parte, en cuanto al punto de inconformismo de la parte actora y que constituye elemento de la objeción apunta a la metodología utilizada por los peritos al hacer, entre otros comparaciones al momento de valorar el terreno, aduciendo que inmuebles del sector con características similares fueron transados por valores inferiores al valorado por los peritos, para esta agencia judicial, tal apreciación es indiferente, como quiera que la misma no se apoyo en prueba alguna de la cual se pueda inferir ello, es decir, sólo le limito el objetante a señalar tales supuestos sin respaldo probatorio alguno, amén de que frente a las transacciones que igualmente hace alusión de inmuebles que fueron pactadas por menor valor; solo hace referencia a barrios más no a inmuebles específicos y determinados con su respectiva prueba documental de la aludida transacción, en donde

se pueda comparar el valor comercial del bien, y la data respectiva de la construcción con el bien avaluado en este proceso.

Así las cosas, lo que aprecia el despacho entonces es que el objetante hace una comparación entre el peritazgo realizado por la LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES – LONPA donde indica que el metro cuadrado del terreno es de \$220.000 y 260.000 y los peritos designados por el Juzgado uno auxiliar de la justicia y el otro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, echándose de menos igualmente, la crítica al estudio de mercado realizado por estos peritos, donde indican que el valor del metro cuadrado es de \$430.000, desconociendo el objetante la localización, dirección, identificación precisa del bien, linderos y colindancias, caracterización topográfica de las condiciones fisiográficas del bien como taludes, zonas de encharcamiento o inundación permanente o periódica del bien, buenos servicios públicos, la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas de los servicios públicos y la calidad en la prestación, y los demás servicios básicos complementarios como teléfono, gas, alumbrado público, aspectos estos que deben ser tenidos en cuenta.

Ahora en cuanto a las vías públicas debe establecerse la existencia, sus características, estado de las mismas y la prestación del servicio público de transporte, el área y la forma del predio.

Es oportuno recalcar que el numeral 4º del artículo 238 del C. de P. C., establece que durante el traslado a las partes del dictamen podrá objetarse por error grave, que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o por el error que se haya originado en estas.

El derecho a objetar e impugnar las pruebas, es de raigambre constitucional, de tal suerte que puede ejercerse válidamente, si la parte no conoce los motivos por los cuales su contraparte estima que el dictamen adolece de error grave.

Cuando se objeta un dictamen pericial por error grave, el error debe conducir a conclusiones equivocadas, se debe hacer referencia al objeto del dictamen y no a las conclusiones a las que llegaron los peritos, para que pueda prosperar una objeción por error grave.

En el presente dictamen pericial no existe esa equivocación ni el objetante la señala para que se contraponga la verdad de la realidad, ya que las inferencias a la que llegó aquel (objetante) hacen referencia a la forma del trabajo que realizaron los peritos más no al objeto directo de la peritación, como se mencionó en precedencia.

De lo anotado anteriormente se infiere con mediana claridad que la objeción que por error fue propuesta por la parte demandante carece de fundamento y por ello, no está llamada a prosperar; ya que para que prospere la objeción del dictamen pericial por error grave se reitera, se requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas, asimismo, se ha dicho que éste se contrapone a la verdad, es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que dé el que haga el perito, situación que no se avizora en la presente pericia.

Del mismo modo, la parte demandante señala que los peritos no cumplen con los requisitos mínimos para realizar este tipo de peritajes, es necesario indicar que los peritos nombrados en el asunto uno hace parte de la lista de Auxiliares de la Justicia del Consejo Seccional de la Judicatura (JUAN CARLOS BURGOS) y el otro hace parte de la lista de peritos del IGAC (JULIAN HERNANDEZ RIVERA) tal como lo señala la norma que rige para el asunto, razón por la cual, sino estaba conforme con el profesionalismo de los mismos, debió indicarlo en su momento con los fundamentos necesarios para relevarlos de dicho cargo y no esperar esta etapa procesal para poner en conocimiento dicha situación.

Otro aspecto importante a tener en cuenta y que fue así mismo objeto de inadaptación en el objetante es el relacionado con su solicitud de que se tenga en cuenta a los órganos de control procuraduría y contraloría, quienes no han sido partes dentro de este proceso, del mismo modo, petitiona que se requiera la revisión del IGAC cuando los dos peritos expertos uno es de ese organismo y el otro de la lista de auxiliares de la justicia emanado del Consejo Seccional de la Judicatura, de la misma manera, que se ordene la práctica de un nuevo avalúo, solicitud está totalmente improcedente, inconducente, impertinente y superfluas.

Por último, es preciso apuntar que la parte demandante a través de sus apoderado judiciales ha venido dilatando las actuaciones en este asunto, la sentencia en este

proceso fue proferida el 4 de Junio de 2014 y desde esa fecha la parte demandante AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI), ha venido presentado distintas solicitudes respecto al pago de la indemnización, nótese que este es el tercer avalúo que se hace al predio y los avalúos han sido realizado por los peritos que señala la ley estos es auxiliar de justicia y del IGAC, sin embargo, la parte demandante nunca está conforme con los mismos, razón por la cual, solicita aclaración, objeción por error grave y nuevos avalúos.

De ese modo, la parte demandante a través su apoderado persiste en objetar y recurrir todas las providencias proferidas por este despacho judicial con la misma tesis, revelando una probable actitud dilatoria, la que debe entrar a examinar la autoridad competente para ello, razón por la cual, con tal propósito se compulsará con destino a la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura con sede en esta ciudad, copia de este proceso, incluida esta providencia.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería

RESUELVE

PRIMERO: Declarar no probada la objeción al dictamen pericial rendido al lote de terreno del predio de la señora MARTHA CECILIA RAILLO ALVAREZ, presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, y según las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: En consecuencia, se acoge como avalúo definitivo el peritazgo rendido, por los dos funcionarios, uno de la lista de Auxiliares de Justicia y el otro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de esta ciudad, esto es, como valor total de la indemnización \$235.352.200, del cual se debe descontar la suma de \$90.773.100, suma que fue consignada a la cuenta del despacho judicial a fin de realizar la entrega anticipada del inmueble objeto de estudio.

TERCERO: Désele cumplimiento a lo ordenado en los numerales tercero y quinto de la sentencia calendada junio 4 de 2014.

CUARTO: COMPULSAR copias para los fines indicados en la parte considerativa de esta providencia, copia de este proceso, incluida esta providencia, con destino a Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura con sede en esta ciudad, a fin de que examine el actuar de los apoderados judiciales en este asunto de la parte demandante AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

CARLOS ARTURO RUIZ SAEZ

JUEZ

JUZGADO 004 DE CIRCUITO CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE 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:

699034a0d7b9b3ba0b91b94efa1cb45545d54a68284cdc69f3a968dfbbffbacb

Documento generado en 26/07/2021 04:33:32 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>