



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

**Referencia de proceso**

<b>RADICADO</b>	<b>23-001-31-03-004-2013-00330-00</b> <small>Alu</small>
<b>CLASE DE PROCESO</b>	<b>DECLARATIVO - EXPROPIACION</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>CARMELO CLARET ESPINOSA MILANES Y OTRO</b>

**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 CARMELO CLARET ESPINOSA MILANEZ, RAFAEL SAMUDIO MILANES y la SOCIEDAD INVERSIONES ESPINOSA RONDON & CIA SCA – EN LIQUIDACION, a fin que se decrete la expropiación por vía judicial del bien inmueble que se describe a continuación:

con un área requerida de terreno **NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO COMA SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (9.664.64 M2)**. Predio debidamente delimitado dentro de las abscisas inicial K6+105.61 D y final K6+401.16 I, ubicado en la Carrera 6 No 85-360 Alborada No 3, Mocarí, Jurisdicción del Municipio de Montería, Departamento de Córdoba, identificada con la Matricula Inmobiliaria Numero 140-13376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería y cédula catastral número 01-05-0139-0001-000 001 001 y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales según su ficha predial: **POR EL NORTE:** En longitud de 32,87 Mts. Lindando con el predio de los señores **ESPINOSA MILANES CARMELO, SAMUDIO MILANES RAFAEL E INVERSIONES ESPINOSA RONDON Y CIA. S.C.A.- EN LIQUIDACIÓN, PREDIO CCS-PCM-100 (PTOS 1-2); POR EL ORIENTE:** En longitud de 294,28 mts., con predio de los mismos propietarios (PTOS 2-3); **POR EL SUR:** En longitud de 32,83 mts. Lindando con el predio de los señores **ESPINOSA MILANES CARMELO, SAMUDIO MILANES RAFAEL E INVERSIONES ESPINOSA RONDON Y CIA. S.C.A.- EN LIQUIDACIÓN, Predio CCS-PCM-098 (PTOS 3-4); y POR EL OCCIDENTE:** En longitud de 295,02 mts., con predio de los mismo propietarios (PTOS 4-1).

Con la demanda se aportó avalúo del bien por el valor de \$686.189.440 pesos, estimando el valor del metro cuadrado el \$71.000 pesos, el cual fue elaborado en abril de 2012. Sobre el método para la realización del avalúo se anotó:

#### **4. MÉTODO DE AVALÚO**

Se tienen los siguientes métodos de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008:

**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.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

**Artículo 4º. Método (técnica) 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 objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado,

**Parágrafo.-** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

## 5. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Consultada la base de datos de avalúos realizados por la sede central del IGAC, se encontraron los siguientes avalúos realizados en la ciudad de Montería, correspondientes a predios de ubicación cercana y relativamente comparables con los predios objeto de avalúo.

No	RAD. No.	DIRECCIÓN	ÁREA TERR/M2	ÁREA CONST/M2	AVALÚO TOTAL	VLR M2 TERR
1	023 - 2009/04/07	KR 6 77 91	37.500	0	\$ 25.000	\$937.500.000
2	011 - 2008/05/16	KR 6 101 31 Mocaná la U	81.900	0	\$ 30.000	\$ 2.457.000.000

En las consideraciones realizadas por el experto se realizaron las siguientes precisiones:

Adicionalmente a las condiciones propias de los inmuebles en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; calidad

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

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.

Se trata de una franja de terreno por la que se proyecta la construcción de la vía, las cuales hacen parte de predios en mayor extensión, localizados en la Comuna Ocho, en Área Urbana Integral de la ciudad de Montería. La actividad predominante del sector es residencial.

La norma de Uso del Suelo fue suministrada por la Secretaría Planeación Municipal, en la cual se indica de manera general el uso del suelo, pero no informa de manera específica el componente urbanístico, por lo cual se solicitó ampliación para el componente urbanístico ante la Secretaría de Planeación la norma específica de cada predio, a lo cual la Secretaría de Planeación respondió de acuerdo al documento anexo.

Las áreas a evaluar corresponden a franjas de afectación por el proyecto vial y obedecen al inventario realizado por la entidad solicitante, incluyendo áreas construidas, anexos y especies vegetales. Dicho inventario fue verificado y actualizado en campo.

Siguiendo la estructura metodológica propuesta, se excluyen del presente estudio para toda la franja de la proyección vial los anexos correspondientes a cultivos transitorios y se asignan valores promedio para las especies vegetales, teniendo en cuenta que no se trata de plantaciones tecnificadas y además en el inventario suministrado no se incluyen datos de estado fitosanitario y edad de las plantas.

De acuerdo con el Decreto 422 del 8 de marzo de 2000 y con el Decreto 1420 de 24 de junio de 1998, artículo 19, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, la vigencia del presente avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan influir en el valor, se conserven.

El valor asignado corresponde con el valor comercial del bien entendiéndose como el valor que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado en términos razonablemente 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.

## 7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- 7.1. **INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** La investigación de ofertas se realizó para proyectos inmobiliarios de diferentes estratos y de predios de uso residencial y comercial, con el objeto de establecer el valor de venta por metro cuadrado y el área tipo del producto inmobiliario. Ver cuadro anexo.

En el desarrollo de la metodología aplicada y teniendo en cuenta que se trata de un proyecto de valoración que incluye un buen número de predios, es conveniente observar el comportamiento de la finca raíz y de su respectivo valor en un contexto zonal, lo que permite identificar la homogeneidad del sector en condiciones físicas, urbanas y económicas frente a otros sectores.

La base comparativa se estructuró con datos de oferta actual en los sectores de Urbanización Campo Alegre, Barrio Río de Janeiro, Barrio Minuto de Dios, Urbanización Versalles, Terminal de Transportes, Portal de Navarra, Urbina, Sevilla, La Castellana, Villa Venecia, así como de antecedentes de avalúos comerciales realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual permite identificar el comportamiento del valor del suelo, asociado a las condiciones de los entornos, grados de consolidación de usos residenciales e incluso comerciales y sobre todo a la localización en zonas con restricciones normativas causadas por factores ambientales; es decir, zonas de protección ambiental.

En el sector de Terminal de Transporte y Villa Venecia, se depuraron datos de mercado que arrojan valores unitarios de terreno entre \$170.000 y \$214.000, siendo sectores, con condiciones básicas de urbanismo, localizadas en la zona oriental y con una baja dinámica de mercado, en proceso de consolidación. En el sector de Versalles y la Floresta, se depuraron datos de mercado que arrojan valores unitarios de terreno en el orden de \$144.000 - \$185.000, identificando la tendencia de sectores típicos de la zona, con condiciones básicas de urbanismo y con una baja dinámica de mercado, estratégicamente localizados dentro de la ciudad correspondientes a estratos dos (2) y tres (3), en proceso de consolidación. Adicionalmente se investigó ofertas de predios de estratos medios y altos, localizadas en el sector de Sevilla y La Castellana,

ubicados en la parte norte del sector, donde se encontraron valores que oscilan entre \$320.000 y \$350.000 para loteos individuales de la ciudad consolidada, cabe destacar que este rango aplica para predios sin afectaciones normativas. Adicionalmente encontró oferta de lotes de para vivienda residencial campestre localizados dentro de la primera etapa del Plan Parcial Picacho, con áreas que oscilan entre 750 y 1.200 m<sup>2</sup> a razón de \$ 300.000/m<sup>2</sup>.

Como datos imprescindibles para este estudio, se analizaron y depuraron las ofertas de dos lotes, cada uno de 2,5 hectáreas localizadas en áreas de expansión urbana, en la vía a Los Pericos, los cuales arrojan valores por hectárea de \$340.000.000 para un escenario de Plan Parcial sin aprobación y de \$ 900.000.000 para un escenario de Plan Parcial aprobado.

Adicionalmente al estudio de mercado de valores unitarios de terreno, y en desarrollo de la metodología propuesta se realizó la investigación de venta de lotes para vivienda Vis, Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y para vivienda Residencial Campestre; lo anterior con el fin de estructurar la base comparativa para el análisis de ventas dentro del ejercicio residual. De igual manera la investigación de ofertas se realizó para proyectos inmobiliarios de lotes de vivienda Vis, Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Residencial Campestre, con el objeto de establecer los valores más probables de venta por metro cuadrado y el área tipo del producto inmobiliario.

También se hizo referencia a la utilización del método residual.

De otro lado, la parte demandada con su contestación de la demanda aportó un nuevo avalúo elaborado por Araujo y Segovia, Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Montería, el cual arrojó en aplicación del método comparativo del mercado un valor del metro cuadrado de \$255.000.000. (informe del 5-abril-2013) Veamos:

**METODO DE COMPARACION O DE MERCADO.** es la técnica 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. Tales ofertas o traslaciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial" Sin embargo al no encontrar ofertas o tasaciones comparables al bien objeto de avalúo, se dio aplicación a la disposición contenida en el parágrafo del artículo 9 de la resolución 620 de IGAC, el cual establece valor comercial final del suelo afectado con calificación.

El Valor del Punto B se tomo de la investigación residual del predio Pichacho.

El valor del punto A corresponde al valor de \$241.000M<sup>2</sup> correspondiente al punto de interpolación hallado entre los valores correspondientes de accisa K2+495 cuyo valor es \$255.000M<sup>2</sup> y el valor de la accisa K3+403 cuyo valor de transacción es de \$174.618,11M<sup>2</sup>. Punto de apoyo del punto A es de \$241.000M<sup>2</sup>.

OFERTA	PROPIETARIO	No. Tel.	DIRECCIÓN INMUEBLE	NORMATIVIDAD URBANISTICA	FECHA DE TRANSACCIÓN	ÁREA DEL TERRENO	VALOR (M <sup>2</sup> )
1	Jorge E. Doria C.	3157444949	Cra.6 No.79-80	Artículo 377 del Acuerdo 0018 año 2002	23/04/2011	359,81	257.000
2	Jorge E. Doria C.	3157444949	Cra.6 No.79-400	Artículo 377 del Acuerdo 0018 año 2002	23/04/2011	375,06	257.000
3	Jorge E. Doria C.	3157444949	Cra.6 No.79-340	Artículo 377 del Acuerdo 0018 año 2002	23/04/2011	401,09	257.000
4	Carmelo Espinosa Milanes	3106561731	Cra 6 No.85-150	Artículo 377 del Acuerdo 0018 año 2002	30/09/2010	3162,47	260.000
5	Carmelo Espinosa Milanes	3106561731	Cra 6 No.85-60	Artículo 377 del Acuerdo 0018 año 2002	30/09/2010	3679,72	260.000
6	Carmelo Espinosa Milanes	3106561731	Cra 6 No.85-	Artículo 377 del Acuerdo 0018 año 2002			241.000
PROMEDIO							\$ 255.333
DESVIACION ESTÁNDAR							7.174
COEFICIENTE DE VARIACION (V) (<7,50%)							2,81
LIMITE SUPERIOR						\$	262.160
LIMITE INFERIOR						\$	252.378
VALOR ADOPTADO						\$	255.000

De acuerdo al resultado obtenido se adopta para este sector el valor de \$255.000,00M<sup>2</sup> punto de atracción.

Como se observa El proyecto del trazado en línea recta consta de (992,74) mts y el valor resultante en el punto de inicio abscisa K 5+861,77 D donde se afectan predios es de \$71.000M<sup>2</sup> y el valor unitario resultante en el punto final abscisa K 6+854,51 es de \$255.000M<sup>2</sup> corresponden a valores significativos y que afectan a varios predios, se hace imprescindible la aplicación de la formula

Sin embargo, teniendo en cuenta todos los factores tomados en cuenta en el avalúo se determinó un valor del predio de \$1.334.279.486,20. Valor metro cuadrado \$138.014. pesos.

De los anteriores avalúos se dio traslado a las partes mediante auto adiado 20-noviembre-2013. La parte demandante presentó objeción por error grave respecto del avalúo allegado por la parte demandada. El despacho procedió a nombrar un nuevo perito evaluador RICARDO MANUEL ACOSTA. Como valor del predio estimó la suma de \$2.802.745.600, designando un valor al metro cuadrado de \$290.000.000 pesos.

A pesar de lo anterior, el despacho según quedó sentado en auto proferido el 22-mayo-2014, no era del caso nombrar al mencionado perito ACOSTA HOYOS sino que debió nombrarse a dos peritos, uno de ellos perteneciente a la lista del IGAC. Como consecuencia, se nombró al mismo señor RICARDO ACOSTA HOYOS (Auxiliar de la justicia) y a perito de la lista del IGAC, LUIS DURANTE CARABALLO.

Los mencionados señores allegaron avalúo en conjunto, sin embargo, debieron elaborarlo nuevamente en tanto el informe aportado pertenecía a otro proceso. En el nuevo avalúo se fijó como precio el valor de \$2.754.422.400, metro cuadrado: \$285.000.000

A dicho avalúo también se le dio traslado según proveído dictado el 29-agosto-2014. Este También fue objetado por error grave por la parte activa de la Litis. Al respecto, el despacho el 3-diciembre-2015 decidió declarar no probada la objeción y acoger como avalúo definitivo el peritazgo rendido por RICARDO ACOSTA HOYOS (Auxiliar de la justicia) LUIS DURANTE CARABALLO (Perito IGAC), es decir, el correspondiente a la suma de \$2.754.422.400, metro cuadrado: \$285.000.000.

Tal resolución fue objeto de recurso de reposición y apelación, donde el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Montería a través de decisión proferida el 24-octubre-2016 decidió declarar la nulidad de todo lo actuado inclusive desde el auto de fecha 3-diciembre-2015.

Así las cosas, nuevamente se designaron peritos, esta vez a los señores JULIAN HERNANDEZ RICERA (auxiliar de la justicia) y JUAN CARLOS BURGOS GUERRA (perito IGAC) para que en forma mancomunada rindieran la experticia requerida.

Estos expertos allegaron pericia datada abril-2017, fijando como a avalúo la suma de \$3.237.654., metro cuadrado \$335.000 pesos.

APLICACIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO (Resolución 620 IGAC)

**Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Cabe destacar que en el sector se encontraron transacciones realizadas de predios aledaños al del objeto de avalúo, con las mismas características, de las cuales se obtuvo la siguiente información:

TRANSACCIONES								
Nº	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	ESCRITURA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VALOR TRANSACCIÓN	ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO	FECHA DE TRANSACCIÓN
1	LOTE	K 6 No. 85-360	1321 Notaría Única de Cereafé	140-31359	\$ 822.569.548,00	3.162,47	\$ 260.230,00	30 de septiembre de 2010
2	LOTE	K 6 No. 85-360	1320 Notaría Única de Cereafé	140-31376	\$ 957.873.536,00	3.679,73	\$ 260.311,53	30 de septiembre de 2010
3	LOTE	K 6 No. 79-380	847 Notaría Única de Cereafé	140-49713	\$ 92.828.170,00	359,81	\$ 258.272,89	23 de mayo de 2011
4	LOTE	K 6 No. 79-340	845 Notaría Única de Cereafé	140-49713	\$ 104.305.130,00	401,89	\$ 260.054,18	23 de mayo de 2011
5	LOTE	K 6 No. 79-400	845 Notaría Única de Cereafé	140-49713	\$ 97.450.420,00	375,06	\$ 259.826,21	23 de mayo de 2011

Como quiera que las anteriores transacciones fueron realizadas para las fechas de mayo y septiembre de 2011, se procede a actualizar los valores por metro cuadrado (M<sup>2</sup>) a la fecha marzo de 2017. Esto se lleva a cabo utilizando el proceso de "Inflación", en el cual a los datos originales se le aplica un

factor de conversión de acuerdo a su fecha de ocurrencia y con la evolución de un precio de referencia (Inflator). En nuestro medio se usa para este propósito el Índice de Precio al Consumidor (IPC); de la cual se obtiene el siguiente resultado:

TRANSACCIONES										
Nº	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	ESCRITURA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VALOR TRANSACCIÓN	ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO	FECHA DE TRANSACCIÓN	VALOR ACTUALIZADO A MARZO DE 2017 CON IPC	VALOR M <sup>2</sup> ACTUALIZADO
1	LOTE	K 6 No. 85-360	1321 Notaría Única de Cereafé	140-31359	\$ 822.569.548,00	3.162,47	\$ 260.230,00	30 de septiembre de 2010	\$ 1.070.562.104,00	\$ 338.520,87
2	LOTE	K 6 No. 85-360	1320 Notaría Única de Cereafé	140-31376	\$ 957.873.536,00	3.679,72	\$ 260.311,53	30 de septiembre de 2010	\$ 1.246.027.282,00	\$ 338.626,95
3	LOTE	K 6 No. 79-380	847 Notaría Única de Cereafé	140-49713	\$ 92.828.170,00	359,81	\$ 258.272,89	23 de mayo de 2011	\$ 120.887.153,00	\$ 335.974,97
4	LOTE	K 6 No. 79-340	845 Notaría Única de Cereafé	140-49713	\$ 104.305.130,00	401,89	\$ 260.054,18	23 de mayo de 2011	\$ 135.685.630,00	\$ 336.292,15
5	LOTE	K 6 No. 79-400	845 Notaría Única de Cereafé	140-49713	\$ 97.450.420,00	375,06	\$ 259.826,21	23 de mayo de 2011	\$ 126.768.532,00	\$ 337.995,61
<b>ESTADÍSTICA</b>										
PROMEDIO									\$ 337.882,11	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR									\$ 1.093,27	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN									0,32%	
LÍMITE SUPERIOR									\$ 338.975,38	
LÍMITE INFERIOR									\$ 336.788,83	

Como se puede observar en la estadística, el coeficiente de variación es de 0,32%, lo que nos ubica en un caso estadístico de mucha confianza, debido a que la desviación estándar no sobre pasa del 7% como lo establece la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

Este mercado se considera de mucha confianza en su credibilidad, toda vez que las transacciones fueron realizadas entre El Instituto Nacional de Concesiones – INCO y personas particulares con el fin de realizar el proyecto vial CORDOBA – SUCRE.

En el sector también se encontraron ofertas de venta; sin embargo, se pudo establecer que son predios que por su tamaño y características no encajan en el contexto zonal.

En esta oportunidad la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI allega memorial solicitando la aclaración y complementación del dictamen rendido, solicitud que fue atendida en forma oportuna.

En este punto la Procuraduría General de la Nación Delegada para asuntos civil es y laborales fue vinculada al proceso (5-junio-2017), y le fue dado traslado al mencionado avalúo el 17-agosto-2017. Allegada su intervención este despacho dispuso ordenar a los expertos en mención practicar un nuevo dictamen pericial utilizando el método residual consagrado en el No. 14 de la Resolución 620 de 2008. (auto del 23-marzo-2018).

En consonancia con lo ordenado, nuevamente se arrima al juicio avalúo comercial, el cual determina como valor del terreno \$3.112.014.080 y metro cuadrado \$322.000.000, mas compensación debida por la afectación a causa de una obra pública (lucro cesante \$341.600.720) la suma total de \$3.453.614.800. Sobre esta experticia la parte demandante nuevamente alega error grave ante la cual esta célula judicial el 22-noviembre-2018 se pronuncia en el sentido de declararla improcedente, y acogiendo el valor mencionado.

Esta decisión fue atacada mediante recurso de apelación, frente al cual el H. Tribunal Superior de Montería se pronunció dejando sin efectos la providencia del 22-noviembre-2018 por las razones que a continuación se sintetizan:

Se aclara que, en el presente caso, se considera que se configuraría el defecto fáctico, no solo porque el decreto y practica del dictamen en que se apoyó la decisión confutada es contrario a los mandatos legales, sino porque además existe una diferencia exagerada entre los valores consignados entre las restantes pericias (dictadas todas por una misma entidad) e igualmente han debido agotarse acciones para verificar si las transacciones que soportan los dictámenes primero y segundo se encuentran en controversia judicial, para lo cual el juez debe hacer uso de los mecanismos de dirección del proceso, deberes facultades con que cuenta y asignaciones de cargas antes de fallar, y finalmente, luego de agotado lo uno y otro, tomar la decisión a que haya lugar y entonces sí, deducir consecuencias de las cargas probatorias no asumidas por las partes.

En este orden y con el fin de dar prevalencia a los derechos sustanciales de las partes, frente a las formas, de conformidad con lo establecido en el artículo 228 superior, se dejará sin efectos el auto apelado.

Teniendo en cuenta que han transcurrido más de 5 años desde la sentencia que decretó la expropiación, sin desconocer que parte de ese tiempo obedece a la contradicción de los dictámenes decretados para estimar la suma indemnizatoria, se ordenará al juez de primera instancia velar por el cumplimiento de los términos señalados en la Ley para el proceso del avalúo de la indemnización, de tal forma que éste proceso se surta en el menor tiempo posible.

(...)

**SEGUNDO: ORDENAR** al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería, que decrete de nuevo el dictamen pericial de que trata el numeral 6° del artículo 238 del C.P.C, tendiente a avaluar el bien inmueble y la indemnización dentro del proceso de expropiación judicial, traído a cuenta atendiendo al trámite específico que para el efecto se indica en la parte motiva de esta providencia. También deberá adoptar las medidas que sean pertinentes, entre ellas la de hacer uso de la facultad- deber para decretar pruebas y asignaciones de cargas antes de fallar de acuerdo a las directrices dadas en este proveído. Una vez agotado lo uno y otro, tomar la decisión a que haya lugar y deducir consecuencias de las cargas probatorias no asumidas por las partes.

## **AVALUO ACTUAL**

En virtud de lo expuesto, se procedió a designar como peritos al Ingeniero Wilson Quiroga (Perito IGAC regional Bogotá) y al señor José Luis Gánem Páez (auxiliar de la justicia), estos presentaron avalúo (año 2021) en la suma de \$2.215.116.159, metro cuadrado \$229.198 pesos.

## **METODO**

*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 4°. Método (técnica) 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 objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar el monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.*

*Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destino, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.*

*Artículo 3°.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.*

## **METODOLOGIAS ESPECIFICAS**

**Método (técnica) 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 objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

*Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.*

### **9. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de los inmuebles materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:
- Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método comparativo y la investigación de mercado y se realizó un ejercicio residual partiendo de valores de mercado del año 2014.
- El contar la zona con la disponibilidad de servicios públicos urbanos como son; energía eléctrica, acueducto, gas natural y alcantarillado, servicio telefonico y servicio de aseo, las vías se encuentran pavimentadas, y las condiciones de acceso al sector son favorables.
- Los diferentes aspectos de carácter económico que regulan su desarrollo, actividad potencial, demanda y comercialización.
- Las características físicas del predio en mayor extensión y del área objeto del estudio que hace parte de este, como lo son su área, forma, topografía y ubicación.
- La norma de uso del predio en mayor extensión del cual hace parte la franja objeto de estudio, el cual según el POT vigente para la fecha de entrega anticipada, se localiza en suelo urbano, específicamente en la pieza urbana Ciudad Norte UDP 120, Sector 19, en zona con tratamiento de desarrollo y área de actividad urbana integral y Sector 20 en zona de tratamiento de consolidación con cambio de patrón y área de comercio y servicios.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Es importante señalar que la fecha a la cual se realiza el presente avaluo es 26 de febrero de 2014, fecha en la cual se realizó la entrega anticipada del predio dentro del proceso por medio del cual se solicitó el presente avalúo, razón por la cual no se realiza cálculos adicionales de plusvalía o valorización causadas por la realización de cualquier tipo de obra dentro del sector de influencia al predio objeto de estudio, o algún otro hecho generador, ya que la determinación económica de alguno de estos conlleva la realización de otro estudio, que implicaría análisis multitemporales

Sin embargo, es de anotar que según lo dispuesto en el paragrafo 1° de la Ley 388 de 1997 el cual indica:

**“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”.**

*De lo anterior se aclara que el encargo valuatorio realizado por el despacho se hizo unicamente para la determinación del valor comercial de la franja de terreno sobre la cual se realiza el proceso de expropiación, para la fecha de la entrega anticipada del inmueble, sin premisa de lo anterior, se reviso dentro del expediente si reposaban dentro de este, los avaluos que debe por obligatoriedad normativa, realizar la concesión antes y desues del anuncio del proyecto, para el descuento del mayor valor generado, sin encontrarlos o poder corroborar su existencia.*

- *El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.*

Esta pericia fue puesta de presente a las partes a fin que solicitaran aclaración o complementación de considerarlo necesario de conformidad con lo estipulado en el numeral 6° del artículo 238 del C.G.P. La ANI hizo de su derecho, de manera que los peritos rindieron informe adicional en los términos que se citan a continuación:

#### *“PRIMERO. DEL PLANTEAMIENTO DEL ÁREA ÚTIL – TÉCNICA RESIDUAL*

*“Solicitamos a los peritos, incluir más muestras o análisis pues la diferencia es sustancial y por ello, el resultado dado por los peritos es ventajoso sobre el promedio real en la zona.”*

*Dentro del marco del ejercicio valuatorio toda apreciación se soporta técnicamente, por lo tanto, las muestras de planes parciales tomadas como referencia responde a que cuentan con las mismas características de localización, es decir son planes parciales adoptados colindantes al predio objeto de estudio, conformando toda una zona, lo que permite identificar la tendencia del mercado de la misma zona para dicha época, resaltando que se tuvo la precaución de identificar la vigencia de cada plan parcial para la fecha requerida del presente encargo valuatorio. Lo anterior se realiza bajo los principios del método de comparación o de mercado al tenor de la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC que en su Artículo 1°. Cita “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 (Negrilla nuestra)...”.*

*De acuerdo a lo anterior no se atiende la solicitud toda vez que induce a error de cálculo de intensidades y modelaciones no acordes al mercado de la zona del predio objeto de estudio para la fecha de estudio.*

*Frente a la reiteración continua de la no existencia de plan parcial adoptado para el predio objeto de estudio, y su conclusión en cuanto a “no deja de ser un ejercicio meramente Hipotético que dista de la realidad del mercado inmobiliario del sector.”, es preciso indicar que la técnica residual indica claramente ser una técnica deductiva, es decir parte de unas estimaciones y factibilidad comercial, bajo la susceptibilidad de lo que en el predio se pueda desarrollar, de ahí que sea necesario haber adelantado el muestreo de proyectos adoptados a desarrollar en la zona que para este caso corresponde a los planes parciales de la muestra seleccionada lo que permitió llegar a la factibilidad comercial del sector de interés, del cual hace parte la franja de terreno sujeta de dictamen pericial, para luego a través de la modelación (estimación) encontrar el valor total del área de terreno del plan parcial, por lo tanto la afirmación pretende desconocer los principios de la técnica residual citados en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008.*

*De otra es importante indicar que el concepto de uso del suelo corresponde a lo citado dentro del oficio S.P.M. No. 0080 del 29 de enero de 2020 expedido por la Alcaldía de Montería – Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial, que en su último párrafo cita: “Teniendo en cuenta lo establecido por la norma urbana de la ciudad POT, en la ficha de edificabilidad esta zona debe ser desarrollada mediante Plan Parcial, de acuerdo a esto se registrará el desarrollo del sector”.*

*Así mismo según el Decreto 576 de 2003, en su artículo B4, establece que los planes parciales en tratamiento de desarrollo en suelo urbano deberán contar como mínimo 2 hectáreas de área neta urbanizables, para el estudio de caso, a la fecha de interés no era susceptible de desarrollar de manera aislada, es decir fuera de plan parcial delimitado por la administración municipal, de ahí se desprende que haya sido necesario modelar todo un plan parcial para lograr establecer el valor de suelo a adoptar para todo el instrumento de gestión urbana de tal manera que el área objeto de estudio hoy predio destinado a vía pública no puede ser subvalorado por la condición de su destinación a vía, ya que la misma beneficiaría a todo el plan parcial. De otra parte, pareciera desconocerse el origen del área objeto de estudio, el cual nace físicamente como desagregación del predio 140-13376 del cual es objeto el concepto de uso citado anteriormente y sobre el cual erróneamente indica que “no pertenece al predio objeto del encargo valuatorio” a la fecha de estimación del presente encargo valuatorio 26 de febrero de 2014. Ahora bien, la técnica residual aplicada a toda la superficie delimitada de plan parcial permitió establecer las obligaciones urbanísticas que permitirían a futuro el desarrollo de todo el sector como lo cita el concepto de uso del suelo emitido por la administración municipal, de esta manera no solo se estableció el valor de terreno del área de terreno objeto de peritaje sino de todo el plan parcial al cual le sirve la franja de terreno de interés. Para concluir este punto es importante*

*indicar que los argumentos expuestos resultan contradictorios, toda vez que no es lógico pretender inducir a que no se aplique un modelo de plan parcial a través del desarrollo de la técnica residual, pero solicitan se incorporen más muestras de otros planes parciales para reducir el área útil del ejercicio de la técnica residual planteado.*

## **SEGUNDO. DEL PLANTEAMIENTO DE VENTAS – TÉCNICA RESIDUAL**

*Se adjunta concepto uso del suelo oficio S.P.M. No. 0080 del 29 de enero de 2020 expedido por la Alcaldía de Montería – Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial del predio de mayor extensión folio 140-13376, del cual a la fecha del presente peritaje 26 de febrero de 2014 hacia parte la franja de terreno.*

*“Paradójicamente los peritos tienen en cuenta estas condiciones de vivienda campestre, VIS y comercio en el inicio del ejercicio residual, pues establecen áreas, índices de ocupación, de construcción y áreas vendibles, sin embargo, al momento de liquidar el valor de las ventas, únicamente emplean dos productos inmobiliarios, que son los de VIS y comercial, ...”*

*“Esto quiere decir, que están obviando la existencia de viviendas campestres, que incluso cuantifican en 134.696,66 m<sup>2</sup> de terrenos, vendiéndolas como viviendas tipo VIS”*

*Se retoman lo anteriores párrafos para identificar que se afirma nuevamente “contradictoriamente” haber obviado la liquidación de ventas del producto campestre, para luego incluirlo como ventas tipo VIS, es decir se cuestiona no haberlo incluido, pero luego indica que identifico se incluyó.*

*En este punto se hace necesario resaltar cómo se introdujo el producto inmobiliario de uso campestre dentro de aplicación de la técnica, donde dentro de la memoria de cálculo página 19, se cita:*

*“En este punto se indica que para el uso de vivienda campestre no se modela construcción, ya que para la fecha del estudio se logró identificar que el mercado estaba orientado a venta de lotes dentro de los desarrollos campestres, por lo tanto no se incluye dentro de la estructura de modelo residual, procediendo a aplicar la fórmula de Valor Terreno Bruto establecido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC.”*

*De acuerdo con lo anterior, no es que se haya obviado dentro de la aplicación de la técnica residual, toda vez que para modelar el plan parcial se tuvo en cuenta usos e intensidades y sus obligaciones urbanísticas, lo que permitió llegar al área bruta, neta y útil proporcional de los diferentes productos inmobiliarios, no obstante dentro de la estructura propia de ventas y costos ya no entro la proporción de suelo para vivienda*

*campestre, porque su desarrollo no respondía a venta de construcción y costo de construcción, aquí es importante citar la Resolución 620 de 2008, Artículo 4°. “Método (técnica) 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 (Negrilla nuestra), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.”, es decir, el mercado del producto campestre claramente para la fecha del ejercicio correspondía a venta de lotes de terreno ya urbanizados en condominio campestre (área útil), procediendo entonces a establecer ese valor de terreno destinado a vivienda campestre mediante la correcta aplicación de la fórmula Valor Terreno Bruto establecido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, que parte del valor de terreno útil el cual se adopta del mercado de lotes campestres, hasta llegar al valor de terreno en bruto mediante la aplicación de la fórmula citada.*

*Ahora bien, se reitera la importancia de haber tenido en cuenta dentro del modelo de la aplicación de la técnica, en su parte inicial, el producto de vivienda campestre, toda vez que el mercado de referencia correspondía a planes parciales ya adoptados que manejaban diferentes productos inmobiliarios, por lo tanto se hacía necesario establecer la intensidad o proporción de suelo de los diferentes usos dentro del planteamiento urbanístico propuesto para el predio objeto de estudio, donde se continúa el desarrollo de la técnica con los productos inmobiliarios susceptibles de cuantificación de construcción, para luego establecer ventas y costos de los mismos. Continuando con las consideraciones técnicas:*

*“Evidentemente el valor de mercado de una vivienda tipo VIS (\$1.825.000 por m<sup>2</sup> de terreno) frente a una campestre (\$437.807 por m<sup>2</sup> de terreno)”*

*“Este error, induce a una mala estimación del valor del terreno en bruto y por consiguiente una errada liquidación en el valor del área requerida por el proyecto. Se solicita a los peritos reajustar estos cálculos, conforme a la realidad del mercado inmobiliario, incluyendo el valor de ventas de casas campestres conforme a su proporción dentro del proyecto inmobiliario planteado y el Plan de Ordenamiento territorial de Montería”*

*Frente a las anteriores consideraciones, se permite indicar que la aplicación correcta de los conceptos y principios dentro del campo valuatorio permite afirmar que resulta técnicamente erróneo comparar un metro cuadrado de venta de apartamento (construido) de \$ 1.825.000 con un metro cuadrado de terreno de \$ 437.807 de suelo ya urbanizado para vivienda campestre. Ahora bien, para profundizar sobre la intencionalidad de dicha comparación, se reitera que lo que se incluye dentro de ventas en el modelo residual es aquello que se construye, por lo tanto el valor de \$ 1.825.000 m<sup>2</sup> de ventas para apartamentos es acorde al mercado de ese tipo de producto inmobiliario para la fecha.*

*El valor de venta de metro cuadrado de terreno urbanizado para vivienda campestre en \$ 437.807 es acorde al mercado de ese tipo de producto inmobiliario para la fecha. “Este error, induce a una mala estimación del valor del terreno en bruto y por consiguiente una errada liquidación en el valor del área requerida por el proyecto. Se solicita a los peritos reajustar estos cálculos, conforme a la realidad del mercado inmobiliario, incluyendo el valor de ventas de casas campestres conforme a su proporción dentro del proyecto inmobiliario planteado y el Plan de Ordenamiento territorial de Montería...”*

*Una vez aclarado en los apartes anteriores donde la estructura de ventas y costos (construcción) dentro de la aplicación de la técnica residual responde estrictamente a la proporción de desarrollo de los productos inmobiliarios para comercio y vivienda de interés social, se extrae del modelo que el 30,10% del total del área útil del proyecto inmobiliario corresponde a Vivienda de interés social, por lo tanto no procede reajuste de cálculo. “En este sentido, se solicitan a los peritos los soportes que tuvieron en cuenta para afirmar lo relacionado en la Pág. 19 donde estima un Valor de m2 Vivienda VIS: \$1'825.000 para el año 2014, es un valor desbordado teniendo en cuenta que a precios de hoy 2021 el valor por m2 para una VIS puede estar alrededor de \$ 782.000 aproximadamente, indicando igualmente la fuente de información para la estimación de dicho valor, detallando el tipo de inmueble como prototipo de venta. (ver oferta para un sector Puramente Urbano en Montería, es decir con mejores condiciones que nuestro predio en estudio)*

*<https://myminmobiliariamonteria.com/casa-venta-mogambo-monteria/644326>*

*Lo confirma la revista especializada Construdata Ed. 196 donde a fecha de Enero 2021 los costos para la ciudad de barranquilla que sirven como referencia para la zona caribe estima que el valor por m2 para una Vivienda Unifamiliar VIS de 2 pisos está en \$1'586.359 por lo tanto ni siquiera teniendo en cuenta la Ganancia del constructor y posibles costos adicionales como financieros, de comercialización o de ventas nos da el \$1'825.000 que estima los peritos supuestamente para el año 2014, dicho cálculo está totalmente sobrevalorado y en consecuencia el proyecto hipotético formulado arroja un resultado que impacta directamente en el valor final adoptado para el m2 de terreno de \$229.187 lo que representa un incremento injustificado del 222 % con relación al valor adoptado por el IGAC (\$71.000) el cual se obtuvo mediante la aplicación del mismo método residual.”*

*Se hace importante recordar el marco regulatorio para el establecimiento del valor de la vivienda de interés social en Colombia, que para el año 2014 establecía a través de la Ley 1450 de 2011 en su Artículo 117. “Definición de vivienda de interés social. De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico,*

*arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv).”*

*Ahora bien para el año 2014 el salario mínimo mensual correspondía a \$ 616.000, por lo tanto el valor máximo de una vivienda de interés social en Colombia no podía superar el monto de \$ 83.160.000.*

*De acuerdo con lo anterior, y como el mismo mercado inmobiliario para la fecha define, el valor metro cuadrado de venta para vivienda de interés prioritario es de \$ 1.825.000 m<sup>2</sup>, y su área construida tomada del mismo mercado es de 44,67 m<sup>2</sup>, por lo tanto, el valor total por cada vivienda de interés social es \$ 81.516.667 De otra parte, se hace importante indicar que el producto inmobiliario desarrollado dentro del ejercicio residual corresponde a vivienda multifamiliar VIS, para lo cual se tomó el mercado y costos de apartamentos de vivienda de interés social a la fecha objeto del presente estudio es decir 26 de febrero de 2014, por lo tanto, la comparación realizada por la ANI resulta totalmente desacertada en prototipo y fecha. Señor juez como podrá inferir los argumentos expuestos por la ANI carecen de total validez, ya que claramente tanto la modelación de la aplicación de la técnica residual como los valores adoptados se han enmarcado dentro de la legislación colombiana valuatoria y la correcta aplicación del derecho urbano, por lo tanto no hay lugar a la consideración “ dicho cálculo está totalmente sobrevalorado y en consecuencia el proyecto hipotético formulado arroja un resultado que impacta directamente en el valor final adoptado para el m<sup>2</sup> de terreno de \$229.187 lo que representa un incremento injustificado del 222 % con relación al valor adoptado por el IGAC (\$71.000) el cual se obtuvo mediante la aplicación del mismo método residual.”*

*Por otra parte, se solicita en estos términos “En el mismo sentido, se solicita a los peritos que aclaren o complementen con los debidos soportes que les permitieron un valor de m<sup>2</sup> para Locales comerciales en \$4'955.300 para el año 2014, para poner en evidencia que lo hizo a partir de predios no comparables, como lo es el caso de las ofertas de locales del centro comercial Buenavista un proyecto que no es comparable ni viable en el predio objeto de estudio.”, es importante indicar que carece de validez la afirmación en cuanto a que los valores de mercado del centro comercial Buenavista no son aplicables al producto inmobiliario de comercio dentro del modelo de la técnica residual, lo anterior bajo 3 premisas: 1. De acuerdo a la normatividad urbana de la ciudad de Montería, Decreto 576 de 2003 “Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”, la clasificación de comercio de escala regional corresponde a aquella de asciende lo 5000 m<sup>2</sup> de áreas de ventas.*

*2. El centro comercial Buenavista es de 61.000 m<sup>2</sup> construidos, lo cual nos permite deducir que como mínimo cuenta con 5000 m<sup>2</sup> de áreas de ventas (locales comerciales) (<https://www.eluniversal.com.co/regional/nuevo-centro-comercial-buenavista->*



*En cuanto a lo relacionado con el tema del daño emergente es preciso señalar que de teniendo en cuenta que dentro del expediente no se encontró ningún tipo de soporte contable, relacionado a alguna actividad económica realizada dentro del predio objeto de estudio del cual se segregó el área afectada, no se realizó el cálculo del daño emergente.*

*Sin perjuicio de lo anterior es importante señalar que tanto la Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, como la Resolución 1044 de septiembre 29 de 2014 emanadas por el IGAC, son posteriores a la fecha de entrega del área objeto de estudio (26 de febrero de 2014), fecha a la cual se realizó el avalúo y el cálculo de la indemnización, razón por la cual los ítems señalados por el representante de la Agencia Nacional de Infraestructura, no aplican para el caso en particular dentro del cual se realizó el cálculo de la indemnización.*

*Adicionalmente es importante señalar que la Corte Constitucional en sentencia C-153 del 24 de marzo de 1994, señaló que “la indemnización prevista en el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y EN CASO DE QUE NO HAYA FORMA DE COMPROBAR EL LUCRO CESANTE, SE PUEDE INDEMNIZAR CON BASE EN EL VALOR DEL BIEN Y EL INTERES CAUSADO ENTRE LA FECHA DE ENTREGA DEL MISMO Y LA ENTREGA DE LA INDEMNIZACIÓN”.*

Tales aclaraciones y complementaciones fueron puestas de presentes a las partes en auto adiado 15-junio-2021.

### **CONSIDERACIONES**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 6° del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, procede el despacho a decidir respecto del avalúo del bien objeto de expropiación.

De conformidad con el recuento procesal realizado por esta judicatura, se avista que la parte demandante para el año 2012 realizó avalúo del bien en la suma de \$686.189.440 pesos, estimando el valor del metro cuadrado en \$71.000 pesos el cual fue adosado con la demanda. Por su parte el extremo demandado en contestación allegó un nuevo avalúo del predio, el cual ascendió a la suma de \$1.334.279.486,20, con Valor metro cuadrado de \$138.014. pesos. La ANI objetó dicha experticia por error grave.

A fin de definir las diferencias observadas en los avalúos se nombró a RICARDO ACOSTA HOYOS (Auxiliar de la justicia) y a LUIS DURANTE CARABALLO (Perito IGAC), a fin que elaboraran uno nuevo en forma conjunta. El nuevo valor se fijó en \$2.754.422.400, metro cuadrado: \$285.000.000.

Este avalúo También fue objetado por error grave por la ANI. Tal dictamen fue acogido en primera instancia, pero dejado sin valor posteriormente por parte del H. Tribunal Superior de Distrito Judicial quien ordenó designar nuevos peritos para elaborar el avalúo.

Así las cosas, en esa oportunidad se nombró a JULIAN HERNANDEZ RICERA (auxiliar de la justicia) y JUAN CARLOS BURGOS GUERRA (perito IGAC) para que en forma mancomunada rindieran la experticia requerida. Estos expertos allegaron pericia datada abril-2017, fijando como a avalúo la suma de \$3.237.654.000 metro cuadrado \$335.000 pesos.

La Procuraduría General de la Nación Delegada para asuntos civiles y laborales fue intervino en el proceso en el año 2017 y dispuso ordenar a los expertos en mención practicar un nuevo dictamen pericial utilizando el método residual consagrado en el No. 14 de la Resolución 620 de 2008. (auto del 23-marzo-2018), de manera que los mencionados peritos arriman al juicio otro avalúo comercial, el cual determina como valor del terreno \$3.112.014.080 y metro cuadrado \$322.000.000, mas compensación debida por la afectación a causa de una obra pública (lucro cesante \$341.600.720) la suma total de \$3.453.614.800.

Este valor fue acogido por el despacho en su oportunidad, sin embargo, nuevamente en sede de apelación el H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Montería, estimó procedente dejar sin efectos tal decisión y ordenar al despacho nombrar nuevos peritos para la realización del trabajo, en vista que el despacho no había analizado las diferencias presentados entre los peritazgo 1 y 2, y además había decretado un tercer peritazgo que no estaba contemplado en la ley.

En cumplimiento de las directrices dadas por el Superior, esta agencia judicial designó a WILSON QUIROGA perito IGAC regional Bogotá (por no existir lista en la ciudad de Montería) y a JOSE LUIS GANEM (auxiliar de la justicia), los cuales estimaron el valor del bien inmueble objeto de la Litis en la suma de \$2.215.116.159, metro cuadrado \$229.198 pesos.

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 y demandada en el año 2013, pues uno asciende a la suma de \$686.189.440 pesos, estimando el valor del metro cuadrado el \$71.000 pesos y el otro a \$1.334.279.486,20. La diferencia es ostensible puesto que la segunda duplica el monto primigenio.

Luego contamos con le experticia rendida conjuntamente por JULIAN HERNANDEZ RICERA (auxiliar de la justicia) y JUAN CARLOS BURGOS GUERRA (perito IGAC) la cual data de abril-2017, fijando la suma de \$3.237.654.000 metro cuadrado \$335.000 pesos, la cual fue convertida a \$3.453.614.800 según las directrices planteadas por la Procuraduría General de la Nación (método residual), suma que tal y como manifestó el H. Tribunal es aún más distante a las deprecadas por las partes, representa casi tres veces el valor alegado por la parte demandada en el año 2013, situación inverosímil que debe ser tenida en cuenta por el despacho.

En este sentido, fue oportuno y útil revisar el estudio realizado por los señores WILSON QUIROGA (perito IGAC) y JOSE LUIS GANEM (Auxiliar de la justicia), los cuales estimaron el valor del bien

inmueble objeto de la Litis en la suma de \$2.215.116.159, metro cuadrado \$229.198 pesos, 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 2014, actualizada hasta el año 2021 tal y como lo había señalado el H. Tribunal Superior en su oportunidad.

Se tomó en cuenta el método comparativo y la investigación de mercado y se realizó un ejercicio residual partiendo de los valores del mercado del año 2014, por lo que se tuvo en cuenta el concepto emitido por la Procuraduría General de la Nación en su intervención durante el trámite del proceso. Se tuvieron en cuenta las especificaciones y particularidades del terreno, el POT para la fecha de entrega del predio. Se aclararon suficientemente las dudas alegadas por la ANI explicando en forma detallada las fallas en las apreciaciones alegadas por dicha entidad. Por lo tanto, para este despacho es claro y además acorde a la realidad que actualmente el avalúo del bien peritos corresponde a la suma de \$2.215.116.159, metro cuadrado \$229.198 pesos, ya que no resulta un precio exagerado o muy distante al alegado por las partes para la anualidad en la cual se dio inicio al presente proceso, ya que han transcurrido varios años desde la fecha en que se rindieron los informes iniciales. Por estos motivos, esta será la suma definitiva acogida por el despacho.

De la suma en mención, será descontado el monto de \$686.189.440 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 \$1.528.926.719 pesos, suma que debe ser cancelada dentro de los días (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia,

Finalmente, se detecta que el perito JOSE LUIS GANEM PAEZ ha solicitado al despacho se le cancelen los honorarios por la experticia rendida, a lo cual el despacho accederá por haber realizado su trabajo a conformidad. Revisados los títulos depositados a órdenes de este proceso, se detecta que solo la ANI ha consignado el valor de \$4.389.998 por concepto de honorario de peritos, -título judicial No. 427030000797984- motivo por el cual se hará entrega del título judicial por valor de \$2.194.999 previo fraccionamiento correspondiente al 50% de los honorarios tasados por esta judicatura en tanto el dinero restante pertenece al perito WILSON QUIROGA.

En mérito de lo expuesto, este juzgado,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** Acoger como avalúo del bien objeto de la Litis la suma de \$2.215.116.159 de conformidad con las razones planteadas en el acápite motivo de este proveído.

**SEGUNDO:** De la suma de \$2.215.116.159 descuéntese el monto de \$686.189.440 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 \$1.528.926.719 pesos., suma que debe ser cancelada dentro de los diez ( 10 ) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia,

**TERCERO:** Hágase entrega al perito JOSE LUIS GANEM PAEZ de la suma de \$2.194.999 pesos por concepto de honorarios de perito consignados por la parte demandante AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRURA –ANI. Para ello, fracciónese en dos partes iguales el título judicial No. 427030000797984 y entréguese la suma de \$2.194.999 correspondiente al 50% de los honorarios tasados por esta judicatura y que se encuentran a cargo de la ANI en tanto el dinero restante pertenece al perito WILSON QUIROGA.

## **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

### **EL JUEZ**

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: **512e5d75d98843380e70a116fb6f3338d49a710db52a5ca4febf1d7bdd71e407**  
Documento generado en 29/07/2021 07:15:16 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>