MAURICIO ANTONIO TORRES GUARNIZO
Abogado

Señora:
JUEZA CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

5 folios
NOV 22'19 AM 9:41
JUZGADO 47 CIVIL CTO.

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROPIACIÓN - 2010-0365
DEMANDANTE: CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA - CAR
DEMANDADO: JESÚS ADONAI OCHOA FORERO
ASUNTO: Objeción Dictamen Pericial

MAURICIO ANTONIO TORRES GUARNIZO, mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C. identificado con la cédula de ciudadanía No **79.941.935** de Bogotá y tarjeta profesional No **182.096** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA – CAR,** parte activa dentro del proceso de la referencia, en aplicación del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, me permito presentar **OBJECIÓN POR ERROR GRAVE** al dictamen pericial presentado en forma conjunta por la perito adscrita al IGAC **ISABEL QUINTERO PINILLA** y la Auxiliar de la Justicia **GLORIA MARIA TIQUE PEÑA**, el pasado primero (1º) de noviembre de la presente anualidad.

OBJECIONES AL AVALUO DEL TERRENO

En términos generales, la metodología empleada para la determinación del valor del terreno **no corresponde** con alguna de las establecidas por la resolución IGAC 620 de 2008, pese a que para llegar a su conclusión dice emplear el método de comparación o de mercado, su aplicación es incorrecta y no cumple con lo establecido en dicha resolución por los siguientes motivos:

Primero.- En el avalúo se presenta en el estudio de mercado, un listado de nueve (09) ofertas del año 2013, de las cuales solo una (01) es comparable, parcialmente, con el bien objeto de avalúo, pues el setenta por ciento (70%) del terreno corresponde a suelo de protección.

De las otras ocho (08) ofertas, tres (03) corresponden a fincas productivas (agrícolas y ganaderas) y cinco (05) corresponden a lotes con posibilidad de desarrollo de proyectos de vivienda, razón por la cual no corresponden a bienes semejantes o comparables con el bien objeto de avalúo, yendo en contra de lo establecido en el artículo 1° de la resolución IGAC 620 de 2008 que señala:

Carrera 11 No. 73-44 Oficina 308
Edificio Monserrat - Bogotá D.C.
Tel. 2122597 - maotg@hotmail.com

MAURICIO ANTONIO TORRES GUARNIZO
Abogado

> ***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.*

Adicionalmente, como resultado de su análisis, las peritos concluyen que *"los predios en Bogotá tienen un mayor valor en Bogotá que en Soacha"* (p.18) comparando solo los lotes en áreas urbanas para el desarrollo de vivienda de interés social, los cuales son diametralmente opuestos a los predios rurales con suelo de protección como es el predio objeto de valoración.

Todo lo anterior con el agravante que las peritos no citan la fuente de donde obtuvieron tales ofertas, omitiendo lo indicado en el artículo 10° de la Resolución IGAC 620 de 2008.

> **ARTÍCULO 10.** ***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**.

La inaplicación entonces de lo señalado en la Resolución IGAC 620 de 2008, constituye un **ERROR GRAVE** que afecta significativamente el valor del avalúo.

Segundo.- Las peritos proceden a determinar unos factores por uso, haciendo relación directa entre predios urbanos desarrollables y predios rurales de uso agropecuario en el municipio de Soacha, **lo cual no es correcto**, pues el valor de los predios urbanizables está dado por su potencial de desarrollo y está ligado directamente a la norma urbanística la cual varía de acuerdo al sector en el que se ubiquen, mientras que el valor de los predios rurales agrícolas está relacionado directamente con su productividad, la cual depende del tipo de suelos, disponibilidad de aguas, condiciones de accesibilidad entre otras.

El mismo yerro cometen las peritos, al relacionar directamente los predios rurales agrícolas con los predios con condición de suelo de protección, teniendo estos últimos el mismo régimen de usos independientemente de su ubicación.

Adicionalmente, al determinar el valor de lotes urbanos para vivienda de interés social en Soacha se basa en solo dos (02) ofertas, y para determinar el valor área rural suelo protegido en Soacha se basa en solo una (01) oferta, cuando para cualquier profesional avaluador es sabido, que para que los resultados del método de comparación o de mercado sean confiables, se debe trabajar con mínimo tres (03) ofertas a las cuales se les deben aplicar los cálculos estadísticos establecidos en artículo 11° de la Resolución IGAC 620 de 2008, situación que no se evidencia en el avalúo presentado por la perito.

Carrera 11 No. 73-44 Oficina 308
Edificio Monserrat - Bogotá D.C.
Tel. 2122597 - maotg@hotmail.com

MAURICIO ANTONIO TORRES GUARNIZO
Abogado

La señalado constituye un **ERROR GRAVE** que afecta la validez de los valores adoptados en el avalúo para la determinación del valor del inmueble.

Tercero.- Adicionalmente, yerran las peritos nuevamente al suponer que la diferencia del valor del terreno para los usos analizados es igualmente proporcional en Soacha que en Bogotá, cuando, como se explicó anteriormente, cada municipio tiene sus condiciones normativas propias que inciden sobre el potencial de desarrollo.

Lo anterior constituye igualmente un **ERROR GRAVE** que afecta la validez del avalúo para la determinación del valor del inmueble.

OBJECIONES AL AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES

Primera.- En el avalúo no se evidencian los soportes de los valores que permitieron determinar el valor de reposición a nuevo en 2010 para las construcciones avaluadas.

La tipología constructiva *"unifamiliar mínimo"* de la revista *Construdata* corresponde a casas de 2 pisos construidas en series de 25 unidades, lo cual difiere sustancialmente de las características constructivas de las construcciones nominadas como 1, 2 y 3 que existían en el predio en 2010, pues correspondían a construcciones de un solo nivel y aisladas una de otra.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor de reposición adoptado en el avalúo acoge de entrada un sobrecosto por una placa de entrepiso inexistente en las construcciones avaluadas.

La señalado constituye un **ERROR GRAVE** que incrementa de manera injustificada el valor del inmueble.

Segunda.- Tampoco aporta la perito los presupuestos y soportes que le permitieron determinar los valores de reposición a nuevo del tanque, zona dura y carreteable, ni aporta los soportes que le permitieron determinar los valores adoptados para los vallados, cercas y especies.

Adicionalmente no cita la fuente de donde fueron tomados las edades y estado de conservación de las construcciones avaluadas.

Lo anterior constituye igualmente un **ERROR GRAVE** que afecta la validez del avalúo para la determinación del valor del inmueble.

Carrera 11 No. 73-44 Oficina 308
Edificio Monserrat - Bogotá D.C.
Tel. 2122597 - maotg@hotmail.com

MAURICIO ANTONIO TORRES GUARNIZO
Abogado

OBJECIONES A LA LIQUIDACIÓN DEL LUCRO CESANTE

El valor de partida para el cálculo del lucro cesante se encuentra mal tasado como se demostró anteriormente, y adicionalmente la perito **no hace referencia a cuál es la tasa de interés que aplica para el cálculo del interés causado**, pero si se puede observar que el valor del avalúo se incrementa cerca de un veinte punto cinco por ciento (20.5%) por año, lo que es exagerado, más aun si se tiene en cuenta que el artículo 1617 del Código Civil fija el interés legal en seis por ciento (6.0%) anual.

Es de recordar que la Corte Constitucional en las Sentencia C-153 de 1994 y C-306 de 2013 ha manifestado lo siguiente:

> *"Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria (...), 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 interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización".*

Por lo descrito, el cálculo del lucro cesante presentado en el dictamen, corresponde a un **ERROR GRAVE** que incrementa significativamente el valor de la indemnización.

CONCLUSIONES

El avalúo presentado por las peritos no se encuentra ajustado a las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, ya que el valor determinado para el terreno y construcciones carece de toda confiabilidad. Primero, por no contener las fuentes para verificar las ofertas presentadas. Segundo, por no contar con la cantidad suficiente de ofertas para la correcta aplicación del método de comparación o de mercado. Tercero, por cuanto los valores determinados por las peritos para las construcciones, anexos y especies avaluadas carecen de soporte.

Así mismo, frente al calculo del lucro cesante, se inaplica la normatividad en la materia de acuerdo con lo señalado incluso por la Corte Constitucional, aplicando una tasa de interés que supera los límites legales.

El avalúo presentado es un valor exagerado y desbordado de toda realidad del mercado para el año 2010, si se tiene en cuenta, por ejemplo, que la Corporación en el **año 2018** adquirió predios con características similares al avaluado, en los municipios de Bogotá y Chía, a un valor promedio de terreno de $25.000/m².

Carrera 11 No. 73-44 Oficina 308
Edificio Monserrat - Bogotá D.C.
Tel. 2122597 - maotg@hotmail.com

MAURICIO ANTONIO TORRES GUARNIZO
Abogado

Por lo anterior, se presenta **OBJECIÓN** por **ERROR GRAVE** al dictamen pericial presentado en forma conjunta por la perito adscrita al IGAC **ISABEL QUINTERO PINILLA** y la Auxiliar de la Justicia **GLORIA MARIA TIQUE PEÑA,** respecto de los puntos señalados en el presente escrito.

PRUEBAS

Con el propósito de demostrar las falencias que constituyen error grave en el dictamen pericial solicito a la señora Jueza, se sirva tener en cuenta las pruebas que fueron aportadas con la demanda, así como el contenido del Dictamen.

Atentamente

MAURICIO ANTONIO TORRES GUARNIZO
C.C. No. 79.941.935 de Bogotá
T.P. No. 182.096 C.S. de la J.

Carrera 11 No. 73-44 Oficina 308
Edificio Monserrat - Bogotá D.C.
Tel. 2122597 - maotg@hotmail.com

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá, D.C.

ENTRADA AL DESPACHO

Al despacho del (a) señor juez hoy 09 DIC. 2019

Observaciones: Objeción avalúo

Secretario(a):

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., 09 MAR. 2020

Expediente No. 110013103003-2010-00365-00
Clase: Expropiación

TÉNGASE en cuenta la renuncia presentada por el Dr. MAURICIO ANTONIO TORRES GUARNIZO a ejercer la representación judicial de la parte actora, la cual ejerció hasta este proveído.

Páguese a GLORIA MARIA TIQUE PEÑA e ISABEL QUINTERO PINILLA, los depósitos judiciales constituidos por la parte actora[1], correspondiente a los gastos periciales fijados a las citadas.

Notifíquese

AURA ESCOBAR CASTELLANOS
Jueza
(2)

JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICO EN EL
ESTADO 27 HOY 10 MAR. 2020

Secretaria

[1] Folios 13 y 14

J.D.V.V

Juzgado 47 Civil del Circuito de
Bogotá, D.C.

TRASLADO ART. 110 C.G.P

SE CORRE TRASLADO POR 3 DÍAS

LISTA DE FECHA: 15 SET 2020

SECRETARIA