

Señor:
JUEZ CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO
E.S.D.

Referencia: Proceso EXPROPIACION NUMERO 11001-31-03-023-2014-00493-00 DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S. P. CONTRA: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES VILLA NELLY LTDA EN LIQUIDACION

Referente al Auto de Junio 16 de 2.023 expedido por ese despacho, ordenando una aclaración respecto del dictamen elaborado en conjunto con Héctor Alonso Rojas Espinosa, (desconozco si está activo y si cumple con la normatividad, por lo cual hablaré en nombre propio), el 22 de Febrero de 2.021, documento que presenta inquietudes expresadas por la Dra. Andrea Ricardo, Abogado de la parte demandante, "*solicitando la aclaración y complementación del mismo*" atentamente me permito dar respuesta en los siguientes términos:

- De acuerdo con el Decreto 1420 de 1.998 en su Artículo 19, los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación; es decir, que ***el avalúo de marras ya no está vigente*** y en Junio de 2.023 la normatividad ya es otra. Por lo anterior, sugiero respetuosamente se debe realizar un nuevo avalúo de acuerdo con la normatividad vigente.

Sin embargo, es bueno explicar porqué en mi criterio se debe aplicar el método valuatorio COMPARACION DE MERCADO, que es la esencia de la discusión:

- Según la anotación No. 2 del Certificado de Tradición 50S-40075310 expedido el 18 de Febrero de 2.021 se hizo un reloteo de acuerdo con lo descrito en la Escritura 7.535 de Noviembre 15 de 1.990 de la Notaría 9ª de Bogotá.
- Se estableció que el inmueble materia del presente avalúo hizo parte del lote con plano aprobado K20/4-03, del desarrollo BARRIO VILLA NELLY (Zona 8 de Ciudad Kennedy), fué **legalizado mediante la Resolución 0500 de Noviembre 16 de 2.000**. El predio objeto de esta solicitud se localiza en área urbana y se encuentra debidamente reconocido.

Significa que desde el año 2.000, el Distrito legalizó el predio y no inscribió en el Folio de Matricula Inmobiliaria respectivo, ningún tipo de afectación por causa de categoría ambiental al predio que la sacara del mercado, era una propiedad privada, hasta muchos años mas adelante, es decir que el propietario tenia **NORMAS DE MERCADO** para proteger su patrimonio.

- Según la Resolución 0670 de Junio 18 de 2.003 la Gerencia Corporativa del Sistema Maestro de la EAAB E.S.P. acotó la zona requerida para la ejecución del proyecto denominado “CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE ADECUACION, CONTROL DE CRECIENTES Y DESCONTAMINACION A TRAVES DE INTERCEPTORES Y COLECTORES PARA EL HUMEDAL CHUCUA DE LA VACA EN LOS SECTORES A Y B”.
- La afectación fue constituida por la Entidad Expropiante (año 2.003) después que el Barrio ya estaba legalizado (año 2.000). Es decir, pasaron 3 años aproximadamente que el predio materia del presente avalúo permaneció dentro de normas de OFERTA y DEMANDA, es decir, **NORMAS DE MERCADO LIBRE**. Luego la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá incluyó el predio dentro del proyecto “CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE ADECUACION, CONTROL DE CRECIENTES Y DESCONTAMINACION A TRAVES DE INTERCEPTORES Y COLECTORES PARA EL HUMEDAL CHUCUA DE LA VACA EN LOS SECTORES A Y B”. Cabe anotar que la inscripción de la oferta de compra en el Folio de Matricula Inmobiliaria 50S-40075310 se hizo en el año 2.014, es decir 11 años después aproximadamente de ser ACOTADO por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ.
- **Según la anotación No. 4 del Certificado de Tradición 50S-40075310** expedido el 18 de Febrero 18 de 2.021, existió **OFERTA DE COMPRA** en bien urbano según el **oficio 0532 de Febrero 21 de 2.014** inscrita y radicada en la citada anotación por la suma de \$4.406.400 de acuerdo con avalúo de la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz de Septiembre de 2.013; **es de anotar que dicho avalúo se hizo aplicando normas de mercado y utilizaron Comparación de Mercado.** *(No se entiende porque para hacer la oferta de compra la entidad expropiadora acepta un avalúo que aplica Comparación de Mercado en el avalúo y ahora años más tarde no acepta que se aplique tal metodología para hacer un*

avalúo actualizado). En otras palabras, el propietario del bien privado compró el LOTE dentro de NORMAS DE MERCADO con LIBERTAD donde operan varios compradores y funciona la oferta y demanda; el Distrito le legaliza su predio, acepta un avalúo que viene calculado con NORMAS DE MERCADO, para luego obligarlo a vender SU LOTE dentro de un marco legal de NORMAS URBANISTICAS Y AFECTACIONES AMBIENTALES donde opera un solo comprador y el suelo se encuentra con restricciones, lo expropia según la Ley. Sin embargo, cabe anotar que **No se cumple con lo estipulado en el Artículo 2 del Decreto 1420 de 1.998, no hay libertad de negociación, el vendedor no actúa libremente.**

- Así las cosas, **se presenta el fenómeno del monopsonio**, denominado también como el monopolio de demanda, es un tipo de mercado en el que existe un único comprador o demandante, en lugar de varios. Debido a esto, este mercado posee una competencia imperfecta.
- Según el Decreto 1420 de Julio 24 de 1.998 en su Artículo 2°.- Se entiende por **valor comercial de un inmueble** el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado **donde el comprador y el vendedor actuarían libremente**, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; vemos que en este caso de acuerdo con lo expresado por la Dra. Ricardo no se debe aplicar la metodología de mercado porque el predio está sometido a restricción ambiental y dice que se deben aplicar otras metodologías no contempladas dentro de la Resolución 620 de 2.008, enfatiza que para dar valores de suelo urbano, según la Dra. Ricardo se debe ...”*practicar un estudio de mercado de los suelos netamente agropecuarios e inscritos en el suelo rural más próximo al predio a valorar y adicionar el costo de las inversiones urbanas de las cuales el predio tenga la ventaja de tener acceso (redes de servicios públicos y vías..*” PERO, para el avalúo mediante el cual hicieron la oferta de compra no hace las mismas exigencias, así este equivocada.
- Respetuosamente me permito preguntar si la Dra. Ricardo al expresar lo anteriormente mencionado, está ejerciendo como Abogada y a la vez como Perito sin estar registrada en el RAA, señalando metodologías que

según ella comparen precios urbanos con precios rurales, lo cual no es consistente, además que no están autorizadas por la Resolución 620 de 2.008.

- Menciona también en el tema de avalúos como entidad rectora al UAECD, infiero que debe ser Catastro Distrital y aplicar metodologías propias de Catastro. Sabemos que los valores catastrales se toman únicamente para el tema tributario, no para transacciones comerciales como en este caso. El Único comprador del predio es el Acueducto, no se cumple el criterio de libre transacción entre comprador y vendedor.
- Según el Inciso 4 del Artículo 13 de la Ley 9 de 1.989, el oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Según el Inciso 5 del Artículo 13 de la Ley 9 de 1.989, los inmuebles así afectados (Adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación) **quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción,** y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nulo de pleno derecho. Es decir, a partir de del año 2.014 el predio materia del presente avalúo se encuentra fuera del comercio.
- A manera de ejemplo, según mi criterio, con esta situación que se acaba de mencionar, es como si el vendedor fuera dueño de un carro último modelo, el comprador le estrella el carro, le dice que no hay problema, que como le estrelló el carro entonces se lo compra, pero a valores no de nuevo sino como pérdida total a pesar que fue el mismo comprador el que lo estrelló.
- **Ley 599 de 2.000. Código Penal. Artículo 318. Urbanización ilegal.** El que adelante, desarrolle, promueva, patrocine, induzca, financie, facilite, tolere, colabore o permita la división, parcelación, urbanización de inmuebles, o su construcción, sin el lleno de los requisitos de ley incurrirá, por esta sola conducta, en prisión de cuarenta y ocho (48) a

ciento veintiséis (126) meses y multa de hasta cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Cuando se trate de personas jurídicas incurrirán en las sanciones previstas en los incisos anteriores sus representantes legales y los miembros de la junta directiva cuando hayan participado en la decisión que traiga como consecuencia la conducta infractora descrita. **La pena privativa de la libertad señalada anteriormente se aumentará hasta en la mitad cuando la parcelación, urbanización o construcción de viviendas se efectúen en terrenos o zonas de preservación ambiental y ecológica, de reserva para la construcción de obras públicas, en zonas de contaminación ambiental, de alto riesgo o en zonas rurales.** PARAGRAFO. El servidor público que dentro del territorio de su jurisdicción y en razón de su competencia, con acción u omisión diere lugar a la ejecución de los hechos señalados en los incisos 1 y 2 del presente artículo, incurrirá en inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cuarenta y ocho (48) a noventa (90) meses, sin perjuicio de las demás sanciones penales a que hubiere lugar por el desarrollo de su conducta.

Considerando lo anterior, significa, que no se pueden tomar inmuebles comparables en zonas similares como referencia para efectuar el estudio de MERCADO, porque se violan normas de tipo penal, además que la Resolución 620 de Septiembre 23 de 2.008 expedida por el IGAC solo permite aplicar 4 métodos: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

Mi conclusión es que debe aplicarse METODO DE COMPARACION DE MERCADO en el inmueble materia del presente avalúo, para cumplir con las definiciones enunciadas en la Ley 388 de 1.997, Decreto 1420 de 1.998 y por lo anteriormente expuesto.

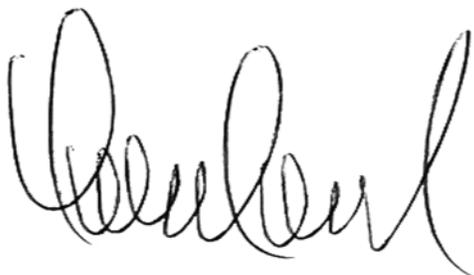
Finalmente, de manera respetuosa sugiero a la parte que corresponda, pague los gastos periciales y de honorarios fijados o por fijar por este concepto, pues desde el 22 de Febrero de 2.021 que fuimos nombrados, presentamos junto al perito Héctor Alonso Rojas Espinosa dicho informe, se presentan aclaraciones y hasta el momento, no se ha recibido emolumento alguno por la labor desarrollada. **La parte demandante está aplicando un criterio a su favor, exige el trabajo de avalúo, no le dé anticipo, no pague los gastos, no le dé facilidades para desempeñar su trabajo, reclame primero y pague después.** El trabajo está realizado, ya se hizo una visita al inmueble, hay controversia, pero el trabajo

realizado por los auxiliares de la justicia desde al año 2.021 no ha recibido emolumentos.

Por lo anterior, si el señor Juez así lo considera conveniente, realizar un nuevo avalúo, en ese caso si el compañero perito ya no cumple la normatividad actual, respetuosamente solicito asignar un reemplazo. Además en cumplimiento del Artículo 5 y 6 de la Resolución 620 de 2.008 expedida por el IGAC, del Artículo 13 del Decreto 1420 de 1.998, se requiere muy atentamente a la Dra. Ricardo para que sea suministrada la información actualizada correspondiente al inmueble materia de avalúo y que está citada en dicha normatividad.

Se entiende por honorarios la remuneración de los servicios que una persona natural presta a otra persona natural o jurídica, en la cual predomina el factor intelectual sobre el técnico, material, manual o mecánico. Para el caso de los contratos de mandato o de prestación de servicios profesionales de carácter privado, la cancelación de los honorarios pactados tiene la obligación por parte del deudor o contratante de cubrirlos, siempre y cuando el acreedor o contratista haya cumplido con el objeto del contrato; en este caso se ha cumplido con la entrega del informe, de las aclaraciones solicitadas, se ha realizado el trabajo, se explican y sustentan criterios aplicados, por tanto, esperamos que estos servidores auxiliares de la justicia que han realizado su trabajo, no vaya a ser remunerado, así una de las partes no esté de acuerdo con la opinión del perito expresada en el informe escrito.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'German Castro Cuesta', written in a cursive style.

GERMAN CASTRO CUESTA
C.C. 79.295.050 de Bogotá
R.A.A. AVAL-79295050



PIN de Validación: a92b09fe



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79295050.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Ene 2017

Regimen
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0404, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: AC 3 71A 29 TR 4 AP 303
Teléfono: 3138157181
Correo Electrónico: gercastrocuesta@gmail.com

Experiencia verificada:



PIN de Validación: a92b09fe



- ALIANZA PROFESIONAL CONSULTORA DE BIENES RAÍCES LTDA - AVALÚOS INMUEBLES URBANOS - 2011 A 2012.

- ORJUELA & CIA LTDA - AVALÚOS INMUEBLES URBANOS - 2016.

- CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0404, VIGENTE DESDE EL 01 DE OCTUBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023, CON FECHA DE RENOVACIÓN 01 DE OCTUBRE DE 2020 Y FECHA DE ACTUALIZACIÓN 18 DE MAYO DE 2021

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Industrial - Universidad Católica de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050.

El(la) señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a92b09fe

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal