



Agencia Nacional de
Infraestructura



SEÑOR

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD

E.S.D

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

DEMANDADO: INVERSIONES VROM EMPRESA UNIPERSONAL.

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROPIACIÓN CRC-V-034

RADICADO: 2014-031

ASUNTO: Objeción por Error Grave del Dictamen aportado por Álvaro de Jesús Ariza Pertuz

CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO, hombre mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 80.085.601 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No 148.099 del C.S.J., actuando en calidad de apoderado de **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, dentro del proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a usted para efectos de **OBJETAR POR ERROR GRAVE** el dictamen pericial allegado por el **ÁLVARO DE JESÚS ARIZA PERTUZ**, en virtud a que se evidencia que en la pericia y aclaración allegada se contienen yerros técnicos conforme a la elaboración del mismo y que además, el profesional técnico parece desconocer una serie de lineamientos normativos que deben ser tenidos en cuenta para la realización de este tipo de dictámenes periciales; ahora bien, esta solicitud se formula dentro del término de traslado de la aclaración y complementación dictamen pericial y con base en lo preceptuado por el artículo 238, numeral cuarto, del Código de Procedimiento Civil.

PRIMERO.
FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, ART 238.

ART. 238. – CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN. Para la contradicción de la pericia se procederá así:

1. Del dictamen se correrá traslado a las partes por tres días, durante los cuales podrán pedir que se complemente o aclare, u objetarlo por error grave.
2. Si lo considera procedente, el juez accederá a la solicitud de aclaración o adición del dictamen, y fijará a los peritos un término prudencial para ello, que no podrá exceder de diez días.
3. Si durante el traslado se pide complementación o aclaración del dictamen, y además se le objeta, no se dará curso a la objeción sino después de producidas aquéllas, si fueren ordenadas.
4. De la aclaración o complementación se dará traslado a las partes por tres días, durante los cuales podrá objetar el dictamen, por error grave que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en éstas.
5. En el escrito de objeción se precisará el error y se pedirán las pruebas para demostrarlo. De aquél se dará traslado a las demás partes en la forma indicada en el artículo 108, por tres días, dentro de los cuales podrán éstas pedir pruebas. El juez decretará las que considere necesarias para resolver sobre la existencia del error, y concederá el término de diez días para practicarlas. El dictamen rendido como prueba de las objeciones no es objetable, pero dentro del término del traslado las partes podrán pedir que se complemente o aclare.
6. La objeción se decidirá en la sentencia o en el auto que resuelva el incidente dentro del cual se practicó el dictamen, salvo que la ley disponga otra cosa; el juez podrá acoger como definitivo el practicado para probar la objeción o decretar de oficio uno nuevo con distintos peritos, que será inobjetable, pero del cual se dará traslado para que las partes puedan pedir que se complemente o aclare.
7. Las partes podrán asesorarse de expertos, cuyos informes serán tenidos en cuenta por el juez, como alegaciones de ellas.



Agencia Nacional de
Infraestructura



SEGUNDO. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

Procede el suscrito a objetar el avalúo presentado por el perito **ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ**, en virtud a los **ERRORES GRAVES** evidenciados y los cuales pueden llegar a configurar un detrimento patrimonial si se llegase avalar el informe pericial del perito ya mencionado.

La presente precisión técnica se hará determinando los parámetros descritos por la Sentencia identificada con número de radicado 2006059 del Consejo de Estado del magistrado ponente JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA, la cual indica:

(...) Ahora bien, la prosperidad de la objeción supone que el objetante acredite las circunstancias que, su juicio, originan el error; para ello puede solicitar las pruebas que estime pertinentes o, si lo considera suficiente, limitarse a esgrimir los argumentos que fundamentan su objeción". A lo que se agregó, en posterior precedente, que se "... requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Así mismo, 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 de él haga el perito.

Conforme a lo anterior se manifestarán los argumentos que fundamenta la presente objeción:

1. EL DESCUENTO DE LA PLUSVALIA O MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO.

En la aclaración se solicitó al perito explicar el por qué en su análisis no plasmó el descuento por mayor valor que genera el anuncio del proyecto, ya que se observaba que las transacciones empleadas en su análisis de mercado son posteriores al anuncio del mismo y actuales a la fecha, por ende, no se ha descontado la valoración en virtud al desarrollo vial. Al momento de resolver este ítem el perito manifiesta que: *"La plusvalía es una contribución de naturaleza municipal que tiene como fundamento en el art 82 de la C.P, por el cual reglamenta las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de la ley 388 de 1997, decreto 1599 de agosto".*

Es importante resaltar que el perito no tuvo en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial y la posterior aclaración y complementación el parágrafo 1 de la ley 388 de 1997 la cual establece:

(...)

PARAGRAFO 1o. 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. (Negrilla y subrayado fuera del texto)

(...)

Sin embargo, como ya se mencionó en su escrito de aclaración y complementación el perito se limitó a citar la normativa que define la plusvalía, sin justificar su actuación en el dictamen inicial. Lo anterior, deja incólume el reparo realizado por la parte accionante, configurándose el primer motivo que acredita el error grave, ya que, al no descontar el valor de la plusvalía, conforme a la normatividad previamente citada, se afecta directamente el valor de la indemnización.

Sumado a ello, el perito ignoró pronunciarse por completo respecto a los elementos tomados en cuenta en su dictamen, el cual fue realizado muchos años después de la realización de la oferta formal de compra y el avalúo. En este sentido, en la pericia tomó en cuenta los servicios públicos que no eran los mismos que se tenían para



Agencia Nacional de
Infraestructura



septiembre de 2012, situación que afectó diametralmente el valor del metro cuadrado. Adicionalmente, tuvo en cuenta las vías, la proyección del predio, las construcciones, la vocación, etc., o cuales no podían ser tenidos en cuenta, ya que el peritaje se tenía que realizar conforme a la realidad del bien al momento de hacer la oferta formal de compra, pues atendiendo a la seguridad jurídica es en dicho momento en el cual se hace la tasación del inmueble, ya que permitir una actualización constante de su valor en el trasegar del proceso de expropiación conllevaría a un detrimento del erario, situación que no es legalmente permitida.

Aunado a lo anterior se evidencia la confusión por parte del perito al momento de analizar los conceptos de hechos generadores de plusvalía y el concepto del mayor valor generado por efectos de la obra pública.

Es importante recordar que el artículo 74° de la ley 388 de 1997 establece:

“ARTICULO 74. HECHOS GENERADORES: *Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8° de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:*

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

Ahora bien, **EL CONCEPTO DEL MAYOR VALOR GENERADO** está encaminado al descuento que se indica en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y cuya metodología para su cálculo está establecido en el Decreto 2729 de 2012, la cual es aplicable a valoración de inmuebles objeto de utilidad pública, como es en el caso objeto de este litigio. Por las razones anteriormente expuestas y ante la falta de pericia al momento de realizar los informes valuatorios ceñidos a una normatividad clara, se **OBJETA POR ERROR GRAVE**.

2. MÉTODO VALUATORIO EMPLEADO PARA EL TERRENO.

Al respecto se solicitó al perito que se sirviera aclarar por qué no se le dio aplicabilidad a lo establecido en el artículo 61 en la Ley 388 de 1997, el cual señala:

ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. *Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989:*

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. 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, y en particular con su destinación económica. (Negrilla y subrayado fuera del texto)

En este punto, en un primer momento en su aclaración el perito se dedica a justificar la idoneidad del método comparativo, cuando en realidad lo objetado por la accionantes es el empleo de valores actuales acudiendo a



Agencia Nacional de
Infraestructura



dicho método. De esta forma, lo cuestionado se encontraba encaminado a señalar que erróneamente el perito ignoró por completo que para el año 2012 se determinó un valor del metro cuadrado en \$1.020 y no de 300.000 como lo señaló en la pericia.

Posteriormente, en su aclaración trae a colación el Decreto 422 de 1998, disposición inexistente. No obstante, haciendo una lectura sistemática del párrafo se observa que se refiere es al Decreto 422 del año 2000, que si bien en su art. 2 núm. 7 señala que el avalúo tendrá una vigencia de un año, en ningún momento este Decreto reglamentario contempla que pueda variar el valor del avalúo como lo afirmó el perito, siendo una afirmación completamente subjetiva y arbitraria.

Sumado a ello, a pesar de que el perito señala que empleó el método comparativo para realizar el avalúo, constituye error grave el no haber tomado en cuenta suficiente cantidad de transacciones que permitieran darle certeza y seguridad a su dictamen. En ese sentido, omitió una cantidad significativa de estas operaciones, realizadas en la zona y bajo circunstancias similares, como las que se presentan a continuación:

N°	FOLIO	CEDULA CATASTRAL	VALOR M2	N° EP	FECHA EP	NOTARIA	MUNICIPIO
1	040-403840	00-01-0000- 0163-000	1020	56	2013-03-01	UNICA	PONEDERA
2	040-402589	00-01-0000- 0133-000 M.E.	1020	52	2013-03-01	UNICA	PONEDERA
3	040-453902	00-01-0000- 0172-000	924	116	2013-02-25	UNICA	SABANALARGA
4	040-445238	00-01-0000- 0132-000 M.E.	1020	1452	2013-12-28	UNICA	GALAPA
5	040-445237	00-01-0000- 0132-000 M.E.	1016,85015	134	2014-03-18	UNICA	GALAPA
6	040-474897	00-01-0000- 0128-000 M.E.	994,54516	490	2013-05-28	UNICA	BARANOA
7	040-474896	00-01-0000- 0128-000 M.E.	956,772978	101	2013-04-03	UNICA	PONEDERA
8	040-474895	00-01-0000- 0128-000 M.E.	1257,80359	164	2015-05-04	UNICA	GALAPA
9	040-243470	00-01-0000- 0111-000 M.E	1020	228	2014-02-26	UNICA	SANTO TOMAS
10	040-319764	00-03-0000- 0140-000	1088	604	2013-10-03	UNICA	SABANALARGA
11	040-319766	00-03-0000- 0143-000	924	643	2014-07-02	UNICA	SABANALARGA
12	040-295597	00-02-0000- 0191-000	924	780	2014-12-16	UNICA	GALAPA
13	041-95911	00-02-0000- 0191-000	1072	554	2016-05-18	UNICA	SANTO TOMAS
14	040-295589	00-02-0000- 0183-000	924	779	2014-12-16	UNICA	GALAPA
15	041-95903	00-02-0000- 0183-000	1072	554	2016-05-18	UNICA	SANTO TOMAS
16	040-295606	00-02-0000- 0200-000	1020	1280	2014-10-06	UNICA	SANTO TOMAS
17	040-295605	00-02-0000- 0199-000	1020	1279	2014-10-06	UNICA	SANTO TOMAS



Agencia Nacional de
Infraestructura



18	040-295591	00-02-0000-0185-000	1020	415	2013-07-11	UNICA	SABANALARGA
19	040-295592	00-02-0000-0186-000	1020	778	2014-12-16	UNICA	GALAPA
20	040-295593	00-02-0000-0187-000	1020	1196	2016-10-03	UNICA	SANTO TOMAS
21	040-295601	00-02-0000-0195-000	1020	1197	2016-10-03	UNICA	SANTO TOMAS
22	040-295594	00-02-0000-0188-000	1020	706	2013-11-15	UNICA	SABANALARGA
23	040-295598	00-02-0000-0192-000	1015,92038	633	2013-10-15	UNICA	SABANALARGA
24	040-295599	00-02-0000-0193-000	1020	416	2013-07-11	UNICA	SABANALARGA
25	040-413532	01-00-0232-0001-000 M.E.	1200	324	2013-05-31	UNICA	SABANALARGA
26	040-442778	01-00-0232-0001-000 M.E.	1200	86	2014-01-30	UNICA	SABANALARGA
27	040-442777	01-00-0232-0001-000 M.E.	1080	535	2014-08-12	UNICA	GALAPA
28	040-413534	01-00-0232-0001-000 M.E.	1200	157	2014-04-03	UNICA	GALAPA
29	040-413535	01-00-0232-0001-000 M.E.	1200	518	2013-06-17	UNICA	GALAPA
30	040-413531	01-00-0232-0001-000 M.E.	1200	27	2013-02-14	UNICA	PONEDERA
31	040-272018	01-00-0228-0005-000	1140	104	2013-04-04	UNICA	PONEDERA
32	040-459149	00-01-0000-0022-000 ME	924	806	2014-12-30	UNICA	GALAPA
33	040-219023	00-02-0000-0238-000	972	286	2013-05-11	UNICA	SABANALARGA
34	040-141356	00-02-0000-0109-000	1020	287	2013-05-11	UNICA	SABANALARGA
35	040-328402	00-02-0000-0185-000	1140	55	2013-03-01	UNICA	PONEDERA
36	040-286717	00-02-0000-0186-000	1020	53	2013-03-01	UNICA	PONEDERA

Por lo anterior, se debe tener en cuenta es la normativa emanada de la Ley 388 que en su artículo 61 estipula que el valor comercial se determina teniendo en cuenta la normatividad vigente al momento de la oferta, es decir, la realidad jurídica para el año 2012, reclamo que no fue desvirtuado por la pericia ni su aclaración, situación que constituye un error grave y afecta completamente el valor de la indemnización.

3. DE LA IDONEIDAD DEL PERITO.

En el ordenamiento jurídico colombiano se expidió la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, el cual regula la actividad valuatoria y corolario de esto se le debe dar un cumplimiento estricto, por ende, las personas dedicadas profesionalmente a la realización de avalúos comerciales deben ser idóneos y cumplir a cabalidad con lo establecido en la ley, conforme a esto el perito **ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ**, no cuenta con los certificados suficientes que lo acrediten como evaluador, ya que no se

Prosperidad
para todos



Agencia Nacional de
Infraestructura



evidencia que el perito cuente con el Registro Abierto del Avaluador (RAA), categoría establecida en el Decreto 556 de 2014. Se debe recordar que los avalúos para los proyectos de utilidad pública deben contar con la certificación correspondiente acorde con un perito idóneo, con el fin de que se logre determinar el valor comercial del bien inmueble objeto de expropiación.

TERCERO CONSIDERACIONES ESPECIALES DE LA DISCRECIONALIDAD DEL JUEZ

Con todo el respeto que merece el Señor Juez y siendo él el único llamado director procesal del presente proceso de expropiación, y en consideración del suscrito, quien obra en pro de los intereses de la Nación, hace el siguiente llamado para que bajo sus criterios y juicios, en virtud de cada una de las falencias encontradas y expuestas previamente proceda a tener en cuenta y abordar la actuación de los peritos judiciales.

Así las cosas, hace alusión el suscrito a la Sentencia de Tutela 638 de 2011 de la Corte Constitucional con ponencia del Magistrado Dr. Luis Ernesto Vargas Silva, en donde le recuerda a su señoría el deber y potestad que bajo su condición se ostenta, en los siguientes términos: *“Es que, sin perjuicio de la aplicación de las normas referidas a la carga de la prueba, los jueces deben apreciar, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, las omisiones o las deficiencias en la producción de la prueba, lo cual incluye aún la decretada de oficio. Ello les impone ser dinámicos y proactivos en la averiguación de la verdad que dibuja un asunto particular. Precisamente, el artículo 240 del Código de Procedimiento Civil, establece que por su propia iniciativa el juez puede ordenar a el perito que aclaren, complementen o amplíen el dictamen pericial, al igual que el artículo 241 del mismo Código le impone el deber de apreciar el dictamen teniendo en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia del perito y los demás elementos probatorios que obren en el proceso”*. (Negrilla fuera de texto original).

En consecuencia; y en atención a lo aquí expuesto proceda señor Juez a adoptar las medidas que considere necesarias para dar claridad a las inconsistencias establecidas dentro del dictamen aportado por los peritos.

CUARTO. PETICIÓN.

1. Sírvasse señor Juez tener presentes los anteriores argumentos técnicos y jurídicos, con el fin de dar por sentado los elementos acá glosados dentro de los cuales se determinan con claridad la existencia de errores graves sobre la experticia presentada por el perito **ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ**, para decretar la existencia del error grave, y de manera objetiva encontrar el valor real del predio objeto de la presente expropiación. En consecuencia, sírvase proceder de conformidad con el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.
2. Solicito señor Juez tenga en cuenta a los siguientes órganos de control: PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN 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, a saber, los recursos públicos que se tienen destinados para el cabal cumplimiento del proyecto de infraestructura que origino la presente Litis.
3. Sírvasse señor Juez, de conformidad con el numeral 6 del artículo 238 del C.P.C, resolver la objeción con el fin de determinar la indemnización u ordenar la práctica de un nuevo avalúo al que hoy se objeta, lo anterior de conformidad con la norma mencionada que indica:

“6. La objeción se decidirá en la sentencia o en el auto que resuelva el incidente dentro del cual se practicó el dictamen, salvo que la ley disponga otra cosa; el juez podrá acoger como definitivo el practicado para probar la objeción o decretar de oficio uno



Agencia Nacional de
Infraestructura



nuevo con distintos peritos, que será inobjetable, pero del cual se dará traslado para que las partes puedan pedir que se complemente o aclare.”

**QUINTO
PRUEBAS**

1. Sírvasse Señor Juez decretar, así mismo, las pruebas de oficio que considere necesarias para el sustento de la experticia presentada y de la idoneidad del perito **ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ**.

Cordialmente,


CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO
C.C. 80.085.601 DE BOGOTÁ
T.P. 148.099 DEL C.S.J.