

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
MANIZALES - CALDAS**

TRASLADO EN LISTA

PROCESO : EXPROPIACION

DEMANDANTE : INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS

APODERADO : Dr. NINO BRAVO OYUELA T.P. 109.727 C.S.J.
Dependiente : Dr. Oscar Javier Sánchez Pineda T.P. 138.132 C.S.J.

DEMANDADOS : CARLOS ALBERTO GIRALDO ARBELAÉZ
: LINA MERCEDES VILLEGAS LOPERA

APODERADO : Dr- Rodolfo Beltrán Peñuela con T.P. No. 168.810 del CSJ
RADICADO :17001-31-03-006-2021-00066-00

TRASLADO : Se corre traslado del escrito de sustentación al
recurso de apelación del auto que negó una prueba
presentado por la parte demandada.

TERMINO : Tres (3) días. Empiezan a correr desde día 20 de
agosto de 2021 desde las 7.30 am. y vence el 24 de
agosto de 2021 a las 5 p.m.

DERECHOS : Arts. 326 y 110 C.G.P.

FIJACIÓN : agosto 19 de 2021, Hora: 7:30 A. M.

**MANUELA ESCUDERO CHICA
SECRETARIA**

Bogotá, 09 de agosto de 2021

Señor Doctor
FELIPE GIRALDO
Juez Sexto Civil Del Circuito De Manizales
Ciudad

PROCESO: Expropiación
DEMANDANTE: Instituto Nacional de Vías. INVIAS Nit. No 800.215.807-2
DEMANDADOS: Carlos Alberto Giraldo Arbeláez, c de c No 10.254.091 y Lina Mercedes Villegas Lopera, c de c No 43.549.568
RADICADO: 7001-31-03-006-2021-00066-00

En atención a la audiencia desarrollada el 03 y 04 de agosto del año en curso, en la cual mediante auto negó la aceptación del avalúo presentado en la contestación de la demanda, avalúo elaborado por la empresa WR INGENIEROS AVALUADORES, con NIT. No. 830.096.397-1, miembro de ASOLONJAS, y la sentencia del mencionado proceso, a continuación, y dentro del término me permito materializar las objeciones, en cumplimiento a lo ordenado por su despacho en estrados, así:

1. Impugnación contra la decisión de negar el avalúo presentado en la contestación de la demanda y realizado por **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**.

La decisión del despacho, de no aceptar el avalúo presentado por la parte demandada y realizado por la firma **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**, adolece de varias fallas, que enumero así:

- Cita el despacho la Ley 1564 de 2012, (Julio 12), Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones, y en especial el numeral 6, del artículo 399, "Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz**, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.
- Aduce el despacho, para rechazar el avalúo de la firma **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**, que el avalúo debe ser realizado por una lonja (Corporativo), dando así cabal interpretación al mencionado numeral de la ley.
- Sin embargo, la **Ley 1682 de 2013, (noviembre 22), LEY DE INFRAESTRUCTURAS**, ley especial, por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias....., cita claramente en su **Artículo 20**.

Modificado por la Ley 1742 de 2014, Artículo 3º. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012, argumentada por el despacho, que se aprecia claramente, es **posterior** a la ley citada por su señoría, ya que fue expedida 16 meses y 10 días después de la Ley 1564, CGP.

- La **Ley 1682 de 2013**, (noviembre 22), **Artículo 23.** Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente **o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.** El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.
- Es claro, que el avalúo presentado por la firma **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**, cumple en la totalidad con el artículo anteriormente citado, ya que es una persona jurídica legalmente constituida en Colombia, y autorizada por ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS SIGLA ASOLONJAS, identificada con Nit. No. 830.037.402-9, para realizar avalúos en todo el país. (Se anexa certificación).
- **La Ley 1682 de 2013**, (noviembre 22), **cita en su Artículo 73.**” La presente ley rige a partir de su sanción y publicación en el Diario Oficial y deroga el inciso 2º del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989; artículo 32 de la Ley 105 de 1993; el artículo 83 de la Ley 1450 de 2011; parágrafos 1º y 2º del artículo 87 de la Ley 1474 de 2011; **y las demás disposiciones que le sean contrarias** “con lo cual refuerza aún más, que el avalúo presentado por la firma **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**, debe ser aceptado por su despacho.
- Igualmente, el avalúo presentado en la contestación de la demanda y elaborado por **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**, **La Resolución 898 de agosto 19 de 2.014. en su Artículo 4o. Selección Del Avaluador.** La entidad adquirente solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la autoridad catastral correspondiente, o personas naturales o jurídicas de carácter privado, registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad, la elaboración del avalúo comercial al que se refiere la presente resolución.

Parágrafo. El evaluador encargado podrá contratar a expertos para determinar algunos de los aspectos del daño emergente y/o lucro cesante.

Por lo expuesto anteriormente, no hay ninguna razón para no aceptar el avalúo realizado por la firma **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**, ya que la empresa cumple con todas las exigencias normativas y técnicas necesaria para la elaboración de los avalúos requeridos en procesos de expropiación, en proyectos de infraestructura existentes en el país.

2. Impugnación de la sentencia

Cabe resaltar que este tipo de procesos lo que busca es resarcir los daños y perjuicios causados al titular del derecho del dominio real, y por tratarse de una obra de interés público y de carácter general, que beneficiara el desarrollo económico del país, me permito objetar la sentencia dictada en los numerales referentes al avalúo presentado por el accionante.

- El avalúo que sirvió de base para dictar sentencia, carece de rigor investigativo, ya que el Señor evaluador, tal como lo dijo en la audiencia, nunca contacto a los propietarios del inmueble, y en consecuencia, no podía conocer que el canon de arrendamiento que ellos reciben del inmueble en comento, estaba legalmente sustentado en un contrato de arrendamiento, vigente desde el 2.015, y que al perder la franja de 76.00 mts² requerido por la concesión, era causal determinante para la finalización del contrato, como en efecto sucedió, con lo cual se causa un grave detrimento en las finanzas de los propietarios, hecho solamente imputable a la pérdida de esa franja de terreno.
- Para la fecha de presentación del avalúo, el perito designado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, evaluador Jairo Mejía Serna solo poseía Registro de Avaluador para las categorías de Avalúos Urbanos y Rurales, es decir, categorías 1 y 2, pero carecía de registro para la categoría 3, que hace referencia a Recursos Naturales y suelos de protección, con base al Plan de Ordenamiento territorial de Manizales y el Decreto Reglamentario 556 de 2.014, zona en la cual se ubica el predio motivo de la expropiación.
- El avalúo que sirvió de base para dictar sentencia, no cumple la ley 1673 en su **Artículo 9. Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita**, por lo anteriormente citado.
- En el avalúo presentado por la parta accionante, hay una seria de inconsistencias que hacen dudar de la veracidad de todo el documento, y que claramente violan la Resolución 620 de 2.008, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En efecto, en el numeral **6.2. Área del terreno.....Área requerida para diseño 76.88 mts²...Área en Ronda de río 0.00 mts²**, sin embargo, en el numeral **10.2 Análisis de Datos**. Se lee ...” El predio se encuentra en su totalidad sobre ronda de río”, entonces el predio está o no sobre ronda de río? Es evidente que la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas no tiene clara cual es la ubicación del predio, cuya ubicación exacta parecen desconocer, violando claramente el **artículo 7**, y continúan en el

mismo informe valuatorio en el numeral **1.2.Tipo de inmueble**. Lote de terreno sin construcciones y en el numeral **1.9. Uso actual del inmueble**. Lote de terreno con construcciones., desconociendo claramente la obligación legal, estipulada en ese mismo artículo, sobre la identificación física del predio y su localización clara y suficiente, ya que de la lectura del documento solo se genera confusión.

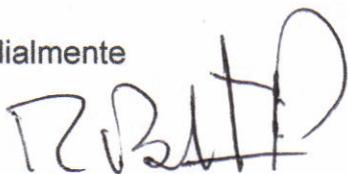
- **Se viola la resolución 620, en su Artículo 9o. Consulta A Expertos Avaluadores O Encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.
- Para el presente caso no existe la declaración juramentada sobre la inexistencia de ofertas de inmuebles similares en sector. Pero más grave aún, es que los valores definidos en el avaluo por la Lonja, son ofertas de compra, hechas por el INVIAS, folio 13 del avalúo presentado por el demandante, pero teniendo como base, los mismos avalúos que realizo en el sector la Lonja. Es decir, la Lonja fijo para ese sector, la suma de \$80.000.00 por mts², y con esa cifra ofertaron a otros predios ubicados en el mismo sector, pero en otro avaluo, citan esas mismas ofertas como si estas se hubiesen ejecutado mediante encuestas, en un claro desinformación metodológico, y olvidan un pequeño detalle legal, no hay fecha de las supuestas negociaciones, ni la ubicación clara y precisa de los predios ofertados, ni el área de los mismos para saber si son comparables al área del predio en comento, tal como lo ordena la Resolución.
- El avalúo que sirvió de base para dictar sentencia, viola la Resolución 620 de 2008, emanada por el IGAC, en su **Artículo 11. De Los Cálculos Matemáticos Estadísticos Y La Asignación De Los Valores**. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos...Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas). Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. es claro, que en el muestreo estadístico del avalúo no hay desviación estándar ya que las tres ofertas presentadas por el avaluador es de \$80.000 pesos cada una, situación que carece de lógica y razonamiento, por ser un universo muy grande y únicamente tres encuestas.

La Lonja desconoce, que si en las supuestas encuestas o investigaciones indirectas de campo, si se asumen valores iguales, necesariamente los

resultados obtenidos tienen que estar dentro de los rangos establecidos por la ley.

- Igualmente, la sentencia no autoriza el pago del Lucro Cesante, olvidando que los dineros fueron consignados en su totalidad por la parte demandante en junio del año en curso, en atención en que para la fecha no existían contratos de arrendamiento, los cuales generaban el lucro cesante. Es claro, que, por tratarse de un acto administrativo de carácter general, expedido por el Instituto Nacional de Vías- INVIAS, anterior al 5 de junio de 2018, fecha que el perito realizó la visita ocular para el estudio valuatorio, tanto los titulares de derecho del dominio del inmueble y el arrendatario dieron por terminado el contrato de arrendamiento, diciembre del 2019.
- El avalúo presentado por la parte accionante no tuvo en cuenta la Resolución 898 de 2.014, en su artículo **artículo 10. Determinación de la Indemnización. ...** **Parágrafo 2o.** El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito... Situación que evidentemente no realizó el evaluador, pues de lo contrario, como mínimo habría conocido el contrato de arrendamiento vigente a la fecha.
- El avalúo no se calculó el daño emergente ni el lucro cesante, porque en el encargo valuatorio el INVIAS no ordenó el cálculo de estos, siendo parte inherente en todo proceso de expropiación.

Cordialmente



Rodolfo Beltrán Peñuela.
C.C. No. 19.305.390 de Bogotá
T.P. No. 168.810 CSJ

ASOLONJAS

CERTIFICA QUE:

La empresa **WR INGENIEROS AVALUADORES SAS**, identificada con NIT. 830.096.397-1, Representante Legal William Mauricio Robledo T Identificado con cédula 80.073.222, es miembro activo de ASOLONJAS (Asociación Nacional de Lonjas y Colegio inmobiliarios). Y cumpliendo con lo exigido en el Decreto 1420 Art.8; Gremio que presta a las entidades públicas los servicios valuatorios a nivel nacional.

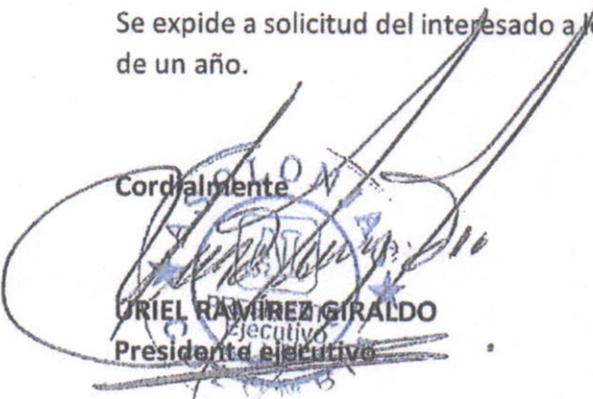
Y está autorizada para realizar avalúos en compañía de nuestras Lonjas Afiliadas:

- **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA SAN JOSÉ DEL GUAVIARE**
- **LONJA INMOBILIARIA DE ANTIOQUIA**
- **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DEL HUILA**
- **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
- **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA GUAJIRA**
- **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANQUILLA**
- **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DEL CARIBE**
- **CORPORACIÓN LONJA DE AVALUADORES PROFESIONALES INMOBILIARIAS DE BOYACÁ**
- **CORPORACIÓN LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES DE NARIÑO**
- **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE CARTAGENA**
- **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA**
- **LONJA DE AVALUADORES DE INMOBILIARIA DE CALDAS**
- **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DEL PUTUMAYO**
- **LONJA INMOBILIARIA DEL QUINDÍO**
- **LONJA INMOBILIARIA DEL CASANARE**
- **LONJA INMOBILIARIA PEREIRA**
- **LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**
- **LONJA INMOBILIARIA DE VALLEDUPAR**
- **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE QUIBDÓ Y LAS COMUNIDADES DEL CHOCO**
- **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA**
- **ASOCIACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE CÓRDOBA Y LA SABANA**
- **LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ**
- **CORPORACIÓN LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA**

Avalúos que serán certificados por las Lonjas afiliadas y por los peritos de cada regional con la permanente verificación y dirección de nuestro afiliado WR INGENIEROS AVALUADORES que está acreditada para ejercer la actividad de PERITO AVALUADOR A NIVEL NACIONAL, con especialidad en avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales, maquinaria, equipo y vehículo.

Se expide a solicitud del interesado a los doce (12) días del mes de Julio de 2021, con vigencia de un año.

Cordialmente



URIEL RAMÍREZ GIRALDO
Ejecutivo
Presidente ejecutivo