



Valledupar, 14 de marzo de 2024

Referencia: Proceso Verbal
Radicado: 20001 31 03 003 2013 00520 00
Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
Demandados: CARLOS MATTOS LIÑAN
Decisión: *Requiere a Perito*

En memorial que antecede, la Agencia Nacional de Infraestructura formula objeción por error grave frente al dictamen presentado por el perito Casto de Jesús Socarras Reales; sin embargo, a merced de lo previsto en el numeral 5 del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, se impone el rechazo de esa objeción por improcedente, pues a la luz de la disposición legal en cita, el dictamen rendido como prueba de las objeciones no admite objeción, siendo sujeto únicamente a complementación y/o aclaración.

En ese escenario, sería la oportunidad para desatar la objeción suscitada respecto a la cuantificación de la indemnización a favor del demandado Carlos Mattos Liñán; sin embargo, el despacho advierte la necesidad que el perito designado ajuste el informe pericial al objetivo propuesto mediante auto de 14 de diciembre de 2020 y a las aclaraciones solicitadas por la ANI, conforme a las explicaciones que se siguen a continuación.

En efecto, en el archivo 112 del cuaderno 03 principal, se observa que MIGUEL SANGUINO GUZMAN y HERNAN AROCA ZULETA, fueron designados peritos en este asunto, aportando al expediente bajo esa designación *actualización del dictamen a la fecha actual 2018 sobre la indemnización al predio rural La Colina*. Seguidamente, la Agencia Nacional de Infraestructura solicitó aclaración y complementación de esa experticia, procediendo los auxiliares conforme se observa en el archivo 121 de la misma encuadernación. No obstante, las explicaciones en esa oportunidad resultaron insuficientes para la demandante, quién finalmente objetó por error grave el dictamen pericial referido.

Ahora, una vez repasada la objeción de la demandante a la experticia técnica, se advierte que los reparos se contraen en forma concreta a los siguientes puntos¹:

1. ***La inobservancia del descuento por el mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra***, pues de acuerdo con la Agencia Nacional de Infraestructura los peritos no le dieron aplicación a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, además, de no haberse realizado el ejercicio valuatorio en las condiciones dinámicas inmobiliarias al momento de la oferta de compra del inmueble sino a las condiciones en el momento de la elaboración del dictamen, esto es, en el año 2018, lo que derivaría en que el análisis del estudio de mercado incluyeran los

¹ Archivo 126 Cuaderno 03 Principal

efectos positivos generados por la obra de infraestructura vial.

2. **De la metodología valuatoria empleada**, bajo el entendido que no se anexaron al dictamen pericial, los soportes de la información que se tuvo en cuenta para el ejercicio valuatorio.
3. **La valoración de construcciones y especies**; manifiesta la ANI que no se indicaron las variables que fueron tenidas en cuenta en el proceso de depreciación, como la vetustez, vida útil, el estado de conservación etc., para corroborar que estas habían sido empleadas adecuadamente y ajustadas a la realidad de la construcción. Que no se anexa el cálculo matemático para verificar si lo establecido en el dictamen es congruente con la realidad, lo que denota que la información no es verificable, tornándose inexacta y subjetiva. Aunado a lo expuesto, refiere la demandante que no se aportó la fuente de información empleada para la obtención de los valores que se señalan en el avalúo, así como tampoco las memorias de cálculo del análisis de los precios unitarios de las construcciones requeridas e inventariadas en la ficha predial, ni los soportes que emplearon para determinar el valor de las especial, pues pese a señalar que usaron la misma que Ecopetrol, no anexaron ni indicaron la fecha de su elaboración.
4. **Actualización del avalúo - uso del IPC**, sustenta esta objeción en que los peritos emplearon el IPC para actualizar el avalúo al año 2018 utilizando muestras de mercado vigentes a marzo de 2018 y emplearon, asimismo, valores de construcción actualizadas, advirtiendo que el procedimiento matemático es incorrecto y no se tuvo en cuenta el artículo 21 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
5. **Daño emergente**, refiere la ANI que este concepto se encuentra definido en la Resolución 898 de 2014 del IGAC, y el daño emergente calculado por los peritos no obedece a esos conceptos, por lo que una actualización con IPC al avalúo no resulta procedente en ese aspecto como tampoco se deben emplear procedimientos de la Agencia Nacional de Minería.
6. **Lucro cesante**, se liquidó por 25 a 30 años, y no se consideró que la Resolución 898 de 2014 del IGAC, establece un término de hasta 6 meses por este concepto.

Mediante auto de 14 de diciembre de 2020², el despacho ante la insuficiencia de pruebas documentales que brindaran los elementos de juicios necesarios para resolver la objeción y ante la ausencia de un dictamen aportado por la objetante decretó como prueba uno nuevo a fin de determinar la existencia o no de los errores señalados por la Agencia Nacional de Infraestructura al dictamen pericial inicial, designando para tales efectos al Auxiliar de la justicia CASTO DE JESÚS SOCARRAS REALES³, integrante de la lista ofrecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Presentada la respectiva experticia y ofrecido el respectivo traslado a las partes, la entidad

² Archivo 168 Cuaderno 03 Principal

³ Archivo 201 Cuaderno 03 Principal

demandante solicitó aclaración y complementación de la misma, para que el perito: **i)** indicará los motivos por los cuales estableció el valor comercial del inmueble teniendo en cuenta el área de terreno total y no el área de ejecución requerida para la obra, que es de 183,962.12 M²; **ii)** se complementará el dictamen con la información relativa al cálculo de los factores de área, factor de vía de acceso, factor pendiente, factor ubicación, los cuales acusa de no tener sustento normativo ni legal, y que aumenta sin justificación hasta en un 30% los valores obtenidos en el estudio de mercado; **iii)** aclarará lo relativo a las metodologías implementadas para la determinación del valor, pues presentan información de zonas que no tienen relación con el bien objeto de avalúo, al tener en cuenta ofertas de predios ubicados en diferentes sectores de la zona urbana de valledupar, a pesar de que el predio objeto de expropiación se encuentra en zona rural de Bosconia, por ende, no pueden ser comparables, además, se presentan valores de referencia en metros cuadrados cuando en las zonas rurales se deben presentar valores de referencia en hectáreas; **iv)** aclarará lo relativo a la estimación para construcciones y especies, puesto que las construcciones afectadas por la vía e incluidas en el área de terreno a expropiar fueron discriminadas en la OFERTA FORMAL DE COMPRA y en la Resolución que decretó la expropiación por vía judicial, pero en el avalúo realizado se establecen mejoras no contempladas en esos documentos; que en el estudio de mercado aplicó factores de homogenización y metodologías para depuración de información sin estipular fuentes de información ni legislación que soporte su aplicación, debiendo observar en este tipo de avalúos lo previsto en la Ley 1682 de 2013, Resolución 620 de 2008 y Decreto 1420 de 1998.

Sin embargo, una vez repasado el dictamen aportado por el perito designado para efectos de desatar las objeciones elevadas por la ANI contra la experticia inicial aportada por MIGUEL SANGUINO GUZMAN y HERNAN AROCA ZULETA, el despacho encuentra que el peritaje no se contrae a los reparos propuestos concretamente por la demandante, pues nada dijo sobre los 5 puntos referidos por la Agencia, ni tampoco aclaró en su oportunidad las especificaciones advertidas por la demandante.

En efecto, en el archivo 211 del expediente, el arquitecto Casto Socarras Reales, textualmente indica que el objetivo de su informe pericial se contrajo a *desarrollar el avalúo comercial de una franja de terreno ocupada por La Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, de un predio de actividad agropecuaria de mayor extensión donde se desarrolla un cultivo de palma de aceite para la imposición de una servidumbre permanente, fundamentada en la ley 388 de 1.997, Decreto Reglamentario N.º. 1420 de 1.998, y metodología aplicada según la Resolución N.º. 0620 de 2.008 del IGAC. Además del cálculo valuatorio de la tierra, en la Finca “La Colina”, se calculará El daño Emergente y El Lucro Cesante para la correspondiente indemnización por las afectaciones al cultivo de palma en dicha área cultivada;* objetivo que no se acompasa con el ordenado por este Juzgado en auto de 14 de diciembre de 2020, en cuya oportunidad se ordenó ***la práctica de un nuevo dictamen en el que se precise la existencia o no de los errores presentes en el dictamen elaborado por Miguel Sanguino y Hernán Aroca***, como ya se dijo en párrafos anteriores.

En ese orden dialéctico, resulta conveniente recordar que la designación del nuevo

Auxiliar de la justicia obedeció principalmente a la necesidad del despacho ilustrarse con los conocimientos técnicos pertinentes para determinar si el avalúo presentado por MIGUEL SANGUINO GUZMAN y HERNAN AROCA ZULETA, presentaba las inconsistencias técnicas señaladas por la Agencia Nacional de Infraestructura en el escrito de objeción, y sólo en el caso de verificarse las falencias acusadas se habilitaba una nueva orientación técnica por el experto, pero sujeto de todas maneras a los parámetros normativos establecidos para tales asuntos.

Ahora, si en gracia de discusión se admitiera que en el dictamen primigenio concurren las falencias señaladas por la ANI y por ello, el experto ofreció un nuevo concepto, esta judicatura observa que el perito no tuvo en cuenta la RESOLUCIÓN GP 1143 de 2013 emanada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, en la cual se ordenó por motivos de utilidad pública la expropiación de una franja de terreno del inmueble denominado LA COLINA de propiedad de Carlos Enrique Mattos Liñán, que comprende un área total de 5.205.140,00 M2, pero del cual se requirió sólo el área de **183.962,12 M2**, además, en el mismo acto administrativo se establecieron como construcciones, mejoras y especies las siguientes:

Construcciones y Mejoras	Especies: Cultivos	Cantidad	Unidad
C1. Cerca 1 con alambre de púas de 4 hilos con postes de madera y swinglea		388,05	ML
C2. Cerca 2 con alambre de púas de 4 hilos con postes de madera		203,70	ML
C3. Cerca 3 con alambre de púas de 3 hilos con postes de madera		370,85	ML
C4. Portón en madera con una altura de 1.60 ML x 7ML		1	Unitario
C5. Cerca 4 alambre eléctrica de 3 hilos		1.172,77	ML
C6. Canal 1 de drenaje 3.00 ML de ancho y 1.60 ML de profundidad		1.477,77	ML
C7. Canal 2 de drenaje 2.00 ML de ancho y 1.40 ML de profundidad		125,09	ML
	Roble	33	unidad
	Campano	26	unidad
	Guacamayo	4	unidad
	Guásimo	13	unidad
	Matarratón	5	unidad
	Totumo	8	unidad
	Dividivi	1	unidad

	Suan	1	unidad
	Cañandonga	1	unidad
	Eucalipto	2	unidad
	Palma de Aceite	1283	unidad
	Guamo	5	unidad

Conforme a lo plasmado en ese acto administrativo, amparado de la presunción de legalidad, el marco para desarrollar el proceso valuatorio de la indemnización se encuentra delimitado, correspondiendo a los profesionales designados establecer para efectos del valor correspondiente a la indemnización: **i) el daño emergente**, en el que se incluye el valor de la franja de terreno expropiada; **y, ii) el lucro cesante**, valor que debe ajustarse exclusivamente al provecho dejado de percibir por la afectación sobre la franja de terreno expropiada.

Por todo lo anotado refule rápidamente que el despacho no cuenta todavía con la ilustración técnica suficiente para desatar las objeciones pendientes, por eso resulta necesario requerir previamente al perito CASTO SOCARRAS REALES, para que en el término de 10 días, ajuste su informe al objeto inicial del encargo, esto es, precisar técnicamente la existencia o no de los errores enrostrados al dictamen inicial y, sólo en el caso de verificarse los reparos bajo estudio, ofrezca una orientación técnica al despacho que agote además las aclaraciones invocadas por la demandante bajo los conocimientos, la experiencia y los parámetros normativos que rigen tales asuntos.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito, RESUELTE:

PRIMERO. RECHAZAR por improcedente la objeción planteada por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, frente al dictamen pericial realizado por el arquitecto Castro de Jesús Socarras Reales, de conformidad con el numeral 5 del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.

SEGUNDO. REQUERIR al perito designado CASTO DE JESÚS SOCARRAS REALES, para que en el término de 10 días, ajuste el dictamen pericial ofrecido, conforme a los lineamientos previstos en esta providencia.

TERCERO. Una vez ajustado el dictamen, por secretaría córrase traslado a las partes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



ALVARO GONZALEZ ACONCHA

Juez