

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA- CÓRDOBA**



Montería, Dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

ASUNTO: PROCESO VERBAL DE EXPROPIACION DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, CONTRA CARMELO CLARET ESPINOSA Y OTRO, RAD: 23001 31 03 003 2013 0031800.

DEL INCIDENTE

INCIDENTE DE REGULACION DEL PRECIO DEL BIEN DENTRO DEL PROCESO VERBAL DE EXPROPIACION DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, CONTRA CARMELO CLARET ESPINOSA Y OTRO , RAD: 23001 31 03 003 2013 0031800.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Área parcial de un lote de terreno en suelo de Expansión Urbana que hace parte de uno de mayor extensión, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 140-31359 de la ORIP de la ciudad de Montería, cedula catastral N° 010501390003000001001, ubicado en el Departamento de Córdoba municipio de Montería, Barrio Mocarí Carrera 6 No. 85 – 150 denominado Tres Marías. El área total del predio de mayor extensión es 496.837,53 y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE : Con los sectores de Mocarí y El Bosque POR EL ESTE : Con el perímetro urbano del municipio de Montería POR EL SUR : Con el sector El Picacho POR EL OESTE : Con la Carrera 6ª (Vía a Cereté). **El área requerida para el proyecto vial es de 8.007,47M2** según ficha predial la franja de terreno solicitada se identifica como - CCS-PCN-098 y tiene los siguientes linderos: NORTE: Del punto 1 al punto 2 con una longitud de 32,83 mts, con predio de Espinosa Milanés Carmelo, Samudio Milanés Rafael e Inversiones Espinosa Rondón & CIA S.C.A. – En liquidación (CCS-PCM-099). ORIENTE: Del punto 2 al punto 3 con una longitud de 244,20 mts, con predio de los mismos propietarios. SUR: Del punto 3 al punto 4 con una longitud de 32,83 mts, con predio de Jorge Eliecer Doria Corrales (CCS-PCM-097). OCCIDENTE: Del punto 3 al punto 4 con una longitud de 244,25 mts, con predio de los mismos propietarios.

ANTECEDENTES.

- Con la demanda de expropiación la ANI presento presentó un avalúo pericial en fecha 22 de agosto de 2013. Este avalúo lo realizo el IGAC- el cual arrojó como valor de la Franja de terreno requerida 8.007,47 , se establece por un valor de metro cuadrado de \$71.000, total de **\$568.530.370 (primer avalúo)**
- Con la contestación de la demanda se adjuntó un avalúo comercial elaborado por Araujo & Segovia en fecha 5 de abril de 2013, en el cual se determina un valor por metro cuadro de \$91.909, suma que arrojaría un valor por la franja de terreno querida en **\$736.286.866, 50. (Segundo avalúo)**
- Mediante sentencia de expropiación de fecha 24 de enero de 2014, el Despacho decreto la expropiación de la franja de terreno solicitada por la demandante, así mismo ordeno un avalúo pericial del bien expropiado con el fin de determinar el valor final a pagar.

- Mediante interlocutorio de fecha 04 de junio de 2014 se designó como perito de la lista de auxiliares de la justicia al señor Carlos Isidro Carrascal Cermeño y al señor Luis Durante Caballero, quienes presentaron La experticia el día 30 de julio de 2014, se asigna a la franja de terreno solicitada un valor por metro cuadro de \$285.000 para un total de **\$2.282.128.950. (Tercero avalúo)**
- Del dictamen anterior se corrió traslado a las partes, por el término de tres (3) días, dentro del cual el apoderado de la demandante ANI propuso **objeción por error grave**.
- En virtud de la objeción formulada, esta unidad judicial decreto la práctica de una nueva experticia - para lo cual, también nombro dos peritos mediante auto de fecha 22 de octubre de 2014.
- El dictamen pericial fue presentado en fecha 14 de mayo de 2015 rendido por los peritos de la lista del IGAC señor Julián Hernández Rivera y señor Juvenal Escudero Manjarrez auxiliar de la justicia, en el mismo se establece un valor de \$300.000 por metro cuadrado, es decir, que por la franja requerida (8007,47)se pagaría un valor total de **\$2.402.241.000. (Cuarto avalúo)**
- Esta prueba pericial se puso a disposición de las partes, el apoderado de la ANI solicitó aclaración de la experticia en fecha 26 de mayo de 2015; de las aclaraciones realizadas por la dupla de peritos, se ponen a consideración de la partes (09/07/2015); nuevamente el apoderado de la demandante **objeta la experticia por error grave**. La cual fue desestimada por no ser procedente (Auto de fecha 27 de julio de 2015). El apoderado de la ANI interpone recurso de reposición y en subsidio apelación, él Despacho mediante providencia de fecha 26 de agosto de 2015 desestima el recurso horizontal y niega la alzada.
- Mediante interlocutorio adiado 28 de septiembre de 2015, el despacho le imprime tramite a la objeción por error grave presentada por el apoderado judicial de la ANI frente al avalúo presentado en fecha 14 de mayo de 2015; acto seguido desestima la objeción y **adopta como definitivo el avalúo de fecha 30 de julio de 2014**.
- En fecha 05 de octubre de 2015 el apoderado de la parte activa interpone recurso de apelación contra la providencia de fecha 28 de septiembre de 2015; el despacho mediante auto signado 09 de octubre concede el recurso de alzada y se envía al superior para ser desatada.

ACTUACIONES EN SEGUNDA INSTANCIA

- Mediante interlocutorio de fecha 20 de abril de 2016, el Tribunal admite apelación y corre traslado.
- Interlocutorio de fecha 12 de mayo de 2016 ordena de oficio una nueva prueba pericial con el de resolver la objeción por error grave.
- Mediante los autos de fecha 16 de febrero 2017- 16 de abril de 2017 se nombran como peritos Hernando Torresnegra Barros – IGAC y Ricardo Acosta Hoyos Auxiliar de la justicia.
- Estos presentan AVALUO EN FECHA 10 DE AGOSTO DE 2017- se asigna a la franja de terreno solicitada un valor por metro cuadro de \$348.000 para un total de **\$2.786.599.00. (Quinto avalúo)**
- Mediante auto de fecha 22 de noviembre de 2017 – el tribunal declaró prospera la objeción por error grave presentada por el apoderado de la ANI – y ordena al juzgado la práctica de un nuevo dictamen.

(Hasta lo discurrido se resume: 5 avalúos presentados- de los cuales dos (2) fueron objetados por error grave – pero solo prosperó el error por el error grave en uno de ellos)

- ✚ El despacho mediante interlocutorio de fecha 25 de nov de 2019 nombró a los peritos Isabel Quintero Pinillas – Jhony Ballestas.
- ✚ Estos presentan avalúo en fecha 16 de abril de 2021, y se asigna a la franja de terreno solicitada un valor por metro cuadro de \$218.373 para un total de \$1.748.615.246 (**sexto avalúo**)- adicional se taso la indemnización por daño emergente y lucro cesante lo cual ascendió a un valor \$2.790.706.709.
- ✚ Mediante auto de fecha 11 de mayo de 2021, se ordenó correrles traslado a las partes, posteriormente la parte demandante le hizo unos al dictamen pericial rendido, por lo que, atendiendo tales reparos, esta unidad judicial dio en traslado la aclaración y complementación al dictamen rendido por los peritos (auto de fecha 30 de julio), posteriormente el apoderado ANI – realizo algunos reparos- no obstante se aclara que dicho reparos no se estructura bajo error grave, como quiera que los reparos de tornaron confusos para el despacho, este (juzgado) mediante auto de fecha 11 de agosto de 2021 ordeno al apoderado demandante hacer aclaraciones pertinentes – en cuanto al valor del avalúo y descuentos de los pagos realizados por la entidad demandante.

PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico se contrae a determinar cuál debe ser la estimación del predio objeto de la expropiación, teniendo en cuenta que se trata solo de una franja de terreno de un predio de mayor extensión? Como se debe hacer una justa tasación? Y si es posible para esa justa tasación atender el concepto de daño emergente y lucro cesante?.

Como problema jurídico asociado, el despacho debe determinar si el avalúo ordenado por este despacho judicial y traído el día **16 de abril de 2021**, debe ser acogido o no?.

Y en caso **de no ser acogido**, se deberá determinar el monto de la indemnización sobre la franja de terreno del predio a expropiar.

CONSIDERACIONES.

La Carta Política de 1991 en su artículo 58 impuso no sólo el respeto a la propiedad privada, así como la función social que la misma debe atender. Pero además permite al Estado, que *«Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio»*.

Conforme al problema jurídico planteado, y para proceder a fijar como precio definitivo del inmueble objeto de la Litis, esta unidad judicial tendrá en cuenta lo expuesto por Honorable Tribunal del Distrito Judicial de Montería sentencia del 18 de febrero de 2020, M. Sustanciador Dr. MARCO TULLIO BORJA PARADAS, radicado bajo el No 23-001-31-03-004-2012-00532-03, folio 512-19, en cuanto al tema de la vigencia del dictamen pericial, en la cual se expone lo siguiente:

“2.1. Esta Sala, en sentencia del 28 de agosto de 2018 Rad. 2017-00209-01, Folio 218-2018, señaló que, la pérdida de vigencia del dictamen se predicaba cuando, pasado un (1) año

de su elaboración, no se efectúa la notificación de la oferta de compra; empero, si ésta acontece dentro de ese término, dicho dictamen queda en firme y, por ende, no habría lugar a reparos sobre su vigencia.

El anterior criterio se sentó con apego a los artículos 24, parágrafo 2, 37, inciso 2°, y 25, inciso 6°, de la Ley 1682 de 2013, y las modificaciones que le fueron introducidas por los artículos 6 de la Ley 1742 de 2014, 9 y 10 de la Ley 1882 de 2018.

2.2. No obstante, se percata la Sala que, según lo señalado por la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia **STC2367-2015**, las normas que han de tenerse en cuenta en estos litigios de expropiación, para efectos del avalúo del bien (y, por ende, de la indemnización -se agrega-), son las vigentes al momento de la presentación de la respectiva demanda. En efecto, así lo expresó en el mentado precedente:

“lo relacionado con el contenido y metodología del avalúo debía ajustarse a los artículos 61 y 62 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998, por ser las disposiciones vigentes para la época de radicación del libelo”.

En el presente asunto es importante resaltar que, el avalúo aportado con la demanda corre con la suerte de haber perdido vigencia, pues a vista está que **el libelo introductorio fue presentado el 22 de agosto de 2013, y el avalúo que se acompañó con esta data del año 2012.**

La norma entonces a tener en cuenta según la sentencia STC 2367-2015, es el Decreto 1420 de 1998, artículo 9 que enuncia:

“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”.

No obstante, se advierte que, a pesar de que el avalúo presentado con la demanda haya perdido su vigencia, el operador judicial no puede desecharlo del todo- pues los datos contenidos en él deben tener en cuenta como prueba documental informativa y relevante, tal como lo ha expresado el máximo órgano de justicia constitucional en la sentencia T- 638/11 *“Si bien el avalúo comercial que obraba como prueba documental había perdido su vigencia para ser tenido en cuenta en el marco del proceso de expropiación al tiempo de fijar las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante^[60], no lo es menos que el juzgador debió apreciar sus datos como prueba documental informativa y relevante^[61] para analizar las variaciones excesivas que reportaron los dictámenes periciales del año 2010 frente al precio de referencia del inmueble para la anualidad 2005. Es que por simple regla de la experiencia no parece coherente que un bien cuyo uso del suelo no se ha modificado y que pertenece a la ronda del río Bogotá por vía de afectación, sufra en su avalúo comercial una variación exponencial tan elevada en tan solo 5 años, pasando de costar \$69'877.498 a \$797'297.466,05, suma última que corresponde al promedio aritmético que hizo el juez civil de los valores que indicaron los dictámenes periciales”.*

Antes de entrar a fijar precio respecto del inmueble se debe recordar lo siguiente:

Artículo 232 CGP. “Apreciación del dictamen: El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos... y las demás pruebas que obren el proceso”.

Es evidente que los dictámenes periciales no atan al juez en su decisión, es sólo una herramienta a la cual se le puede dar o no valor probatorio, utilizada para formar posiblemente una idea clara de alguno de los puntos del litigio, pues los auxiliares de la justicia son requeridos en algunos procesos para verificar aspectos cruciales que requieran especiales conocimientos, científicos y técnicos o artísticos. No quiere decir con ello que la decisión de un juez penda de lo expresado por el auxiliar de la justicia, ya que el operador judicial es libre de su determinación y decidirá respecto del convencimiento creado.

El examen de la prueba pericial, en línea de principio, es entonces intocable en el marco de este escenario excepcional, pues compete al juez y solo a él dentro de los límites de su soberanía, analizarla sin estar sujeto a ningún valor o tarifa preestablecida, es el dispensador de justicia quien cuenta con la suficiente formación para desecharla y por ende apartarse de sus conclusiones o darle el mérito total o parcial que encuentre más ajustado al caso. Por ende, se torna en una exigencia sine qua non que debe ofrecer todo dictamen pericial para que pueda admitirse como prueba de los hechos que analiza, la debida adecuación fundamentación.

CASO CONCRETO

Con el fin de establecer cuál es el valor que efectivamente se deberá cancelar a los demandados por concepto de la franja de terreno expropiada, se procederá a formular las observaciones que la parte demandada expuso como puntos de inconformidad así:

1-Pretender un avalúo justo.

2-El avalúo adosado con la demanda y elaborado por el IGAC, no reconoció lucro cesante.

3-Existen otros predios que también fueron negociados por la ANI en donde reconocieron un mayor valor al metro cuadrado distinto al ofrecido en esta oferta de compra.

Por lo anterior, y frente a cada punto de inconformidad, se tiene que:

1-Es cierto que la Honorable corte constitucional ha dicho específicamente en sentencia de constitucionalidad C- 750 de 2015 que la indemnización debe ser razonable y proporcional, y que la discrecionalidad en la tasación corresponde al arbitrio iuris, y al ser de naturaleza reparatoria por regla general, comprende el daño emergente y el lucro cesante, el cual no solo debe comprender el valor del bien a expropiar, sino también los perjuicios adicionales que se causen con la expropiación. Razones por las que este despacho partirá de estos criterios, para tasar la indemnización.

2-**Es cierto** que el lucro cesante no fue incluido en el dictamen pericial allegado con la demanda proveniente del IGAC, del cual ya se dijo que **aunque este se encuentre sin vigencia**, nada impide que se pueda apreciar como una prueba documental, Por lo anterior es importante tener en cuenta que la Corte Suprema de Justicia, ha dicho frente a este tema que:

“Entonces, en este caso, la parte demandada y afectada con la expropiación, tiene derecho a una indemnización que no solo cubra el daño emergente (valor del inmueble), sino también el lucro cesante, y, con respecto a este último, de no estar demostrado, consistiría en el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización, calculado con base en el valor del bien”.¹

Por lo anterior, es importante tener en cuenta que el lucro cesante **si debe incluirse en la indemnización**, y que este hace parte de la tasación razonable.

Así las cosas y al verificar el **avalúo ordenado** a los peritos Isabel Quintero Pinillas – Jhony Ballestas, estos presentaron de forma conjunta el avalúo en fecha 16 de abril de 2021, sin embargo; este **no parte de ningún presupuesto objetivo que obre en el expediente y/o pruebas para determinar el lucro cesante, sino que se tasa con fundamento en estimaciones teniendo en cuenta la DTF²** así:

Para el cálculo del Lucro Cesante tomamos el rendimiento financiero con el D.T.F. (Intereses de depósito) certificado por el Banco de La República establecido para cada uno de los meses enmarcados dentro del periodo determinado que para el caso es del 08 de octubre de 2013 hasta el 31 de marzo de 2002, el valor estimado se presenta en la tabla, así:

PERIODO	TASA DE INTERÉS DTF	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERÉS CAUSADOS
08-11-2013 a 30-11-2013	2,55	0,213	\$1.464.350.061	\$3.114.591
01-12-2013 a 31-12-2013	4,06	0,338	\$1.980.239.584	\$6.694.633
01-01-2014 a 31-01-2014	4,03	0,336	\$1.985.458.743	\$6.667.726
01-02-2014 a 28-02-2014	3,97	0,331	\$1.995.112.997	\$6.596.256
01-03-2014 a 31-03-2014	3,89	0,324	\$2.007.697.491	\$6.509.807
01-04-2014 a 30-04-2014	3,81	0,318	\$2.015.611.634	\$6.405.374

Siendo lo anterior, **desacertado** y por fuera de los lineamientos dados por nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia; razones por las que **se desechará este dictamen frente al lucro cesante.**

¹ Cita de cita en el expediente n° 23 001 31 03 004 2013 00015 03 folio 5, de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veinte (2020), del Honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial, con ponencia del Dr. Cruz Antonio Yáñez Arrieta.

² Promedio ponderado de las tasas efectivas de captación de los CDT a 90 días que reconoce el sistema financiero a sus clientes y sirve como indicador de referencia relacionado con el costo del dinero en el tiempo.

Corolario de lo anterior y al ser imperiosa la necesidad de reconocer el lucro cesante, se tiene que a cada parte le correspondía asumir sus cargas probatorias, ya que una cosa es:

-Que la Corte si reconozca lucro cesante (Jurisprudencia actual).

-Pero otra cosa es que el lucro cesante ni siquiera se haya informado en qué consistía- Y/o no se haya detallado (Como ocurrió en el presente caso), en donde se habla de unos cultivos de arroz y sistemas de regadío **sin más información relevante sobre el desarrollo de una actividad económica y/o soportes contables y/o contratos u otras pruebas con las que se determinara lo que presuntamente se había dejado de percibir.**

Así las cosas y muy a pesar de los argumentos del demandado cuando dice **“El lucro cesante por las pérdidas causadas”** sin embargo; no probó- ni individualizó ni detalló cuál era la actividad económica, destinación del inmueble, o contratos que dependieran de él, **en específico sobre la franja de terreno a expropiar**; razones por las que la tasación se realizará así:

“Una primera, es que, en caso de que la entidad expropiante haya pagado parte del valor del bien para obtener su entrega anticipada, el interés será calculado con base en el saldo pendiente, porque no puede pasarse por alto que, no hay lugar a reconocer interés por una suma que ya ha sido recibida por la parte demandada.

Y, una segunda aclaración es que, la tasa de ese interés, a juicio de la Sala, debe ser el equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE, porque, por un lado, esa es la tasa de interés que ha de pagar la entidad expropiante en caso de mora en el pago de la indemnización por la expropiación judicial (Vid. Ley 9 de 1989, art. 29; y, Corte /Constitucional, sentencia C-1074/02); y, por otro lado, la legislación en materia de expropiación judicial, no tiene prevista como tasa de interés moratorio el bancario corriente.”³

3-Frente al punto que existen otros predios que también fueron negociados por la ANI, en donde reconocieron un mayor valor al metro cuadrado distinto al ofrecido en esta oferta de compra, para lo cual **era deber** de quien argumentó aportar las pruebas no solo de los valores negociados, **sino también de explicarle al despacho que los predios eran comparables bajo las mismas características y no solo teniendo en cuenta el hecho de su proximidad**, ya que en estos casos debe atenderse todas las características del inmueble al momento de la oferta, su homogeneidad, figura geométrica, si es un terreno regular o irregular, el acceso a servicios públicos y vías de acceso, entre otras cosas, como por ejemplo su destinación económica⁴; **sin que así se hubiera probado.**

Así las cosas, quedan abordados **todos los reparos realizados en la contestación de la demanda.**

Como segundo problema jurídico abordado, el despacho procederá a pronunciarse frente al avalúo de **fecha 16 de abril de 2021, el cual no será acogido**, en ningún punto por las siguientes razones:

1.-No tiene consistencia ni solidez, ya que **los documentos que lo soportaron** y que allí se referencian, **no pudiendo ser apreciados por el despacho, al no adjuntarse**, como son: La revista Construdata **No. 168 Septiembre – Noviembre 2013**, de la cual se adoptó los valores de referencia de la ciudad de Medellín, Con el objetivo de definir los costos. **Tampoco se**

³ Expediente n° 23 001 31 03 004 2013 00015 03 folio 5, de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veinte (2020), del Honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial, con ponencia del Dr. Cruz Antonio Yáñez Arrieta.

⁴ Artículo 61 ley 388 de 1997. 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

adosó El plan maestro Montería verde⁵, ni el Concepto de uso de suelos 1454 del 30 de junio de 2017, el cual se tuvo en cuenta para la investigación económica y por ende la tasación del valor del metro cuadrado de la franja del terreno objeto de estudio, y además; **estos documentos no corresponden a la fecha en que se hizo la oferta.**

2.-No tuvo en cuenta las condiciones del predio al momento de la oferta de compra, pues se apoyó en documentos que no corresponden a la época de la oferta como por ejemplo: **1-El plan maestro Montería verde⁶**, ya que este data del año 2019, fecha posterior a la oferta de compra, **2-Concepto de uso de suelos 1454 del 30 de junio de 2017**, el cual se tuvo en cuenta para la investigación económica y por ende la tasación del valor del metro cuadrado. **3-La revista Construdata No. 168 Septiembre – Noviembre 2013**, de la cual se adoptó los valores de referencia de la ciudad de Medellín, Con el objetivo de definir los costos.

3.-Los anexos adosados que hacen parte de la investigación comercial para determinar el ejercicio del cálculo residual corresponden a proyectos para entregar y/o cotizaciones del año 2018, fecha posterior a la oferta y a la entrega anticipada del bien objeto de la expropiación. (Véase los anexos adosados) y en relación a los del centro comercial Buenavista **ni siquiera tienen fecha**, que nos permita verificar a que cronología pertenecen.

4.-El citado avalúo de fecha 16 de abril de 2021, es ostensiblemente alejado de los avalúos adosados al plenario, siendo uno de los más altos, inclusive **ni siquiera tiene puntos de cercanía con el avalúo traído por el demandado con la demanda, ni aborda los reparos concretos u objeciones que este hizo.**

5.-No tuvo en cuenta puntos anunciados por el demandado en su avalúo relacionados con infraestructura, o los posibles daños o perjuicios derivados de la expropiación, ni los costos en que incurrió el dueño con ocasión a la venta forzada, y la adecuación del inmueble por la segregación de una franja de terreno, y/o destinación de este, **véase que el avalúo traído por el demandado si lo consigna y a pesar que si lo consigna su precio es menos elevado, así.**

X. CALCULO VALOR COMERCIAL PREDIO				
DESCRIPCIÓN	ÁREAS (M ²)	VALOR UNITARIO	MEDIDA	VALOR FINAL (M ²)
Terreno	8.007,47	\$ 91.909,00	M ²	\$ 735.958.560,23
INFRAESTRUCTURAS				
Topografía y Nivelación	8.007,47	\$ 50.000,00	Has	\$ 40.037,35
Rastrillada	8.007,47	\$ 200.000,00	Has	\$ 160.149,40
Caballoneo	8.007,47	\$ 80.000,00	Has	\$ 64.059,76
Mantenimiento	8.007,47	\$ 80.000,00	Has	\$ 64.059,76

Muy a pesar que estos aspectos no fueron comprendidos en el avalúo citado de fecha 16 de abril de 2021, **lo que resulta inconsistente es que sea superior, muy a pesar de no haberse incorporado estos aspectos, los cuales a criterio del despacho resultan de especial relevancia por las condiciones que tenía el predio al momento de la oferta y hasta la entrega forzada del pluricitado inmueble- objeto de expropiación.**

6.- El honorable tribunal superior de distrito judicial de Montería – sala civil-laboral –familia, con ponencia del Honorable magistrado Carmelo del Cristo Ruiz, ya había hecho **un pronunciamiento en este proceso, sobre el grave error en los avalúos que se habían practicado, siendo uno de sus argumentos centrales** la ostensible diferencia entre los

⁵https://www.minambiente.gov.co/images/cambioclimatico/pdf/aproximacion_al_territorio/PICC_CIUDAD_VERDE_MONTERIA.pdf.

⁶https://www.minambiente.gov.co/images/cambioclimatico/pdf/aproximacion_al_territorio/PICC_CIUDAD_VERDE_MONTERIA.pdf.

avalúos presentados por el demandante y los practicados por orden judicial, **habiendo encontrado el Tribunal que la divergencia entre estos avalúos es de \$1.713.598.580.**

a las particularidades del asunto, pues mientras el avalúo del IGAC aportado con la demanda arrojó la suma de **\$568.530.370**, el dictamen pericial dejado en firme arrojó un avalúo de **\$2.282.128.950**, valor este sustancialmente distante del primero, lo que sin duda alguna genera controversia para la parte demandante, por cuanto la diferencia entre un avalúo y otro es de **\$1.713.598.580**.

Así las cosas, este despacho no acogerá el citado avalúo **y tendrá en cuenta para efectos de poder calcular el precio del metro cuadrado** de la franja de terreno expropiada (**daño emergente**), el valor consignado en el avalúo traído por el demandado de fecha 5 de abril de 2013, con la contestación de la demanda, por valor de **\$736.286.866,50**, con fundamento en las siguientes razones:

1. El daño emergente comprende no solo la reposición del bien, sino también adecuarlo a como estaba el bien antes, teniendo en cuenta que se segregó un terreno de mayor extensión al expropiarse solo una franja.
2. En ese avalúo se verificó la inclusión de los costos de reposición.
3. **Las ofertas realizadas en la zona en ubicaciones vecinas comparables, se explicó en este avalúo que eran muy pocas, pero que oscilaban entre 120.000 a 71.000 el metro cuadrado**, siendo la prueba traídas por el mismo demandado cercana al avalúo – traído por el demandante con la demanda, realizado por el IGAC.- (Véase la imagen).

ANÁLISIS ANTECEDENTES.

Terreno: Consultado en terreno, se conocieron ofertas realizadas en la zona correspondiente a la vía del sector en ubicaciones vecinas comparables con el predio objeto del avalúo, por tanto se tomo como de referencia de mercado las el valor de ofertas halladas como lo indica el cuadro siguiente:

	Cat.	Área v.	VALOR	Obs. Ubicación
Manuel Torres	315-5742007	35.000M ²	120.000M ²	a. baja
Miguel Escóbo	311-4206000	30.500M ²	71.000M ²	Transacción
Miguel Escóbo	311-4206000	30.500M ²	71.000M ²	Técnica Residual

Sin embargo considerando que las ofertas y transacciones comparables al bien objeto del avalúo fueron escasas se acude al

4. El valor asignado al metro cuadrado **atiende al uso del suelo de esa época**, si se tiene en cuenta que la entrega forzada se ordenó en auto del **21 de octubre de 2013**.
5. Si se tuvo en cuenta el uso de suelo para esa época, así como la atracción a la zona de influencia comercial y áreas.
6. Es el mismo demandante quien afirmó: *“Con posterioridad a nuestro rechazo de la oferta de compra formulada por Autopista de la Sabana SA, y con el ánimo de confirmar nuestra apreciación del valor de Mercado de nuestra propiedad, solicitamos la práctica de un avalúo comercial a la firma ARAUJO Y SEGOVIA, miembros de la Lonja de propiedad raíz de Montería, cuya solvencia técnica y moral no cabe duda”*⁷.
7. Vale aclarar que el avalúo traído por el demandado muy a pesar que fue realizado por una entidad particular y perito afiliado a la Lonja, **no se puede desconocer que también es una prueba traída por el demandado, digna de credibilidad, y según su dicho con solvencia técnica y moral**, criterio con el que coincide el despacho al valorar que no tomó ni los rangos mínimos ni máximos, según las pocas ofertas comparables del mercado, aunado a que utilizó un método de valoración de cada punto

⁷ Cita textual- véase contestación de la demanda.

interpolando según el valor del terreno en cada punto, y realizando sus fórmulas a partir de estos ítems, explicando que el terreno a expropiar no es todo, sino una franja.

8. Comoquiera que la demanda fue presentada el día **22 de agosto de 2013**, le es aplicable el decreto 1420 de 1998, y las siguientes normas:

“Artículo 3º.- La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Artículo 4º.- La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1 de este Decreto”.

9. **También le es aplicable la Ley 9 de 1989 Artículo 26º.-** “La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, **para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones. Inciso 1 modificado expresamente Artículo 138 Ley 388 de 1997”.**

10. También le es aplicable la **ley 388 de 1997 ARTÍCULO 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998”

11. El despacho verificó que el avalúo inicialmente presentado por el demandante proveniente del IGAC **estaba sin vigencia**, conforme a las normas aplicables para la fecha de presentación de la demanda, pero la Honorable Corte Constitucional, en sentencia de tutela T- 638 de 2011, ha dicho que por el solo hecho de haber perdido vigencia, no es un argumento para que este sea desechado así:

“Ello no es suficiente para descartarlo del todo, a fin de establecer el monto de la indemnización de la expropiación, ya que sí era dable, para tales efectos, tener en cuenta sus datos como prueba documental informativa y relevante”.

12. De acuerdo a las directrices dadas por la Corte, se tiene que el valor del metro cuadrado del bien –objeto de expropiación proveniente del IGAC en **\$71.000**, se acerca de forma más razonable al valor expresado en este avalúo de fecha **5 de abril de 2013 en \$91.909**, siendo lógica su variación debido a los conceptos no incluidos por el IGAC y que en este si fueron tenidos en cuenta de forma proporcional y equilibrada.

13. **En ese documento** se puede ver con claridad cómo se tuvo en cuenta las mejoras, así como el tipo de suelo, uso para esa época, usos complementarios, localización frente a la vía de Montería- Cereté, la buena infraestructura con que contaba el predio, la cobertura del sistema básico del distrito de riegos, el contexto urbanístico, la explotación y/o actividad económica del predio, y que al cercenarse el predio en dos partes, generaría la realización de nuevas obras de infraestructura.

En conclusión, el despacho encuentra un avalúo presentado con la demanda que perdió vigencia, **pero que el valor del metro cuadrado se acerca al valor asignado en el avalúo traído por el demandado de fecha 5 de abril de 2013**, el cual ofrece claridad al abordar y calcular los reparos informados por el demandado, **específicamente en lo**

que atañe al perjuicio adicional ocurrido en el bien con ocasión a la expropiación, por lo que es más preciso y claro que los otros dictámenes, y a pesar que incluye los reparos realizados por el demandado, el precio es inferior a los otros dictámenes ordenados por el despacho.

Así las cosas, **esta judicatura no está atada a ninguna prueba en específico**, al no existir en el sistema probatorio Colombiano el predominio del sistema de la tarifa legal, **sino el de la sana crítica**, por lo que al apreciar todas las pruebas en conjunto, este despacho encuentra razonable y proporcional el valor de la indemnización en la suma de **\$736.286.866,50, para la franja de terreno aquí expropiado.**

Así las cosas, para poder realizar el cálculo de la indemnización, se debe tener en cuenta el valor del bien (daño emergente) del avalúo acogido por valor de **\$736.286.866,50**, el cual data **del 5 de abril del año 2013**, razones por las que ese valor **no** se debe deflactar teniendo en cuenta que el día **21 de octubre 2013⁸** se ordenó la entrega material del bien objeto de la expropiación, sino que se debe indexar a esa fecha; teniendo en cuenta los índices iniciales y finales de esos meses en el año 2013 así: **\$741.227.137,92; y es a partir de esa cronología, que se empiezan a causar los intereses por concepto de lucro cesante.**

Así mismo, **se debe tener en cuenta el valor de los abonos realizados por la ANI por concepto de pago anticipado**, es decir, la suma de **\$284.265.185.00** (Consignados el 7 de octubre de 2013- **esta suma no es susceptible de indexar por corresponder al mismo mes de la entrega**) e se debe indexar la otra suma consignada por valor de **\$284.265.185.00** (Consignados el **24 de abril de 2013**), suma ésta que será indexada hasta el día 21 de octubre de 2013, fecha en la que se entregó materialmente el bien objeto de la expropiación, y asciende a **\$1.907.336,98**.

ACTUALIZACION DEL VALOR DE LOS PAGOS EFECTUADOS			
CAPITAL	ÍNDICE INICIAL ABR-2013	ÍNDICE FINAL OCTUBRE 2013	VALOR INDEXADO
\$284.265.185.00	78,99	79,52	1,907,336,98
SUBTOTAL PAGOS INDEXADOS			1,907,336,98

La Sumatoria del anticipo más la indexación arroja un valor de **\$286.172.522** + el otro anticipo sin indexar por corresponder al mes de la fecha de entrega por valor de **\$284.265.185 = GRAN TOTAL= \$570.437.707. VALOR DEL ANTICIPO INDEXADO.**

Por último, se debe deducir del valor del inmueble **INDEXADO** a octubre de 2013 (**\$741.227.137,92 - \$570.437.707**) los pagos anticipados e indexados igualmente, **Quedando un saldo** pendiente por pagar así: **\$170.789.431 (CIENTO SETENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M.L.)**. Valor sobre el cual se ha de pagar los intereses equivalentes al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor certificado por el DANE.

⁸ Véase despacho comisorio 0034-2013.

Lo anterior significa que, hasta el mes de septiembre de 2021, el lucro cesante ascendería a la suma de **155.609.666**, según la anterior tabla explicativa – adjunta en Excel que hace parte integrante de este auto.

Por otro lado, ya se encuentra determinado el valor del inmueble a 2013 debidamente indexado y previa deducción de los abonos realizados, en la suma de **\$170.789.43**, y a este valor se le debe incrementar utilizando el Índice de Variación Predial “I.V.P.” desde el año 2013 hasta 2020, para determinar el valor del bien a la fecha de esta providencia.

INCREMENTO DEL VALOR DE AVALÚO CON EL IVP 2013 A 2020		
VALOR AVALÚO	I.V.P	
170.789.431	4,67	178.765.297
170.789.431	8,12	180.152.107
170.789.431	6,83	181.318.598
170.789.431	8,61	182.789.095
170.789.431	3,43	188.647.172
170.789.431	3,45	194.539.407
170.789.431	5,03	203.130.115

En conclusión, el valor del bien a expropiar incrementado hasta la fecha con IVP, y descontándole la suma pagada por la ANI, debidamente indexada, por concepto de pago anticipado equivale a la suma de **203.130.115 (DOSCIENTOS TRES MILLONES CIENTO TREINTA MIL CIENTO QUINCE PESOS M.L)**, y que sumado a la indemnización por concepto de lucro cesante es de **155.609.666**, dando como resultado la suma de

CONCEPTO	VALOR
VALOR INMUEBLE AÑO 2021	203.130.115
LUCRO CESANTE	155.609.666
GRAN TOTAL	\$358.739.781

Con fundamento en lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería.

RESUELVE

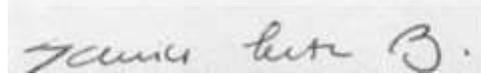
PRIMERO: NO ACOGER el avalúo presentado en fecha **23 de abril de 2021** por los peritos ISABEL QUINTERO PINILLAS – JHONY BALLESTAS, por las razones expuestas.

SEGUNDO: FIJAR como precio de la franja de terreno objeto de expropiación la suma de **(\$741.227.137,92 menos** los pagos anticipados e indexados igualmente por valor de **\$570.437.707)**, **Quedando un saldo** pendiente por pagar **así: \$170.789.431**, el cuál actualizado con el IVP a la fecha de la presente providencia arroja la suma de **\$203.130.115**, y sumado al lucro cesante **por valor de \$155.609.666**, arroja un saldo a favor del demandado por valor de **\$358.739.781 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M.L)**, según las explicaciones dadas en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: ORDENAR a la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, que a los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta providencia, consigne a la parte demandada el saldo adeudado por valor de **\$358.739.781 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M.L.)**.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA



MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

DHA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA- CÓRDOBA**



Montería, Dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

ASUNTO: PROCESO VERBAL DE EXPROPIACION DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, CONTRA CARMELO CLARET ESPINOSA Y OTRO, RAD: 23001 31 03 003 2013 0031800.

TABLA EXPLICATIVA –LUCRO CESANTE

LIQUIDACIÓN - INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA					
PERÍODO	DÍAS	I.P.C. MENSUAL	80% IPC MENSUAL	SALDO DE INMUEBLE AÑO 2013	VALOR
oct-13	30	-0,26	-0,208	170.789.431	- 355.242
nov-13	30	-0,22	-0,176	170.789.431	- 300.589
dic-13	30	0,26	0,208	170.789.431	355.242
ene-14	30	0,49	0,392	170.789.431	669.495
feb-14	30	0,63	0,504	170.789.431	860.779

mar-14	30	0,39	0,312	170.789.431	532.863
abr-14	30	0,46	0,368	170.789.431	628.505
may-14	30	0,48	0,384	170.789.431	655.831
jun-14	30	0,09	0,072	170.789.431	122.968
jul-14	30	0,15	0,12	170.789.431	204.947
ago-14	30	0,2	0,16	170.789.431	273.263
sep-14	30	0,14	0,112	170.789.431	191.284
oct-14	30	0,16	65,712	170.789.431	112.229.151
nov-14	30	0,13	0,104	170.789.431	177.621
dic-14	30	0,27	0,216	170.789.431	368.905
ene-15	30	0,64	0,512	170.789.431	874.442
feb-15	30	1,15	0,92	170.789.431	1.571.263
mar-15	30	0,59	0,472	170.789.431	806.126
abr-15	30	0,54	0,432	170.789.431	737.810
may-15	30	0,26	0,208	170.789.431	355.242
jun-15	30	0,1	0,08	170.789.431	136.632
jul-15	30	0,19	0,152	170.789.431	259.600
ago-15	30	0,48	0,384	170.789.431	655.831
sep-15	30	0,72	0,576	170.789.431	983.747
oct-15	30	0,68	0,544	170.789.431	929.095
nov-15	30	0,6	0,48	170.789.431	819.789
dic-15	30	0,62	0,496	170.789.431	847.116
ene-16	30	1,29	1,032	170.789.431	1.762.547
feb-16	30	1,28	1,024	170.789.431	1.748.884
mar-16	30	0,94	0,752	170.789.431	1.284.337
abr-16	30	0,5	0,4	170.789.431	683.158
may-16	30	0,51	0,408	170.789.431	696.821
jun-16	30	0,48	0,384	170.789.431	655.831

jul-16	30	0,52	0,416	170.789.431	710.484
ago-16	30	-0,32	-0,256	170.789.431	- 437.221
sep-16	30	-0,05	-0,04	170.789.431	- 68.316
oct-16	30	-0,06	-0,048	170.789.431	- 81.979
nov-16	30	0,11	0,088	170.789.431	150.295
dic-16	30	0,42	0,336	170.789.431	573.852
ene-17	30	1,02	0,816	170.789.431	1.393.642
feb-17	30	1,01	0,808	170.789.431	1.379.979
mar-17	30	0,47	0,376	170.789.431	642.168
abr-17	30	0,47	0,376	170.789.431	642.168
may-17	30	0,23	0,184	170.789.431	314.253
jun-17	30	0,11	0,088	170.789.431	150.295
jul-17	30	-0,05	-0,04	170.789.431	- 68.316
ago-17	30	0,14	0,112	170.789.431	191.284
sep-17	30	0,04	0,032	170.789.431	54.653
oct-17	30	0,02	0,016	170.789.431	27.326
nov-17	30	0,18	0,144	170.789.431	245.937
dic-17	30	0,38	0,304	170.789.431	519.200
ene-18	30	0,63	0,504	170.789.431	860.779
feb-18	30	0,71	0,568	170.789.431	970.084
mar-18	30	0,24	0,192	170.789.431	327.916
abr-18	30	0,46	0,368	170.789.431	628.505
may-18	30	0,25	0,2	170.789.431	341.579
jun-18	30	0,15	0,12	170.789.431	204.947
jul-18	30	-0,13	-0,104	170.789.431	- 177.621
ago-18	30	0,12	0,096	170.789.431	163.958
sep-18	30	0,16	0,128	170.789.431	218.610
oct-18	30	0,12	0,096	170.789.431	163.958

nov-18	30	0,12	0,096	170.789.431	163.958
dic-18	30	0,3	0,24	170.789.431	409.895
ene-19	30	0,6	0,48	170.789.431	819.789
feb-19	30	0,57	0,456	170.789.431	778.800
mar-19	30	0,43	0,344	170.789.431	587.516
abr-19	30	0,5	0,4	170.789.431	683.158
may-19	30	0,31	0,248	170.789.431	423.558
jun-19	30	0,27	0,216	170.789.431	368.905
jul-19	30	0,22	0,176	170.789.431	300.589
ago-19	30	0,09	0,072	170.789.431	122.968
sep-19	30	0,23	0,184	170.789.431	314.253
oct-19	30	0,16	0,128	170.789.431	218.610
nov-19	30	0,1	0,08	170.789.431	136.632
dic-19	30	0,26	0,208	170.789.431	355.242
ene-20	30	0,42	0,336	170.789.431	573.852
feb-20	30	0,67	0,536	170.789.431	915.431
mar-20	30	0,57	0,456	170.789.431	778.800
abr-20	30	0,16	0,128	170.789.431	218.610
may-20	30	-0,32	-0,256	170.789.431	- 437.221
jun-20	30	-0,38	-0,304	170.789.431	- 519.200
jul-20	30	0	0	170.789.431	-
ago-20	30	-0,01	-0,008	170.789.431	- 13.663
sep-20	30	0,32	0,252	170.789.431	430.389
oct-20	30	-0,06	-0,048	170.789.431	- 81.979
nov-20	30	-0,15	-0,12	170.789.431	- 204.947
dic-20	30	0,38	0,304	170.789.431	519.200
ene-21	30	0,41	0,328	170.789.431	560.189
feb-21	30	0,64	0,512	170.789.431	874.442

mar-21	30	0,51	0,408	170.789.431	696.821
abr-21	30	0,59	0,472	170.789.431	806.126
may-21	30	1	0,8	170.789.431	1.366.315
jun-21	30	-0,05	-0,04	170.789.431	- 68.316
jul-21	30	0,32	0,252	170.789.431	430.389
ago-21	30	0,45	0,36	170.789.431	614.842
VALOR TOTAL DE LA COMPENSACIÓN					155.609.666

Firmado Por:

Maria Cristina Arrieta Blanquicett

Juez

Civil 3

Juzgado De Circuito

Cordoba - Monteria

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

04b5aafd5515a0bf3ac7856c402e8d5371977228358838567c1b9f69931dae21

Documento generado en 16/09/2021 04:54:34 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>