

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO RAD. 2014-00121-00

Agosto veinte y veinticinco (25) de dos mil veintidos (2022)

Procede este despacho a resolver las objeciones por error grave presentadas por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI contra el dictamen pericial (avalúo comercial) del inmueble objeto de expropiación presentado por el perito Rafael Vergara Severiche, no sin antes señalar que la objeción por error grave se resolverá de acuerdo con las reglas expuestas en el Código de Procedimiento Civil.

ANTECEDENTES

Mediante escrito de fecha 22 de abril de 2021, recibido a través del correo electrónico institucional de este despacho, el perito evaluador designado rindió el informe pericial solicitado por esta judicatura, correspondiente al predio expropiado identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-101685 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Del dictamen presentado, se dio traslado por auto adiado 06 de mayo de 2021; durante el término, la Agencia Nacional de Infraestructura, a través de apoderado judicial, solicitó al perito aclararlo y complementarlo.

Por último, presentada la aclaración y complementación del peritaje, la demandante Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, objetó por error grave el avalúo presentado por el perito RAFAEL VERGARA SEVERICHE, que es lo que ocupa la atención de esta judicatura, en los siguientes términos:

- 1. Del indebido desconocimiento del mayor valor del anuncio del proyecto de la ley 388 de 1997.**

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

En la solicitud de aclaración y complementación radicada, se le pidió al perito aclarar o señalar por qué en su análisis no se plasmó el descuento por mayor valor del anuncio del proyecto, de acuerdo a lo señalado por el Parágrafo 1º de la Ley 388 de 1997 el cual señala que: “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”, sin embargo, y una vez analizado este punto en la aclaración y complementación resulta evidente que el señor perito tiene una confusión conceptual respecto al “mayor valor generado” y el “efecto plusvalía” los cuales bajo ninguna circunstancia son sinónimos, pues cada concepto tiene hechos generadores diferentes de acuerdo a la Ley 388 de 1997.

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.

De igual manera, y frente al estudio de la aclaración y complementación rendida por el perito se tiene que indexo la totalidad del valor incluyendo terreno, construcción y especies. Esto es una manera incorrecta de realizar la actualización del inmueble. Tal como lo expresa, el empleó el método de mercado para establecer su valor, sin embargo, al consultar la definición de método de mercado dada por el Artículo 10 de la Resolución 620 de 2008, esta expresa que: “para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores”, razón por la cual se debe discriminar la valoración del terreno, construcción y especies.

2. De las transacciones efectuadas en la zona.

En la solicitud de aclaración y complementación se allegaron las distintas negociaciones efectuadas para lotes similares en cuanto a ubicación, norma urbanística y características físicas del predio en general, cuyos valores de terreno oscilan entre \$8.256 y \$9.808 por m² de terreno, lo cual permite razonar que el inmueble SS-064B se ha valorado correctamente por la Lonja de Sucre...

Sin embargo, el perito no tiene en cuenta que estas son transacciones reales efectuadas en base a un VALOR COMERCIAL, el cual esta definido en el Decreto 1420 de 1998...

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

Al respecto, es necesario mencionar que la Procuraduría Delegada Para Asuntos Civiles mediante memorando No.001 de fecha 30 de julio de 2019, en lo atinente a los avalúos exorbitantes presentes en los procesos de expropiación, señala el deber de comparabilidad de las experticias...

... el perito además de basarse en apreciaciones subjetivas; el proceso valuatorio y de gestión predial realizado por los delegatarios de la Agencia Nacional de Infraestructura, están basados en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, por lo que, es totalmente desacertada

3. De las memorias de cálculo de construcciones y especies.

En la solicitud de aclaración y complementación, respecto de la solicitud de anexar las memorias de cálculo para determinar los cálculos de la construcción, el perito en la aclaración y complementación rendida NO emitió respuesta alguna.

Es de recordar que, no incluir dichos soportes contraria lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 422 del 2000...

4. Del cálculo del lucro cesante.

5.

En la solicitud de aclaración y complementación, respecto de la solicitud de revisar la norma y hacer los cálculos de Lucro cesante sobre los datos tributarios concretos del propietario sobre la actividad económica que ejecutaba en el inmueble, y no sobre estimaciones sin fundamento material, el perito en la aclaración y complementación rendida, NO emitió respuesta alguna, es decir, no ajustó los cálculos de la indemnización conforme a los procedimientos establecidos en la norma valuatoria, en donde se demuestre la afectación directa que le ha generado la afectación directa del proyecto vial.

... en este orden de idea, es claro que la estimación que realiza los peritos debe realizarse sobre información tributaria o contable real del inmueble...

Pronunciamiento de la parte demandada sobre las objeciones por error grave.

El apoderado de la parte demandada indicó que existen varios peritajes acogidos por los Juzgados de Sincelejo y confirmados por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Sincelejo, dentro de procesos de expropiación (menciona los radicados, juzgados de conocimiento y valores reconocidos) y sobre los cuales la

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

Agencia Nacional de Infraestructura ha tenido que pagar valores muy superiores a los tasados y ofertados en sus demandas.

Así mismo, solicita se declaren infundadas las objeciones por error grave propuestas por la Agencia Nacional de Infraestructura teniendo en cuenta que no se configuran ninguno de los criterios establecidos por la jurisprudencia, como son: a) Que se hayan cambiado las cualidades propias del objeto examinado; b) Que se varíen los atributos del objeto por otros que no tiene y; c) se tome como objeto de observación y estudio algo totalmente diferente al objeto de dictamen.

1. Del desconocimiento del mayor valor del anuncio del proyecto.

Frente a este ítem, debemos traer a colación lo señalado en el artículo 1° del Decreto 2729 de 2012 que establece cómo se hace el anuncio del proyecto contemplado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997... lo que significa que el anuncio del proyecto bien puede hacerse en la etapa de enajenación voluntaria o en el proceso expropiatorio ya sea judicial o administrativo.

Por su parte, la Resolución 620 de 2008... expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", en sus artículos 25 a 27, regula el cálculo del efecto plusvalía; y es que de conformidad con el artículo 74 ibídem, para que se realicen o configuren los hechos generadores de la participación en la plusvalía se requiere que se cumplan dos requisitos.

Siendo ello así, en el presente proceso no se cumplen los requisitos legales para tasar o descontar del valor comercial el plus que tiene o pueda tener el inmueble del cual se segrega la franja expropiada, por cuanto no milita en el expediente prueba alguna de la modificación en el uso del suelo, es decir, que cambie de rural a urbano o suburbano; ni modificación del régimen o la zonificación de su uso; ni autorización de un mayor aprovechamiento en edificación; tampoco obra dentro del plenario acto administrativo de anuncio del proyecto de Concesión Vial Córdoba – Sucre, Trayecto 03 Variante Oriental Sincelejo, ni el avalúo de referencia al que alude la normativa.

Ahora bien, como la ANI, siempre ha señalado que el anuncio del proyecto se puede remplazar con el documento CONPES, es del caso señalar que los mismos difieren entre sí; puesto que el documento CONPES, es un documento de política pública que se elabora con el fin de solucionar problemáticas transversales en cuya solución participan varios sectores y cuya formulación es coordinada por el Consejo Nacional de Política Económica y Social, entidad creada por la Ley 19 de 1958 y es la máxima autoridad nacional de planeación; mientras que el anuncio del proyecto, es un acto administrativo expedido por la Alcaldía Municipal o en su defecto por el Concejo Municipal del lugar donde se encuentre ubicado el predio objeto de expropiación.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

2. De las transacciones efectuadas en la zona

Al respecto debemos indicar que el hecho de que el perito designado por este Despacho no haya tenido en cuenta las transacciones que la demandante celebró con otros propietarios sobre predios ubicados en el mismo sector y que no superaban los \$9.808,00 el metro cuadrado, no significa que el dictamen adolezca de error grave, por cuanto no es obligatorio imponer a los peritos tales valores, y mucho menos, que los mismos sean obligatorios para las partes, por cuanto el titular de la propiedad puede acudir a las vías judiciales y discutir allí el valor del predio objeto de expropiación; tal como le señala la Corte Constitucional en la Sentencia C-750.

De igual manera, hay que tener en cuenta que las negociaciones de la Concesionaria Autopistas de la Sabana S.A. datan de los años 2009 y 2010, así como que el peritaje elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre tiene fecha de 23 de JUNIO de 2013.

3. De las memorias de cálculos de construcciones y especies

El peritaje aportado por el Auxiliar de la Justicia, frente a los valores adoptados en su dictamen para las construcciones y especies, señala claramente, que: “Se determinó el valor tomado como referencia los valores adoptados por la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, más lo correspondiente al incremento del índice de Precios al Consumidor IPC por año hasta la fecha de elaboración de este informe”, por lo que no había necesidad de anexar las memorias de cálculo, puesto que los valores de referencia de la Lonja reposan en el expediente.

4. Del cálculo del lucro cesante.

En el dictamen pericial elaborado por el Auxiliar de la Justicia, se calcula el lucro cesante en razón a la inscripción de la oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-101685 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y que corresponde al predio objeto de este litigio, puesto que dicha medida deja por fuera del comercio al inmueble.

En este sentido, debemos indicar que está probado en el expediente que el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 340-101685 de la ORIP de Sincelejo fue objeto de la MEDIDA CAUTELAR DE OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL de la Agencia Nacional de Infraestructura, tal como se observa en la Anotación No. 002 del certificado de tradición.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

Así las cosas, el lucro cesante está probado en el siguiente caso, teniendo en cuenta que si existió la afectación al inmueble con la medida cautelar impuesta por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

Atendiendo el requerimiento hecho por el despacho, el perito presentó las aclaraciones y complementaciones, en los siguientes términos:

1. De la no aplicación del descuento por mayor valor por anuncio de la obra o proyecto.

De acuerdo a lo señalado por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, no se plasmó el descuento correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra. Según, la Resolución 620 del 2008 del IGAC en sus artículos 25, 26 y 27 establece la metodología para el calculo del efecto plusvalías, donde para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o renta.

Según, lo citado en la Resolución 620 del IGAC, para los hechos que generan plusvalía, se pide como primera medida aplicar el método de mercado o sea la comparación de precios en terrenos o inmuebles de características similares mediante la técnica de la homogenización.

Con fundamento en lo anterior se realizó un comparativo de mercado a la fecha de la solicitud del encargo valuatorio (25 de noviembre de 2020), con inmuebles de características similares en cuanto a ubicación, normatividad y uso del suelo, luego se realiza al calculo estadístico, el cual arrojó como resultado la suma de \$80,000 por valor de M2, que multiplicado por el área requerida o afectada mas el valor de las construcciones y especies vegetales nos da como resultado el valor actual de la franja afectada, valor que se lleva a la fecha del 2013 mediante el indicador del IPC (Índice de Precios al consumidor)...

Donde el Índice Inicial, se divide entre Índice final, arrojando como resultado el Índice promedio, el cual se multiplica por el valor comercial actual, arrojando así el valor aproximado de la franja de terreno a la fecha de afectación (año 2013).

Lo observado en la solicitud de aclaración de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, muestra un resumen de transacciones realizadas entre la ANI con los predios declarados de utilidad pública mediante la enajenación voluntaria, arrojando datos de M2 de terreno entre la suma (\$ 8.256,00 y \$ 9.808,00) como valores adoptados para compra de terrenos, igualmente aporta un documento CONPES.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

La anterior información de las compras realizadas por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, no puede tomarse como referencia o considerarse como un estudio de mercado, teniendo en cuenta que dichas transacciones debieron darse en condiciones de LIBRE NEGOCIACION; es decir, que tanto el comprador como el vendedor conocen el mercado y que ambos desean realizar la transacción y no sentirse obligados a vender, condición que no aplica a este caso debido a que el inmueble fue declarado como utilidad pública, lo que genera al propietario la obligación de vender exclusivamente a la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

Es por eso, que con el presente estudio técnico, se pretende de determinar el valor comercial de la franja de terreno para la fecha en que fue afectado, y su indemnización integral, debido a que los ofertas de compra-venta no se ajustaron a los valores reales que tenían los predios afectados por la ampliación de la doble calzada, no hay soporte o sustento que indique el estudio de mercado realizado por la entidad evaluadora, no muestra un estudio detallado de ofertas o transacciones con sus respectivas fuentes y números de teléfono, para poder corroborar la información y poder determinar si hubo o no efecto Plusvalía.

Es de suponer que al momento de la realización de los avalúos en masa de los predios afectados, los propietarios tenían conocimiento del anuncio del proyecto, el cual seguramente generó expectativas que incrementaron el valor del M2 de terreno en la zona, cosa que no se ve reflejado en los valores adoptados por la entidad encargada de realizar los avalúos, estos no reflejan el comportamiento que siempre ha mantenido este vía como corredor de actividad múltiple, donde se combinan todo tipo de actividades de uso residencial, comercial, Institucional y de servicios, estos debieron evaluarse teniendo en cuenta todos esos componentes.

Es de anotar que la entidad encargada de realizar los avalúos, los cuales sirvieron de soporte para que la agencia Nacional de Infraestructura ANI procediera a la realización de compra de terrenos, omitieron algo tan fundamental como es la norma urbanística vigente para la época, según lo ordenado dentro del Plan de ordenamiento Territorial de Sincelejo P.O.T. del año 2000 ya que no se cita en el avaluó la norma urbanística, en contraposición a lo establecido por los parámetros y metodologías establecidos por el IGAC, No aportaron las memorias de calculo o método de mercado utilizado para determinar el M2 de terreno, no aportaron las memorias para el costo de reposición para la construcciones y mejoras.

Por lo anotado se puede concluir, que es imposible determinar si hubo efecto plusvalía pues se carecen de los elementos probatorios con la cual se puedan determinar los valores del ANTES y DESPUES de la afectación.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

2. Tasación de especies vegetales:

Referente con la tasación de especies vegetales, se desconoce el método científico con el cual se basaron para tasar dichas especies vegetales, igualmente no aportaron los Análisis de precios unitarios A.P.U. como me lo sugiere el Apoderado CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO, No aportaron el método utilizado para la valoración de cultivos u especies como lo señala Resolución IGAC 620 de 2008: por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997...

Teniendo en cuenta lo anterior, me permito informar que al momento de la inspección técnica de la franja de terreno afectada, no se encontraron las especies vegetales que fueron aportadas en el inventario consignados en la ficha predial, por lo que es imposible determinar el valor de cada especie vegetal debido a que están ya habían sido taladas para poder llevar a cabo el proyecto vial.

Al no encontrarse los árboles, obliga a adoptar el valor que estaba registrado en el inventario de especies vegetales según el avalúo practicado por la entidad Inmobiliaria (Fuente: Lonja Propiedad Raíz de Sucre) se estimó a precio de hoy teniendo como indicador el incremento a través del IPC. (Índice de precios al Consumidor).

3. El porque de la no aplicación del I.V.P (índice de valoración predial)

Por otra parte, hace referencia al **I.V.P. (Índice de Valorización Predial)** como otro indicador para la tasación de inmuebles que se acerca un poco mas al comportamiento inmobiliario.

Con el I.V.P. se logra construir un índice que permite hacer seguimiento anual a los cambios de valor en los predios **habitacionales en el área urbana**. Estos cambios están basados en los avalúos comerciales, es decir, a partir de la dinámica del mercado de los predios.

Como se puede puntualizar el **IVP** solo aplica a predios urbanos y no a predios Rurales, por lo que se toma como indicador el **IPC** como lo establece la Resolución 620 de septiembre de 2008 del IGAC y en su **Artículo 21...**

4. Documento CONPES.

En relación al documento **CONPES** este fue emitido para la fecha “6 de marzo de 2006” y la oferta de compra al inmueble se realizó para la fecha de “19 de septiembre del 2013”, año en que se afecta el predio mediante oferta formal de compra en bien

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

rural, lo que quiere decir que **siete (7)** años después, es cuando se realiza la transacción, dato que no aplica para el caso debido a que el tiempo de vigencia de acuerdo lo establecido por los decretos 1420 de 1998 y 422 del año 2000 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico el avalúo tiene vigencia de un año a partir de su emisión siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

CONSIDERACIONES

Análisis de la objeción por error grave

Es posición reiterada de la jurisprudencia de tener claro que la pericia es un medio de prueba, que consiste en que un experto arribe a conclusiones técnicas, científicas o artísticas, por medio de experimentos, investigaciones o exámenes de reconocido valor técnico, de las cuales dejará una detallada y completa descripción, dado que el medio de prueba, está no solo constituido por las conclusiones del dictamen, sino también por el procedimiento desplegado y los fundamentos utilizados por los peritos.

La jurisprudencia reconocía que los vicios o falencias significativas que se presentaban en el informe pericial, debían de subsanarse mediante el incidente de la objeción por *error grave*; fue así como se desarrolló un concepto sobre lo que debería considerarse por error grave. Constancia de ello se encuentra en el expediente No. 34387 del 13 de septiembre de 2011, en donde la Corte Suprema de Justicia hace un recorrido histórico jurisprudencial sobre lo que esta Corporación ha entendido por error grave: “(...) la objeción por error grave se puede formular contra los dictámenes periciales, conforme a lo establecido por el artículo 238 del C. de P. C. Desde hace un buen tiempo, la Corte Suprema de Justicia ha venido manejando como criterio para determinar cuándo el error es grave, a tenor de lo establecido en el artículo 238 del CPC, el del “error manifiesto de hecho”, esto es, aquel que “debe ser manifiesto, protuberante, además de importante cuantía si se trata de regulaciones numéricas como avalúos o respecto a un punto importante en los demás casos” Dicha postura inicial de la Corte Suprema de Justicia, ha sido matizada por la Sala en sus precedentes, entendiéndose por error grave “... una falla de entidad en el trabajo de los expertos”, de ahí que no cualquier error tenga esa connotación. Ahora bien, la prosperidad de la objeción supone que el objetante acredite las circunstancias que, a su juicio, originan

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

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 los 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 entra la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito. Sin embargo, se aclara que no constituirán error grave en estos términos, las conclusiones o inferencias a que lleguen los peritos, que bien pueden adolecer de otros defectos. En otros términos, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación, y no a la conclusión de los peritos”. Recientemente, el precedente de la Sala señala que para la configuración del error grave; “...el pronunciamiento técnico impone un concepto equivocado o un juicio falso sobre la realidad, pues las bases sobre las que está concebido, además de erróneas, son de tal entidad que provocan conclusiones equivocadas en el resultado de la experticia. En consecuencia, resultan exigentes los parámetros para la calificación del error grave, quedando claro, que aún la existencia de un “error”, no significa automáticamente la calificación de “error grave.” (Lo Subrayado Es Nuestro).

Sobre las objeciones por error grave al dictamen pericial, ha expuesto también la Corte Constitucional que: “(...) si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos...” (G.J. t. LII, pág. 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, “...es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven...”, de donde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1° del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil “...no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada. Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente que sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibles para el juzgador, que al considerarla entraría en un balance o contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de

Referencia. Proceso de Expropiación
 Radicado. 700013103004-2014-00121-00
 Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
 Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

una tesis a otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examinar únicamente en la decisión definitiva...”¹

En similar sentido el Consejo de Estado², señaló: “...para que prospere la objeción del dictamen pericial por error grave 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. Sin embargo, se aclara que no constituirán error grave en estos términos, las conclusiones o inferencias a que lleguen los peritos, que bien pueden adolecer de otros defectos. En otros términos, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación, y no a la conclusión de los peritos. [...] la Sala precisa que el error grave procede, entonces, en aquellos eventos en los cuales el dictamen incurra en ostensibles yerros entre lo que era su objeto y lo realmente estudiado, de lo que se sigue que el perito ha ido en contra de la naturaleza o la esencia del objeto de prueba, contraponiéndolo con la realidad. Por lo tanto, el error debe presentarse en el proceso de elaboración de la prueba y no en las conclusiones de la misma, pues estas últimas son resultado del proceso de confección de la experticia, por lo cual es la alteración de la realidad en el mismo, lo que conduce a una equivocación que devenga en conclusiones equivocadas.”

Según los precedentes antes citados, el vicio por error grave se configura cuando:

- 1.** Se cambian las cualidades propias del objeto examinado;
- 2.** Se varían los atributos del objeto, por otros que no tiene;
- 3.** Se toma como objeto de observación y estudio algo totalmente diferente al objeto del dictamen.

Para la Corte Suprema de Justicia, la expropiación “es un acto contra la voluntad del dueño pero en provecho público o social; es una figura esencialmente distinta de derecho público, enderezada al bien de la comunidad y en virtud de la cual, por motivos superiores, la Administración toma la propiedad particular y como esta medida genera daño, éste se satisface mediante una indemnización”.³

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-920 del 23 de septiembre de 2004. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra, citando la Corte Suprema de Justicia).

² Secciones Primera y Tercera, de 26 de noviembre de 2009, Radicación 25000-23-27-000-2004-02049-01(AP), C.P. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta; y 8 de febrero de 2017, Radicación 08001-23-31-000-1998-00663-01(38432), C.P. Hernán Andrade Rincón.

³ Sentencia de dic. 11 de 1964 M.P. Julián Uribe Cadavid

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

La Corte Constitucional, en la sentencia de tutela C-750/2015, “ha precisado que es necesario que el ordenamiento jurídico adopte límites al derecho a la propiedad privada, restricciones que permiten la armonización entre los derechos del propietario y las necesidades de la colectividad. Tales consideraciones se han utilizado para restringir los atributos exorbitantes que en el pasado se reconocieron a los propietarios”.

Visto el anterior marco conceptual, se entra a analizar y decidir las objeciones que por error grave formuló la entidad demandante contra el dictamen pericial:

PRIMER REPARO – Del indebido desconocimiento del mayor valor del anuncio del proyecto de la ley 388 de 1997.

Esta objeción se funda en el argumento que no se plasmó el descuento por mayor valor del anuncio del proyecto, de acuerdo a lo señalado por el Parágrafo 1º de la Ley 388 de 1997.

El marco general de la expropiación judicial se encuentra regulado en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y el artículo 451 del C. de P. C.

La Ley 9ª de 1989 reguló el procedimiento de enajenación voluntaria, el cual fue modificado posteriormente por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997:

“Artículo 61.- Modificaciones al procedimiento de enajenación 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. (...) La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

*proceso de expropiación si transcurrido treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso (...) **Parágrafo 1°.-** 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 el caso.(...)”.*

De conformidad con el Parágrafo 1° de la precitada ley, surgió la necesidad de crear un procedimiento para el desarrollo del término “anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social” para darle aplicación al descuento por plusvalía o mayor valor generado al avalúo comercial, lo cual fue reglamentado por el Decreto 2729 de 2012.

Es así como el artículo 1° del Decreto 2729 de 2012, establece cómo se hace el anuncio de proyectos contemplado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, expresando que: “Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa”, lo que significa que el anuncio del proyecto bien puede hacerse en la etapa de enajenación voluntaria o en el proceso expropiatorio ya sea judicial o administrativo.

Este Decreto también estableció los efectos del anuncio, en su artículo 2° señala que: “del avalúo comercial de adquisición, se debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en los que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea el caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuentas las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente”.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

De igual manera, en los artículos subsiguientes, se indica: *i)* el contenido del acto administrativo del anuncio del proyecto; *ii)* los avalúos de referencia, teniendo en cuenta que estos se ordenan para definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas; *iii)* el procedimiento para el cálculo del mayor generado por el anuncio del proyecto.

Por su parte la Resolución 620 de 2008, “*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*”, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, en sus artículos 25 a 27, regula el cálculo del efecto plusvalía.

De ello, infiere el despacho, que no es una sola norma la que debe examinarse, como fundamento para atender o no el mayor valor del inmueble con el proyecto – plusvalía-, puesto que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, debe analizarse no solo atendiendo a los criterios allí expuestos, sino también, en armonía con las perspectivas del Decreto 2729 de 2012 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En el presente caso, observa el despacho que la expropiación recae sobre una franja de terreno con un área de 13.895,98 m², que hace parte de un predio de mayor extensión con área de 23 hectáreas + 4.897 m², ubicado en el Corregimiento La Gallera, jurisdicción del municipio de Sincelejo, departamento de Sucre, por lo que se procederá a verificar si se cumplen o no los requisitos para el descuento por mayor valor o plusvalía partiendo de las normas *ut-supra* señaladas, o se constituye algún hecho generador de la participación en plusvalía.

Rememoremos que son los hechos generadores de la participación en la plusvalía y el mayor valor generado por el anuncio del proyecto, conceptos que para el juzgado se definen así:

1. Hechos generadores de la participación en la plusvalía. Estos hechos encuentran asidero jurídico en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y están relacionados al uso, modificaciones y aprovechamiento del suelo, así como en las acciones urbanísticas definidas por la administración en el Plan de Ordenamiento Territorial. Son hechos generadores los siguientes:

- a. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

- b. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambas a la vez.

2. Mayor valor generado por anuncio del proyecto.

En virtud de lo dispuesto en el párrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se hizo necesario reglamentar y desarrollar el instrumento del anuncio de proyectos a efectos de cuantificar su impacto en los valores de adquisición de los inmuebles por procesos de enajenación voluntaria o expropiación para el desarrollo de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social; lo cual se reguló a través del Decreto 2729 de 2012, en el que además se establecen las siguientes reglas:

- a. Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, **mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo**, esto significa que deberá ser publicado en el Diario Oficial o en las Gacetas territoriales para que pueda ser obligatorio.
- b. La **elaboración de avalúos de referencia** en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente, los cuales no podrán tener un tiempo de expedición superior a un (1) año de anterioridad a la fecha de expedición del correspondiente acto administrativo.
- c. El acto administrativo del anuncio del proyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido: *i*) La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba; *ii*) La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia y; *iii*) Los avalúos de

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

En un caso similar, el Tribunal Superior de Justicia de Sincelejo, al resolver un recurso de apelación, dentro del proceso 7000131030012015-00006-00, mediante proveído de fecha 12 de agosto de 2020, con ponencia de la magistrada Elvia Marina Acevedo González, expresó: *“Sin embargo, en el sub lite no son exigibles los requisitos de que trata el citado decreto, en razón a que su expedición es posterior a la época en que la Agencia Nacional de Infraestructura publicitó el desarrollo de la obra a través del CONPES 3413 de 2006; y dado que en aquel entonces no era imperioso expedir acto administrativo de anuncio de la obra pública, razón tiene el extremo activo por cuanto es posible identificar tal documento como aquel en el que se anuncia el proyecto de infraestructura vial Córdoba-Sucre”*.

No se puede desconocer que los documentos CONPES son herramientas a través de las cuales se formulan e implementan las políticas públicas del gobierno, donde se plasman sus decisiones como resultado de un trabajo coordinado y concertado entre diferentes entidades e instituciones del gobierno nacional, y se establecen acciones específicas para alcanzar objetivos propuestos más allá de las acciones misionales. En consecuencia, el perito debió tener en cuenta en su experticia, que en vez de depreciarse el resto del predio del cual se desmembró la franja de terreno a indemnizar, se valorizó con la construcción de la malla vial que permitió mejor desplazamiento y acceso en la zona, permitiendo que los ciudadanos se interesaran en hacer inversiones en ese sector, adquiriendo, como es de conocimiento público un plus comercial, que prácticamente pasó de rural a urbano; por lo tanto es procedente descontar el mayor valor adquirido por el predio que se beneficia con la segregación del lote de terreno utilizado para la ampliación y mejoramiento de la malla vial donde se encuentra ubicado el predio de mayor extensión, como quiera que en este aspecto la segregación en vez de perjudicar al propietario lo beneficia, porque hoy por hoy los predios se triplicaron en sus avalúos, especialmente porque ya su valor no se mide por hectareaje, sino por metro cuadrado, por su proximidad con la zona urbana.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

De otro lado, le asiste razón a la demandante al señalar que el perito indexó de manera total o general el valor del terreno, las construcciones y especies, por lo que se incumple con lo preceptuado en el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008; toda vez que de manera generalizada consideró que el inmueble a septiembre del 2013, tenía un avalúo de \$841.667.448, valor que fue obtenido como el perito lo expresa al hacer el resumen de daños: *“Daño Emergente Consolidado: Corresponde a los daños ocasionados sobre la infraestructura del inmueble en su componente físico (terreno y cercas) y ambiental (especies vegetales)”*

Bajo estas precisiones, encuentra el despacho que la objeción por error grave sobre la base **Del indebido desconocimiento del mayor valor del anuncio del proyecto de la ley 388 de 1997**, si es procedente, porque está afectando patrimonialmente al Estado.

SEGUNDO REPARO - De las transacciones efectuadas en la zona.

Respecto a este reparo, considera el despacho que el hecho de que el perito no haya tenido en cuenta las 20 transacciones sobre predios similares en cuanto a ubicación y normas urbanísticas, cuyos valores fueron fijados o convenidos por las partes, en sumas que oscilaban entre los \$8.256 y \$9.808 por m², que aparecen tanto en el avalúo elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE y aportado por la ANI, así como en el escrito contentivo de la solicitud de aclaración y complementación, hace que el dictamen pericial elaborado por el Auxiliar de la Justicia adolezca de error grave, porque, a pesar de no ser obligatorio imponer a los peritos los referidos valores, sirven de referencia para calcular el precio del metro cuadrado en el sector, toda vez que debe evitarse generar un detrimento patrimonial al estado, porque la obra realizada trae consigo desarrollo que redundará en beneficio del predio de mayor extensión que está en poder del propietario, no solo hay que mirar el interés particular de éste, es indispensable que el perito incluya en el avalúo los beneficios obtenidos y no los perjuicios solamente, porque entre otras cosas en la franja de terreno no hubo demolición de edificios, cultivos u otras actividades de carácter comercial e industrial, la afectación repercutió solo en el terreno, en las cercas y en los árboles que servían de sustento a la misma, que aunque sufrió una afectación ambiental que no se desconoce, tampoco es que haya causado un detrimento mayor al expropiado, que como ya se advirtió, con la franja de terreno afectada con la vía recibió beneficios, porque su propiedad resultó valorizada por la nueva infraestructura vial.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

TERCER REPARO – De las memorias de cálculo de construcciones y especies.

La Agencia Nacional de Infraestructura sustenta la objeción en que, ante la solicitud de anexar las memorias de cálculo para determinar el valor de las construcciones, el perito no emitió respuesta alguna.

No obstante, analizado el contenido del dictamen pericial realizado por el perito, en el acápite de “10.1. Investigación Indirecta”, se señala que para el cálculo de las construcciones y especies se utilizó el método de costo de reposición, al tiempo que indica que el valor se determinó *“tomando como referencia los valores adoptados por la Lonja Propiedad Raíz de Sucre, más lo correspondiente al incremento del IPC...”*. De otro lado, al momento de dar respuesta a la solicitud de aclaración y complementación, manifestó: *“... al momento de la inspección técnica de la franja de terreno afectada no se encontraron las especies vegetales que fueron aportadas en el inventario consignado en la ficha predial por lo que es imposible determinar el valor de cada especie vegetal debido a que fueron taladas para poder llevar a cabo el proyecto vial”*, y más adelante señaló: *“Al no encontrarse los árboles, obliga a adoptar el valor que estaba registrado en el inventario de especies vegetales según el avalúo practicado por la lonja propiedad Raíz de Sucre y se estimó a precio de hoy teniendo como indicador el incremento a través del IPC”*.

Como puede observarse el perito no anexó las memorias de cálculo solicitadas por la parte objetante, que era indispensable para determinar la fuente de los valores indicados en el dictamen, omisión que constituye una falencia objetable como quiera que son de gran importancia para tener certeza de como se hicieron las medidas del predio, el número de hectáreas o metros tomados en cuenta para determinar su avalúo. razón suficiente para declarar infundada esta objeción.

CUARTO REPARO – Del cálculo del lucro cesante

Considera el objetante que el perito no ajustó los cálculos de la indemnización conforme a los procedimientos establecidos en la norma valuatoria, en donde se demuestre la afectación directa que le ha generado del proyecto vial.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

Por virtud de las autorizaciones contenidas principalmente en la Ley 388 de 1997 y la Ley 1682 de 2013, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, profirió la Resolución 898 de 2014, que pretende sentar criterios metodológicos para el cálculo de los perjuicios, daño emergente y lucro cesante, en los procesos de negociaciones con el estado para la Ley de Infraestructura del Transporte, remitiendo en todo caso a las anteriores reglamentaciones para la valoración del terreno y sus mejoras. Así, establece metodologías para la determinación del daño emergente en los siguientes casos: “*Gastos notariales y de registro. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles. Desconexión de servicios públicos. Gastos de publicidad. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional. Impuesto predial. Adecuación del inmueble de reemplazo. Adecuación de áreas remanente. Perjuicios derivados de la terminación de contratos. Todo otro concepto que se demuestre y pueda ser reconocido en el cálculo de la indemnización”.* (Subrayas nuestras).

Posteriormente se profirió la Resolución No. 1044 de 2014 que modifica varios artículos de la Resolución 898, igualmente elimina los gastos de publicidad y de adecuación del inmueble de reemplazo, sin motivación justificada.

Pero, a pesar de que el IGAC ha emitido resoluciones y conceptos técnicos sobre las metodologías a aplicar para la tasación del daño emergente y del lucro cesante, varias sentencias de la Corte Constitucional, algunas anteriores y otras posteriores a la vigencia de las Leyes 388 de 1997 y 1682 de 2013, han dado claridad sobre la necesaria inclusión del valor de los perjuicios derivados de la expropiación como son el daño emergente y el lucro cesante, los cuales deber ser **ciertos y demostrados**.

En materia indemnizatoria, “*la premisa básica consiste en la reparación del daño causado, todo el daño y nada más que el daño, con tal que sea cierto en su existencia ontológica*”, respecto de la carga probatoria y forma de probar el daño, se ha señalado que “*3. Sentado lo anterior, cumple advertir que, para indemnizar un daño, además de su existencia cierta, actual o posterior, es menester su plena demostración en proceso con elementos probatorios fidedignos, existiendo a propósito libertad de prueba, y por ende, salvo norma expresa en contrario, son idóneos todos los medios permitidos por el ordenamiento, dentro de éstos, la confesión de parte, los testimonios de terceros, los documentos, los indicios, las inspecciones judiciales y dictámenes periciales*”⁴.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 17 de noviembre de 2011. Radicado 11-001-31-03-018-1999-00533-01 M.P. William Namén Vargas.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

La compensación debida por la afectación a causa de una obra pública, tiene su fundamento legal en la Resolución 620 de 2008, *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”* y en su artículo 21 establece claramente la forma como debe calcularse su valor.

Si bien es cierto que las Resoluciones 898 de 2014, 1044 de 2014 y 2684 de 2015, las dos primeras expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la tercera por el Ministerio de Transporte, no contemplan la compensación económica debida por la afectación a causa de una obra pública, también es cierto, que no derogan ni expresa ni tácitamente la Resolución 620 de 2008 del IGAC, única entidad que según autorizaciones contenidas en las leyes, puede establecer normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, lineamientos que *“son de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte”*. Además, vale destacar que la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y/o lucro cesante, relacionados en la Resolución 898 de 2014, modificada por la Resolución 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes.

En el presente caso, el designado dentro de su experticia señala que, *“el lucro cesante es una manifestación concreta del daño patrimonial, es un tipo de daño patrimonial de perjuicio económico. Se configura como la ganancia dejada de obtener o la pérdida de ingresos, como consecuencia directa e inmediata de un hecho lesivo”*.

Del mismo modo, señaló: *“El inmueble objeto de avalúo es afectado por la medida cautelar impuesta al momento de la inscripción de la oferta de compra en el correspondiente registro, lo que lo hace salir del mercado inmobiliario, limitando cualquier tipo de negociación con este (hipoteca, compraventa, etc.)”*.

Con ocasión a este tema, en sentencia STC6754-2020 con ponencia del magistrado Francisco Terner Barrios, la Corte Suprema de Justicia, expresó:

“Estas disposiciones, cuando la expropiación obedezca al desarrollo de infraestructura de transporte, deberán armonizarse con el contenido de la ley 1682 de 2013, con las modificaciones que a ésta hizo la ley 1742 de 2014, en lo que no se oponga a sus particulares contenidos.

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

Este cuerpo normativo especial en su canon 23 señala, que:

ARTICULO 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 los indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares”.

(...)

Tales disposiciones en general vienen a procurar hacer efectivo la prohibición de que se den expropiaciones sin la justa reparación de los intereses del propietario, pero en todo caso no tiene por regla general un carácter restaurativo, puesto que se deben ponderar los intereses del afectado con los de la propia comunidad, pudiendo ser en ocasiones reparatoria, o meramente compensatorio, sin menoscabo de los eventos en que se involucren sujetos y bienes especialmente protegidos

Con todo, precisó esa Colegiatura que:

La Corte Constitucional ha examinado esta temática en diversas oportunidades entre ellas en la sentencia C-1074-2002 en la que afirmó:

“De lo anterior surge que la indemnización no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir el particular, no se limita a considerar el valor comercial del

Referencia. Proceso de Expropiación
 Radicado. 700013103004-2014-00121-00
 Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
 Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación”

Para el caso en comento, se señaló por el perito que el inmueble había sufrido una afectación por la inscripción de la oferta de compra en el Certificado de Libertad y Tradición, tal como se ve reflejado en la Anotación No. 002 del referido certificado y procedió a tasarlo de la siguiente manera:

Valor Avalúo Actual 2021	\$1.130.809.194
Índice	0.744305452
Valor Avalúo a Septiembre de 2013	\$841.667.448

Sobre el valor del avalúo a fecha de septiembre de 2013 se calcula el rendimiento financiero según la tasa de interés puro mensual (0,004867) desde la fecha de la afectación hasta la fecha actual (abril de 2021), aplicando la siguiente fórmula:

VA = monto (valor avalúo al momento de la afectación)

i = interés que obtendremos por cada periodo.

N = Número de periodos (mensual)

VF = Valor futuro.

VLC = Valor lucro cesante

VA	\$841.667.448
I	0,004867
N	83

VF = \$1.259.369.050

VLC = (VF – VA)

VLC = \$1.259.369.050 - \$841.667.448 = \$417.701.602

El dictamen estableció el valor por concepto de la afectación por la inscripción de la oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria No. **340-101685** en la suma de **\$417.701.602**, teniendo como base que la misma tuvo una duración de 83 meses, pues en su entender la afectación se inició el día 19 de septiembre de

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

2013 y se mantenía vigente para la fecha del experticio, esto es, el mes de abril de 2021.

Sin que haya demostrado ningún tipo de evento negativo que perjudicara al vendedor, es decir, contrato de ventas rescindidos, créditos bancarios negados, entre otros, donde hubiese estado involucrado el inmueble afectado con la expropiación.

EN relación con la petición del señor Carlos Ortiz Colón, si podía presentar la experticia, es claro que no, porque había sido reemplazo, al no presentarla en su oportunidad, por el perito Rafael Vergara Severiche, quien si presentó el peritazgo, que fue objetado, objeciones que se están resolviendo a través de este proveído.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo

RESUELVE

PRIMERO. Declarar fundadas las objeciones que por error grave formuló la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, contra el dictamen pericial practicado dentro del presente asunto, por el perito RAFAEL VERGARA SEVERIVHE.

SEGUNDO. Ordenar la elaboración de un tercer y último dictamen pericial, atendiendo las directrices indicadas en las objeciones presentadas por las AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI y las indicadas en esta providencia. Para la elaboración del aludido dictamen, se le solicita al director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, Seccional Sucre, con sede en Sincelejo, que designe un perito especializado en avalúos de predios rurales o urbanos, con fundamento en el inciso primero del artículo 234 del C. G. del P. Al perito que se designe, se le concede el termino de diez días para que elabore la experticia. Para los gastos en que se incurra en la elaboración de la pericia, se señala la suma de quinientos mil pesos. Ofíciense. -

TERCERO. Informar al señor CARLOS ORTIZ COLON, que no puede presentar dictamen pericial en este proceso, por haber sido reemplazo por otro perito. Ofíciense.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Referencia. Proceso de Expropiación
Radicado. 700013103004-2014-00121-00
Demandante. Agencia Nacional de Infraestructura
Demandado. Jaime Bustamante Cavallo

JOSE LUIS PINEDA SIERRA
JUEZ

Firmado Por:
Jose Luis Pineda Sierra
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Sincelejo - Sucre

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: **5a92dcbaafd303a31579da2b2d52acd1abfd3782fa5ec615540926307aa85bc2**

Documento generado en 25/08/2022 11:40:33 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>