

Cumplimiento requerimiento 76-147-31-03-001-2017-00104-00. expropiación

carlos enrique restrepo diaz <aboava@hotmail.com>

Jue 22/09/2022 8:57 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CARTAGO, 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022

SEÑORES:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO.

E.S.D.

PROCESO:

EXPROPIACION.

RADICADO:

76-147-31-03-001-2017-00104-00.

DEMANDADO:

CLAUDIA MERCEDES BOLIVAR Y OTROS

DEMANDANTE:

ANI.

Carlos Restrepo Díaz

Abogado

Cel: 310 826 47 13

Cartago - Valle

	RAMIRO MONTENEGRO SIERRA	
	ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS	
	Carrera 8ª No 23-09, Oficina 903, Edificio Cámara de Comercio de Pereira sigmaavaluos@gmail.com	

CARTAGO, 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022

SEÑORES:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO.

E.S.D.

PROCESO: EXPROPIACION.

RADICADO: 76-147-31-03-001-2017-00104-00.

DEMANDADO: CLAUDIA MERCEDES BOLIVAR Y OTROS

DEMANDANTE: ANI.

De acuerdo con la solicitud del despacho ante dictamen pericial presentado por los suscritos, en los siguientes términos:

“Previo a dar traslado del dictamen pericial elaborado por los peritos RAMIRO MONTENEGRO SIERRA y CARLOS ENRIQUE RESTREPO DÍAZ, juzga conveniente esta Falladora REQUERIRLOS con el fin de que atemperen el mismo a lo previsto en el art. 23, inciso 2° de la Ley 1682 de 2013, que a la letra sostiene: “...El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.”, toda cuenta que sobre ese aspecto nada se dijo en particular. Obsérvese que mediante providencia del 4 de agosto de 2020, ya se habría mencionado tal exigencia, en los siguientes términos: “...Agréguese a lo anterior, que según lo reglado en el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013 dicho documento, cuando es elaborado para la adquisición de inmuebles en procesos de expropiación por ser requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, debe incluir “el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares”, la que debe estar integrada por el daño emergente y el lucro cesante, con indicación de las cantidades que por ese concepto le corresponda a los interesados...”, se procede a dar respuesta, en los siguientes términos:

1. Revisando el expediente se había realizado dicha solicitud por parte del despacho en la procedencia del 4 de agosto de 2020.
2. El artículo 23 de la Ley 1682 de 2013 establece para la realización de avalúos para la adquisición de inmuebles en procesos de expropiación por ser requeridos



RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS

Carrera 8ª No 23-09, Oficina 903, Edificio Cámara de Comercio de
Pereira
sigmaavaluos@gmail.com



para proyectos de infraestructura de transporte, debe incluir “el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares”, la que debe estar integrada por el daño emergente y el lucro cesante.

3. Por su parte la Resolución 898 de 2014 del IGAC, en su artículo 3: Definiciones, y dice “para la interpretación de la esta resolución se deberá tener en cuenta las siguientes definiciones:”

“Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el avalúo comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones de ser procedente.

Valor comercial del inmueble corresponde a terreno, construcciones y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio mas probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del inmueble.

Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario en caso de ser procedente por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

Daño Emergente: Perjuicio o perdida en el proceso de adquisición predial.

Lucro Cesante: Ganancia o provecho dejado de percibir por el termino de 6 meses por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición”

Esta misma resolución 898 en sus artículos 10, 11, 12, 13, 14 y 15 (Sección I), trae los criterios, parámetros y procedimientos y en los artículos 16, 17 y 18 (Sección II), especifica los elementos que se deben incluir dentro del Daño Emergente y Lucro Cesante, es decir, que la indemnización esta compuesta por el valor del Daño emergente mas el valor del Lucro Cesante.

En cuanto al Daño Emergente, el artículo 17 de la Resolución 898 de 2014 y la Resolución 1044 del IGAC, establecen los siguientes conceptos a tener en cuenta,



RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS

Carrera 8ª No 23-09, Oficina 903, Edificio Cámara de Comercio de
Pereira
sigmaavaluos@gmail.com



para la liquidación de este concepto, por lo cual se procede a enunciarlos y a liquidar los que corresponde.

a). LOS GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO: Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro entre otros los siguientes:

- Escritura Pública de Compraventa a favor de la entidad adquiriente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta de restricciones que impidan transferencias.

De acuerdo con las Resoluciones No 0691 del 24 de enero de 2.019, Resolución No 1.002 del 31 de enero de 2.019, Resolución No 6610 de mayo 27 de 2.019 y la Resolución 6713 del 28 de mayo de 2.019, las tarifas notariales y de Registro para actos con cuantía son:

Cuantía igual o inferior a ciento setenta mil trescientos pesos (\$170.300), la suma de veinte mil pesos (\$20.000).

A las sumas que excedan el valor antes señalado, se le aplicara la tarifa única del tres por mil ($3/1000 = 0,003$).

A los actos o negocios jurídicos que por su naturaleza tienen cuantía, se aplicara la tarifa que corresponde de conformidad con la siguiente tabla.

ITEMS	RANGOS	TARIFAS
1	≤ 10 SMLMV	\$ 36.400
2	> 10 SMLMV ≤ 150 SMLMV	6,22/1000
3	> 150 SMLMV ≤ 260 SMLMV	7,73/1000
4	> 260 SMLMV ≤ 385 SMLMV	8,61/1000
5	> 385 SMLMV	9,10/1000

 Ramiro Montenegro Sierra	RAMIRO MONTENEGRO SIERRA		
	ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS		
	Carrera 8ª No 23-09, Oficina 903, Edificio Cámara de Comercio de Pereira sigmaavaluos@gmail.com		

Los actos o negocios jurídicos con cuantía inferior a 10 SMLMV tendrán una tarifa de treinta y seis mil cuatrocientos pesos (\$36.400).

Tabla anterior con la que realizamos la liquidación del valor a indemnizar a favor de la señora Claudia Mercedes Bolívar, por este concepto y teniendo en cuenta el valor del avalúo, de la siguiente forma:

	DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO			
	NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO: CLAUDIA MERCEDES BOLIVAR Y OTROS			
	VALOR BASE PARA LA LIQUIDACION DEL CONCEPTO (VALOR DEL AVALUO)			
				\$ 66.117.786
ITEMS	DERECHOS NOTARIALES	TARIFA (%)	COMPRADOR	VENDEDOR
1	DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	0,31%	\$ 102.482,57	\$ 102.482,57
2	COPIA ORIGINAL (PROMEDIO 100 COPIAS)	1.850	185.000,00	185.000,00
3	COPIAS PROTOCOLO (PROMEDIO 15 HOJAS)	1.850	27.750,00	27.750,00
	SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 315.232,57	\$ 315.232,57
4	IVA	19%		\$ 59.894,19
5	RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	0,01%	\$ 6.611,78	\$ 6.611,78
6	RACAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	0,01%	\$ 6.611,78	\$ 6.611,78
	TOTAL, DERECHO NOTARIAL			\$ 703.582,88
ITEMS	DERECHOS DE REGISTRO	TERIFA	COMPRADOR	VENDEDOR
1	BOLETA DE RENTAS	0,500%	\$ 165.294	\$ 165.294
2	DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTIA	0,5000%	\$ 165.294	\$ 165.294
3	CERTIFICADO DE TRADICION		16.800	
4	SISTEMATIZACION	0,000182%	60,17	\$ 60,17
	TOTAL, DERECHOS DE REGISTROS			\$ 330.649,09
	TOTAL, DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 1.349.464,54
NOTA:	El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al numero de hojas. Anexos, y copias de cada escritura			

TOTAL, GASTOS NOTARIALES: UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MCTE.

b). Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.

En el caso de la señora Claudia Mercedes Bolívar, no sufrió afectación por este concepto.

c). Desconexión de servicios públicos.

En el caso de la señora Claudia Mercedes Bolívar, no sufrió afectación por este concepto.

 Ramiro Montenegro Sierra	RAMIRO MONTENEGRO SIERRA		
	ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS		
	Carrera 8ª No 23-09, Oficina 903, Edificio Cámara de Comercio de Pereira sigmaavaluos@gmail.com		

d). Gasto de publicidad.

La liquidación de este concepto fue derogada mediante la resolución 1044 del 2014 del IGAC.

e). Arrendamiento y/o Almacenamiento provisional.

En el caso de la señora Claudia Mercedes Bolívar, no sufrió afectación por este concepto.

f) Impuesto predial.

La liquidación de este concepto fue modificada mediante la resolución 1044 del 2014 del IGAC, estableciendo que solamente se debe realizar cuando con el proceso de expropiación predial se va adquirir la totalidad del inmueble, situación que no ocurre en este caso, por lo tanto no se debe liquidar ningún valor por este concepto.

g) Adecuación del inmueble de reemplazo.

En el caso de la señora Claudia Mercedes Bolívar, no sufrió afectación por este concepto.

h). Adecuación de áreas Remanentes.

En este concepto se deben tener en cuenta adecuaciones que se deban realizar en el predio para dejar en iguales condiciones en las que se encontraba antes de la expropiación, que en el caso de la señora, sería la construcción de las cercas, pero además dice la norma que se liquidara siempre cuando no se haya tenido en cuenta en la realización del avalúo comercial, lo que en el caso de la señora Claudia Mercedes Bolívar, se hizo en dicho dictamen pericial.

I). Perjuicios derivados de terminación de contratos.

En el caso de la señora Claudia Mercedes Bolívar, no sufrió afectación por este concepto, ya que el predio no tenía contratos por algún concepto.

En la Ley 1682 de 2.013, en su artículo 37 y La Resolución 898 de 2014, en su artículo 18, establecen los conceptos para tener en cuenta en las indemnizaciones por lucro cesante.



RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS

Carrera 8ª No 23-09, Oficina 903, Edificio Cámara de Comercio de
Pereira
sigmaavaluos@gmail.com



a) Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

En la franja de terreno requerida por la ANI, al momento de la oferta de compra y cuando se levanto la ficha predial, era una área de terreno que hacia parte de un predio de mayor extensión, sin que en ella se estuviera desarrollando alguna actividad económica o se tuviera ubicado algún negocio o establecimiento de comercio o de cultivos y especies diferentes a los ya cuantificados en la ficha predial y valorados en el avalúo Comercial, por lo tanto por este concepto no se encontró ninguna afectación que representara Lucro Cesante para liquidar en favor de la señora Claudia Mercedes Bolívar.

b) Perdida por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

Revisando el expediente no se encontraron contratos que la propietaria del predio tuviera suscritos con terceros al momento de la realización de oferta de compra por parte de la ANI, dicha franja de terreno estaba libre encerrada por un cerco en alambre de púas y con postes de guadua y concreto, por lo que tampoco se encontraron evidencias de elementos a tener en cuenta por alguna afectación con relación a la expropiación de la franja de terreno.

En resumen teniendo en cuenta el valor del avalúo comercial de la franja de terreno, las construcciones y cultivos o especies mas el valor por la indemnización por perjuicios económicos por los conceptos de Daño Emergente y Lucro Cesante, asciende a un valor de **\$67.467.250** , tal como se presenta a continuación:



RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS

Carrera 8ª No 23-09, Oficina 903, Edificio Cámara de Comercio de
Pereira
sigmaavaluos@gmail.com



ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
	Terreno (Franja requerida ANI)	M2	301,77	159.250	\$ 48.056.759
ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	CONSTRUCCIONES (MEJORAS)				
1.1	cerco con postes de concreto y Guadua a 6 hilos de alambre de púa.	ML	50,84	37.000	\$ 1.881.080
1.2	unidades de postes en concreto	UN	24,00	36.000	\$ 864.000,00
1.3	unidades de postes en Guadua.	UN	11,00	9.500	\$ 104.500,00
	TOTAL MEJORAS CONSTRCCIONES				\$ 2.745.080,00
	TOTAL, TERRENO Y CONSTRUCCIONES				\$ 50.801.839,39
ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
2	MEJORAS CULTIVOS				
2.1	Guayabos	UN	4,00	342.450	\$ 1.369.800,00
2.2	Guasimos	UN	3,00	342.450	\$ 1.027.350,00
2.3	Casco de buey	UN	2,00	342.450	\$ 684.900,00
2.4	Saman	UN	1,00	565.000	\$ 565.000,00
2.5	Tachuelo	UN	3,00	495.000	\$ 1.485.000,00
	TOTAL, CULTIVOS				15.315.946
	TOTAL, AVALO PREDIO				\$ 66.117.786
ITEMS	DESCRIPCION	CONCEPTO	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
3	INDEMNIZACION	GASTOS NOTARIALES			\$ 1.349.464,54
3.1	Daño Emergente				
	TOTAL, AVALUO COMERCIAL + INDEMNIZACION POR PERJUICIOS ECONOMICOS				\$ 67.467.250,09

TOTAL, AVALUO COMERCIAL MAS LA INDEMNIZACION POR LOS PERJUICIOS ECONOMICOS EN FAVOR DE LA SEÑORA CLAUDIA MERCEDES BOLIVAR, SON: (\$67.467.250) SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE.

Cualquier inquietud en los teléfonos al pie de página.

RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

CC 10.122.749 de Pereira.

TARJETA PROFESIONAL 23417. CONSEJO NACIONAL PROFESIONAL DE ECONOMIA.



RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS

Carrera 8ª No 23-09, Oficina 903, Edificio Cámara de Comercio de
Pereira
sigmaavaluos@gmail.com



**ECONOMISTA INDUSTRIAL, UNIVERSIDAD CATOLICA DE PEREIRA.
AUXILIAR DE LA JUSTICIA.**

**PERITO AVALUADOR PROFESIONAL. AVAL-10.122.749. CORPORACION
AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES (ANAV). REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES, SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.**

**COLEGIADO FUNDADOR Y MIEMBRO ACTUAL JUNTA DIRECTIVA
NACIONAL CORPORACION NACIONAL DE AVALUADORES.
(COORDINADOR SECCIONAL EJE CAFETERO).**

CARLOS ENRIQUE RESTREPO DIAZ

**ABOGADO CON TARJETA PROFESIONAL NO. 35011 DEL CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

AVALUADOR PROFESIONAL

RAA NO. AVAL-14.965.026. ANAV. SIC.