

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES.

RADICADO	13836318900120130024900
DEMANDANTE	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI
DEMANDADO	SUCESORES Y/O HEREDEROS DE JULIO CESAR MASS PAYARES
PROCESO	PROCESO DE EXPROPIACION

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO. TURBACO- BOLIVAR, DOCE (12) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

Teniendo en cuenta que el día 27 de julio de los cursantes, 2023, tuvo lugar la audiencia de interrogatorio a los peritos designados dentro del presente asunto a fin de que sustentaran el dictamen conforme se había ordenado en el auto de fecha 9 de julio de 2021.

ANTECEDENTES PORCESALES

El presente asunto se inició y fue adelantado hasta la correspondiente sentencia que decretó la expropiación del predio objeto del presente proceso, bajo los lineamientos del para entonces vigente C.P.C., disponiéndose en el numeral cuarto de la citada sentencia que: “*TERCERO: El avalúo del bien expropiado, así como la indemnización a favor de la parte demandada. Para el efecto se designa por auto separado a los peritos de la lista de auxiliares de la justicia, en la especialidad de avalúo de inmuebles y del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI para que proceda a estimar el valor de la cosa expropiada y separadamente las indemnizaciones a favor de los demandados.*”

Mediante auto de calenda 30 de junio de 2015, se designó como perito a WALTER FIGUEROA PUELLO y el que resultare de la lista del IGAC, para los fines contenidos en el numeral 3 de la sentencia.

El citado perito WALTER FIGUEROA PUELLO, rindió su dictamen y por auto de fecha 13 de abril de 2018 se incorporó al expediente, así mismo se nombro como perito del IGAC a JAIME ESPINOZA PANQUEBA, en cuyo reemplazo se nombró a MONICA DEL SOCORRO ROSALES VISBAL quien no aceptó el cargo y finalmente se nombró a un perito de la lonja de propiedad raíz de Cartagena JHONY SANTANA CAÑAVERAS quien rindió el dictamen en fecha 28 de septiembre de 2020.

No obstante a lo anterior, por providencia de fecha nueve (09) de julio de dos mil veintiuno (2021) el despacho ordenó a los peritos WALTER FIGUEROA PUELLO Y JHONNY SANTANA CAÑAVERA, presentar un solo dictamen pericial en conjunto, para lo cual se les concede un término de diez (10) días, debiendo estar atentos una vez se presente el referido dictamen para efectos de la contradicción.

Luego el 24 de marzo de 2022 los mencionados peritos presentan memorial donde Walter Figueroa Puello, coadyuba el peritazgo rendido por la Lonja de Bolívar y por ello se tiene como dictamen pericial dentro del presente asunto el rendido por esta ultima entidad y que es avalado por el perito Figueroa Puello del cual se dio traslado por proveído del cuatro (4) de abril de dos mil veintidós (2022).

La demandante, a través de su apoderado judicial, con ocasión del traslado concedido presentó sus reparos a la experticia rendida por los peritos, luego de a haber solicitado aclaración y complementación del dictamen, centrando su inconformismo en que para determinar el avalúo del

AUTO INTERLOCUTORIO No. 605

bien se debió realizar una investigación orientada a un predio rural con capacidad agrícola pero a su juicio, contrariamente, realizaron un ejercicio residual en donde proponen realizar un proyecto constructivo de vivienda sobre el predio, situación que a la fecha no es viable pues desde el punto de vista normativo no es posible ejecutarlo, dado que no se cuenta con un Plan Parcial Aprobado para llevar a cabo.

Puntualizado lo anterior, procede la judicatura a pronunciarse respecto de la indemnización que habrá de reconocerse a la parte demandada dentro del proceso de expropiación que nos ocupa conforme a las siguientes,

CONSIDERACIONES

El art. 58 Superior, a través del cual la Corte Constitucional ha delimitado las características constitucionales de la indemnización en caso de expropiación, advirtiendo que: 1) debe ser previa y 2) debe fijarse consultando los intereses de la comunidad y del afectado. (Sentencia C-1074 de 2002).

En efecto, la Corte ha predicado que el ejercicio de la facultad expropiatoria del estado comporta un singular sacrificio de los derechos del afectado, en la medida en que vulnera su voluntad para disponer de parte de su patrimonio; en tal medida y para reparar tal sacrificio se erige la indemnización pecuniaria que equilibra los derechos objeto del daño ocasionado, la que se edifica adicionalmente en los postulados de igualdad del art 13, toda vez que la persona expropiada no tiene por qué soportar una carga específica que debe asumir toda la sociedad, en razón del principio de igualdad de todos ante las cargas públicas.

Desde esta perspectiva, la indemnización no es compensatoria, sino reparatoria en tanto debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización. (Sentencia C-153 de 1994) .

De lo anterior se concluye, que como no puede haber expropiación sin indemnización previa, y esta debe ser justa, esto es, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado, esos intereses deben ser ponderados en cada caso, y tratándose de la expropiación por vía judicial, corresponde al juez dentro del marco constitucional y legal, hacer tal ponderación, labor que se asumirá de cara al avalúo aportado por la demandante y, el rendido por los peritos designados por el juzgado, por supuesto, con los medios de convicción que se aportaron en desarrollo de este trámite. Pues bien, conforme con los parámetros del art. 232 del CGP, es deber del juez valorar el dictamen pericial teniendo de presente que el perito es un auxiliar de la justicia, y no hacerlo, implica que sea aquel quien determine el valor de la indemnización, delegándole una función de juzgador que la Ley no le ha asignado. La valoración debe surtir de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en conjunto con el resto del material probatorio, siendo de destacar que el artículo en cita preceptúa que el juez al apreciar el dictamen tendrá en cuenta, además de otros elementos de prueba que obren en el proceso, "la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito...".

En este contexto, conviene recordar, refiriéndonos a la valoración de la prueba pericial, que su apreciación, en palabras de la Corte Suprema de Justicia, "...corresponde al juzgador

AUTO INTERLOCUTORIO No. 605

en su carácter de autoridad suprema del proceso, valorar el dictamen pericial, laborío apreciativo en el cual, podrá acoger o no, en todo o en parte las conclusiones de los expertos, sea en su integridad, ora en uno o varios de sus segmentos, conformemente a la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos.

Bajo esta perspectiva, cuando el trabajo de los expertos carezca de soporte cierto, razonable o verosímil, ofrezca serios motivos de duda, contenga anfibologías e imprecisiones, contradiga las evidencias procesales o se funde en conjeturas, suposiciones o informaciones no susceptibles de constatación objetiva, científica, artística o técnica, se impone el deber para el juzgador de desestimar el dictamen pericial y sustentar su decisión en los restantes elementos probatorios. En idéntico sentido, si el concepto de los expertos, ofrece múltiples o diferentes conclusiones respecto de un mismo asunto, aspecto o materia, el sentenciador, podrá optar por cualquiera que le suministre el grado de certidumbre necesario para su decisión, según la consistencia, exactitud y aptitud de la respuesta conclusiva o, incluso extraer las propias apoyado en el material probatorio del proceso” (sentencia de casación de 16 de mayo de 2011, exp. 2000-00005-01).0198-01)”.

En observancia de lo anotado, tenemos entonces que, en los avalúos de predios a expropiar, se debe tener en cuenta ciertos parámetros que influyen en la determinación del valor comercial del bien. Entre ellos, la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo; la destinación económica del bien; la estratificación socioeconómica del mismo; los aspectos físicos tales como área, ubicación, topográfica y forma; las clases de suelo donde se ubica el predio, pues no es lo mismo que esté localizado en zona urbana, rural, de expansión urbana, suburbano o de protección, y para ello se debe tener presente el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial municipal o distrital que define dicha clasificación; las normas urbanísticas vigentes para las zonas o el predio; los tipos de construcciones en la zona; la dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y de transporte; las obras complementarias existentes; los cultivos, entre otras.

El respectivo dictamen pericial debe surtir, aplicando los criterios establecidos como parámetros y características, aplicando ya sea el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, o el de costos de reposición o el residual, o de manera simultánea, en aras de conseguir los resultados ajustados a la realidad y que en ultimas observen plenamente la equidad en cuanto al resarcimiento a otorgar.

En este contexto, habiéndose allegado con la demanda un dictamen, éste deberá apreciarse en conjunto con el aportado por los peritos designado por el juzgado, señores WALTER FIGUEROA PUELLO Y JAIME ESPINOSA PANQUEBA, en orden a determinar cuál de ellos habrá de ser tenido en cuenta para los efectos que interesan al proceso.

En ese orden de ideas se tiene que el experticio acompañado con el escrito de demanda da cuenta de un avalúo final de la franja de terreno objeto de expropiación para el año 2013, de **\$157.414.093,60**, comprendiendo dicho monto los conceptos de, valor total del terreno, Valor de Mejoras y Valor total del cultivo como se detallan a continuación:

Valor total del terreno.....	\$146.041.500,oo
Valor de Mejoras	\$ 6.012.593,60
Valor total del cultivo	\$ 5.360.000,oo

En punto de su vigencia, de cara a lo previsto por el parágrafo 2º de la Ley 1682 de 2013, modificado por el art. 9 de la Ley 1882 de 2018, se verifica a folio 16 del paginario del expediente físico, que la fecha del citado informe es el mes de junio de 2012, notificación a los demandados se efectuó el



AUTO INTERLOCUTORIO No. 605

12 de junio de 2012, luego entonces, el avalúo radicado con el escrito de demanda conservaba vigencia y se ajusta a las exigencias del art. 23 de la Ley 1683 de 2013, pues lo rinden y/o suscribe personas autorizada por una Lonja de Propiedad Raíz.

A su turno, los señores JHONNY SANTANA CAÑAVERA Y WALTER FIGUEROA, peritos designados, rindieron la experticia ordenada por el juzgado, hoy objeto de estudio, visible en el consecutivo PDF 06 del expediente digital, determinando la suma de \$637.467.080, como monto total de la franja de terreno requerida por la demandante, Agencia Nacional de Infraestructura ANI, discriminados así:

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
TERRENO PREDIO "EL CEMENTERIO" FRANJA DE TERRENO DE 6.928,99	\$637.467.080,00
AVALUO TOTAL	\$637.467.080,00

Este avalúo fue practicado conforme describe el mismo conforme a las siguientes consideraciones

9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

9.1. Consideraciones generales.

En la determinación del valor se han tenido entre otras, las siguientes consideraciones:

La normatividad del predio: Lote en suelo de expansión urbana, contiguo al perímetro urbano de la cabecera municipal de Arjona –Bolívar, destinado vocacionalmente a uso residencial, habilitado para ser desarrollado como vivienda VIS.

Ofertas obtenidas: No se obtuvieron ofertas de lotes similares al analizado.

Usos por norma y los usos actuales de predio a avaluar: El uso por norma es el de suelo de expansión urbana con vocación residencial, y el uso actual o uso observado es el de vía de doble calzada de orden nacional. La parte restante del predio se desarrolla espontáneamente como vivienda.

Orden público: No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones del orden público. Tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.

Valorización en la zona: La valorización en los últimos años ha sido estable, acorde con el promedio de valorización que experimenta el municipio de Arjona, con un hecho determinante que valorizó los lotes del sector, como es el cambio en la clasificación del suelo, pasando de suelo rural a suelo de expansión urbana.

Factores determinantes en el valor del inmueble: Como factores determinantes del valor del terreno, se identifica a la localización sobre la Carretera Troncal de Occidente, el acceso a servicios públicos, y la normatividad que permite el desarrollo de viviendas de interés social –VIS.

Bien una vez verificado tanto la metodología como las consideraciones tenidas en cuenta para el avalúo tiene este Despacho que el mismo no cumple con lo estipulado con la ley 388 de 1997, que dispone en su artículo 61 que: "...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

AUTO INTERLOCUTORIO No. 605

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...”

Pues tal como consta en el informe, el avalúo correspondiente se hizo con la norma vigente y el uso de suelo actual, y no con la normatividad que sobre la materia regía al momento en que se hizo la oferta de compra, por ello no se puede tener el mismo como plena prueba que desvirtué el avalúo aportado con la demanda.

Por otro lado, una vez examinado el dictamen incorporado al proceso y la sustentación que hicieron los peritos de este este, el Despacho advierte serias imprecisiones que impiden tenerlo como base para la determinación del avalúo comercial del inmueble a expropiar, por ello no se logra desvirtuar el precio establecido por el demandante, los peritos al ser interrogados mostraron inseguridad, dudas que hacen que este Despacho adicional a lo dicho le reste valor probatorio.

En cuanto a la indemnización, la cual es reconocida a partir del avalúo allegado por la Agencia Nacional de Infraestructura, se debe tener en cuenta el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 que establece que el precio de adquisición o indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios de inmuebles debe ser igual al avalúo comercial estimado por las entidades o personas a que se refiere el artículo 61 *ibídem*, pero dicha obligación debe darse en forma justa y plena, por lo que en razón de equidad, se tendrá como indemnización la propuesta en la demanda debidamente indexada en virtud de la pérdida de poder adquisitivo que se sabe experimenta la moneda, así lo sostuvo el honorable TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL, SALA CIVIL - FAMILIA Magistrado Sustanciador

MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA en sentencia de fecha 13 de julio de dos mil veinte (2020) dentro del proceso seguido por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA contra VÍCTOR HUGO GARCÍA ROBLEDO y otros radicado 13836-31-89-002-2016-00058-01.

Así tenemos como valor de la indemnización en la demanda, la suma de \$157.414.093.60, de conformidad al avalúo presentado por la demandante, suma que deberá ser indexada a la fecha de esta providencia, como quiera que han transcurrido más de 10 años desde la presentación de la demanda.

Referente a la indexación del valor señalado se obtiene aplicando la fórmula correspondiente de matemática y se actualizará la suma referida; así:

$R = R_h \times (\text{índice final}) / (\text{índice inicial})$

R= Valor actualizado (lo que se busca)

Rh= Renta histórica (avalúo de junio 2012)

Índice Final: Índice de precios al consumidor certificado por el DANE, del mes inmediatamente anterior a la sentencia.

Índice Inicial: Índice de precios al consumidor certificado por el DANE, del mes en que se realizó el avalúo aportado en la demanda

Aplicando la misma, se tiene:

$R = \$157.414.093,60 \times 136,11/77,72 = \$ 275.677.203.80$

De manera que, la indemnización a cancelar a los demandados corresponderá a la suma de \$275.677.203.80

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE,

PRIMERO: DETERMINAR el monto que la demandante Agencia Nacional de Infraestructura ANI, deberá pagar como indemnización al demandado **SUCESORES Y/O HEREDEROS DE JULIO**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

AUTO INTERLOCUTORIO No. 605

CESAR MASS PAYARES, y que corresponden a la suma \$ 275.677.203.80 de conformidad a lo expuesto en las consideraciones del presente pronunciamiento.

SEGUNDO: En firme, la presente decisión, vuelva el expediente al despacho para fijar fecha y hora para efectuar la diligencia de entrega definitiva del inmueble.

TERCERO: ORDÉNESE a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)** que en el término prudencial de **Quince (15) días** consigne a órdenes de este Juzgado el excedente del total de la obligación, esto es, la suma de \$118.263.110.2

CUARTO: FÍJENSE como honorarios definitivos para cada uno los peritos designados, señores **WALTER HUMBERTO FIGUEROA PUELLO** de la **lista de auxiliares de la justicia** y JHONNY SANTANA CAÑAVERA perito de la lonja, por su gestión la suma de **TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES** a cargo de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**.

QUINTO: Las notificaciones que no deban hacerse de manera personal se publicarán a través del estado electrónico en el micro sitio de este juzgado en la web de la Rama Judicial que encontrarán en el siguiente link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-turbaco-bolivar/110>

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ