REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO VEINTE ADMINISTRATIVO MIXTO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CALI

SENTENCIA[1]

Santiago de Cali, treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 76-001-33-31-705-2010-00186-00
Acción: REPARACIÓN DIRECTA (INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE PERJUICIOS)
Demandante: JUAN QUIJANO YACUP
Demandado: DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

Recaudada la totalidad de pruebas decretadas, procede el Despacho a resolver sobre el incidente de liquidación de perjuicios promovido por el señor Juan Quijano Yacup contra el Distrito de Santiago de Cali.

1. Antecedentes

El señor Juan Quijano Yacup, demandante dentro del proceso de la referencia, inició trámite de incidente a fin de que se practique la liquidación de los perjuicios materiales en la modalidad de lucro cesante reconocidos en abstracto, mediante la sentencia No 62 del 28 de febrero de 2014, proferida por el Juzgado Quinto Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Cali modificada por el Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en sentencia del 31 de enero de 2018.[2]

El demandante solicita la suma de $79.418.051.800.00, por concepto de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente. Valor que corresponde al avalúo comercial del bien inmueble realizado por el ingeniero avaluador Mauricio Garcés O´Byrne perteneciente a la Inmobiliaria ABC.

2. Contestación de la entidad demandada

La entidad demandada presentó contestación en los siguientes términos:

Aseguró que el avalúo presentado por la parte actora solamente excluye del área a valorar 7000 m², cuando en la sentencia se dispuso a excluir un terreno con área de 7332 m².

---

[1] Código General del Proceso: *"**Artículo 278. Clases de Providencias.** las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.*
son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. son autos todas las demás providencias. …".

[2] Fl. 251-339 archivo No 6 cuaderno proceso ordinario

Lo anterior conlleva, según la entidad demandada, a que el dictamen no cumpla el presupuesto de ser conducente en relación con el hecho a probar pues no cumple con lo ordenado por la sentencia judicial.

Afirmó además, que en el ejercicio de comparación de mercado que intentó desarrollar el perito no se hizo un análisis estadístico para llevar a cabo el método de avalúo comparativo o de mercado con una muestra que dé cuenta de predios urbanísticamente desarrollados y comercializados por constructoras debidamente constituidas.

Es decir, que las circunstancias expuestas en el dictamen no representan las condiciones reales de negociación para el año 1995 de viviendas en el sector del predio avaluar.

El análisis estadístico no recayó sobre predios semejantes al de la litis, que desde su adquisición como cuerpo cierto se sabía que tenía terrenos ocupados de hecho por terceros, como se dejó indicado en la escritura pública del contrato de compraventa celebrado con la Universidad Libre.

Por ello, los predios con los qué se comparó el bien inmueble tienen valores muy disímiles y no permiten obtener una media aritmética que lleve a un valor histórico del bien para el año 1992 o permita determinar que se trataba de un proyecto factible de desarrollos urbanísticos en altura.

3. Consideraciones

El artículo 172 del Código Contencioso Administrativo[3] establece que el Juez de Conocimiento debe recurrir a la condena en abstracto, en aquellos casos en que encuentre acreditada con certeza la concreción del perjuicio, mas no su cuantía, debiendo para tal efecto, señalar las pautas con arreglo a las cuales se debe realizar la liquidación incidental.

En consecuencia, a la parte interesada le corresponde formular el incidente respectivo, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de la providencia que condeno in genere, o en su defecto, al de la fecha de notificación del auto de obedecimiento al superior, so pena de que le caduque el derecho, y la liquidación sea rechazada por extemporánea.

Lo anterior conlleva a concluir que el objeto del incidente de liquidación de perjuicios no es otro que el de concretar la suma que se debe reconocer por concepto de la indemnización del perjuicio reclamado, ya decretada mediante

[3] El Texto De Este Artículo Es El Siguiente: "…*"Artículo 172. Condenas en abstracto. las condenas al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios y otros semejantes, impuestas en auto o sentencia, cuando su cuantía no hubiere sido establecida en el proceso, se hará en forma genérica, señalando las bases con arreglo a las cuales se hará la liquidación incidental, en los términos previstos en los artículos 178 del código contencioso administrativo y 137 del código de procedimiento civil. Cuando la condena se haga en abstracto se liquidará por incidente que deberá promover el interesado, mediante escrito que contenga la liquidación motivada y especificada de su cuantía, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de aquel o al de la fecha de la notificación del auto de obedecimiento al superior, según fuere el caso. vencido dicho término caducará el derecho y el juez rechazará de plano la liquidación extemporánea. Dicho auto es susceptible del recurso de apelación…".*

sentencia, quedando en este escenario relegado todo tipo de discusión en cuanto a su acreditación, o frente a otro tema que no gire en torno a la magnitud del mismo, cuya carga probatoria debe recaer en la parte actora, según lo establecido en el artículo 167 del C.G.P.

3.1. La sentencia dictada en abstracto

El Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en sentencia del 31 de enero de 2018[4], resolvió:

> *"(i) Condenase en abstracto al Municipio de Cali a pagar al señor Juan Quijano Yacup los perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente y lucro cesante, para lo cual el actor deberá promover incidente, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del Código Contencioso Administrativo modificado Ley 446 de 1998 artículo 56, con arreglo a las bases indicadas en la parte motiva de esta sentencia".*

De lo expuesto se sigue, que los perjuicios reconocidos a través de la anterior providencia, se dictaron en la siguiente forma:

> *"Sobre la liquidación de perjuicios materiales causados con ocasión de la ocupación permanente de un inmueble ha de señalarse que está sometida a los principios de reparación integral del daño y comprende los conceptos de daño emergente, que consiste en el precio de la franja o totalidad, según el caso, del inmueble ocupado y del lucro cesante, que se traduce en aquellos ingresos que el propietario del inmueble ocupado dejó de percibir a consecuencia de la ocupación del mismo"*.

La sentencia del 31 de enero de 2018 proferida por el Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina mediante la cual se confirmó la sentencia No 62 del 28 de febrero de 2014, proferida por el Juzgado Quinto Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Cali, indicó:

> *"En consideración de esta Sala, el dictamen pericial ni aún con la aclaración y complementación presentada, da razón suficiente de las investigaciones efectuadas ni los fundamentos técnicos tomados en consideración, ya que se limita a manifestar, que para el estudio se aplicó la metodología del comparativo directo y de encuestas, sin allegar un solo soporte que dé cuenta de ello. Si bien el perito menciona en su dictamen que "(...) realizó una exhaustiva investigación con personas y empresas vinculadas a los negocios de propiedad raíz, sobre valores comerciales de inmuebles con características similares al estudiado", no se remitió al proceso ningún soporte en tal sentido. Adicionalmente, el perito dividió el predio en tres zonas, para lo cual se limitó a exponer de manera escueta la caracterización de cada una de ellas, explicaciones que en consideración de esta sala no tienen fundamentación suficiente, es decir, simplemente se muestran conclusiones omitiendo la presentación de los soportes correspondientes.*
>
> *(...)*
>
> *En consecuencia. el numeral tercero (3°) de la sentencia apelada será modificado, en el sentido de que, si bien se confirma la condena en abstracto,*

[4] Fl. 251-339 archivo No 6 cuaderno proceso ordinario

el establecimiento de los perjuicios materiales deberá tener en cuenta los parámetros que esta Corporación indica a continuación:

1. *El dictamen pericial, debe versar sobre el predio ubicado en el Sector denominado "Los Chorros" con matrícula inmobiliaria No. 370-0042656, adquirido por el actor, Juan Quijano Yacup, mediante Compraventa efectuada con la Universidad Libre de Colombia, excluyendo del área a indemnizar el lote de terreno de menor extensión sobre el cual para el año 1992 ya se hubiere proferido declaración judicial de pertenencia; como es el caso de la anotación No. 014 del folio de matrícula inmobiliaria No, 370-42656, de fecha 06-07-90 que registra la sentencia del 20-10-89 proferida por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Cali, que declaró la prescripción extraordinaria de dominio de lote Con 7.332 M2, a favor de Jorge Enrique Sandoval Salamanca y María Emma Marín de Sandoval.*

   Ello, por cuanto es evidente que por una decisión judicial que declaró la prescripción adquisitiva de dominio a favor de terceros, el demandante propietario del terreno ya había sido afectado, por lo que no hay lugar a indemnización sobre esa área.

2. *Se debe omitir para la determinación del valor comercial, las obras urbanísticas que actualmente se encuentran construidas, por cuanto se trata de establecer un valor histórico (año 1992) que debe ser actualizado.*

   De lo Contrario, el desarrollo urbanístico, las mejoras construidas por terceros terminarían distorsionando el avalúo del predio generando a favor del demandante un beneficio que no le correspondería recibir, ya que la indemnización debe ser por los perjuicios causados y nada más que por ellos.

3. *La determinación del valor comercial del predio deberá sujetarse a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Se deberán tener en cuenta: (i) aspectos físicos como área, ubicación, topografía y forma; (ii) las clases de suelo donde se ubica el predio, para lo cual, se deberá tener en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial municipal o distrital que define dicha clasificación.*

4. *En cuanto a la pretensión de los frutos civiles dejados de percibir, es necesario hacer un par de precisiones: (i) ante la imposibilidad de hacer la restitución del predio, por todas las consecuencias que se pueden derivar debido a que ya se encuentra urbanizado, que era una de las pretensiones en la demanda reivindicatoria inicialmente presentada ante la jurisdicción ordinaria, lo procedente es la Compensación indemnizatoria para lo cual se debe tener en cuenta el avalúo comercial, según se señaló anteriormente. (ii) Se deberá tener en cuenta que el reconocimiento y pago de la rentabilidad del dinero, corresponde al rubro del lucro cesante por lo que no habría lugar a reconocimiento adicional de frutos civiles.*

5. *El perito deberá anexar al dictamen las pruebas de la metodología que siguió para la determinación del avalúo comercial del inmueble, para que haya claridad de los fundamentos tomados en consideración para la experticia.*

6. *El dictamen pericial deberá ser elaborado bien por una persona natural o jurídica, que deberá estar registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del municipio de Cali."*

3.2. Pruebas obrantes en el incidente

- Avalúo comercial del área comprendida entre las calles 1ª y 4ª Oeste y las carrera 67 y 76 de la nomenclatura urbana de Cali, predio denominado "Los Chorros", realizado por Mauricio Garcés O´Byrne certificado por la Corporación Auto Regulador Nacional de Evaluadores registrada ante la Superintendencia de Industria y Comercio, en el mes de febrero de 2019.

- Escritura Pública No 398 del 18 de febrero de 1983 de la Notaría Quinta del Círculo de Cali, mediante la cual se protocoliza el contrato de compraventa del derecho de dominio y posesión sobre lote denominado "Los Chorros", celebrado entre La Universidad Libre y el señor Juan Quijano Yacup.

- Certificado de tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No 370-42656, expedido el 26 de noviembre de 2018.

- Informe presentado por la Subdirección de Catastro Municipal No 201941310500007044 de fecha 10 de mayo de 2019.[5]

- Informe presentado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal No 201941320500005864 del 10 de mayo de 2019.[6]

- Concepto sobre condiciones de riesgo para un sector ubicado en la comuna 18, oficio No 4132.050.5.2.1440.001557 del 23 de mayo de 2019, rendido por la Subdirección de Planificación del Territorio.[7]

- Complementación No 4131.050.14.39.187.000914 al informe presentado por la Subdirección de Catastro Municipal No 201941310500007044 de fecha 10 de mayo de 2019.[8]

- Oficio del 7 de julio de 2020 expedido por la Agencia Nacional de Minas.

- Dictamen pericial, predio ubicado en el sector denominado "los chorros", matricula inmobiliaria No. 370-0042656, adquirido por el señor Juan Quijano Yacup mediante compraventa efectuada, con la Universidad Libre de Colombia, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

3.3. Dictámenes periciales practicados en el proceso

- Avalúo comercial del área comprendida entre las calles 1ª y 4ª Oeste y las carrera 67 y 76 de la nomenclatura urbana de Cali, predio denominado "Los

[5] Fls. 90-103 del cuaderno principal incidente.
[6] Fls. 104-131 del cuaderno principal incidente.
[7] Archivo No 11 dictamen presentado por el Distrito.
[8] Archivo No 15 dictamen presentado por el Distrito.

Chorros", realizado por Mauricio Garcés O´Byrne certificado por la Corporación Auto Regulador Nacional de Evaluadores registrada ante la Superintendencia de Industria y Comercio, en el mes de febrero de 2019.

- Dictamen pericial, predio ubicado en el sector denominado "Los Chorros", matricula inmobiliaria No. 370-0042656, adquirido por el señor Juan Quijano Yacup mediante compraventa celebrada con la Universidad Libre de Colombia, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

De los dictámenes presentados por las partes se corrió traslado por secretaría, dentro del término procesal no se presentaron solicitudes de aclaración o complementación. La parte actora presentó petición en ese sentido, pero posteriormente desistió de su trámite. La entidad demanda en su escrito de contestación y en los conceptos presentados realizó diferentes observaciones, entre las que se destacan:

No se evidencia cuáles son los valores establecidos para determinar los costos directos que hacen referencia a los valores de construcción del proyecto, no se identifican los valores resultantes relacionados con los costos indirectos del proyecto puesto que la norma anterior establece que sean descontados del valor vendible del proyecto simulado, además de la utilidad y los costos de Urbanismo.

Según el informe, después de descontar la utilidad y el valor de urbanismo al monto resultante que para el caso en estudio es de: $441.211.399.200, se aplicó un porcentaje (18%) que el avaluador define como el mínimo de incidencia del valor del terreno que soporta proyectos de estratos uno y dos en el producto final vendible del proyecto.

La Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi define claramente el proceso y los métodos que pueden ser usados para llegar a obtener el valor comercial de un bien inmueble y en ningún artículo se evidencia dicho porcentaje aplicable para generar un resultado.

Señaló que de acuerdo al montaje cartográfico practicado por la.... Existe una porción del predio sobre el Ejido Llanos de Meléndez norte. Además, el terreno no está inscrito en la base catastral como una unidad independiente y la información suministrada no permite identificar a qué unidad predial hace referencia. Adicionalmente, el predio en su montaje se traslapa con predios ya inscritos en el censo catastral.

De conformidad con el acuerdo municipal número 14 del 03 de mayo de 1991, el predio se localizaba en suelo urbano en un 40.24% y en suelo rural en un 59.76% del municipio de Santiago de Cali. En el actual Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 0373 de 2014, el predio hace parte de suelo urbano del municipio, específicamente en el sector alto de los chorros. El uso de suelo en ese sector es de consolidación básica C2, actividad residencial predominante.

- Mediante autos 03-097 del 4 de junio de 2021 y 04-095 del 4 de junio de 2021, se decretó de oficio la prueba pericial consistente en solicitar a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca realizar el avalúo comercial de bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-0042656 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

  Para la realización del dictamen se solicitó tener en cuenta tanto la experticia presentada por la parte demandante, como, la aportada por el Distrito de Santiago de Cali, y explicar las razones de la diferencia del valor del avalúo en cada uno de los dictámenes previamente elaborados (Demandante: $79.418.051.800 y Distrito de Cali: $18.558.097.281)

- Avalúo comercial corporativo del inmueble urbano, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-42656, parte alta del lote "Los Chorros", localizado en el municipio de Cali, presentado por la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores - Seccional Valle del Cauca.

3.4. Contenido de los dictámenes periciales

3.4.1. Experticia parte demandante

En el dictamen aportado por la parte actora se indicó lo siguiente:

Área a evaluar: 316.275,56 M2: al área total de 323.607,56 M2 del plano topográfico amarrado a las coordenadas de la ciudad que realizó el ingeniero Carlos A. Martínez de fecha 30 de noviembre de 1981 y que fue protocolizado en la escritura de compra a la Universidad Libre de Colombia, se descontaron los 7.332 M2 señalados en la Sentencia y que están a favor de Jorge Enrique Sandoval Salamanca y María Emma Marlen de Sandoval; quedando un área a avaluar de 316.275,56 M2.

Normatividad aplicable: POT de 2014, Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Método aplicado: Residual.

Aplicación del método: El avalúo se realizó con base en el valor comercial del terreno. Se estimó el total del valor de las ventas de un proyecto de construcción de acuerdo con el POT vigente y conforme con el mercado actual, que comprende la aplicación del método comparativo o de mercado.

Uso de suelo: Para el sector del barrio los chorros como residencial predominante. Se determinó el valor comercial del terreno solo conforme a construcción de vivienda.

Comparación: Proyectos de vivienda estrato dos.

Estudio de mercado: Ofertas de unidades de vivienda actuales de diferentes empresas constructoras, propios de vivienda de interés social, sin incluir valores de inmuebles destinados a otros usos.

Del promedio de los seis valores unitarios más económicos del metro cuadrado se asumió como valor para el avalúo: $1.400.000.

Al monto total de las ventas hipotéticas se le descontó:

- El valor de las obras de urbanismo y adecuaciones de terceros hechas en el terreno.
- Costos directos, indirectos, financieros y de ventas, que son propios de un proyecto constructivo.
- Utilidad esperada del 10% de las ventas totales. Porcentaje qué es usual para proyectos de empresas constructoras de viviendas de estratos uno y dos.

Con fundamento en los anteriores argumentos, el avalúo se realizó aplicando la fórmula: VT=VV- (CU+CD+CI+CF+CV+U)

Donde:

VV: Valor de vivienda
CU: costos de Urbanismo
CD: Costos directos
CI: costos indirectos
CF: costos financieros
CV: costos de venta
U: utilidad
VT: valor del terreno

La anterior fórmula se aplicó de la siguiente forma:

Al área bruta del lote original se le restó el porcentaje de las áreas a ceder consistentes en vías vehicular y peatonal, zonas verdes y amueblamiento urbano.

316.275,56 m^2 – 158.137,78m^2= 158.137,78m^2

El resultado corresponde al área igual al índice de ocupación que admite la norma POT, es decir, la ocupación de la planta del primer nivel. Con el área útil se calculan los costos de urbanización de todo el predio que de acuerdo a la consulta de revistas especializadas y urbanizadores privados asciende a $180.000 por cada m^2.

158.137,78m^2 x 180.000m^2$= $56.929.600.800

El área útil se multiplica por 3, que corresponde al índice de construcción, esto es, cuantas veces se puede construir en el área útil, para obtener el área edificable:

158.137,78m^2 x 3 = 474.413,34 m^2.

El área edificable se divide entre 60m^2, que corresponde al metraje de una vivienda usualmente construida en estratos 1 y 2.

474.413,34 m^2 / 60m^2= 7.907 viviendas

El metraje incluye 10m^2 para zonas comunes: el área privada de cada caso sería de 50m^2.

Para calcular el valor de cada vivienda se multiplica el metraje por el valor del metro cuadrado, así:

50m^2 x $1.400.000= $70.000.000

Ese valor se multiplica por el número de casas que se espera vender:

7.907 x $70.000.000= $553.490.000.000

El porcentaje de utilidad esperada en esta clase de proyectos es del 10%:

$553.490.000.000 x 10%= $55.349.000.000

Los costos de urbanización se suman a la utilidad esperada:

$56.929.600.800 + $55.349.000.000= $112.278.600.800

Al valor total del inmueble se le resta el anterior valor:

$553.490.000.000 - $112.278.600.800= $441.211.399.200

Señala el perito, que es de común aceptación por estar permanentemente comprobado en el ejercicio de la actividad urbanizadora y constructora que, en estos estratos socioeconómicos medios bajos la incidencia del precio del terreno en el precio final vendible fluctúa entre el 18% y el 25% (factor Alfa), para este avalúo se aplicó el valor inferior.

Así que, sobre el valor del lote, restándole la utilidad y los costos de urbanización, se aplicó un porcentaje de 18%. Esto arrojó una suma de:

$441.211.399.200 x 18% = $79.418.051.800.

Dicho valor se dividió por el área total para encontrar el valor del metro cuadrado:

$79.418.051.800 / 316.275,56m^2 = $251.104

El avalúo comercial de bien encontrado corresponde a: $79.418.051.800.

3.4.2. Experticia Distrito de Santiago de Cali

De otra parte, el Distrito de Santiago de Cali aportó una experticia realizada por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

Este avalúo se realizó con base en dos métodos valuativos. El estudio de mercado y el residual o de potencial desarrollo.

Para la aplicación de ambas metodologías se determinó primero el área a avaluar.

Área a evaluar: 323.607.55 m². Área protocolizada por plano adjunto a la Escritura Publica No 398 del 18 de febrero de 1983 de la Notaria Quinta del Circuito de Cali. Al área se le restó 7.332m² que pertenecen a un señor Jorge Enrique Sandoval Salamanca, basados en lo que indica su escritura de propiedad.

No se tuvieron en cuenta como área con potencial de desarrollo para construcción las zonas que aparecen en el plano con característica de no mitigable por ser áreas en donde no se pueden desarrollar este tipo de construcciones.
Sobre el área de los ejidos, se indicó: *"Es claro que no se puede hacer una negociación sobre una tierra ejidal, pero también es claro que cuando se hizo la compra por parte de la Universidad Libre a Ferrocarriles Nacionales esta área se incluyó e igualmente también se incluyó cuando la Universidad Libre vendió al Sr Yacup, por lo tanto entendiendo que es inembargable e inalienable será decisión del proceso si se incluye o no. Igualmente la valoraremos, pero la dejamos separada en áreas para las decisiones que a bien tengan en el proceso."*

El método de estudio de mercado

Normatividad aplicable:

- Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, que indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Residual.

- Normas Internacionales de Valuación - NIV (International Valuation Standards – IVS[9], estándares de las normas NIV creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria base de la normatividad utilizada por el Registro Nacional de Avaluadores afiliado a Fedelonjas.

- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustín Codazzi.

- Decreto Extraordinario 0659 de 1986 POT Municipal.

Método aplicado: Valor de Mercado (Valor Comercial)[10].

Uso de suelo establecido:

El predio en el año de 1992 se encontraba en dos áreas claramente establecidas en el plano que acompañaba el Decreto Extraordinario 0659 de julio de 1986.

Según el Artículo 45 del Decreto Extraordinario 0659 de 1986, las áreas se componían en rural, de expansión y urbana. En este caso establece para el predio

[9] Según el *International Valuation Standards Board - IVSB*, se entiende por ***Valor de Mercado*** "la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un ***comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción***". (NIV-2011).
[10] **METODO DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

dos áreas limítrofes demarcadas por la línea en rojo continua, la zona rural y la zona urbana. Al hacer el mismo ejercicio con el Google Earth, quedarían las siguientes áreas:

AREA TOTAL LOTE 323.607,56 m²
AREA RURAL 193.456,91 m²
AREA URBANA 1 102.482,94 m²
AREA URBANA 2 27.667,71 m²

A estas áreas se les descontó las zonas de protección y zonas de alto riesgo.

Área urbana para usos permitidos según norma 103.199.35 m².

Método de estudio de mercado:

Para la determinación del valor comercial del inmueble se tuvieron en cuenta por lo menos las siguientes características:

➢ Aspectos físicos tales como área, ubicación y forma.
➢ Las normas que afectan los usos permitidos.
➢ Infraestructura vial y servicio de transporte.

Para la aplicación del método de mercado se tomó una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia a la cual se le realizó un tratamiento mediante Estadística Inferencial.

Documentación consultada: transacciones a 1992, estudios que hacía Fedelonjas a través de sus lonjas en este caso por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, asesorados por el Dr. Oscar Borrero Ochoa.

Según la anterior recolección de datos para la época, se encontraron valores comerciales de la tierra para el año de 1992 entre $21.000 – $28.000/m² para barrios ubicados en estrato 1 y 2 de la ciudad de Cali según el estudio mencionado que se encuentra en la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca con el título Semana Encuentro Inmobiliario 1992, documento de 100 páginas de consulta en este organismo para cualquier requerimiento.

Para el estrato uno se encuentran los valores entre $12.000 – $21.000/m² según tipo de barrio conforme a este estudio.

En la búsqueda realizada en la Biblioteca Departamental Se encontraron ofertas entre $20.000 - $26.000/m² como Valor Comercial para lotes en estratos bajos.

En barrios similares se encontraron ofertas con promedio de $20.838/m² de Valor Comercial para lotes en zona urbana en estratos bajos.

Aplicación del método de mercado:

Se realizó como un proyecto de venta de lotes y/o venta de viviendas de interés social en el área de uso urbano posible del predio, luego de los descuentos por ejidos, cañadas y por áreas de deslizamientos.

Se calculó el valor de la tierra en la zona suponiendo un proyecto de venta de lotes con servicios, en la zona urbanizable del lote teniendo en cuenta los costos de urbanismo mínimos requeridos, que la pendiente del lote es alta y requiere del llenado de muchas zonas abiertas por las antiguas minas.

Según esta metodología, y en consenso por parte del comité de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, el valor de la tierra en bruto para el predio en estudio teniendo en cuenta sus aspectos físicos, área, ubicación topografía y forma más el uso que el suelo tenía en aquella época se estimó en $2.065/m².

Daño emergente: indexado con el IPC se estimó que equivaldría actualmente a la suma de $6.122.713.932.

Lucro cesante: Para el cálculo de este ítem se consideraron las ganancias monetarias que, por el paso del tiempo, el propietario dejo de recibir sobre una posible transacción de 1992.

Se procedió a actualizar los valores con el IPC +3 puntos y se comparó con la actualización mediante la tasa DTF + 1 punto considerando un mínimo de ganancia adicional a la tasa de menor riesgo del país como lo son los ahorros en CDT a 90 días, tasa considerada por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca como adecuada teniendo en cuenta la situación macroeconómica del momento de venta, iniciando el proceso de reapertura del gobierno Gaviria con muchas modificaciones en la economía que en general para el empresariado en el país fue compleja.

Lucro cesante se estimó en la suma de $12.435.383.348.

Según los cálculos realizados, el valor a junio de 2020 incluyendo daño emergente y el lucro cesante debería estar en el rango entre $18.360.202.592 (IPC+3) y $18.558.097.281 (DTF+1).

Método residual:

Para el avalúo se debía conocer los valores de la tierra en el área rural actual, entendiendo que el predio sufrió una modificación de uso rural a urbano, por lo que se debe conocer según el Decreto actual 620 de 2008 el valor del uso anterior versus el valor con el nuevo uso.

El ejercicio se hizo con valores actuales de mercado, para ello, primero se halló un valor comercial promedio de la tierra, aceptable, analizado y creíble de lo que al día de hoy se encuentra la tendencia central en la zona.

Posteriormente se calculó el efecto plusvalía del área que tuvo el cambio de uso.

Estudio de mercado para establecer el valor del predio:

Zona urbana:

Para este efecto se realizó un estudio en la zona encontrando mercado inmobiliario de venta de viviendas estratos uno y dos en barrios de ladera de Cali.

Se encontró que en la zona de ladera existe un promedio de valor por metro cuadrado de lote entre $235.000 – $315.000/m².

Según la estadística inferencia basada en el error estándar. Debido a que no se cumple perfectamente con el Decreto 620 de 2008 para asimilar la media aritmética como el valor más apropiado para asignar a la zona debido a que no se alcanza un coeficiente de variación menor al 7.5%, se procedió con otra metodología para revisar si esa tendencia de valor es la adecuada.

Se concluyó que en este caso es posible conocer esa tendencia central con la estimación que emite la Subdirección de Catastro en sus estudios de zonas homogéneas geoeconómicas, validas en concepto del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca teniendo en cuenta que los valores presentados son catastrales estando al 70% del Valor Comercial tal y como fue adoptado según el Confis del 26 de diciembre de 2018, para el cumplimiento de las normas catastrales.

El valor comercial promedio que muestra en la zona del polígono en estudio es según los cálculos realizados por los peritos de $203.273/m².

Se adoptó el valor que resulta del análisis de las zonas homogéneas calculadas con base en los valores catastrales debido a que fueron calculadas con muchos más datos que los encontrados en el análisis de mercado por los peritos.

El cálculo de mercado de la tierra tipo rural se realizó con ofertas inmobiliarias en una muestra de 13 datos de mercado con este tipo de uso.

Según la estadística inferencial, para predios tipo lotes en las zonas rurales de ladera se encuentra entre 45.000-90.000/m².

Se agrupó la muestra con datos comparables con el tipo de topografía, ubicación, forma y área del predio en revisión:

Según el análisis descriptivo, el valor para asignar a un predio rural de la zona es de $46.146/m².

No existen en la zona muchos inmuebles comparables con el área debido a que en la zona los predios no son mayores a 5 hectáreas en general. Este valor medio se utilizó para asignar a terrenos rurales cercanos al predio en valoración.

Aplicación del método residual:

Se realizó el ejercicio residual directo basado en el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008, más conocida como la fórmula IGAC, válida para otorgar el valor de la tierra en bruto partiendo del valor comercial de la zona y descontando los trabajos de urbanismo y sus costos.

Esta fórmula es viable cuando hay claridad de esos valores que se reemplazan en la fórmula, y en este caso se consideraron válidos debido a que uno es tomado del valor medio encontrado del estudio de zonas del IGAC y el costo de urbanismo es el calculado para la zona que se hizo para el ejercicio residual anterior.

Conforme a la revisión de los artículos de Ley y Decretos reglamentarios de orden nacional, se decidió para el cálculo de plusvalía en este caso basado en el Método Residual Estático, lo que corresponde es revisar cuales son los valores promedio de tierra basado en la caracterización realizada al estudio de zonas homogéneas geoeconómicas de la Subdirección de Catastro.

Para lograr conocer los valores promedio de la tierra y poder así calcular la plusvalía, debe revisarse el proyecto en varios escenarios, de los muchos que seguramente tendría un proyecto como el que se plantea. En este caso como se trata de algo ya existente, se toman los valores conforme a las zonas que el plano de valores catastrales muestra.

Área bruta: 193.456,91m²
Índice de construcción promedio: 2,09
Área urbanizable total: 193.457m^2
Valor promedio zona urbana: $203.273 m^2
Total cargas: $19.514.571.600
Valor promedio zona urbana: $46.000 m^2
Mayor valor del lote: $30.425.516.317
Valor del lote después de cargas y plusvalía: $21.297.861.422 y $110.091 m²
Total menos infraestructura: $1.783.289.822
Valor estimado predio a 2020: $9.218 m²

Se realizó el ejercicio residual directo basado en el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008, más conocida como la formula IGAC, válida para otorgar el valor de la tierra en bruto partiendo del Valor Comercial de la zona y descontando los trabajos de urbanismo y sus costos.

Esta fórmula es viable cuando hay claridad de esos valores que se reemplazan en la fórmula, y en este caso los consideramos válidos debido a que uno es tomado del valor medio encontrado del estudio de zonas del IGAC y el costo de urbanismo es el calculado para la zona que se hizo para el ejercicio residual anterior.

Según esa metodología, el valor a reconocer por este predio debería estar cercano a la cifra de **$18.639’156.995.**

3.4.3. Experticia decretada de oficio

Una vez analizadas las experticias presentadas por las partes en contienda y ante la diferencia en el valor del avalúo comercial del bien inmueble denominado “Los Chorros” el Despacho decidió decretar de oficio una prueba pericial que tuvo como propósito, establecer el valor de los perjuicios materiales por la ocupación de dicho predio.

El dictamen fue realizado por la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores - Seccional Valle del Cauca teniendo en cuenta los parámetros establecidos por el

Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, las pruebas practicadas en el trámite incidental y los dictámenes rendidos por los expertos avaluadores allegados por las partes.

Del dictamen decretado de oficio se resaltan los siguientes análisis:

Área a evaluar: El área del lote de terreno, según la Escritura Pública No. 398 del 18 de febrero de 1983, corrida en la Notaria Quinta de Cali, es de 32 hectáreas, o sea 320.000 metros cuadrados. De esta área se deben descontar las áreas de terreno legalizadas en Procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio, es por ello, que hoy se están avaluando únicamente 312,668 metros cuadrados
Se realizó el cálculo de Ronda de Rio, de acuerdo con lo consagrado en el Decreto 2811 de 1974 capitulo II Articulo 83, numeral D, para lo cual se tiene en cuenta la dimensión del lindero norte a todo lo largo de la Quebrada La Guillermina que es de 130,90 metros y se multiplica por 30, que es el ancho de la franja, lo que nos determina un área de 3.927,00 m2.

Normatividad aplicable: El avalúo comercial, el cual se define en el artículo 2 del Decreto 1420 de 1998, así "*Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.*"

Método aplicado: Técnica Residual

Uso de suelo: La zona donde se encuentra el predio materia de avalúo, está dentro de un área de actividad residencial predominante.

Estudio de mercado para establecer el valor del predio: realizado a lotes para urbanizar con proyectos de vivienda VIP de estrato uno en áreas suburbanas de la ciudad de Cali.

De la anterior muestra seleccionaron las ofertas correspondientes a sectores localizados en zona de ladera, con características físicas similares al predio en estudio y para ello analizamos las ofertas número 1, 2, 3, 4, 6 y 15, a las que aplicamos las fórmulas estadísticas de la resolución 620 de agosto de 2008 del IGAC y obtenemos:

Desarrollo método:

Costo de urbanizar los chorros: costo total: $6.077.898.779 costo metro cuadrado: $232.572m^2

Área neta urbanizable: 231.479,23 m^2

Área útil – área zonas verdes: 171.250,80 m^2

Valor máximo vivienda (smlmv):70

Valor máximo vivienda: $ 63.596.820

Costo edificación/m2: 988.982m2

Costo edificación total (40 m2 x $ 988.982): $39.559.280

Utilidad promotor (10%) de $ 63.596.820: $6.359.682

Valor lote ($ 63.596.820 - $39.559.280 - 6.359.682): $17.677.858

Valor unitario lote urbanizado $/m2 ($17.677.858 / 50 m2): $353.557m2

Fórmula: V.T.B. = %O{(Vtu / (1+g)) – Cu}
Donde:

%O = Porcentaje de ocupación (A Util-A. Bruta): 52,08%
VTU: Valor Unitario Lote Urbanizado: $353.557M2
g = Ganancia por la acción de urbanizar: 0
CU: Costos de urbanismo: $232.572
Valor terreno en bruto - m2: $63.009
Área bruta: 312.668,00

Valor total terreno en bruto – 2021: $19.700.894.260

Se indicó que para hacer el cálculo del daño emergente y el lucro cesante considerando que no se dispone de información sobre los precios de la tierra en el sector para el año 1992, se utilizó una forma de ajuste generalmente aceptada por el Consejo de Estado.

Se buscó el valor histórico del valor del terreno para el año 1992 se "desindexó", el valor actual con el índice de precios al consumidor, IPC, acumulado, entre agosto de 1992 y agosto de 2021 calculado en 9,3373083.

Teniendo en cuenta el índice de precios al consumidor, total nacional ponderado para agosto de 1992 de 11.74 y agosto 2021 de 109.14, se obtuvo el factor de conversión así:

$$\text{Factor} = \frac{\text{IPC FINAL} - \text{IPC INICIAL}}{\text{IPC INICIAL}} + 1$$

109,62 – 11,74 = 97,88 / 11,74 = 8,3373083+ 1 = **9,3373083**

Daño emergente:

Se calculó aplicando la siguiente formula:

VP= VH x IPC FINAL / IPC INICIAL
VP= Valor presente
VH= Valor Histórico
IPC FINAL (2021) – Agosto 109,62
IPC INICIAL (1992) – Agosto 11,74

Donde:

Factor de desindexación: **9,3373083**

Valor terreno 1992 por m2: 6.748

Área bruta: 312.668

Valor predio 1992: $2.109.911.511

Valor predio 2021: $19.700.894.260

Total: consiste en el valor del predio actualizado a 2021: $19.700.894.260

Lucro cesante: para determinar la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente se aplicó la tasa de interés corriente al valor histórico del terreno (1992) hasta agosto de 2021.

Total: intereses generados sobre el valor del predio: $14.753.310.074.

3.4. Análisis del caso concreto

El apoderado de la parte demandante presentó solicitud para la liquidación de los perjuicios materiales ordenados a su favor por el Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina mediante sentencia del 31 de enero de 2018.

Aduce la parte actora, que el reconocimiento debe realizarse conforme lo establecido en el dictamen pericial realizado por el señor Mauricio Garcés O´Byrne certificado por la Corporación Auto Regulador Nacional de Evaluadores.

Previo a abordar la decisión del presente incidente el Despacho considera importante traer a colación algunas consideraciones jurisprudenciales sobre el mérito o el valor probatorio del dictamen pericial.

El dictamen del perito ofrece mayor confianza que el testimonio de terceros en relación con las circunstancias que se constatan y/o analizan, en atención a que el experto cuenta con una mayor calificación para percibir con exactitud y valorar adecuadamente los hechos.

No obstante lo anterior, el Juez tiene la facultad de revisar y valorar el dictamen y atribuirle credibilidad o el mérito probatorio valorando elementos como: la experiencia y calificación profesional, técnica, científica o artística del perito, además de la coherencia, precisión y suficiencia de la fundamentación del dictamen.

En tal sentido, el único deber del juzgador es dilucidar la fuerza de convicción de la experticia. La decisión del litigio es resultado del ejercicio de la función

jurisdiccional, que es privativa del juez y que no resulta delegable al perito que desempeña el papel de colaborador de la justicia.[11]

Desde esa perspectiva se realizó una lectura comparativa de los tres (3) dictámenes periciales con la que se observó que las diferencias en el valor de liquidación por concepto de daño emergente y lucro cesante radican en algunos de los elementos determinados para aplicar los métodos de avalúo escogidos por los diferentes profesionales que los elaboraron.

En primer lugar, se observa que las tres experticias usaron el método residual que se encuentra regulado en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así:

> ***ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.*** *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*
>
> *Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.*
>
> ***PARÁGRAFO.*** *Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.*
>
> *La referida Resolución también indica la forma de desarrollar dicho método y la fórmula que debe aplicarse, así:*
>
> ***ARTÍCULO 14. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.*** *En desarrollo de este método (técnica), se debe tener en cuenta:*
>
> *Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.*
>
> *El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.*
>
> *El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.*

---

[11] CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION A Consejero ponente: HERNAN ANDRADE RINCON Bogotá, D. C., veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014). Radicación número: 25000-23-26-000-1998-02614-01(27861) Actor: EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO S.A. EPSA E.S.P.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

El señor Mauricio Garcés O´Byrne para desarrollar la técnica residual, estableció el valor comercial del terreno con base en las ventas de proyectos de construcción de viviendas de interés social estrato dos, conforme con el mercado actual.

El Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca elaboró un estudio del mercado inmobiliario de venta de viviendas estratos uno y dos en barrios de ladera de Cali.

Adicionalmente, para determinar los valores de la tierra en el área rural actual, observó que el predio sufrió una modificación de uso rural a urbano, por lo que se debía conocer el valor del uso anterior comparado con el valor del nuevo uso. Así que halló un valor comercial promedio de la tierra y posteriormente calculó el efecto plusvalía del área que tuvo el cambio de uso.

Finalmente, la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores - Seccional Valle del Cauca llevó a cabo un estudio de mercado realizado a lotes para urbanizar con proyectos de vivienda VIS de estrato uno en áreas suburbanas de la ciudad de Cali.

De la muestra seleccionó las ofertas correspondientes a sectores localizados en zona de ladera, con características físicas similares al predio en estudio.

Como se observa, los tres expertos o grupos de expertos aplicaron el método residual.

Para desarrollar dicho método se debe partir de un estudio de mercado en el que se analice información de ofertas y/o transacciones sobre bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Que luego son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, conforme lo dispone el artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para determinar la muestra objeto de estudio, las experticias se ocuparon primero de determinar el uso del suelo y el tipo de vivienda que existía en la zona donde se ubica el predio denominado Los Chorros".

A partir del POT actual determinaron que eran de tipo residencial de estratos uno y dos con algunos usos comerciales y de servicios educativos, sociales y de salud.

Estos servicios no fueron tenidos en cuenta por la dificultad que implicaría realizar un avalúo diferencial para cada uno de dichos establecimientos.

De acuerdo a lo señalado en las experticias presentadas, el estudio de mercado fue realizado con una muestra consistente en las ofertas de proyectos inmobiliarios en zonas de ladera para viviendas de interés social de estrato uno y dos.

Establecido el valor probable del metro cuadrado de acuerdo con una comparación entre el precio de las viviendas en la oferta inmobiliaria y el área proyectada de las viviendas que varió en las tres (3) experticias (70m2, 50m2, 60m2), se calcularon los costos del proyecto urbanístico. Con esos elementos se aplicaron las fórmulas estadísticas consagradas en la Resolución 620 de agosto de 2008 del IGAC.

La diferencia en los valores establecidos en una y otra experticia se produjo al momento de determinar los valores de los conceptos requeridos en el método residual.

En primer lugar, el dictamen presentado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca se realizó una diferenciación en las áreas que componían el predio.

Encontró la firma avaluadora, que conforme a los planos basados en los estudios realizados para la modificación del POT del año 2001 en el Acuerdo 0373 de 2014, de la ciudad de Santiago de Cali, en el año de 1992 el predio se encontraba en dos (2) áreas claramente establecidas en el plano que acompañaba el Decreto Extraordinario 0659 de julio de 1986 "Por el cual se adopta el Código Urbano para el municipio de Cali", demarcadas así:

AREA TOTAL LOTE 323.607,56 m²
AREA RURAL 227.254,00 m²
ÁREA URBANA 96.353,56 m²

Con sujeción a la anterior diferenciación la sociedad determinó el área neta urbanizable, en la zona urbana y la zona rural.

Para establecerla descontó del área del predio la ronda hídrica (área que también fue descontada por la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores - Seccional Valle del Cauca) es decir, las zonas de protección de quebradas o nacimientos de agua conforme a la normatividad nacional.

Igualmente se restaron las zonas de protección y zonas de alto riesgo y amenazas por movimientos en masa señalados en los estudios realizados para la modificación del POT del año 2001.

Realizados los anteriores descuentos los peritos determinaron que el área urbana para usos permitidos era de 103.199.35 m².

De acuerdo a lo mencionado en el informe pericial, la Subdirección de Catastro del Distrito hizo una observación sobre el área de los ejidos, que según el montaje de planos se encuentra dentro del polígono del predio.

La sociedad avaluadora consideró que no se puede hacer una negociación sobre una tierra ejidal por tratarse de un bien inembargable e inalienable, pero también señaló que cuando se hizo la compra por parte de la Universidad Libre a Ferrocarriles Nacionales y luego al demandante, se incluyó dicha área.

Los peritos decidieron incluirla dentro del área a evaluar pero en un acápite separado para que el Despacho decidiera si debía incluirse o no en la valoración.

Para decidir sobre este punto se considera que es necesario acudir a la parte considerativa de la sentencia referenciada en párrafos precedentes, en la que el Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, señaló:

> *"De manera que, con los documentos indicados, considera la Sala que se encuentra acreditado que si bien la ocupación permanente del predio de propiedad del demandante, no ha sido ejecutada físicamente por la entidad demandada, no es menos cierto que tal ocupación de particulares fue facilitada, propiciada y autorizada por el municipio de Cali a través del Instituto municipal de reforma urbana y vivienda de Cali Invicali.*
>
> *Se recapitula: los hechos que prueban la ocupación permanente del inmueble materia de la demanda son, en primer lugar, los convenios suscritos con el actor, que pese a no llenar los requisitos de contratos estatales ni de contrato de promesa de compra venta, si son indiciarios del programa de urbanización que se llevó a cabo por parte de la administración municipal, ya que se dispuso del inmueble inmediatamente después de la suscripción de los llamados convenios y aún antes de estos, pues con la prueba del informe del gerente general de Invicali a la Comunidad de los chorros, se evidencia claramente que se había empezado a ocupar el predio en cuestión, tanto así que ante la presencia de algunos problemas, Invicali se vio en la necesidad de tratar de suspender la ocupación del inmueble cuando ya poco o nada se podía hacer.*
>
> *(...)*
>
> *Pero, en consideración de esta sala, quienes se encontraban ocupando De hecho el predio del demandante, y a través de sus representantes se sentaron junto con el Invicali y con el propietario definir los términos de la negociación de los predios, el precio, las condiciones de pago, logrando por esta vía que se dieran por terminados los procesos civiles y penales en virtud del acuerdo logrado, continuaron su permanencia en el inmueble autorizados por la administración municipal al suscribir el documento en cuestión. Ahora bien, meses después, en un documento en el cual no se encuentra registrada la fecha, el Invicali informó que debido a que no había certeza sobre la situación de los predios del señor Quijano Yacup se veían "obligados A suspender todas nuestras obligaciones (sic) derivadas de la firma de dicho convenio, Sobre todo el darle curso a la legalización de las posesiones que en el sector de los chorros existen por parte de la comunidad participante del convenio"*

De la lectura de la sentencia condenatoria se extrae que el daño antijurídico padecido por el demandante a causa de la afectación económica derivada de la pérdida de la posesión de su predio como consecuencia de la ocupación ilegal por parte de terceros fue imputado al Distrito de Santiago de Cali porque dicha entidad intervino de manera directa en una negociación para llevar un proceso de

legalización masiva de terrenos que integraban el predio y eso ocasionó su posesión masiva.

Consideró la corporación judicial que el ente territorial participó en la negociación e incluso acordó el valor del predio que sería pagado al propietario. Adicionalmente, una vez se determinó la imposibilidad de llevar a cabo la compra del lote de terreno no realizó ninguna acción que tuviera por objeto desalojar a las personas que lo habían invadido animados o autorizados por la referida negociación. Lo anterior, aunado a que el actor había renunciado a emprender acciones legales contra esas personas al suscribir el convenio.

La indemnización por los perjuicios padecidos por el actor, se hicieron consistir en el daño emergente, que corresponde al precio de la franja o totalidad, según el caso, del inmueble ocupado y del lucro cesante, que se traduce en aquellos ingresos que el propietario del inmueble ocupado dejó de percibir a consecuencia de la ocupación del mismo.

De acuerdo a lo expuesto, la responsabilidad del ente municipal en este caso se deriva de la actuación que aquel adelantó a través de Invicali para realizar la legalización de la posesión de los predios que los habitantes del sector ocuparon ilegalmente y que eran propiedad del actor.

En otras palabras, el convencimiento que causó la negociación hecha por Invicali sobre la venta del lote de su propiedad fue la que produjo que los moradores continuaran con la ocupación del inmueble y el actor no realizara acciones en su contra para darla por terminada.

En ese contexto, cobra importancia la delimitación del área del predio que debe ser indemnizada al accionante. La sentencia señaló claramente que ésta correspondía al valor del predio ocupado ilegalmente. Esto quiere decir, las zonas del predio que habían sido invadidas y sobre las que los moradores ejercían la posesión que el distrito pretendía legalizar. Siendo ese el propósito de la administración resulta claro que los predios sobre los que se realizó la negociación debían tener la naturaleza de bienes privados susceptibles de tradición.

Por tal motivo, cualquier negocio jurídico que se hubiera realizado sobre el predio excluía bienes de uso público, de reserva natural o de alto riesgo no mitigable por derrumbes al tratarse de una zona de ladera.

Frente a los terrenos que el Distrito calificó como ejidos[12] no se aportó prueba acerca de que esos terrenos se encuentren en el patrimonio del Banco de Tierras, o que se contemplen dentro del Plan de Desarrollo Municipal, para la ejecución de Planes de Vivienda de Interés Social. Por lo tanto, no deben descontarse del área a avaluar para determinar la indemnización.

Del anterior recuento se concluye que la delimitación del área realizada en el dictamen aportado por el ente territorial es pertinente y observa los lineamientos

[12] Como antecedente de los Bancos de Tierras en Colombia, están los antiguos ejidos que se pueden definir como "tierra comunales de propiedad de todos"; los ocupantes de los ejidos podían hacerse a sus tierras por compra o por arrendamiento, a precios muy bajos, fijados por el mismo municipio.

de la sentencia dictada por el Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Retomando el hilo del análisis, se advierte que los dictámenes presentan diferencias en los valores establecidos en otros conceptos para aplicar el método residual, entre ellos, el valor por metro cuadrado resultante del estudio de mercado, el costo de urbanismo asociado al proyecto y el costo de la construcción que corresponde a la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto imaginario y el porcentaje de las áreas a ceder.

Por ejemplo, en el dictamen rendido por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca. el valor comercial promedio en la zona del polígono encontrado fue de $203.273/m². Este se obtuvo del análisis de las zonas homogéneas calculadas con base en los valores catastrales teniendo en cuenta que los valores presentados corresponden al 70% del valor comercial según el Confis del 26 de diciembre de 2018.

Se utilizaron dichos valores de referencia, en consideración a que el promedio de valor por metro cuadrado de lote con base en el estudio de ofertas inmobiliarias variaba entre $235.000 – $315.000/m², lo que impedía asimilar la media aritmética como el valor más apropiado para asignar a la zona debido a que no se alcanzaba un coeficiente de variación menor al 7.5%.

Por ello se utilizaron los valores catastrales de los inmuebles de la zona incrementados en un 30% para obtener el presunto valor comercial del lote. Por el contrario, en los dictámenes elaborados por el señor Mauricio Garcés O´Byrne y la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores - Seccional Valle del Cauca se estimó dicho valor a partir de la comparación de ofertas del mercado inmobiliario. Esta diferencia en la fuente de la que se obtiene el valor del inmueble modifica sustancialmente los avalúos.

Finalmente, en la liquidación realizada por el señor Mauricio Garcés O´Byrne se aplicó un porcentaje de 18% sobre el valor del lote, restándole la utilidad y los costos de urbanización, que correspondía según el autor al factor alfa que se produce porque el precio final vendible fluctúa entre el 18% y el 25% para estos estratos socioeconómicos medios bajos.

Dicha fórmula no contaba con mayor explicación en el dictamen, no se indicó la fuente legal o técnica en que se sustentaba y tampoco fue replicada en las otras experticias.

Revisadas las diferencias más notorias existentes entre los dictámenes practicados en el proceso, el Despacho se detendrá en el análisis del avalúo presentado por el Distrito de Santiago de Cali elaborado con el método de mercado.

Dicha técnica valuatoria busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Para la aplicación del método de mercado se tomó una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia a la cual se le realizó un tratamiento mediante Estadística Inferencial.

El estudio de mercado se realizó de forma retroactiva, es decir, para la época en que se produjeron hechos: año 1992. La sociedad revisó transacciones a 1992, estudios que hacía Fedelonjas, artículos y estudios como Semana Encuentro Inmobiliario 1992, archivos de la Biblioteca Departamental. Soportes que se encuentran incluidos en el informe.

Después de analizarse y compararse dicha información se estableció el valor de la tierra en bruto para el predio. Que posteriormente fue indexado con el IPC indicando que equivaldría actualmente (año 2020 fecha del dictamen) a la suma de $6.122.713.932.

Este estudio tuvo en cuenta los aspectos físicos, área, ubicación topografía y forma del terreno, pero especialmente se realizó con base en el uso que el suelo tenía en aquella época contenido en el Decreto Extraordinario 0659 de 1986 POT Municipal.

La anterior valoración es la que más se ajusta a los parámetros establecidos por la sentencia condenatoria, que indicó:

> *"...Se debe omitir para la determinación del valor comercial, las obras urbanísticas que actualmente se encuentran construidas, por cuanto se trata de establecer un valor histórico (año 1992) que debe ser actualizado."*

Como se observa, la sentencia de segunda instancia proferida por dicha Corporación estableció que el daño emergente reconocido al actor correspondía al valor histórico del predio ocupado, valor que debía ser actualizado.

El ejercicio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca se ocupó de establecer el precio del inmueble con un estudio de mercado histórico con el cual se determinó el precio probable del terreno en el momento en que tuvieron lugar los hechos que le produjeron el daño indemnizable.

Ahora bien, la sociedad explicó que la razón para adelantar otro avalúo con la técnica residual obedecía a los preceptos de la sentencia que señalaban:

> *"La determinación del valor comercial del predio deberá sujetarse a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Se deberán tener en cuenta: (i) aspectos físicos como área, ubicación, topografía y forma; (ii) las clases de suelo donde se ubica el predio, para lo cual, se deberá tener en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial municipal o distrital que define dicha clasificación."*

De la lectura sistemática del fallo se observa que la anterior prescripción no pretendía cambiar el sentido de la orden dictada en el numeral primero de la parte considerativa sobre la forma de liquidar de perjuicios.

En efecto, a juicio de este Despacho la sentencia hizo referencia a la normatividad vigente por tratarse de una observación de carácter obligatorio para la realización de un avalúo comercial, cualquier informe pericial debe ajustarse a los

lineamientos legales y las directrices técnicas autorizadas para el ejercicio de las profesiones, como es la de avaluador.

Frente al POT, la sentencia no especifica que debe aplicarse el vigente al momento de la experticia, puesto que por tratarse de una normatividad que responde al desarrollo urbanístico de las ciudades cambia constantemente y no sería coherente disponer que se establezca un precio histórico con base en un uso de suelos actualizado.

De lo anterior se desprende, que los dictámenes realizados con la metodología de técnica residual no observan las directrices dictadas por el Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en consideración a que el estudio de mercado para realizar la proyección del precio del predio según dichas técnicas se realiza con la comparación de ofertas inmobiliarias actuales.

En este punto se considera, que la formula aplicada por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca para encontrar el valor histórico del predio pese a que arroja un valor cierto tampoco se ajusta a la orden contendida en la sentencia abstracta, puesto que el ejercicio se practica, al contrario. Es decir, con el precio actual del predio los peritos realizaron una operación matemática para ajustarlo al año 1992 deduciendo el incremento actual del IPC.

Frente a la liquidación del lucro cesante, que equivale según la sentencia a la rentabilidad del dinero, se debe acoger la liquidación realizada por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca por ser la única que se calculó con el valor real del predio a la fecha de los hechos atribuidos a la entidad territorial.

La liquidación aplicada por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca fue una tasa DTF + 1 punto, considerando un mínimo de ganancia adicional a la tasa de menor riesgo del país como lo son los ahorros en CDT a 90 días. El lucro cesante se estimó en la suma de $12.237.488.660

Según los cálculos realizados por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, el valor a junio de 2020 incluyendo daño emergente y lucro cesante corresponde a $18.360.202.592 (IPC+3).

Así las cosas, analizadas y contrastadas las técnicas de valuatorias aplicadas en los tres (3) dictámenes periciales se concluye que la liquidación de perjuicios materiales llevada a cabo por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca en el dictamen aportado por el Distrito de Santiago de Cali es la que se ajusta a los parámetros liquidatorios establecidos por el Juez de segunda instancia en el presente asunto.

Finalmente, aunque no por ello menos importante, se advierte que la experticia aportada por la parte actora rendida por el perito avaluador Mauricio Garcés O´Byrne certificado por la Corporación Auto Regulador Nacional de Evaluadores no cumple con el presupuesto señalado en la sentencia condenatoria referente a que el dictamen debía "*ser elaborado bien por una persona natural o jurídica, que deberá estar registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del municipio de Cali.*"

La solicitud de aplicación a la presente liquidación de perjuicios del artículo 19 de la Ley 2044 de 2020, que consagra "*El valor de la indemnización del predio donde se encuentre ubicado el asentamiento, será equivalente al 10% del valor comercial del predio, que solo serán pagados al propietario legítimo y a falta de éste a sus herederos, que se hayan hecho parte en el procedimiento dispuesto por el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.";* elevada por el Distrito de Santiago de Cali será denegada.

Lo anterior en consideración a que la forma de liquidación de los perjuicios a que fue condenado el ente territorial se fijó en la sentencia dictada por el Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Dicha decisión se encuentra ejecutoriada y fue dictada dentro de un proceso dotado de todas las garantías procesales y con escenarios idóneos para controvertir las pruebas e impugnar las decisiones adoptadas.

Vale recordar, que el presente incidente no es el escenario para manifestar las inconformidades de las partes con la decisión que puso fin al proceso, sino para liquidar la condena en la forma que aquella dispuso.

En este contexto, con base en la experticia aportada por el Distrito de Santiago de Cali, el Despacho establece el valor del lucro cesante y daño emergente generado al señor Juan Quijano Yacup por la ocupación ilegal del predio "Los Chorros" identificado con matrícula inmobiliaria No 370-0042656 adquirido mediante escritura Pública No 398 del 18 de febrero de 1983 de la Notaría Quinta del Círculo de Cali, y con observancia de los lineamientos establecidos en la sentencia condenatoria, por ser aquella el marco de la indemnización concedida.

En consecuencia, por concepto de perjuicios materiales le corresponde al señor Juan Quijano Yacup, la suma de:

En la modalidad de lucro cesante: $12.237.488.660

En la modalidad de daño emergente: $6.122.713.932.

Total: $18.360.202.592 (IPC+3).

Los anteriores valores actualizados a la fecha de la presente sentencia corresponden a las siguientes sumas:

- **EN LA MODALIDAD DE LUCRO CESANTE:** $12.237.488.660

Dicho valor será actualizado, utilizando la siguiente fórmula:

$$VA = VH \times \frac{\text{IPC FINAL}}{\text{IPC INICIAL}}$$

VA	=	Renta actualizada a establecer.
VH	=	Renta histórica, $12.237.488.660

IPC final	=	Es el índice de precios al consumidor final, es decir, que es el correspondiente a la fecha de la liquidación (marzo de 2022).
IPC inicial	=	Es el índice de precios al consumidor inicial, es decir, que es el vigente a la fecha de elaboración del dictamen pericial presentado por el Distrito de Santiago de Cali (julio de 2020).

VA = $12.237.488.660 x 115,11
104.97
VA = $13.419.618.173

Valor total lucro cesante actualizado marzo 2022: $13.419.618.173

- **EN LA MODALIDAD DE DAÑO EMERGENTE:** $6.122.713.932.

Dicho valor será actualizado, utilizando la siguiente fórmula:

VA = VH x IPC FINAL
IPC INICIAL

VA	=	Renta actualizada a establecer.
VH	=	Renta histórica, $6.122.713.932
IPC final	=	Es el índice de precios al consumidor final, es decir, que es el correspondiente a la fecha de la liquidación (marzo de 2022).
IPC inicial	=	Es el índice de precios al consumidor inicial, es decir, que es el vigente a la fecha de elaboración del dictamen pericial presentado por el Distrito de Santiago de Cali (julio de 2020).

VA = $6.122.713.932 x 115,11
104.97
VA = $6.714.162.148

Valor total daño emergente actualizado marzo 2022: $6.714.162.148.

VALOR TOTAL PERJUICIOS LIQUIDADOS: $20.133.780.321

4. Costas

De acuerdo con lo establecido en el artículo 171 del C.C.A modificado por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998, teniendo en cuenta que no se evidencia temeridad ni mala fe, en la actitud asumida por la parte vencida, el Despacho se abstendrá de condenar en costas.

Por las anteriores consideraciones, el Juzgado Veinte Administrativo Mixto del Circuito Judicial de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- RECONOCER los perjuicios materiales por concepto de lucro cesante y daño emergente reclamados a través del presente incidente de regulación de perjuicios, en cumplimiento a la sentencia del 31 de enero de 2018, proferida por el Tribunal Administrativo del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, que modificó la sentencia No 62 del 28 de febrero de 2014, proferida por el Juzgado Quinto Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Cali.

SEGUNDO.- Como consecuencia de lo anterior, **LIQUIDAR** el perjuicio material por concepto de lucro cesante y daño emergente, a favor del señor Juan Quijano Yacup y a cargo del Distrito de Santiago de Cali, por la suma de **Veinte Mil Ciento Treinta y Tres Millones Setecientos Ochenta Mil Trescientos Veintiún Pesos ($20.133.780.321)**

TERCERO.- ORDENAR a la entidad condenada dar cumplimiento a este fallo en los términos de los Artículos 176, 177 y 178 del C.C.A.

CUARTO.- Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAIRO GUAGUA CASTILLO
Juez