



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

14-12-2021

368

SEÑOR:  
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR  
E.S.D

DEMANDANTE: Agencia Nacional de Infraestructura.  
DEMANDADO: Probosconia S.A.S  
PREDIO: 2NDA0708  
REF. 2013-384  
ASUNTO: Objeción de avalúo por error grave

**CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO**, mayor de edad, domiciliado en la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 80.085.601 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No 148.099 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como Apoderado Judicial de la Agencia Nacional de Infraestructura como consta dentro del proceso de la referencia; respetuosamente me permito descorrer traslado para objetar por error grave la experticia presentada por el perito **JAIME RUIZ RAMOS**, quien aportó la aclaración y complementación el día 31 de Marzo de 2021 y la cual fue puesta en conocimiento mediante auto del 07 de Diciembre de 2021 y notificado por estado el día 09 de Diciembre del mismo año. Así las cosas, procede el suscrito a **OBJETAR POR ERROR GRAVE** el dictamen pericial allegado por el perito, de conformidad con lo definido en el numeral 4 del artículo 238 del C.P.C., atendiendo a que el mismo carece de sustento probatorio, judicial y técnico en virtud a las siguientes consideraciones:

#### PRIMERO FUNDAMENTOS DE DERECHO

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, ART 238 NUMERAL 4 Y SS.

**“ART. 238. NUMERAL 4 Y SIGUIENTES. – MODIFICADO. DECRETO 2282 DE 1989, ART. 1. NÚM. 110. CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN.** Para la contradicción de la pericia se procederá así:

(...)

4. De la aclaración o complementación se dará traslado a las partes por tres días, durante los cuales podrán objetar el dictamen, por error grave que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en éstas.

5. En el escrito de objeción se precisará el error y se pedirán las pruebas para demostrarlo. De aquél se dará traslado a las demás partes en la forma indicada en el artículo 108, por tres días, dentro de los cuales podrán éstas pedir pruebas. El juez decretará las que considere necesarias para resolver sobre la existencia del error, y concederá el término de diez días para practicarlas. El dictamen rendido como prueba de las objeciones no es objetable, pero dentro del término del traslado las partes podrán pedir que se complemente o aclare.

6. La objeción se decidirá en la sentencia o en el auto que resuelva el incidente dentro del cual se practicó el dictamen, salvo que la ley disponga otra cosa; el juez podrá acoger como definitivo el practicado para probar la objeción o decretar de oficio uno nuevo con distintos peritos, que será inobjetable, pero del cual se dará traslado para que las partes puedan pedir que se complemente o aclare. (...)”

#### SEGUNDO CONSIDERACIONES

Procede el suscrito a objetar el avalúo presentado por el perito **JAIME RUIZ RAMOS**, en virtud de los **ERRORES GRAVES** evidenciados y los cuales pueden llegar a configurar un detrimento patrimonial si se llegase avalar el informe pericial del perito ya mencionado.

La presente precisión técnica se hará determinando los parámetros descritos por la Sentencia identificada con número de radicado 2006059 del Consejo de Estado del magistrado ponente **JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA**, la cual indica:

(...) Ahora bien, la prosperidad de la objeción supone que el objetante acredite las circunstancias que, su juicio, originan el error; para ello puede solicitar las pruebas que estime pertinentes **o, si lo considera suficiente, limitarse a esgrimir los argumentos que fundamentan su objeción**". A lo que se agregó, en posterior precedente, que se "... requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Así mismo, se ha dicho que éste se contrapone a la verdad, es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito.

Conforme a lo anterior se manifestaran los argumentos que fundamenta la presente objeción:

**PRIMERO – DEL INDEBIDO DESCONOCIMIENTO DEL MAYOR VALOR DEL ANUNCIO DEL PROYECTO DE LA LEY 388 DE 1997**

En la solicitud de aclaración se requirió aclarar dentro del proceso avaluatorio, respecto al procedimiento empleado para el cálculo del mayor valor generado dentro de la estimación comercial del terreno, teniendo en cuenta la normativa del Decreto 2729 del 2012 y el artículo 61 de la misma Ley 388 de 1997, el cual establece los procedimientos para calcular el mayor valor generado por el anuncio del proyecto.

El perito se limitó a "informar que solo fue requerido para realizar un encargo valuatorio en el cual se pudiera determinar el valor comercial de la franja de terreno, y la indemnización correspondiente por daños emergentes y lucro cesante."

Es importante resaltar que el perito no tuvo en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial y la posterior aclaración y complementación el parágrafo 1 de la ley 388 de 1997 la cual establece:

(...)

**PARAGRAFO 1o. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.** (Negrilla y subrayado fuera del texto)

(...)

Se puede observar como el perito no plasmó el descuento señalado, sin descontar la valoración que ha ejercido la construcción del proyecto vial.

Es importante recordar que el artículo 74º de la ley 388 de 1997 establece:

**"ARTICULO 74. HECHOS GENERADORES:** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Ahora bien, **EL CONCEPTO DEL MAYOR VALOR GENERADO** está encaminado al descuento que se indica en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y cuya metodología para su cálculo está establecido en el Decreto 2729 de 2012, la cual es aplicable a valoración de inmuebles objeto de utilidad pública, como es en el caso objeto de este litigio. Por las razones anteriormente expuestas y ante la falta de pericia al momento de realizar los informes valuatorios ceñidos a una normatividad clara, se **OBJETA POR ERROR GRAVE** dado que el perito no dio respuesta al requerimiento solicitado y por violación a las normas valuatorias que se emplean para estos casos.

**SEGUNDO - DEL MÉTODO VALUATORIO EMPLEADO PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO**

Frente a este punto, no existe fundamento alguno para que el perito empleara la **encuesta** como método para establecer el valor del terreno, ya que si existían transacciones de inmuebles comparables desde el punto de vista urbanístico, por lo tanto, hubiera podido recurrir a otros métodos valuatorios (método de comparación y de mercado) establecidos en la Resolución 620 de 2008.

Es de recordar que la citada Resolución, indica en el artículo 9:

*"PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte **únicamente en encuestas**, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación."*

Por lo tanto no es posible emplear encuestas dado que sí existen transacciones, tal como se demuestra a continuación:

N°	FOLIO	CEDULA CATASTRAL	VALOR M2 TERRENO	ESCRITURA PUBLICA	FECHA	NOTARIA
1	190-19496	20060000300010189000	\$ 490,00	554	11/12/2013	UNICA DE BOSCONIA
2	190-53781	20060000300010068000	\$ 610,00	345	22/08/2016	UNICA DE BOSCONIA
3	190-594	20060000300010207000	\$ 610,00	612	30/12/2013	UNICA DE BOSCONIA
4	190-36734	20060000300010187000	\$ 490,00	165	7/05/2013	UNICA DE BOSCONIA
5	190-46959	20060000300010066000	\$ 490,00	369	28/08/2013	UNICA DE BOSCONIA
6	190-109525	20060000300010065000	\$ 610,00	332	18/08/2012	UNICA DE BOSCONIA
7	190-103462	20060000300010256000	\$ 490,00	331	18/08/2016	UNICA DE BOSCONIA
8	190-17881	20060000300010062000	\$ 610,00	315	23/07/2015	UNICA DE BOSCONIA
9	190-125601	20060000300010098000	\$ 610,00	261	26/06/2016	UNICA DE BOSCONIA
10	190-53782	20060000300010070000	\$ 490,00	580	2/12/2015	UNICA DE BOSCONIA
11	190-147791	20060020100020004000	\$ 13.036,04	146	14/04/2015	UNICA DE BOSCONIA
12	190-80477	20060000300010034000	\$ 610,00	20	13/01/2017	UNICA DE BOSCONIA
13	190-16770	20060000300010042000	\$ 955,70	268	27/06/2014	UNICA DE BOSCONIA
14	190-54349	20060000300010063000	\$ 490,00	477	1/11/2012	UNICA DE BOSCONIA
15	190-133050	20060000300010102000	\$ 660,00	174	4/05/2015	UNICA DE BOSCONIA
16	190-3147	20060000300010037000		542	07/10/2016	UNICA DE BOSCONIA
17	190-146470	20060020100010001000	\$ 13.036,40	340	13/08/2015	UNICA DE BOSCONIA
18	190-137982	20060000300010035000	\$ 660,00	479	10/11/2015	UNICA DE BOSCONIA
19	190-137986	20060000300010322000	\$ 660,00	813	21/12/2015	UNICA DE BOSCONIA
20	190-137985	20060000300010321000	\$ 660,00	171	15/04/2016	UNICA DE BOSCONIA
21	190-137983	20060000300010324000	\$ 660,00	814	21/12/2015	UNICA DE BOSCONIA
22	190-155392	20060020100060014000	\$ 13.551,17	EN PROMESA		
23	190-158229	20100020003000	\$ 25.600,00	656	16/12/2016	UNICA DE BOSCONIA

Al hacer el estudio de la aclaración y complementación, no se encuentra congruencia en el avalúo realizado por este, ya que emplea el **PROCESO DE LA ENCUESTA** como método valuatorio.

Conforme a lo anteriormente expuesto, el procedimiento establecido por el perito carece de fundamentos y soportes ya que dice emplear un "mercado" que no cuenta con la debida fuente de información, no se evidencia la aplicación de factores de homogenización y mucho menos un procedimiento estadístico, el cual debe realizarse bajo los lineamientos de la Resolución 620 de 2008. Sumado a esto, dice emplear un proceso de encuesta, que así mismo tiene un sinnúmero de irregularidades, tales como la falta del análisis estadístico, el perito no aporta la información de los números de contacto de las personas encuestadas y no se aprecia en el



Agencia Nacional de  
Infraestructura



dictamen ni en la aclaración la gravedad de juramento que debe quedar dentro del informe, lo cual pone en duda el valor comercial del terreno al no existir medios idóneos y conducentes que den certeza del valor del predio. Por todo lo expuesto, se **OBJETA POR ERROR GRAVE Y POR FALTA DE TRANSPARENCIA**

### TERCERO – DE LA VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

Frente a este punto, el perito **JAIME RUIZ RAMOS** no aportó los documentos requeridos en la solicitud de aclaración y complementación los cuales eran indispensables para lograr establecer la manera en que se determinaron el valor de las construcciones y mejoras y así poder tener certeza del valor real. El perito omitió llevar a cabo el proceso avaluatorio conforme lo dispuesto por la resolución 620 de 2008, que establece el proceso de depreciación para todas las construcciones y/o elementos constructivos existentes. En la norma no se excluye ningún elemento para que no sea objeto de depreciación; tampoco aportó pruebas para sustentar los \$26.110.000 correspondientes al valor de las especies, pues únicamente se limitó a indicar que uso información del IGAC, la cual no se pudo verificar. Bajo este escenario, se **OBJETA ERROR GRAVE** por desconocimiento de la norma por parte del perito **Y POR FALTA DE TRANSPARENCIA** en virtud a la falta de elementos probatorios que logren sustentar lo afirmado por este.

### CUARTO – INDEMNIZACIÓN ESTIMADA POR EL PERITO

En la Resolución 2684 del 2015 se define Lucro Cesante como: "ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requeridos para la ejecución de la obra de transporte", en este orden de ideas, es claro que la estimación debe realizarse sobre información tributaria o contable real del inmueble y no sobre indexaciones o uso de índices para calcularlo. Se solicitó al perito revisar la norma y hacer los cálculos sobre los datos tributarios del inmueble y su incidencia en el área requerida. Es claro que la estimación que realiza el perito debe realizarse sobre información tributaria o contable real del inmueble y no sobre la aplicación de una fórmula financiera que no consideran la realidad económica del inmueble, por lo cual **SE OBJETA POR ERROR GRAVE**.

### TERCERO CONSIDERACIONES ESPECIALES DE LA DISCRECIONALIDAD DEL JUEZ

Con todo el respeto que merece el Señor Juez y siendo él el único llamado director procesal del presente proceso de expropiación, y en consideración del suscrito, quien obra en pro de los intereses de la Nación, hace el siguiente llamado para que bajo sus criterios y juicios, en virtud de cada una de las falencias encontradas y expuestas previamente proceda a tener en cuenta y abordar la actuación de los peritos judiciales.

Así las cosas, hace alusión el suscrito a la Sentencia de Tutela 638 de 2011 de la Corte Constitucional con ponencia del Magistrado Dr. Luis Ernesto Vargas Silva, en donde le recuerda a su señoría el deber y potestad que bajo su condición se ostenta, en los siguientes términos: "*Es que, sin perjuicio de la aplicación de las normas referidas a la carga de la prueba, los jueces deben apreciar, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, las omisiones o las deficiencias en la producción de la prueba, lo cual incluye aún la decretada de oficio. Ello les impone ser dinámicos y proactivos en la averiguación de la verdad que dibuja un asunto particular. Precisamente, el artículo 240 del Código de Procedimiento Civil, establece que por su propia iniciativa el juez puede ordenar a el perito que aclaren, complementen o amplíen el dictamen pericial, al igual que el artículo 241 del mismo Código le impone el deber de apreciar el dictamen teniendo en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de el perito y los demás elementos probatorios que obren en el proceso*". (Negrilla fuera de texto original).

En consecuencia; y en atención a lo aquí expuesto proceda señor Juez a adoptar las medidas que considere necesarias para dar claridad a las inconsistencias establecidas dentro del dictamen aportado por los peritos.

### CUARTO PETICIÓN

1. Sírvase señor Juez tener presentes los anteriores argumentos técnicos y jurídicos, con el fin de dar por sentado los elementos acá glosados dentro de los cuales se determinan con claridad la existencia de errores graves sobre la experticia presentada por el perito **JAIME RUIZ RAMOS**, para decretar la existencia del error grave, y de manera objetiva encontrar el valor real del predio objeto de la presente

367

expropiación. En consecuencia, sírvase proceder de conformidad con el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.

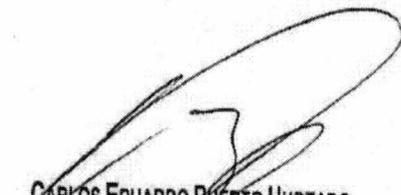
2. Solicito señor Juez tenga en cuenta a los siguientes órganos de control: PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIONAL y CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA, con el fin de que estas sean llamadas al proceso, toda vez que lo determinado en este proceso atenta de manera significativa los intereses de la Nación, a saber, los recursos públicos que se tienen destinados para el cabal cumplimiento del proyecto de infraestructura que origino la presente Litis.
3. Sírvase señor Juez, de conformidad con el numeral 6 del artículo 238 del C.P.C, resolver la objeción con el fin de determinar la indemnización u ordenar la práctica de un nuevo avalúo al que hoy se objeta, lo anterior de conformidad con la norma mencionada que indica:

*“6. La objeción se decidirá en la sentencia o, en el auto que resuelva el incidente dentro del cual se practicó el dictamen, salvo que la ley disponga otra cosa; el juez podrá acoger como definitivo el practicado para probar la objeción o decretar de oficio uno nuevo con distintos peritos, que será inobjetable, pero del cual se dará traslado para que las partes puedan pedir que se complemente o aclare.”*

**QUINTO  
PRUEBAS**

1. Sírvase Señor Juez decretar, así mismo, las pruebas de oficio que considere necesarias para el sustento de la experticia presentada y de la idoneidad del perito **JAIME RUIZ RAMOS**

Atentamente;



**CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO**  
C.C. 80.085.601 DE BOGOTÁ  
T.P. 148.099 DEL C.S.J.