

1148

Doctor:
HERNÁN TRUJILLO GARCÍA
JUEZ CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

REF.: Proceso Expropiación nº 11001-31-03-22-2005-000588-00
Demandante: Empresa De Acueducto Y Alcantarillado De Bogotá E.S.P
Demandado: Blanca Cecilia Cifuentes De Rodríguez.
Asunto: Respuesta aclaraciones al dictamen pericial, en la forma solicitada por la demandada

Respetado Señor Juez:

NÉSTOR ANDRÉS VILLALOBOS CARO, Ingeniero Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos y NELSON ALEXANDER CAÑÓN MATEUS, Economista, Especialista en Avalúos, peritos en el proceso de la referencia, identificados civil y profesionalmente como aparece al pie de nuestras firmas que mediante el auto de posesión del 26/11/2021, en el cual ordena: *"...la aclaración del dictamen en manera conjunta con el otro auxiliar evaluador de inmuebles, posesionado, en la forma solicitada por la demandada, dentro de los 15 días siguientes a esta posesión."*, mediante el presente escrito, allegó a su Despacho las respuestas a las aclaraciones al dictamen pericial en los siguientes términos:

ACLARACIONES

"1...traen a colación valores y factores subjetivos respecto a la valoración del terreno y la construcción, toda vez que los mismos se calculan fuera de los parámetros ...esto es no aplican la metodología contenida en la resolución anotada..." , "

"...informan que la apreciación y la asignación del metro cuadrado asignado al inmueble tendrá una apreciación con mucho peso subjetivo..."

"...los peritos asignados por el IGAC, realizan comparaciones de terrenos con afectaciones de mercado inmobiliario en corredores ecológicos, pero desconocen la génesis del predio...que este inmueble antes de la afectación el uso de suelo y la norma urbanística fue claramente residencial..."

Respuesta:

Parcialmente cierta la afirmación, si bien en el numeral 15 se hace mención al hecho de la apreciación de mucho peso subjetivo, en la elaboración del dictamen se aplican las metodologías y lineamientos reglamentados en el Decreto 1420 de 1998 y las Resolución IGAC 620 de 2008, motivo por el cual al aplicar correctamente estas metodologías valuatorias como se evidencia en el dictamen, pierde fuerza el

hecho subjetivo mencionado, puesto que la normatividad mencionada es el soporte técnico jurídico para determinar el valor comercial del bien inmueble.

La subjetividad se presenta en la afirmación del demandado cuando indica que se debe tener en cuenta para la valoración comercial del predio "la génesis del predio" y no tener en consideración la reglamentación urbanística que le aplica al mismo, toda vez que para la elaboración del dictamen pericial se debe seguir el marco normativo de la Ley 388 de 1997 su Decreto Reglamentario 1420 de 1998, y en especial la Resolución IGAC 620 de 2008, por la cual, estas últimas normas, establecen los procedimientos para la realización de los avalúos ordenados para este fin

En este contexto el Decreto 1420 de 1998 en cuanto a las normas urbanísticas reglamenta:

"Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo... Subrayado fuera de texto.

Se concluye que para determinar el valor comercial del predio, no se tiene en cuenta la génesis del predio, en lugar de ello se debe tener en cuenta la reglamentación urbanística.

A su vez se aclara que la normatividad urbanística que determina el uso áreas de ronda de río y suelo protegido es el Decreto 469 de 2003 y el Decreto 190 de 2004, estas normas fueron decretadas antes de la afectación del predio que según el folio de matrícula 50S-357848 fue en fecha de 25/07/2005 anotación 5. Motivo por el cual no es cierta la afirmación de la demandada.

A la afirmación de la demandada

"...después de revisar el estudio de mercado realizado por los peritos...toan en cuenta metodología para suelo protegido, totalmente diferente a la vocación del predio en estudio, la cual es residencial, es decir, no es comparable el estudio aportado..."

Respuesta:

No es cierta la afirmación de la demandada, toda vez que a pesar que en el predio se desarrollen usos residenciales, este uso no es permitido por la normatividad urbanística, la cual reglamenta uso de áreas de ronda de río y suelo protegido, en este contexto se debe aplicar lo reglamentado en la Resolución IGAC 620 de 2008

ARTÍCULO 7o. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

(:::)

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.
Subrayado fuera de texto

En armonía con lo dispuesto en el numeral 1 artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 antes citado, De esta manera las ofertas en venta de predios semejante y comparables no pueden comprender terrenos con usos residenciales o de vivienda como afirma el demandante, puesto que se estaría incumpliendo con la normatividad valuatoria reglamentada.

A la afirmación de la demanda

“Por tal razón las conclusiones del informe están fuera de todo contexto...”

Respuesta:

Por los argumentos expuestos, no es cierta la afirmación de la demanda, toda vez que el informe técnico de avalúo da cumplimiento a lo reglamentado por Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008.

A la afirmación de la demandada

“Para hacer más gravosa la situación del dictamen presentado, en los ítems DAÑO EMERGENTE...”

Respuesta:

No es cierta la afirmación de la demandada, no se hace la situación más gravosa, se da cumplimiento a lo reglamentado en la Ley 388 de 1997:

“Artículo 67º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley.” Subrayado fuera de texto

A su vez el artículo 61 de la misma ley refiere:

“Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica." Subrayado fuera de texto.

De conformidad con la anotación 5 del folio de matrícula 50S-357848 la fecha de notificación de oferta de compra fue 25/07/2005, motivo por el cual se debe determinar el valor comercial a ese año, de no hacerlo se estaría incumpliendo con lo reglamentado en la Ley precitada

A la afirmación de la demandada

"...arrimo al expediente dictamen pericial suscrito por el señor perito..."

Respuesta:

Verificada la información expuesta en el avalúo citado se concluye que éste no cumple con la normatividad valuatoria vigente en los procesos de adquisición de bienes inmuebles en el marco normativo de la Ley 388 de 1997, pues pretende asignar valor comercial al predio objeto de adquisición con procedimientos y conceptos equivocados, que inducen al error y crean expectativas equivocadas del valor comercial.

Lo anterior en el entendido que la norma urbanística que se menciona en el numeral 5 solo menciona lo dispuesto en la UPZ 62 Tunjuelito, sin tener en consideración lo reglamentado en Decreto 469 de 2003 y el Decreto 190 de 2004, norma urbanística vigente en el año 2005 cuando se notifica la oferta de compra.

En el numeral 8.4 solo se tiene en consideración ofertas en venta del año 2019, desconociendo lo reglamentado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 precitada, con la cual se puede concluir que para el proceso en particular las ofertas de venta a tener en cuenta deben ser de año 2005.

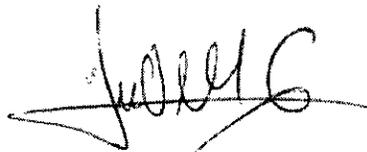
De igual manera, el año a tener en cuenta para determinar el valor de reposición a nuevo de la construcción debe ser del año mencionado, sin embargo en el numeral 8.5 se calcula este valor para el año 2019.

En los anteriores términos dejamos rendidas las aclaraciones al dictamen pericial el cual queda a disposición del Juzgado y de las partes para los fines pertinentes.

1150

Del señor juez,

Atentamente,

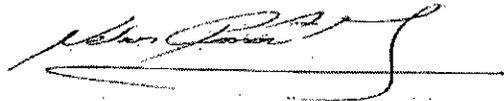


NESTOR ANDRÉS VILLALOBOS CARO.

CC 79'841.075 de Bogotá

T.P. No 25222097119CND

R.A.A. Registro Abierto de Avalador: AVAL-79841075



NELSON ALEXANDER CAÑÓN MATEUS

C.C. No. 79.123.519 de Fontibón

Economista M.P No. 24102 Conalpe

Registro Abierto de Avalador R.A.A. No. AVAL-79123519