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 parte actora

---

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 correo electrónico de fecha 17/04/2023, en el cual se ordena: *"…NO RESOLVIERON LA SOLICITUD ELEVADA POR LA PARTE ACTORA, PARA LO CUAL SE LES CONCEDIÓ UN TÉRMINO DE DIEZ (10) DÍAZ A PARTIR DEL ENVÍO DE LA PRESENTE COMUNICACIÓN, SÍRVANSE PROCEDER DE CONFORMIDAD SO PENA DE LAS SANCIONES DE LEY."*, mediante el presente escrito, allegamos a su Despacho las respuestas a las aclaraciones al dictamen pericial en los siguientes términos:

OBSERVACIONES

"…Utilizando ejercicios que teóricamente no están soportados y que adicionalmente contempla valores que no corresponden con la realidad económica y de mercado…"

"…y el resultado del ítem 16 debe excluirse del dictamen, ya que a todas luces se aparta del trabajo encomendado…"

Respuesta:

No es cierta la afirmación, los ejercicios que hace mención corresponden a la aplicación del método de comparación o de mercado reglamentado por el artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008, a su vez también se desarrolla el tratamiento estadístico de las ofertas en venta detectadas conforme al artículo 11 de la misma norma, en consecuencia este procedimiento determina el valor comercial del bien inmueble para el año 2019, de conformidad con la dinámica de mercado existente para el año mencionado.

El resultado del ítem 16, determina el valor comercial del predio objeto de valoración para el año 2019, como anteriormente se mencionó, este valor se calcula con el

objeto de verificar que el valor determinado para el año 2005 sea el correcto al momento de indexar al año 2019 el valor calculado en el año 2005, sin que intervenga factores externos que lleguen a modificar los valores calculados, de esta manera en el numeral 16 se determina el valor comercial del predio en **$230.231.000** con ofertas de mercado para el año 2019.

A su vez en el numeral 17, se determina el valor comercial del predio partiendo de información del año 2005 e indexando al año 2019 dando como resultado un valor comercial de **$226.368.227,** como es notorio este último valor tiene coherencia con el valor determinado mediante oferta de mercado, lo cual concluye que la información con la cual se determina el valor comercial para el año 2005 es correcta.

Por los motivos expuestos no es procedente y no se excluye ninguna información, como lo solicita la parte actora, toda vez que es necesaria en el sustento técnico del valor comercial determinado en el dictamen para el año 2005.

"…el valor de la construcción carece de soporte ya que se menciona unos presupuestos y una consulta a la revista Especializada Construdata, que no se adjuntan al informe pericial a pesar de ellos se considera que el costo de los pisos 1 y 2 de la edificación es muy alto…"

Respuesta:

No es cierta la afirmación que el presupuesto asignado a la construcción carezca de soporte técnico, toda vez que la información que contiene la revista especializada Construdata, es información abierta a cualquier tipo de lector, razón por la cual se precisa esta fuente de información indicando la edición 135 de la revista, de la cual se consultó la información requerida para determinar el valor y/o presupuesto de la construcción a valorar, de tal manera que en cualquier momento, quien tenga interés puede consultar los presupuestos que proporciona la mencionada revista.

Las consideraciones sobre el valor alto del presupuesto de la construcción, son apreciaciones de la parte actora, no obstante no fundamenta el motivo técnico por el cual así lo considera, refiriendo solamente que el valor de construcción debe calcularse para el año 2005, no obstante la fuente de información que cita el avalúo, es la edición 135 de la revista especializada mencionada la cual data de la fecha Junio-Agosto de 2005.

A su vez, verificada la información que contiene el avalúo **No 480-QCH-169** elaborado por la Sociedad Colombiana De Avaluadores con el cual se sustenta la oferta de compra en el **año 2005**, no existe referencia de fuente de información alguna que sirva como soporte del valor asignado a la construcción según el folio 98 del expediente, no obstante el mismo **fue aprobado por la EAAB ESP**, para dar continuidad al proceso de adquisición predial.

"El área construida utilizada dentro del avalúo comercial difiere de la que fue ofertada por la EAAB ESP, la cual fue establecida en un total de 282,23 m^2…
Respuesta:

Verificada la información expuesta en el dictamen se procede a ajustar las áreas construidas conforme a los planos topográficos que reposan en el expediente folios 941 a 944:

ÍTEM	ÁREA M2
TERRENO	132,30
PISO 1	131,84
PISO 2	127,58
PISO 3	7,72
TEJA PLASTICA	15,09
MURO PERIMETRAL	67,46
MURO ANTEPECHO	9,30

Según los planos topográficos que cita la parte actora, se evidencia que en el momento de elaboración de los mismos fue registrada la información y detenciones de muros perimetrales en altura de **2,34 m^2** y muro de antepecho de una altura de **1,00m^2**, los cuales no fueron valorados comercialmente en el momento de la oferta de compra, no obstante si se confirme su existencia en el registro fotográfico de cada avalúo que reposa en el expediente, motivo por el cual serán objeto de valoración en el presente dictamen.

"Debe omitirse por parte de los peritos la consideración de las adecuaciones en pisos, paredes, enchapes de cocina y baños realizados según lo expuesto en un rango de 5 años atrás teniendo en cuenta…"

Respuesta:

Es a lugar la solicitud, se procede a no tener en consideración este tipo de adecuaciones y remodelaciones en la determinación del valor comercial del construcción, toda vez que este valor debe fijarse para el año 2005, año en el cual no se contaba con este tipo de obras, en consecuencia el valor de la construcción se ajusta de la siguiente manera:

Atendiendo el estado de la construcción existente para el año 2005, su vetustez, vida útil y mantenimiento de la construcción se toma como referencia los costos de la construcción presentes en la revista **CONSTRUDATA edición No 135 Junio Agosto de 2005**, homogenizando estos valores a la construcción existente para el año citado, toda vez que la mencionada revista no presenta unos costos de construcción por tipología semejante a la construcción a valorar; la depreciación de la construcción de acuerdo a las tablas de FITTO Y CORVINNI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PISO 1 AL 3	27	100	27,00%	3	32,14%	$ 282.000	$90.639	$191.361	$ 190.000
TEJA PLASTICA	27	70	38,57%	3	39,99%	$ 85.000	$33.989	$51.011	$ 50.000
MUROS	27	70	38,57%	3	39,99%	$ 60.000	$23.992	$36.008	$ 35.000

VALORES ADOPTADOS AÑO 2005

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	M2	$ 73.200
PISO 1 AL 3	M2	$ 190.000
TEJA PLASTICA	M2	$ 50.000
MURO PERIMETRAL	M2	$ 35.000
MURO ANTEPECHO	M2	$ 35.000

AVALUO A LA FECHA DE OFERTA DE COMPRA AGOSTO 2 DE 2005

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	132,30	$ 73.200	$ 9.684.360
SUBTOTAL			**$ 9.684.360**
CONSTRUCCIONES			
PISO 1 AL 3 (TERRAZA PLACA)	267,14	$ 190.000	$ 50.756.600
TEJA PLASTICA	15,09	$ 50.000	$ 754.500
MUROS (DE ANTEPECHO)	9,30	$ 35.000	$ 325.500
MUROS (PERIMETRAL)	67,46	$ 35.000	$ 2.361.100
SUBTOTAL			**$ 54.197.700**
AVALUO TOTAL			**$ 63.882.060**

SON: SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SESENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

"Para el cálculo del daño emergente se indexa el valor encontrado dese el 1 de enero del 2005, lo cual es un grave error, ya que la oferta se inscribió en el folio a partir del 02 de agosto de 2005…"
"…se solicita indexar el valor desde el 02 de agosto de 2005, descotar el depósito para el 17 de mayo de 2005…"

Respuesta:

DAÑO EMERGENTE: Teniendo en cuenta que el valor calculado para el inmueble corresponde para la fecha **02 de agosto de 2005**, actualizaremos el valor por el IPC dado por el DANE a partir de esa fecha hasta el **31 de Abril de 2023**, última fecha que reporta el DANE en su página web oficial al momento de presentar la aclaración solicitada pro la parte actora, descontando en su momento el depósito judicial realizado en fecha de **17 de mayo de 2006** por un valor de **$ 57.840.120**, según copia del recibo de Consignación Depósitos Judiciales del Banco Agrario presente en el expediente, para descontar este pago se actualiza el valor del pago hasta el **17 de Mayo de 2006** fecha en la cual se calcula el valor comercial del área objeto de servidumbre, lo anterior se presenta en el cuadro de cálculo siguiente:

DAÑO EMERGENTE (CALCULADO DEL 02-08-2005 AL 16-05-2006):

Valor a indexar	Fecha inicial	Fecha a indexar	**Valor Indexado IPC**		IPC INICIAL	IPC FINAL
$63.882.060	2/08/2005	17/05/2006	**$66.164.738**		58,21	60,29

Valor a 17 de Mayo de 2006				
Valor comercial indexado año 2006		***Deposito judicial año 2006***		***Daño emergente año 2006***
$66.164.738	Descontando	$57.840.120	=	**$8.324.618**

DAÑO EMERGENTE (CALCULADO DEL 17-05-2006 AL 31-04-2023):

Valor a indexar	Fecha inicial	Fecha a indexar	**Valor Indexado IPC**		IPC INICIAL	IPC FINAL
$8.324.618	17/05/2006	31/04/2023	**$18.194.309**		60,29	131,77

TOTAL INDEMNIZACION: DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE =

DAÑO EMERGENTE	$ 18.194.309
LUCRO CESANTE	$ 0
INDEMNIZACION	**$ 18.194.309**

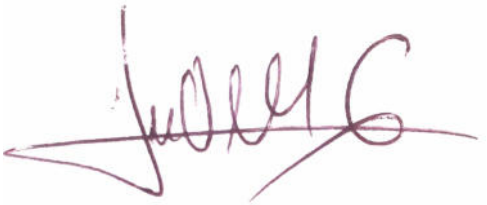
SON: DIECIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

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.

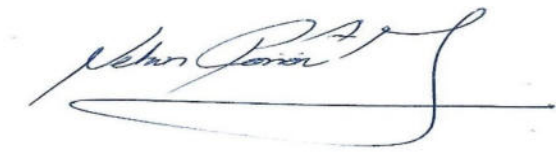
Finalmente, solicito me sean fijados los honorarios de pericia con forme a la Resolución que fija los honorarios del -IGAC- y a los artículos 239 y 388 de Código de Procedimiento Civil y al Acuerdo Número 1518 del 2002 del Consejo Superior de la Judicatura, modificado por el Acuerdo 1852 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura.

Del señor juez,

Atentamente,



NESTOR ANDRÉS VILLALOBOS CARO.
CC 79'841.075 de Bogotá
T.P. No 25222097119CND
R.A.A. Registro Abierto de Avaluador: 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

PIN de Validación: ae320a17

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NESTOR ANDRES VILLALOBOS CARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79841075, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79841075.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NESTOR ANDRES VILLALOBOS CARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Feb 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 38BIS NO. 1 - 42
Teléfono: 3133690651
Correo Electrónico: nestorandres.v@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NESTOR ANDRES VILLALOBOS CARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79841075.

El(la) señor(a) NESTOR ANDRES VILLALOBOS CARO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede

escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ae320a17

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal