

(27)

Señor:  
JUEZ 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C  
Email: [j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Ref.: PROCESO DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL  
RAD 2003-00577  
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANI  
DEMANDADO: BETTY PRADA SILVA Y LUIS ARMANDO REAL

Asunto: Telegrama No 0134 de fecha 10 de septiembre de 2021.

En referencia al requerimiento del asunto damos respuesta de la siguiente manera a cada una de las observaciones presentadas por el abogado apoderado del IDU:

1. **ARGUMENTO:** *"...Es claro que, al determinar el valor comercial del bien inmueble, es necesario tener en consideración la fecha de notificación de oferta de compra del bien inmueble, que para el caso particular es del año 2003, en este sentido el valor comercial del bien inmueble no debe calcularse a precios actuales del año 2021, según la norma jurídica precitada..."*

**SOLICITUD:** *"Se solicita entonces a los auxiliares de la justicia ajusten el dictamen según lo expuesto, o justifiquen el motivo con sustento técnico y jurídico de no hacerlo, lo anterior en armonía con el numeral 3 de la sentencia de fecha 15 de Junio de 2010 proferida dentro del presente proceso de expropiación judicial por el juzgado 23 del circuito civil del circuito de Bogotá, por medio del cual por motivos de utilidad pública se ordenó la expropiación judicial del predio objeto de avalúo"*

**RESPUESTA:** No procede modificación.

**JUSTIFICACIÓN:** Para este caso es importante aclarar que la sentencia indica en el numeral 3 lo siguiente *"... para que se avalúen los aspectos indicados en el numeral 6 artículo 62 de la ley 388 de 1997 y 456 inciso primero del código del procedimiento civil, se nombrará perito evaluador a un auxiliar de la justicia de acuerdo al acta de nombramiento y de conformidad con lo ordenado en el artículo 234 ibidem "*, al revisar el numeral 6 del citado artículo se indica lo siguiente: *"...6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto..."*, así las cosas el encargo valuatorio no está sujeto a la fecha de inscripción de la oferta únicamente se estipula la tasación del valor comercial del inmueble con los componentes indicados como lo son el daño emergente y el lucro cesante, los cuales se encuentran tasados en el informe de avalúo presentado y son acordes con los lineamientos establecidos por el IGAC, en el entendido que su aplicación es a valor actual, adicionalmente el abogado apoderado relaciona el artículo 61 de la ley 388 de 1997, el cual aplica para **enajenación voluntaria** proceso totalmente **diferente** al solicitado por la sentencia emitida por el juzgado.

2. **ARGUMENTO:** *"...En la página 18 a la 20, El dictamen procede a determinar el valor de la construcción, sin embargo, lo hace también trayendo los valores actuales para el año 2021, procedimiento que, jurídicamente un error atendiendo los argumentos expuestos en el numeral 1 del presente escrito."*

*A su vez, la fuente de información actualizada por los auxiliares de justicia que tomaron como tipología constructiva, UNIFAMILIAR VIS de la revista CONSTRUDDATA edición 197, no es semejante ni comparable con la construcción a valorar, se recuerda que según lo reglamentado por la resolución 620 de 2008 el método de costo de reposición dispone:*

*ART 3 "... Métodos de costo de reposición: es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada..."*

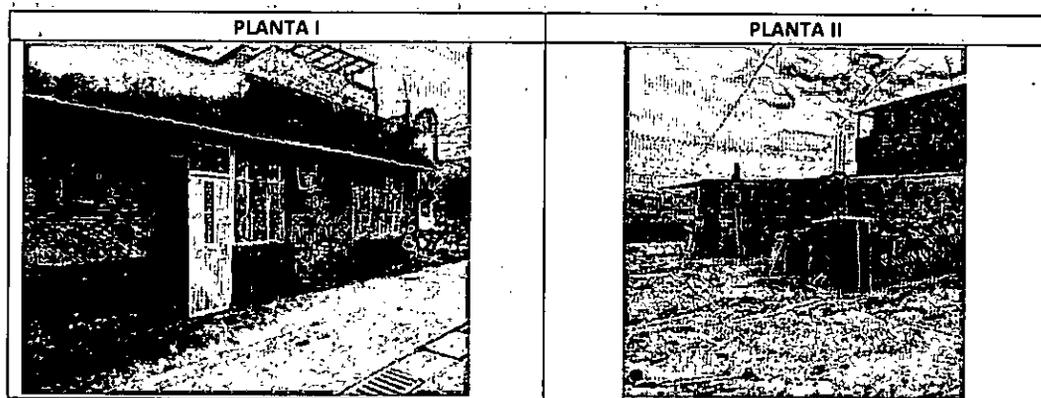
*A todas luces se evidencia que la construcción a valorar no tiene dos pisos, tampoco dos baños, zonas de ropas, cimentación superficial de conformidad con la descripción que se hace en el*

dictamen pericial en la pagina 14. Motivo por el cual no es técnicamente procedente hacer uso de esta tipología para determinar el valor comercial de la construcción..."

**SOLICITUD:** "...Se solicita entonces a los auxiliares de la justicia hacer uso de una tipología constructiva similar a la construcción a valorar y ajustar y el valor comercial de la construcción en el dictamen según lo expuesto en el numeral 1 del presente escrito, o justifiquen el motivo con sustento técnico jurídico de no hacerlo, lo anterior en armonía con el numeral tercero de la sentencia de fecha 15 de junio de 2010 proferida dentro del presente proceso de expropiación judicial por el juzgado 23 civil del circuito de Bogotá, por medio del cual por motivos de utilidad pública se ordenó la expropiación judicial del predio objeto de avalúo..."

**RESPUESTA:** No procede modificación.

**JUSTIFICACIÓN:** El argumento jurídico es igual a la emitida en la respuesta No 1. Adicionalmente al realizar la inspección ocular en el predio efectuada el día 18 de febrero de 2021, se evidenció que la construcción presenta dos plantas tal como lo muestra el siguiente registro fotográfico:



Fuente: Registro tomado del avalúo presentado por los peritos

Ahora bien, es importante aclarar que no se debe entender que la construcción presenta dos pisos, solo si estos se encuentran totalmente construidos, estos pueden estar consolidados parcialmente características que se tuvieron en cuenta al momento de liquidar el avalúo comercial solicitado.

Respecto a utilizar "otra tipología constructiva", se debe entender que el artículo que se cita de la resolución 620 de 2008 no especifica que los inmuebles deban ser iguales, en el entendido que su comparación se puede realizar por características semejantes, en razón se utilizó la tipología expuesta, toda vez que la misma se ajustaba a la mayoría de las condiciones físicas de la construcción objeto de estudio.

- 3. ARGUMENTO:** "... En la pagina 21 numeral 14, el dictamen calcula la compensación compuesta por el daño emergente y el lucro cesante, sin embargo como sustento técnico jurídico para determinarla hacen mención de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 lo cual se traduce en un grave error, toda vez que en el momento de la adquisición del predio esta norma no se había expedido, motivo por el cual no es jurídicamente procedente darle aplicación en consecuencia, se deben seguir los lineamientos de la ley 388 de 1997 y el decreto 1420 de 1998..."

**SOLICITUD:** "... se solicita entonces a los auxiliares de justicia determinar la indemnización en armonía con la normatividad técnica jurídica del momento de la notificación de oferta del bien inmueble aplicando lo relacionado en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, sentencia C-1074 de 2002..."

528

**RESPUESTA:** No procede modificación.

**JUSTIFICACIÓN:** El argumento jurídico es igual a la emitida en la respuesta No 1, en el entendido que el avalúo realizado se efectuó al año 2021, adicionalmente el apoderado del Instituto de Desarrollo urbano menciona en el respectivo pronunciamiento que "... los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa y judicial adelantados por el instituto de desarrollo urbano se adelantan dentro del marco jurídico especial determinado por la ley 9 de 1989, ley 388 de 1997, su decreto reglamentario 1420 de 1998, ley 1682 de 2013, ley 1742 de 2014, ley 1882 de 2018 y en especial la resolución 620 de 2008 por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados para este fin ..."

La información citada por el apoderado y subrayada, hace mención al marco normativo que se tuvo en cuenta para determinar los componentes indemnizatorios solicitados en virtud del encargo realizado por el juzgado, por otra parte la ley 1682 de 2013 ordenó al IGAC establecer el proceso de los avalúos para proyectos de infraestructura, de esta solicitud se derivan las resoluciones 898 y 1044 de 2014 emitidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que establece entre otros los criterios de tasación de daño emergente y lucro cesante para la adquisición de predio, así las cosas el informe cumple con lo indicado en la solicitud de la sentencia del juzgado.

4. **SOLICITUD** "... Finalmente se solicita a los auxiliares de la justicia, tener en cuenta que en el expediente existe depósitos judiciales efectuados como pago anticipado por el bien inmueble de conformidad con la norma procesal civil aplicable al momento de la presentación de la demanda, y en consecuencia deberán hacer el respectivo descuento del valor comercial resultante del valor del dictamen pericial, puesto que de no hacerlo se estaría pagando al demandado un valor adicional e injustificado al determinado por el despacho una vez el presente informe técnico de avalúo comercial quede en firme..."

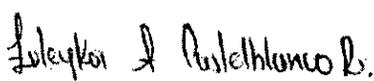
**RESPUESTA:** No procede modificación.

**JUSTIFICACIÓN:** Al momento de recibir el encargo valuatorio establecido según el numeral 3 de la sentencia de fecha 15 de Junio de 2010, proferida dentro del presente proceso de expropiación judicial por el juzgado 23 del circuito civil del circuito de Bogotá, no establece en ninguna de sus solicitudes ni en los procedimientos determinados por el marco jurídico que atañe el informe de avalúo comercial presentado, el descuento de valores derivados por depósitos judiciales, en el entendido que la solicitud realizada no es procedente, adicionalmente el informe de avalúo comercial presentado cumple con los lineamientos técnicos y jurídicos de acuerdo al marco normativo aplicado al momento de emitir el valor correspondiente.

Teniendo en cuenta lo expuesto damos respuesta a los requerimientos realizados por el telegrama No 0134 de fecha 10 de septiembre de 2021.

Atentamente:

  
**CRISTIAN CAMILO JIMENEZ AVILA**  
Perito Avaluador Comisionado  
R.A.A. 1.010.179.337

  
**ZULEIKA CASTELBLANCO RODRIGUEZ**  
Perito Avaluador Comisionado  
R.A.A. 1.033.711.324