

15300-2018-3066

Bogotá 25 JUN. 2018

JUZGADO 47 CIVIL CTO.

SEÑOR
JUEZ CUATENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA NOVENA N -11-45 Piso 6
EDIFICIO VIRREY
La Ciudad.

JUN 25 '18 PM 3:38

Ref.: Proceso Ordinario 1989-1428
Demandante: Paulina Rodríguez Rosas, Víctor Rodríguez Rosas,
Demandado: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

ASUNTO : OBJECION DICTAMEN PERICIAL

NELY AMPARO CUEVAS GUTIERREZ, mayor de edad domiciliada y residente en Bogotá, con cedula de ciudadanía N. 63394493 expedida en Málaga Santander, abogado con T.P. N° 148650 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la parte demanda en el proceso de la referencia, estando dentro del término legal, de la manera más respetuosa me permito objetar el dictamen rendido por el perito designado Ingeniero JORGE ALBERTO VANEGAS SIERRA, por error grave por lo siguiente:

PRIMERO: Los demandantes solicitaron una prueba pericial para que, previo el nombramiento de peritos calificados, se procediera a verificar linderos de los lotes de terreno EL ARENALITO, GIBALTAR Y LAS LOMAS ubicados en la Localidad Suba con Dirección AC 127 N. 81-28

SEGUNDO: Su despacho, obviamente, procedió a la designación de el perito a quiénes

le designó la peritación solicitada.

TERCERO: No obstante el perito designado en el folio 737 dentro del expediente, describe muy bien el fin de la expropiación que realizó la EAAB-ESP, en su época, para lo cual construyó los TANQUES DE SUBA, que actualmente presta servicio de Acueducto a muchos Bogotanos

CUARTO: Las principales observaciones son parte de Ingenieros especializados de la Dirección de Bienes Raíces de la Empresa de Acueducto de Bogotá las cuales son las cuales me permito transcribir textualmente :

OBSERVACIONES POR PARTE DE LA EAB:

“ El perito en un principio se pronuncia sobre dos peticiones realizadas por la Juez del proceso, el día en que se hizo la diligencia de inspección (27 de enero de 2018):

- Verificar los linderos de los predios descritos en la demanda
- Sobre lo solicitado en los folios 432 y 433 del C-1B

A lo cual el perito se pronunció, que los predios conforman un solo globo en el terreno y que por las condiciones físicas no fue posible identificarlos, por tal razón acude a la información consignada en títulos, citando así los linderos que describen cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de cada predio. A lo anterior la presente mesa de trabajo no encuentra objeción pues se trata de un proceso técnico que surtió elaboración hace más de 40 años y es prácticamente imposible saber los insumos con los cuales la EAAB en su momento hizo la adquisición, se presume de buena fe que lo consignado como alinderamiento en los folios de matrícula es información real y adicional contrastado con las áreas que se tienen catastralmente son coincidentes, aspectos que fundamentan la correcta identificación de los predios.

Ahora en cuanto a lo solicitado en los folios 432 y 433 del C-1B, el perito en primera instancia manifiesta que en el folio 432 se encuentra la petición décimo octava de la parte demandante la cual se compone de literales de la a a la d, los cuales el perito dio respuesta uno por uno:

En cuanto al literal a:

Esta mesa de trabajo no encuentra objeción, puesto que la información consignada es verídica toda vez que coincide con la realidad física de los predios.

En cuanto al literal b:

El perito enuncia las áreas que se encuentran en la Escritura No 5712 de 07 de noviembre de 1969, las cuales están expresadas en fanegadas y varas cuadradas, las cuales el perito convierte a metros cuadrados para efectos de estandarizar la información a cómo se maneja en la actualidad (sistema métrico decimal), producto de lo anterior se obtuvo:

Área de los predios:

El Arenalito: 14549,76 m²

Gibraltar: 111013,12 m²

Las Lomas: 92188,16 m²

A lo anterior la presente mesa de trabajo no presenta objeción, coincide con la información geográfica oficial de Catastro Distrital.

En cuanto al literal c:

El perito describe los linderos de los predios colindantes, aclarando que el describe aquellos que están aledaños al globo conformado por los tres predios objeto de estudio, se presume que es información verídica levantada el día de la diligencia ya citada, la presente mesa no encuentra objeción a la información consignada por el perito.

En cuanto al literal d:

El perito describe las edificaciones que componen el Tanque de Suba, dicha descripción se compone de enunciar el sistema constructivo de las edificaciones y como están conformados sus anexos, el perito soporta la información con base en los contratos que la EAAB celebró con la empresa que desarrollo las obras constructivas, a lo anterior esta mesa de trabajo tampoco encuentra objeción alguna, pues está debidamente soportada y fundamentada la respuesta.

En cuanto al literal d-2:

Se solicitó al perito identificar una porción de terreno dentro del Club Los Lagartos, a lo cual el perito estableció que no pudo tener ingreso al mismo para poder identificarlo como le fue solicitado, ante esto la presente mesa de trabajo no presenta alguna observación dado que NO es competencia de la EAAB hacerlo.

En cuanto al literal e:

El perito hace una descripción del entorno urbanístico que rodea el globo de los tres predios, de acuerdo a lo solicitado en el literal no se encuentra objeción salvo una sola observación, el perito dice que los predios objeto de estudio podían ser potencialmente utilizados para desarrollar proyectos constructivos similares a los que se encuentran alrededor, esto no puede aseverarse de esta manera toda vez que cada predio tiene un potencial condicionado a la normatividad urbanística que le aplique al mismo y solo pidiendo un concepto de norma urbana ante la SDP (Secretaría Distrital de Planeación) se puede tener certeza de lo que el perito asegura.

En cuanto al literal f:

Al perito se le solicita:

740

Literal f) Cuál es el valor de cada vara cuadrada, de los lotes determinados en los Hechos 1, 2 y 3 de esta demanda y expropiados, es decir, de los lotes "EL ARENALITO", "GIBRALTAR" y "LAS LOMAS", para el momento de efectuarse el peritazgo en la actualidad.

A lo cual el perito respondió:

Como en terrenos dentro de perímetro urbano la unidad de área empleada es el metro cuadrado, entonces el valor solicitado será dado por cada metro cuadrado de los lotes citados en el tema.

En el desarrollo del tema del Literal b) fue convertida el área de los lotes de fanegadas y varas cuadradas a metros cuadrados, conversión que en resumen resultó ser la siguiente:

LOTE EL ARENALITO : 14549.76 m²
LOTE GIBRALTAR : 111013.12 m²
LOTE LAS LOMAS : 92188.16 m²
ÁREA TOTAL LOTES : 217751.04 m²

Disponiendo del área total de los lotes, paso a determinar el valor comercial de cada metro cuadrado de éstos, para lo cual se hace aplicación al Artículo 52 de la Ley 794 de 2003, que en la parte pertinente dice "...tratándose de bienes inmuebles, el valor comercial será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%..."

De lo anterior puede observarse que es necesario conocer el Avalúo Catastral del predio para lo cual acudo a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO MUNICIPAL, en donde luego de la indicación de la dirección oficial actual del predio: C 127 N°. 81-28, fue expedida la Certificación Catastral-Registro Alfanumérico. En esta se observa información de varios aspectos, entre otros, Información Económica, señalando la cifra \$ 12,629,856,000.00 como valor de Avalúo Catastral para el año de vigencia 2017. Es de aclarar que el funcionario que expidió el certificado manifestó que el valor allí señalado corresponde a 88040 metros cuadrados de terreno. Esto da a entender que y puede considerarse que esta área es la destinada por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ para la construcción del TANQUE Y OBRAS ANEXAS, actualmente construidas. Es que con los datos señalados será determinado el Valor Catastral de metro

cuadrado de terreno de los lotes, para luego establecer el Valor Comercial, de la siguiente forma:

$$\text{Valor Catastral} = \frac{\$12,629,856,000}{88040 \text{ m}^2} = \$143,455.88$$

VALOR CATASTRAL METRO CUADRADO DE TERRENO: \$ 143,455.88

Haciendo aplicación al Artículo 52 de la Ley 794 de 2003, previamente citado, y con la cifra antes obtenida, se determina el precio comercial de metro cuadrado de terreno, como sigue:

$$\text{Valor Comercial m}^2 = \text{Valor Catastral} + \text{Valor Catastral} \left(\frac{50}{100} \right)$$

$$\text{Valor Comercial m}^2 = \$143,455.88 + \$143,455.88 \left(\frac{50}{100} \right)$$

$$\text{Valor Comercial m}^2 = \$215,183.82$$

VALOR COMERCIAL METRO CUADRADO DE TERRENO:
(a diciembre de 2017)

\$ 215,183.82

De acuerdo a lo anterior es necesario remitirse en una primera instancia a lo solicitado, pues es claro que se solicita que el peritazgo sea en la **actualidad**, siendo así el perito debió tener en cuenta que estos tres (3) predios han sido objeto de una adquisición por parte de la EAAB en el marco de la declaratoria de utilidad pública que cubija la constitución del Tanque de Suba. Establecido lo anterior, es de aclarar que por ser un dictamen pericial de un predio declarado de utilidad pública, la elaboración de este debe estar enmarcado en lo que ordena la Ley 388 de 18 de julio de 1997, el Decreto 1420 de del 24 de julio de 1998 (compilado por el decreto 1170 de 28 de mayo de 2015) y la correspondiente Resolución reglamentaria 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

El perito para el desarrollo de lo encomendado, hace una conversión en la unidad de medida de las áreas de los predios, convirtiendo estos de varas cuadradas a metros cuadrados, los posteriormente fijará los valores sobre las áreas en metros cuadrados, las conversiones se encuentran acorde a la equivalencia matemática que representa una vara cuadrada en metros cuadrados.

Bien, el perito comete un error grave al enfocar el método valuatorio de manera equivocada, primero porque el peritazgo es solicitado a la actualidad, que para este caso sería el año 2017, y el perito cita el Artículo 52 de la Ley 794 de 2003, que es una ley derogada por el artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Por otro lado, establecer el valor de un bien inmueble debe abordar un metodología que tenga en cuenta la norma urbanística, su ubicación, destinación, un método valuatorio que permita demostrar que el valor comercial del predio está acorde con la realidad económica, un estudio de mercado, un tratamiento estadístico, entre otros que bien el perito pudo consultar en la Resolución 620 del IGAC, dichos factores implican el correcto desarrollo del dictamen.

742

El perito utiliza el avalúo catastral del predio Las Lomas para calcular su valor comercial, pues de acuerdo al Artículo 52 de la Ley 794 de 2003 (que está mal aplicado) el perito calculó lo siguiente:

Avalúo Catastral = \$ 12.629.856

Área del predio = 88.040 m²

Valor del metro cuadrado catastral = Avalúo Catastral / Área del predio = $12.629.856 / 88.040 = \$ 143.455,88$

El 50% del valor del metro cuadrado catastral = $50\% * \$ 143.455,88 = \$ 71.727,94$

De acuerdo al Artículo 52 de la Ley 794 de 2003, el valor comercial es el valor catastral incrementado en un 50%, de acuerdo a lo anterior, el valor fijado por el perito es:

Valor comercial del metro cuadrado = $\$ 143.455,88 + \$ 71.727,94 = \$ 215.183,82$

Primero ya se explicó que el perito aplica un Artículo de una Ley derogada a la actualidad, segundo, es un cálculo demasiado simple y desconoce bajo toda lógica los aspectos que definen un valor comercial de un predio, pues el perito no tiene en cuenta en su dictamen:

- Norma Urbanística
- Destinación del predio (que en la actualidad se cataloga como parque metropolitano)
- Un estudio de mercado
- Un tratamiento estadístico de datos
- Un método de valoración
- Una justificación que permita inferir que el perito realmente si hizo un estudio elaborado para llegar a fijar un valor comercial.

Por otro lado, es de aclarar que los avalúos catastrales son con fines fiscales y bajo ninguna circunstancia representan el valor comercial de los predios, que si bien estos avalúos catastrales son fijados mediante estudios económicos, estos estudios son masivos y no representan estudios puntuales de los predios, es así que el valor catastral en ninguna medida es un referente de valor comercial de los predios. El perito no puede establecer un monto tan considerable con base en valores catastrales, esto da muestra de la falta de idoneidad del profesional, un valor resultante de las magnitudes que el profesional está fijando ameritan un estudio técnico y jurídico demasiado detallado, donde cada paso sea justificado de la manera más elocuente y contundente.

En cuanto al literal f:

El perito es cuestionado frente a si los predios objeto de estudio son urbanizables, a lo cual el perito responde que en el sector se presentan desarrollos urbanísticos inmobiliarios, lo cual permite asegurar que los lotes son urbanizables.

La anterior respuesta está carente de cualquier fundamento técnico, el perito no se toma el trabajo de solicitar una certificación de norma urbanística ante la SDP, no se puede asegurar que un predio sea urbanizable solo porque hay predios en el sector que si lo están, la respuesta es evidencia de la falta de trabajo del perito, responde por responder a los cuestionamientos y no fundamenta sus respuestas profesionalmente, no presenta documentos soporte que den cuenta de las conclusiones.

En cuanto al literal h:

Primero el cuestionamiento no es relevante para el caso, dado que no se tiene certeza que los predios objeto de estudio sean comparables con predios urbanizables y si fuese así, si estos tengan el mismo potencial de desarrollo, aspecto que como bien explica el perito se debe evaluar con las normas que sobre el uso y desarrollo expida la SDP.

Respuestas del perito a los cuestionamientos del apoderado de la contraparte

La contraparte cuestiona al perito:

Numeral 1 *¿Cuál es el área o superficie ocupada por el tanque observado en la diligencia con sus áreas que se necesitan alrededor del tanque para su buen funcionamiento?*

Respuesta

Como ya fue anotado se practicó inspección a los predios objeto de la demanda con el propósito de obtener datos complementarios a los que pudieron disponerse en la documentación obrante en el Expediente. Fue así como en el lugar se efectuó la medición de la superficie ocupada por el TANQUE y se tomaron datos del conjunto de partes a su alrededor y cercanas al mismo, mediante los cuales se da respuesta al contenido del tema, como a continuación se apunta.

Respecto a la superficie ocupada por el tanque se observó que éste es de sección rectangular, conformado por las siguientes medidas.

Por el Norte y Sur tiene 131.20 metros, y por el Oriente y Occidente 87.70 metros. Con estos datos se obtiene la superficie o área ocupada por el tanque mediante la aplicación de la fórmula matemática correspondiente al rectángulo, así:

$$\begin{aligned}\text{Superficie (S)} &= \text{Largo (L)} \times \text{Ancho (A)} \\ S &= 131.20 \text{ metros} \times 87.70 \text{ metros} = 11506.24 \text{ metros cuadrados}\end{aligned}$$

744

respecto a las áreas que se necesitan alrededor del tanque para su buen funcionamiento, no es dable determinarlas, puesto que éstas ya existen, y se debieron determinar dentro de los Estudios y Proyecto hechos por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ con fundamento en las necesidades requeridas, denominadas OBRAS ANEXAS. Como tal se observan tres (3) edificaciones hechas en mampostería de ladrillo a la vista, dos de las cuales disponen en su interior válvulas y accesorios para distribución, y la otra cuenta con planta generadoras de energía. Así mismo existe un pórtico construido en mampostería de ladrillo a la vista con puerta y marco en estructura metálica, que donde inicia el acceso hacia el TANQUE mediante vía vehicular pavimentada. Existe también por el costado oriental una antena para comunicación interna de la empresa. Existe también por el costado Norte del TANQUE la construcción de un talud revestido en concreto, que impide el deslizamiento de tierra, evitando afectar la estructura del TANQUE y edificaciones de las OBRAS ANEXAS.

TANQUE y OBRAS ANEXAS ocupan amplia superficie del terreno, que como ya se mencionó, así debió requerirse y establecerse en el respectivo Proyecto, para lo cual fue destinada un área de 88040 metros cuadrados.

La EAAB no encuentra observación en cuanto a la respuesta del perito al cuestionamiento, dado que la Empresa en su momento debió establecer unos estudios y diseños al detalle para la construcción del Tanque y las áreas que este requiera para su respectivo funcionamiento.

CONCLUSIÓN:

Una vez analizadas las observaciones que se tienen sobre el dictamen, el comité técnico de la Dirección de Bienes Raíces concluye que, el dictamen se debe objetar por error grave con base en:

- El perito para fijar un valor comercial no tuvo en cuenta:
 - ✓ Norma Urbanística
 - ✓ Destinación del predio (que en la actualidad se cataloga como parque metropolitano)
 - ✓ Un estudio de mercado
 - ✓ Un tratamiento estadístico de datos
 - ✓ Un método de valoración
 - ✓ Una justificación que permita inferir que el perito realmente si hizo un estudio elaborado para llegar a fijar un valor comercial.

745

- Fundamentó el cálculo del valor con base en el Artículo de una norma que se encuentra derogada.
- NO tiene en cuenta que la EAAB realizó pagos por concepto de avalúo de los predios objeto de estudio, el perito debió descontar dichos pagos, actualizando los valores pagados a la fecha actual y restándolos de los valores resultantes del peritazgo.
- El perito no presenta documentación que acredite la idoneidad para realizar avalúos comerciales.
- No tiene en cuenta que este tipo de avalúos requieren un estudio técnico muy detallado, que armonice y justifique un valor tan considerable como el que ha fijado.

QUINTO: Se resalta señor Juez que el dictamen pericial se debe objetar por **ERROR GRAVE** de acuerdo con el comité técnico de Bienes Raíces (22 de Junio 2018 el cual se adjunta) de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ, por lo siguiente :

El perito para fijar un valor comercial no tuvo en cuenta:

- ✓ Norma Urbanística
 - ✓ Destinación del predio (que en la actualidad se cataloga como parque metropolitano)
 - ✓ Un estudio de mercado
 - ✓ Un tratamiento estadístico de datos
 - ✓ Un método de valoración
 - ✓ Una justificación que permita inferir que el perito realmente si hizo un estudio elaborado para llegar a fijar un valor comercial.
- Fundamentó el cálculo del valor con base en el Artículo de una norma que se encuentra derogada.
 - NO tiene en cuenta que la EAAB realizó pagos por concepto de avalúo de los predios objeto de estudio, el perito debió descontar dichos pagos, actualizando los valores pagados a la fecha actual y restándolos de los valores resultantes del peritazgo.
 - El perito no presenta documentación que acredite la idoneidad para realizar avalúos comerciales.

- No tiene en cuenta que este tipo de avalúos requieren un estudio técnico muy detallado, que armonice y justifique un valor tan considerable como el que ha fijado.

SEXTO : Se solicita al señor Juez si es procedente designar perito del IGAC para determinar el peritaje de manera objetiva ya que esta Entidad es especialista en este tipo de avalúos.

Cordialmente



NELY AMPARO CUEVAS GUTIERREZ

CC63394493

TP 148650 CS de la J.

Se anexa:

Revisión Dictamen Pericial de fecha 22 junio 2018

Realizada por profesionales técnicos el área de Bienes Raíces de la EAAB-ESP.

Se anexa _ 10 folios

**FORMATO
AYUDA DE MEMORIA**

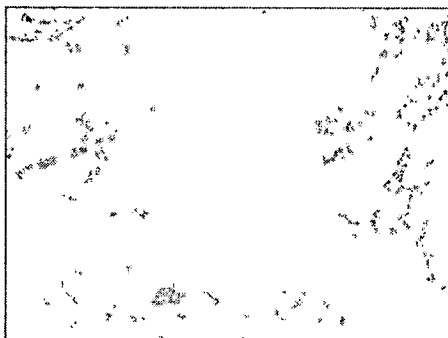
**REVISIÓN DE DICTAMEN PERICIAL
2018-30-D**

Fecha: 22 DE JUNIO DE 2018	
Lugar: DIRECCIÓN DE BIENES RAÍCES	
Hora de iniciación: 2:00 PM	Hora de finalización: 2:30 PM
ASISTENTES :	
ING FERNANDO LEIVA / Profesional técnico, coordinador de proyecto	
ING JUAN SEBASTIAN PULIDO / Líder técnico de avalúos	
ORDEN DEL DIA:	
Revisar dictamen pericial del cual da traslado la Juez FABIOLA PEREIRA ROMERO del juzgado 47 civil del circuito en fecha del 20 de junio de 2018.	

IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS			
DIRECCIÓN	BARRIO	LOCALIDAD	PROPIETARIO
EL ARENALITO GIBRALTAR LAS LOMAS	Almirante Colón	(11) Suba	EAAB-ESP
MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	DESTINO	CIUDAD
50N-10210989 50N-993186 50N-820798	AAA0176KYDM AAA0132XPCX AAA0132XPBR	EXPROPIACIÓN	BOGOTÁ

PROCESO	APODERADO EAB
11001310301002-1989-01428-00	Dra Nely Cuevas

PERITO AVALUADOR	FECHA DEL DICTAMEN	
Jorge Alberto Vanegas Sierra	VISITA	INFORME
	En inspección judicial del 27 de enero de 2017	Diciembre de 2017

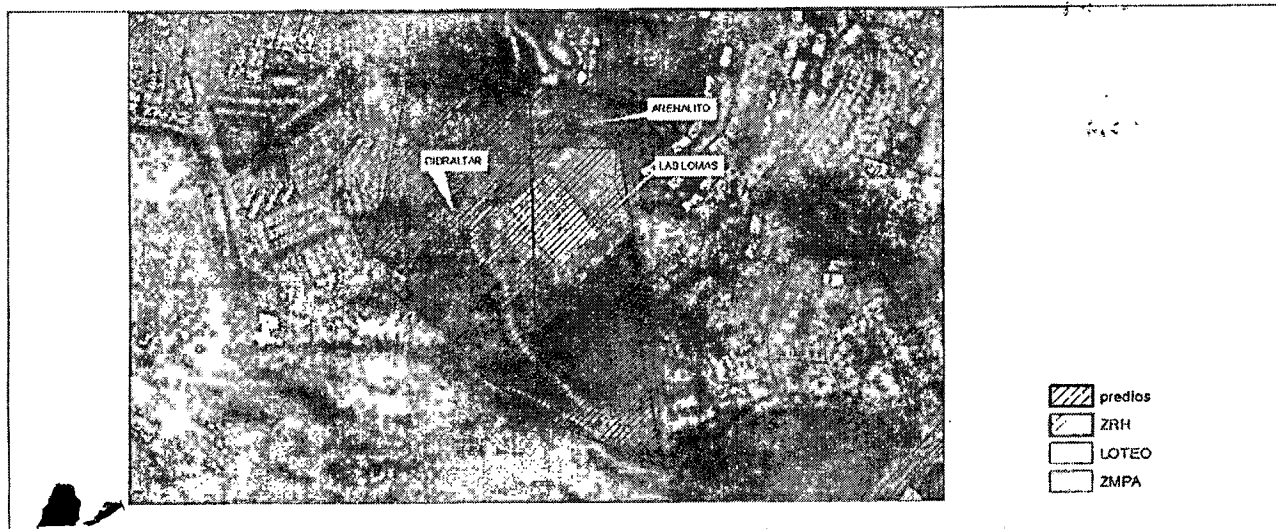


Esquema No 01, Ubicación de los predios

Original: Archivo (código fólder)

Formato EE0301F02-01

**FORMATO
AYUDA DE MEMORIA**



Esquema No 02

Área de los predios:

El Arenalito: 14549,76 m²

Gibraltar: 111013,12 m²

Las Lomas: 92188,16 m²

ANTECEDENTES:

Debido a que los expedientes de los presentes predios se encuentran en el archivo central y obtener en brevedad dichos expedientes es demorado para poder pronunciarse sobre el dictamen, se acude a la información allegada por el Dr Fernando Ramírez en correo del 22 de junio de 2018, dentro de la documentación aportada se encuentra un memorando del 21 de octubre de 2003, expedida por la DBR al Gerente General que había a la fecha, el Dr Oswaldo H Pinto García, en dicho memorando se manifiestan los antecedentes que se tienen sobre la adquisición que la EAAB realizó a los predios en mención, de estos antecedentes se pudo determinar:

Proyecto	Los predios de la referencia fueron adquiridos para el desarrollo constructivo y de puesta en marcha del tanque Suba.
Avalúo Administrativo	Tres (3) certificaciones de avalúo de los predios: El Arenalito, Las Lomas y Gibraltar expedidos por el Jefe Técnico de División Catastro Distrital: El Arenalito: \$ 14.500,00 Las Lomas: \$ 333.000,00 Gibraltar: \$ 277.000,00 Valores correspondientes al avalúo catastral más el 20% del mismo.
Oferta de compra	No se encuentra evidencia documental
Res de Expro	Resolución No 04 de 1967
Depósito Judicial	Debido a falta de información precisa, no se puede establecer con claridad los pagos realizados por parte de la EAAB en el proceso de expropiación.

Original: Archivo (código fólder)

Formato EE0301F02-01

**FORMATO
AYUDA DE MEMORIA**

Sentencia	26 de mayo de 1968
Acta de entrega	EL predio surtió entrega a la EAB el 04 de mayo de 2017.

1. RESUMEN DEL DICTAMEN APORTADO, OBJETO DE REVISIÓN

Ítem	Vr/M²	ÁREA (M²)	Vr \$ Total
AVALÚO A DIC 2017	\$ 215.184	217751,04	\$ 46 856.500.596
TOTAL			\$ 46.856.500.600,00

Tabla 02

2. OBSERVACIONES POR PARTE DE LA EAB:

El perito en un principio se pronuncia sobre dos peticiones realizadas por la Juez del proceso, el día en que se hizo la diligencia de inspección (27 de enero de 2018):

- Verificar los linderos de los predios descritos en la demanda
- Sobre lo solicitado en los folios 432 y 433 del C-1B

A lo cual el perito se pronunció, que los predios conforman un solo globo en el terreno y que por las condiciones físicas no fue posible identificarlos, por tal razón acude a la información consignada en títulos, citando así los linderos que describen cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de cada predio. A lo anterior la presente mesa de trabajo no encuentra objeción pues se trata de un proceso técnico que surtió elaboración hace más de 40 años y es prácticamente imposible saber los insumos con los cuales la EAAB en su momento hizo la adquisición, se presume de buena fe que lo consignado como alinderamiento en los folios de matrícula es información real y adicional contrastado con las áreas que se tienen catastralmente son coincidentes, aspectos que fundamentan la correcta identificación de los predios.

Ahora en cuanto a lo solicitado en los folios 432 y 433 del C-1B, el perito en primera instancia manifiesta que en el folio 432 se encuentra la petición décimo octava de la parte demandante la cual se compone de literales de la a a la d, los cuales el perito dio respuesta uno por uno:

En cuanto al literal a:

Esta mesa de trabajo no encuentra objeción, puesto que la información consignada es verídica toda vez que coincide con la realidad física de los predios.

En cuanto al literal b:

El perito enuncia las áreas que se encuentran en la Escritura No 5712 de 07 de noviembre de 1969, las cuales están expresadas en fanegadas y varas cuadradas, las cuales el perito convierte a metros cuadrados para efectos de estandarizar la información a cómo se maneja en la actualidad (sistema métrico decimal), producto de lo anterior se obtuvo:

Área de los predios:

El Arenalito: 14549,76 m²
Gibraltar: 111013,12 m²
Las Lomas: 92188,16 m²

A lo anterior la presente mesa de trabajo no presenta objeción, coincide con la información geográfica oficial de

Original: Archivo (código folder)

Formato EE0301F02-01

**FORMATO
AYUDA DE MEMORIA**

Catastro Distrital.

En cuanto al literal c:

El perito describe los linderos de los predios colindantes, aclarando que el describe aquellos que están aledaños al globo conformado por los tres predios objeto de estudio, se presume que es información verídica levantada el día de la diligencia ya citada, la presente mesa no encuentra objeción a la información consignada por el perito.

En cuanto al literal d:

El perito describe las edificaciones que componen el Tanque de Suba, dicha descripción se compone de enunciar el sistema constructivo de las edificaciones y como están conformados sus anexos, el perito soporta la información con base en los contratos que la EAAB celebró con la empresa que desarrollo las obras constructivas, a lo anterior esta mesa de trabajo tampoco encuentra objeción alguna, pues está debidamente soportada y fundamentada la respuesta.

En cuanto al literal d-2:

Se solicitó al perito identificar una porción de terreno dentro del Club Los Lagartos, a lo cual el perito estableció que no pudo tener ingreso al mismo para poder identificarlo como le fue solicitado, ante esto la presente mesa de trabajo no presenta alguna observación dado que NO es competencia de la EAAB hacerlo.

En cuanto al literal e:

El perito hace una descripción del entorno urbanístico que rodea el globo de los tres predios, de acuerdo a lo solicitado en el literal no se encuentra objeción salvo una sola observación, el perito dice que los predios objeto de estudio podían ser potencialmente utilizados para desarrollar proyectos constructivos similares a los que se encuentran alrededor, esto no puede aseverarse de esta manera toda vez que cada predio tiene un potencial condicionado a la normatividad urbanística que le aplique al mismo y solo pidiendo un concepto de norma urbana ante la SDP (Secretaría Distrital de Planeación) se puede tener certeza de lo que el perito asegura,

En cuanto al literal f:

Al perito se le solicita:

LITERAL f) *Cuál es el valor de cada vara cuadrada, de los lotes determinados en los Hechos 1, 2 y 3 de esta demanda y expropiados, es decir, de los lotes "EL ARENALITO", "GIBRALTAR" y "LAS LOMAS", para el momento de efectuarse el peritazgo en la actualidad.*

A lo cual el perito respondió:

Original: Archivo (código fólder)

Formato EE0301F02-01

**FORMATO
AYUDA DE MEMORIA**

Como en terrenos dentro de perímetro urbano la unidad de área empleada es el metro cuadrado, entonces el valor solicitado será dado por cada metro cuadrado de los lotes citados en el tema.

En el desarrollo del tema del Literal b) fue convertida el área de los lotes de manegadas y varas cuadradas a metros cuadrados, conversión que en resumen resultó ser la siguiente:

LOTE EL ARENALITO	:	14549.76 m ²
LOTE GIBRALTAR	:	111013.12 m ²
LOTE LAS LOMAS	:	92188.16 m ²
AREA TOTAL LOTES	:	217751.04 m ²

Disponiendo del área total de los lotes, paso a determinar el valor comercial de cada metro cuadrado de éstos, para lo cual se hace aplicación al Artículo 52 de la Ley 794 de 2003, que en la parte pertinente dice "...tratándose de bienes inmuebles, el valor comercial será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%..."

De lo anterior puede observarse que es necesario conocer el Avalúo Catastral del predio para lo cual acudo a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO MUNICIPAL, en donde luego de la indicación de la dirección oficial actual del predio: No. 127 N°. 81-28, fue expedida la Certificación Catastral-Registro Alfanumérico. En esta se observa información de varios aspectos, entre otros, Información Económica, señalando la cifra \$ 12,629,856,000.00 como valor de Avalúo Catastral para el año de vigencia 2017. Es de aclarar que el funcionario que expidió el certificado manifestó que el valor allí señalado corresponde a 88040 metros cuadrados de terreno. Esto da a entender que y puede considerarse que esta área es la destinada por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ para la construcción del TANQUE Y OBRAS ANEXAS, actualmente construidas. Es que con los datos señalados será determinado el Valor Catastral de metro

**FORMATO
AYUDA DE MEMORIA**

cuadrado de terreno de los lotes, para luego establecer el Valor Comercial, de la siguiente forma:

$$\text{Valor Catastral} = \frac{\$12,629,856,000}{88040 \text{ m}^2} = \$143,455.88$$

VALOR CATASTRAL METRO CUADRADO DE TERRENO: \$ 143,455.88

Haciendo aplicación al Artículo 52 de la Ley 794 de 2003, previamente citado, y con la cifra antes obtenida, se determina el precio comercial de metro cuadrado de terreno, como sigue:

$$\text{Valor Comercial m}^2 = \text{Valor Catastral} + \text{Valor Catastral} \left(\frac{50}{100} \right)$$

$$\text{Valor Comercial m}^2 = \$143,455.88 + \$143,455.88 \left(\frac{50}{100} \right)$$

$$\text{Valor Comercial m}^2 = \$215,183.82$$

VALOR COMERCIAL METRO CUADRADO DE TERRENO:
(a diciembre de 2017)

\$ 215,183.82

De acuerdo a lo anterior es necesario remitirse en una primera instancia a lo solicitado, pues es claro que se solicita que el peritazgo sea en la actualidad, siendo así el perito debió tener en cuenta que estos tres (3) predios han sido objeto de una adquisición por parte de la EAAB en el marco de la declaratoria de utilidad pública que cobija la constitución del Tanque de Suba. Establecido lo anterior, es de aclarar que por ser un dictamen pericial de un predio declarado de utilidad pública, la elaboración de este debe estar enmarcado en lo que ordena la Ley 388 de 18 de julio de 1997, el Decreto 1420 de del 24 de julio de 1998 (compilado por el decreto 1170 de 28 de mayo de 2015) y la correspondiente Resolución reglamentaria 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

El perito para el desarrollo de lo encomendado, hace una conversión en la unidad de medida de las áreas de los predios, convirtiendo estos de varas cuadradas a metros cuadrados, los posteriormente fijará los valores sobre las áreas en metros cuadrados, las conversiones se encuentran acorde a la equivalencia matemática que representa una vara cuadrada en metros cuadrados.

Bien, el perito comete un error grave al enfocar el método valuatorio de manera equivocada, primero porque el peritazgo es solicitado a la actualidad, que para este caso sería el año 2017, y el perito cita el Artículo 52 de la Ley 794 de 2003, que es una ley derogada por el artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Por otro lado, establecer el valor de un bien inmueble debe abordar un metodología que tenga en cuenta la norma urbanística, su ubicación, destinación, un método valuatorio que permita demostrar que el valor comercial del predio está acorde con la realidad económica, un estudio de mercado, un tratamiento estadístico, entre otros que bien el perito pudo consultar en la Resolución 620 del IGAC, dichos factores implican el correcto desarrollo del dictamen.

Original: Archivo (código folder)

Formato EE0301F02-01



acueducto
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

FORMATO
AYUDA DE MEMORIA

El perito utiliza el avalúo catastral del predio Las Lomas para calcular su valor comercial, pues de acuerdo al Artículo 52 de la Ley 794 de 2003 (que está mal aplicado) el perito calculó lo siguiente:

Avalúo Catastral = \$ 12.629.856

Área del predio = 88.040 m²

Valor del metro cuadrado catastral = Avalúo Catastral / Área del predio = $12.629.856 / 88.040 = \$ 143.455,88$

El 50% del valor del metro cuadrado catastral = $50\% * \$ 143.455,88 = \$ 71.727,94$

De acuerdo al Artículo 52 de la Ley 794 de 2003, el valor comercial es el valor catastral incrementado en un 50%, de acuerdo a lo anterior, el valor fijado por el perito es:

Valor comercial del metro cuadrado = $\$ 143.455,88 + \$ 71.727,94 = \$ 215.183,82$

Primero ya se explicó que el perito aplica un Artículo de una Ley derogada a la actualidad, segundo, es un cálculo demasiado simple y desconoce bajo toda lógica los aspectos que definen un valor comercial de un predio, pues el perito no tiene en cuenta en su dictamen:

- Norma Urbanística
- Destinación del predio (que en la actualidad se cataloga como parque metropolitano)
- Un estudio de mercado
- Un tratamiento estadístico de datos
- Un método de valoración
- Una justificación que permita inferir que el perito realmente si hizo un estudio elaborado para llegar a fijar un valor comercial.

Por otro lado, es de aclarar que los avalúos catastrales son con fines fiscales y bajo ninguna circunstancia representan el valor comercial de los predios, que si bien estos avalúos catastrales son fijados mediante estudios económicos, estos estudios son masivos y no representan estudios puntuales de los predios, es así que el valor catastral en ninguna medida es un referente de valor comercial de los predios. El perito no puede establecer un monto tan considerable con base en valores catastrales, esto da muestra de la falta de idoneidad del profesional, un valor resultante de las magnitudes que el profesional está fijando ameritan un estudio técnico y jurídico demasiado detallado, donde cada paso sea justificado de la manera más elocuente y contundente.

En cuanto al literal f:

El perito es cuestionado frente a si los predios objeto de estudio son urbanizables, a lo cual el perito responde que en el sector se presentan desarrollos urbanísticos inmobiliarios, lo cual permite asegurar que los lotes son urbanizables.

La anterior respuesta está carente de cualquier fundamento técnico, el perito no se toma el trabajo de solicitar una certificación de norma urbanística ante la SDP, no se puede asegurar que un predio sea urbanizable solo porque hay predios en el sector que si lo están, la respuesta es evidencia de la falta de trabajo del perito; responde por responder a los cuestionamientos y no fundamenta sus respuestas profesionalmente, no presenta documentos, soporte que den cuenta de las conclusiones.

Original: Archivo (código folder)

Formato EE0301F02-01



**FORMATO
AYUDA DE MEMORIA**

En cuanto al literal h:

Primero el cuestionamiento no es relevante para el caso, dado que no se tiene certeza que los predios objeto de estudio sean comparables con predios urbanizables y si fuese así, si estos tengan el mismo potencial de desarrollo, aspecto que como bien explica el perito se debe evaluar con las normas que sobre el uso y desarrollo expida la SDP.

Respuestas del perito a los cuestionamientos del apoderado de la contraparte

La contraparte cuestiona al perito:

Numeral 1 ¿Cuál es el área o superficie ocupada por el tanque observado en la diligencia con sus áreas que se necesitan alrededor del tanque para su buen funcionamiento?

Respuesta

Como ya fue anotado se practicó Inspección a los predios objeto de la demanda con el propósito de obtener datos complementarios a los que pudieron disponerse en la documentación obrante en el Expediente. Fue así como en el lugar se efectuó la medición de la superficie ocupada por el TANQUE y se tomaron datos del conjunto de partes a su alrededor y cercanas al mismo, mediante los cuales se da respuesta al contenido del tema, como a continuación se apunta.

Respecto a la superficie ocupada por el tanque se observó que éste es de sección rectangular, conformado por las siguientes medidas.

Por el Norte y Sur tiene 131.20 metros, y por el Oriente y Occidente 87.70 metros. Con estos datos se obtiene la superficie o área ocupada por el tanque mediante la aplicación de la fórmula matemática correspondiente al rectángulo, así:

$$\begin{aligned}\text{Superficie (S)} &= \text{Largo (L)} \times \text{Ancho (A)} \\ S &= 131.20 \text{ metros} \times 87.70 \text{ metros} = 11506.24 \text{ metros cuadrados}\end{aligned}$$

FORMATO
AYUDA DE MEMORIA

Respecto a las áreas que se necesitan alrededor del tanque para su buen funcionamiento, no es dable determinarlas, puesto que éstas ya existen, y se debieron determinar dentro de los Estudios y Proyecto hechos por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ con fundamento en las necesidades requeridas, denominadas OBRAS ANEXAS. Como tal se observan tres (3) edificaciones hechas en mampostería de ladrillo a la vista, dos de las cuales disponen en su interior válvulas y accesorios para distribución, y la otra cuenta con una planta generadora de energía. Así mismo existe un pórtico construido en mampostería de ladrillo a la vista con puerta y marco en estructura metálica, que donde inicia el acceso hacia el TANQUE mediante vía vehicular pavimentada. Existe también por el costado oriental una antena para comunicación interna de la empresa. Existe también por el costado Norte del TANQUE la construcción de un gran talud revestido en concreto, que impide el deslizamiento de tierra, evitando afectar la estructura del TANQUE y edificaciones de las OBRAS ANEXAS.

El TANQUE y OBRAS ANEXAS ocupan amplia superficie del terreno, que como ya se mencionó, así debió requerirse y establecerse en el respectivo Proyecto, para lo cual fue destinada un área de 88040 metros cuadrados.

La EAAB no encuentra observación en cuanto a la respuesta del perito al cuestionamiento, dado que la Empresa en su momento debió establecer unos estudios y diseños al detalle para la construcción del Tanque y las áreas que este requiera para su respectivo funcionamiento.

**FORMATO
AYUDA DE MEMORIA**

CONCLUSIÓN:

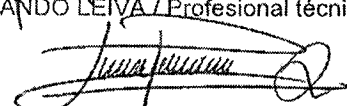
Una vez analizadas las observaciones que se tienen sobre el dictamen, el comité técnico de la Dirección de Bienes Raíces concluye que, el dictamen se debe objetar por error grave con base en:

- El perito para fijar un valor comercial no tuvo en cuenta:
 - ✓ Norma Urbanística
 - ✓ Destinación del predio (que en la actualidad se cataloga como parque metropolitano)
 - ✓ Un estudio de mercado
 - ✓ Un tratamiento estadístico de datos
 - ✓ Un método de valoración
 - ✓ Una justificación que permita inferir que el perito realmente si hizo un estudio elaborado para llegar a fijar un valor comercial.
- Fundamentó el cálculo del valor con base en el Artículo de una norma que se encuentra derogada.
- NO tiene en cuenta que la EAAB realizó pagos por concepto de avalúo de los predios objeto de estudio, el perito debió descontar dichos pagos, actualizando los valores pagados a la fecha actual y restándolos de los valores resultantes del peritazgo.
- El perito no presenta documentación que acredite la idoneidad para realizar avalúos comerciales.
- No tiene en cuenta que este tipo de avalúos requieren un estudio técnico muy detallado, que armonice y justifique un valor tan considerable como el que ha fijado.

Se sugiere al apoderado por parte de la EAAB solicitar al Juez del proceso la designación de un perito del IJAC para determinar un trabajo pericial objetivo, ya que es la entidad rectora en el tema de avalúos y se presume se hará un trabajo con alto grado de profesionalismo.

APROBADO POR:


ING FERNANDO LEIVA / Profesional técnico, coordinador de proyecto


ING JUAN SEBASTIAN PULIDO / Profesional técnico Lider de avalúos.