



José Luis Herrera Gómez
ABOGADO

C

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO
DEL ATLÁNTICO

Doctor
LUIS CERRA JIMENEZ
Magistrado Tribunal Administrativo del Atlántico
Barranquilla

BARRANQUILLA 09 DIC 2019
SECRETARIA
19 Feb

Referencia : Proceso de NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
Actor : OSCAR LARA VILLARREAL
Ddos. : DISTRITO DE BARRANQUILLA y EDUBAR S.A.
Rad. : 0305-2019-C
Motivo : Contestación demanda—DISTRITO DE BARRANQUILLA y EDUBAR S.A.

JOSE LUIS HERRERA GOMEZ, en mi calidad de apoderado judicial de las demandadas DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE, EDUBAR S.A., conforme poder vertido en el proceso y allegado a la demanda, dentro de la oportunidad legal, llego ante usted con el fin de proceder a darle contestación a la demanda de NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO, interpuesta por el actor OSCAR LARA VILLARREAL, a través de apoderado, lo cual hago en los siguientes términos:

I.- DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

Al numeral primero, respondo: Es cierto que el plan de desarrollo 2016-2019 "Barranquilla Capital de Vida" comprende el proyecto denominado CONSTRUCCION y/o AMPLIACION DE LA CIRCUNVALAR ENTRE CARRERA 38 Y LA CARRERA 12A Y AMPLIACION Y MODERNIZACION DEL ALUMBRADO PUBLICO EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA".

Es cierto del plan vial circunvalar 2019.



A lo manifestado en el numeral segundo, indico lo siguiente: No es cierto del contrato interadministrativo ADI 117/2017, suscrito entre EDUBAR y el DISTRITO DE BARRANQUILLA. El contrato correcto es ADI 1175/2017.

Con respecto a los numerales 3 y 4, por tener relación entre sí, expreso: Es cierto que EDUBAR S.A. realizó oferta de compra a OSCAR LARA VILLARREAL, a través de su representante legal, mediante Resolución de oferta EDU-18-0341, de fecha 6 de septiembre del 2018. La oferta se hizo para adquirir parcialmente el predio identificado con matrícula inmobiliaria 040-213024, situado en la carrera 29 No. 110-01/07/13/21/27/33.

Luego, mediante la Resolución EDU-18-0578, de fecha 20 de noviembre del 2018, modificó la oferta y estipuló el precio indemnizatorio en \$226.805.309.00, que corresponde al precio indemnizatorio del predio parcial, que corresponde a 336 metros cuadrados, y un muro de cerramiento de 15.70 metros lineales; y como daño emergente, por concepto de gastos de notariado y registro, EDUBAR le canceló al actor la suma de \$8.505-200.00

Es cierto que la hoy actora no aceptó la oferta que EDUBAR le formuló.

A lo narrado en el hecho quinto, contesto: Es cierto que EDUBAR S.A. expidió la resolución de expropiación EDU-18-0633, de fecha 14 de diciembre del 2018, para efectos de materializar la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la actora. Se dispuso expropiar 336 metros cuadrados del predio en mención y en el acto administrativo de expropiación se estipuló pagarle al demandante OSCAR LARA VILLARREAL la suma de \$226.805.309.00.



A lo señalado en el numeral sexto, respondo: Es cierto que contra la Resolución de expropiación EDU-18-0633 se interpuso recurso de reposición. No se incluyó lucro cesante por cuanto el predio no era productivo al momento de la expropiación. La reposición fue resuelta mediante resolución EDU-0108, de fecha 28 de enero del 2019.

En cuanto a lo señalado en el numeral séptimo, contesto: Es cierto que EDUBAR mediante resolución EDU-19-0109, de fecha 28 de enero del 2019, resolvió el recurso de reposición invocado contra la resolución de expropiación parcial.

A lo narrado en los puntos octavo, expreso: Es cierto que EDUBAR le canceló al actor los valores correspondientes a las indemnizaciones fijadas en los actos administrativos de expropiación.

En cuanto a lo señalado en el punto noveno, respondo: No es cierto que en el avalúo oficial rendido por LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA, ésta entidad se haya apartado de las normas legales. El dictamen goza de presunción de legalidad y le corresponde al actor desvirtuar tal presunción.

Al hecho, décimo contesto: No me consta, se debe probar que la Lonja de Propiedad Raiz de Barranquilla aplicó, en el avalúo, el método residual sobre un predio distinto al expropiado.

Al hecho décimo primero, contesto: Es cierto que con ocasión de la expropiación administrativa parcial la propiedad de la actora quedó con una cavidad inferior, hecho éste que no constituye ninguna situación anómala que nulite del acto enjuiciado.



Al hecho duodécimo, contesto: No son hechos, son apreciaciones subjetivas de la actora.

Al hecho décimo tercero, expresó: No son hechos, corresponden a apreciaciones subjetivas de la actora.

Al hecho décimo cuarto, respondo: No me consta. No existe prueba fehaciente que acredite que el precio del metro cuadrado pasa de \$1.881.137.00 a \$758.075.00.

Al hecho décimo quinto, contesto: No me consta que el valor en el predio restante es de \$125.977.149.00, debe ser probado este hecho.

Al hecho décimo sexto, contesto: No es cierto que la expropiación parcial haya generado lucro cesante no reconocido en los actos administrativos de expropiación. Al momento de ser realizado el avalúo oficial por parte de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA, el predio no generaba ganancias. Olvidó la actora que los perjuicios deben ser ciertos, no inciertos.

II.- CUANTO A LAS PRETENSIONES:

De la misma manera, me opongo rotundamente a la prosperidad de las pretensiones de la demanda impetrada contra el **DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**, y a la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE, EDUBAR S.A.**, ya que no tienen hasta ahora vocación de prosperidad, solo existe una demanda, cuyos hechos deben ser objeto de prueba.



III.- EN CUANTO A LOS FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA:

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE, EDUBAR S.A., y no el DISTRITO DE BARRANQUILLA, aplicó la expropiación parcial administrativa sobre el predio de propiedad del demandante OSCAR LARA VILLARREAL, a fin de llevar a cabo la ampliación de la avenida Circunvalar dentro del programa Plan Vial Circunvalar 2019.

Se dice en la demanda que EDUBAR S.A. expidió la resolución de expropiación EDU-18-0633, de fecha 14 de diciembre del 2018, para efectos de materializar la expropiación parcial del inmueble de propiedad del demandante OSCAR LARA VILLARREAL. Se dispuso expropiar 336 metros cuadrados del predio que tenía un área total de 475.50 metros cuadrados.

Conforme a la prueba obrante en el expediente, la demandada EDUBAR S.A. expidió la Resolución EDU-18-0578 y a través de ella hizo una oferta por \$226.805.309.00, que corresponde al precio indemnizatorio del predio parcia de matrícula inmobiliaria 040-213024, y se hizo con fundamento en el avalúo oficial hecho por la Lonja de Propiedad Raiz de Barranquilla.

Para acreditar la existencia de tales perjuicios, el demandante **OSCAR LARA VILLARREAL** allegó un dictamen pericial, de fecha febrero del 2019, firmado por el Ingeniero Civil LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ, que se refiere al avalúo comercial hecho al inmueble de matrícula inmobiliaria 040-213024, que para el DISTRITO DE BARRANQUILLA y EDUBAR S.A. no cuenta con el mérito suficiente para ser acreditado en el proceso subexamine.



En el dictamen pericial, allegado por el extremo activo de la demanda, el Ingeniero RESTREPO GOMEZ utilizó más de un método para determinar el monto de los perjuicios planteados en la demanda, tales como el método Danés¹, L. de Huber² y el residual³, llegando a la conclusión que el monto de la "indemnización justa" es de \$808.889.571.00.-

Señor magistrado, el perito desatendió las previsiones contenidas en el artículo 25 del Decreto 1420 de 1998, ya que utilizó más de un método para establecer el monto de los presuntos perjuicios, y omitió someterlo a un estudio y análisis –previo a su entrega— ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo cual era de obligatorio acatamiento para refrendar su validez.

La norma desatendida del Decreto 1420 de 1998, dispone:

“Artículo 25º.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, **se deberá aplicar uno de los siguientes métodos** observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: **el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual.** La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a

1.- DICTAMEN DE AVALUO, febrero del 2019, firmado por Ing. LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ. Página 54.

2.- DICTAMEN DE AVALUO, febrero del 2019, firmado por Ing. LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ. Página 62.



estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

A más de lo anterior, el cálculo del valor del cuerpo, con el empleo de la técnica residual, se hizo con base en un "proyecto hipotético"⁴ y con respecto a los demás perjuicios, tales como gastos notariales y adecuación de áreas remanentes, el dictamen no aporta pruebas que permitan constar la veracidad de las sumas expuestas.

El artículo 13 de la Resolución 762 de 1998 del IGAC prevé –con respecto al método residual— que “cuando para la estimación del avalúo se acuda a este método, el costo de construcción que se debe restar al total de ventas del proyecto debe hacerse con sujeción a lo establecido en el artículo 12 de la presente resolución”; empero en el dictamen no realizó los cálculos ni tampoco hay constancia que el perito indagó acerca de los precios respectivos volúmenes y unidades requeridas para la construcción. .

Olvidó el extremo activo del proceso que el daño debe ser cierto⁵ y ello no es verificable con simples afirmaciones, pues, en esta oportunidad no se cumplió con el deber procesal de aportar pruebas que acrediten la causa de tales perjuicios. Es decir, no obra sustento alguno dentro del dictamen que documente lo expuesto en el peritazgo.

³. DICTAMEN DE AVALUO, febrero del 2019, firmado por Ing. LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ. Página 72.

⁴.- DICTAMEN DE AVALUO, febrero del 2019, firmado por Ing. LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ. Página 72.

⁵.- Ley 388 de 1997. Artículo 71.



Ese dictamen, respetado magistrado, no puede ser tenido en cuenta para probar los supuestos perjuicios por cuanto no está ajustado al marco legal en vigor o a las técnicas valuatorias autorizadas, de manera que los perjuicios planteados en las súplicas son inexistentes, y por lo tanto no infirman el dictamen oficial elaborado por la Lonja de Propiedad Raiz de Barranquilla, el cual fue utilizado para establecer el monto de la indemnización cancelada mediante resoluciones EDU-18-0633 y EDU-19-0108.

De igual forma, el demandante OSCAR LARA VILLARREAL incurrió en ilicitud sustancial al no darle aplicabilidad a lo previsto en los artículos 3 y 8 del Decreto 1420 de 1998, ya que el perito particular contratado por el actor en mención, el Ingeniero LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ, no obtuvo la autorización de la lonja de Barranquilla para rendir la experticia o avalúo expropiado, ubicado dentro del perímetro urbano. Al no contar con la debida autorización, el perito RESTREPO GOMEZ no cumplía con los requisitos exigidos por la normatividad.

De la misma manera, el ingeniero LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ no acreditó pertenecer a una lonja, sólo allegó fotocopia informal y parcial de una misiva⁶, de fecha 28 de septiembre del 2007, pero tal documento no es auténtico por cuanto no se tiene certeza acerca de la persona que lo elaboró, ya que carece de la firma de su autor.

IV.- EN CUANTO A LAS PRUEBAS:

En esta oportunidad el DISTRITO DE BARRANQUILLA no hará ninguna petición de pruebas.



V.- OBJECION DICTAMEN PERICIAL:

Al compás de lo previsto en el artículo 220 del CPACA, me permito objetar el dictamen pericial allegado por la demandante y elaborado por el Ingeniero **LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ**, de fecha febrero del 2019, con el cual se pretende demostrar unos presuntos perjuicios padecidos por el demandante **OSCAR LARA VILLARREAL**.

Las razones de la objeción son las siguientes:

Perito no está registrado ni autorizado por una lonja de Barranquilla: Los artículos 3, 8 y 12 del Decreto 1420 de 1998 prevén que los peritos –para realizar avalúos de inmuebles— deben estar registrados y autorizados por una lonja de propiedad raíz en el distrito donde se encuentre el inmueble que debe ser valorado.

En este caso, el perito violentó el debido proceso e incurrió en ilicitud sustancial por cuanto, según lo manifiesta en el dictamen, no acreditó pertenecer a una lonja y que, a la vez, haya sido autorizado por una de Barranquilla –lugar donde está ubicado el bien expropiado— para elaborar el dictamen a favor del ciudadano LARA VILLARREAL.

La Corte Constitucional ha sentenciado, frente a la exigencia contemplada en el artículo 12 del Decreto 1420 de 1998, que la finalidad del aludido precepto es buscar el aprovechamiento, en beneficio del interés público, la experiencia y el reconocido prestigio de las lonjas como índice demostrativo de la aptitud del evaluador.

6.- **DICTAMEN DE AVALUO**, febrero del 2019, firmado por Ing. LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ. Página 123.



Falta de desarrollo de las técnicas valuatorias y metodología. Violación de las normas en que debió fundarse el dictamen: De igual manera, el perito LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ elaboró el dictamen sin aplicar correctamente las técnicas valuatorias o la metodología especial que se debe tener presente cuando se trata de un avalúo comercial de un bien inmueble.

En el dictamen pericial, allegado por el extremo activo de la demanda, el Ingeniero RESTREPO GOMEZ utilizó más de un método para determinar el monto de los perjuicios planteados en la demanda, tales como el método Danés, L. de Huber y el residual, llegando a la conclusión que el monto de la "indemnización justa" es de \$808.889.571.00.-

El perito desatendió las previsiones previstas en el artículo 25 del Decreto 1420 de 1998, ya que utilizó más de un método para establecer el monto de los presuntos perjuicios, y omitió someterlo a un estudio y análisis -previo a la entrega del mismo- ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo cual era de obligatorio acatamiento para refrendar su validez.

La norma desatendida del Decreto 1420 de 1998, dispone:

"Artículo 25°.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, **se deberá aplicar uno de los siguientes métodos** observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: **el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual.** La determinación de las normas metodológicas para



la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

De igual forma, el cálculo del valor del cuerpo, con el empleo de la técnica residual, se hizo con base en un "proyecto hipotético" y con respecto a los demás perjuicios, tales como gastos notariales y adecuación de áreas remanentes, el dictamen no aporta pruebas que permitan constar la veracidad de las sumas expuestas.

El artículo 13 de la Resolución 762 de 1998 del IGAC señala —con respecto al método residual— que "cuando para la estimación del avalúo se acuda a este método, el costo de construcción que se debe restar al total de ventas del proyecto debe hacerse con sujeción a lo establecido en el artículo 12 de la presente resolución"; empero en el dictamen no realizó los cálculos ni tampoco hay constancia que el perito indagó acerca de los precios respectivos volúmenes y unidades requeridas para la construcción.

Por haber desatendido el ordenamiento que regula los requisitos señalados para los evaluadores, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 1998 del IGAC, el dictamen elaborado por el perito LUIS FERNANDO



RESTREPO GOMEZ TORRES no debe ser tenido en cuenta por el señor magistrado.-

El peritaje cuestionado no cuenta con el mérito suficiente para ser acreditado dentro del legajo procesal.

VI.- DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

Al señor Magistrado, le pido que al momento de proferir la correspondiente sentencia declare probada la siguiente excepción:

6.1.- **INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES DE NULIDAD DEL ACTO DEMANDADO.** De igual forma le pido al tribunal declarar probada la excepción de INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES DE NULIDAD, ya que alrededor de los actos administrativos demandados, las resoluciones EDU-18-0633 y EDU-18-0108, no se configuran causales de nulidad previstas en el artículo 138 del CPACA, ya que la demandada EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE, EDUBAR S.A., se ciñó a los postulados legales durante todo el procedimiento administrativo de expropiación, incluyendo el dictamen pericial de avalúo realizado al inmueble de propiedad de OSCAR LARA VILLARREAL, identificado con la matrícula inmobiliaria 040-213024.

La actora pretende quebrantar la presunción de legalidad de los actos demandados con base en el dictamen pericial de avalúo, firmado por el Ingeniero LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ, pero dicho dictamen, por las graves falencias que tiene, no cuenta con el mérito suficiente para ser acreditado dentro del expediente.

7.- DICTAMEN DE AVALUO, febrero del 2019, firmado por Ing. LUIS FERNANDO RESTREPO GOMEZ. Página 72.



Al señor magistrado le pido declarar probada esta excepción.

VII.- DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS:

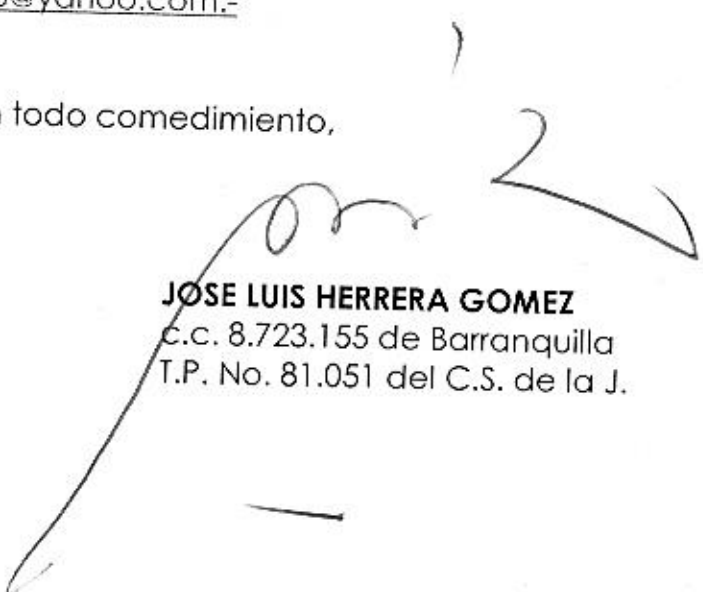
Me permito allegar el siguiente documento:

7.1.- Poder otorgado por el **DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**, para asumir la defensa de sus intereses.

VIII.- NOTIFICACIONES:

El suscrito recibirá notificaciones en la calle 39 No. 43-123, piso 7, oficina F7, de esta ciudad. Mi correo electrónico es: abogadops08@yahoo.com.-

De usted, con todo comedimiento,


JOSE LUIS HERRERA GOMEZ
C.c. 8.723.155 de Barranquilla
T.P. No. 81.051 del C.S. de la J.