



16 MAR 2020

000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

Resolución Número del de 2020

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se ordena seguir con los trámites judiciales de expropiación de la franja de terreno identificada con la Ficha Predial **080-D-T1-DCAAE**, que se segrega del predio de mayor extensión denominado "**LOTE A**", ubicado en el tramo 1 del municipio de ARMENIA, departamento del QUINDÍO, identificado con la matrícula inmobiliaria **280-102790** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío y con cédula catastral de propiedad de **LUIS EDUARDO QUINTERO PINTO (Q.E.P.D.)** identificado con C.C. N° 7.552.214, y necesaria para la ejecución del contrato N° 1559 de 2015 cuyo objeto es el "**MEJORAMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA CALZADA Y REHABILITACIÓN DE LA CALZADA EXISTENTE DE LA VÍA AEROPUERTO EL EDÉN- CLUB CAMPESTRE- ARMENIA**"

**EL SUBDIRECTOR DEL MEDIO AMBIENTE Y GESTION SOCIAL DEL  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS**

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 58 de la Constitución Política, los artículos 58, 59 y capítulo VII de la Ley 388 de 997, y los artículos 1° y 7° del Decreto 2056 de 2003 en concordancia con la Ley 1682 de 2013 y en especial las otorgadas por la Resolución 508 del 12 de febrero de 2013.

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la **Resolución 000297 del 04 de febrero de 2020** se ordena iniciar el trámite judicial de expropiación de una franja de terreno que hace parte del predio de mayor extensión denominado LOTE A, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 280-102790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, incluidas las mejoras ubicadas en un inmueble de propiedad de **LUIS EDUARDO QUINTERO PINTO (Q.E.P.D.)** identificado con C.C. N° 7.552.214 y necesaria para la ejecución del contrato N° 1559 de 2015 cuyo objeto es el "**MEJORAMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA CALZADA Y REHABILITACIÓN DE LA CALZADA EXISTENTE DE LA VÍA AEROPUERTO EL EDÉN- CLUB CAMPESTRE- ARMENIA**", departamento del Quindío.

Que dicha área requerida tiene una extensión superficial de **OCHOCIENTOS VEINTISIETE COMA SESENTA METROS CUADRADOS (827,60 M2)**, determinada por las **abscisas inicial K44+724,24 D y final K44+802,84 D** del mencionado proyecto, de acuerdo a la ficha predial 080-D-T1-DCAAE.

Que dicho predio se encuentra ubicado en la "**LOTE A**", ubicado en la vereda de Murrillo, municipio de Armenia, departamento del Quindío, y sus linderos generales según la Escritura Pública N° 1778 del 27 de junio de 2008, otorgada en la Notaria Segunda de Armenia, y son: "*Sobre la vía que de Armenia conduce a Tebaida costado oriental en una longitud de 70 metros, de allí en línea recta al oriente en 25 metros lindando con lote B, de allí siguiendo la línea del ferrocarril hacia el norte en 82 metros y volteando en línea recta dirección occidental en 50 metros lindando*"



RECIBIDO  
000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

Resolución Número del de 2020

*Otilia Castellanos hasta encontrar la carretera Armenia Tebaida punto de partida."*

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio de citación de notificación personal con el radicado No. CAYDN-PRED-0068-2020, a través de la empresa INTERRAPIDISIMO S.A., el cual fue recibido el 07 de febrero de 2020, por la señora Martha Villamizar identificada con cédula de ciudadanía N° 41.891.143, de acuerdo a la respectiva guía de servicio. Una vez vencido el termino para comparecer a la diligencia de notificación personal, se procedió a remitir Aviso de notificación de fecha 17 de febrero de 2020, por correo certificado por la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO S.A., la cual fue recibida satisfactoriamente por la señora Nathaly Franco Villamizar, el día 19 de febrero de 2020, conforme al respectivo certificado.

De igual forma en aras de notificar a todos los interesados se dió aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en la página WEB del Instituto Nacional de Vías – Invias, [www.invias.gov.co](http://www.invias.gov.co), de la copia del oficio de aviso de notificación y copia íntegra de Resolución No. 00297 del 04 de febrero de 2020, por el término de cinco (5) días hábiles.

#### MOTIVOS DE INCONFORMIDAD Y SOLICITUD:

Ante los argumentos expuestos por el recurrente en el escrito de Recurso de Reposición de fecha 02 de marzo de 2020, radicado bajo el consecutivo INVIAS No. 17037, se resumen en las siguientes peticiones, así:

"(...) **PRIMERA:** Revocar la Resolución N° 0297 del 04 de febrero de 2020, emitida por este despacho, ordena iniciar el trámite judicial de expropiación de una franja de terreno que hace parte del predio de mayor extensión denominado LOTE A ubicado en la vereda Murillo, en el Municipio de Armenia, Departamento de Quindío, identificado con número de matrícula inmobiliaria N° 280-102790.

**SEGUNDA:** Desestimar el avalúo dado por el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS INVIAS, si aquel no hubiera sido elaborado por PERITO AVALUADOR CON REGISTRO DE AVALUADOR, R.A.A., BIENES INMUEBLES, Decreto 02965 de 1.995 por medio del cual se establece el procedimiento PARA LA PRACTICA, ELABORACIÓN Y RENDICIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES, Ley 388 de 1.997, conocida como Ley de Desarrollo Territorial., Decreto Ley 151 de 1.998, Decreto 1420 de 1.998, con el cual se reglamenta algunos artículos de las Leyes 9 de 1989, Ley 388 de 1.997, Decreto 2150 de 1.995, que aluden a los Avalúos Comerciales, Ley 99 de 1.993, en concordancia igualmente con la Ley 2010 de 2.019 Art: 90 y Ss. Y demás disposiciones civiles, Comerciales, Administrativas, Constitucionales y Penales que sean aplicables al sistema actual de avalúos. Pues si la pericia obrante en el expediente administrativo, no reúne los requisitos legales, no puede ser apreciado, so pena de hacerse merecedor a trámites administrativos, disciplinarios y penales.

**TERCERA:** Disponer y reconocer, EL VALOR A INDEMNIZAR que se relaciona en el peritaje anexo al presente recurso, y tasado pericialmente en la suma de TOTAL A INDEMNIZAR de 240'832.796,00 con el fin de que sea tenido en cuenta como real avalúo del bien denominado LOTE A ubicado en la vereda Murillo, en el Municipio de Armenia, Departamento de Quindío, identificado con el número de



000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

## Resolución Número del de 2020

matrícula inmobiliaria N° 180-102790, por cuanto ha sido elaborado por un perito con Registro Abierto de Avaluadores expedido por la ERA Corporación Autoregulator Nacional de Avaluadores "ANA" y ha acreditado la razón por la cual ha empleado los métodos que alude en su experticia y la razón por la cual le determinó la valoración que difiere enormemente de la que relata el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS INVÍAS, en la relación que incluye en el cuerpo de la Resolución 0297 de Febrero 2.020 que se solicita sea revocada, conservándose únicamente la valoración de los bienes, que el auxiliar no pudo apreciar por cuanto los mismos ya habían desaparecido pero que por expresarlos así el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS, deberán ser acogidos en cuantía de \$8'029.218,00 al deducir de los \$8'228.898,00 los \$119.680,00 en que fue avaluada la enrama que el evaluador tasó en \$30'990.640,00

**CUARTA:** Que el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS-, entidad que celebró el Contrato N° 1559 de 2015, pague al señor JOSÉ JOAQUÍN QUINTERO VILLAMIZAR identificado con cédula de ciudadanía N° 2'716.060 de Ibagué, el mayor valor de conformidad con lo determinado en el correspondiente informe, presentado por el AVALUADOR ERMINSON BARRIOS CASTAÑEDA, identificado con la cédula de ciudadanía N°.- 7'249.969 con Registro Abierto de Avaluadores "ANA", en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1673 de Julio 19 de 2.013, con los argumentos y Estudios que contiene el Dictamen, los bienes de que requirió INVÍAS, para la ejecución de la ampliación vial los tasó en \$232'803.116,00 más el valor de \$8'029.218,00 que avaluó en Ente INVÍAS, que fue valorado en el momento en que fue demolido y que no estuvo en condiciones de avaluar el perito. Para un gran total de \$240'832.797,00 (...)"

**PRUEBAS APORTADAS POR EL RECURRENTE**

Teniendo en cuenta que el recurrente solicita la valoración de la prueba soporte de su pretensión, procede esta Subdirección a enunciarla, para su posterior valoración:

- Original del informe técnico económico para determinar el valor comercial del predio "Lote a chalet Zinamaica" ubicado en la vereda Murillo, del municipio de Armenia, departamento del Quindío de fecha septiembre de 2019, elaborado por el señor Erminson Barrios Castañeda, evaluador certificado RAA – AVAL 7249969.

**POSICIÓN DE LA ENTIDAD:**

De acuerdo con la Ley 1437 de 2011, el recurso de reposición constituye un instrumento legal mediante el cual la parte interesada tiene la oportunidad de ejercer el derecho de controvertir una decisión, para que la administración previa su evaluación, la confirme, aclare modifique o revoque previo el lleno de las exigencias legales establecidas para dicho efecto.

En atención a lo anterior, la Subdirección de Medio Ambiente y Gestión Social del Instituto Nacional de Vías - Invías, procede a revisar los argumentos presentados por el recurrente con el fin de establecer si es procedente entrar a revocar, modificar o aclarar la resolución por medio de la cual se ordenó la expropiación por vía



000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

Resolución Número                      del                      de                      2020

administrativa.

**ANALISIS DE LOS ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE:**

Para resolver el recurso interpuesto, se tiene en cuenta que la Ley 1682 de 2013 en su artículo 25 establece: *"Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública."*

A pesar de haber transcurrido el término legal previsto para el trámite del proceso de enajenación voluntaria, a la fecha no ha sido posible llegar a un acuerdo de enajenación con el propietario; y como quiera que los términos se encuentran vencidos, el Instituto Nacional de Vías –INVIA está facultado para continuar con los trámites y procesos indicados en la Ley para lograr la entrega del predio requerido y culminar enajenación del área requerida para el proyecto.

Teniendo en cuenta que los argumentos y pretensiones planteados por el recurrente se enfocan principalmente en atacar el valor comercial del inmueble señalado en el Informe de Avalúo Corporativo No. 080D-T1-DCAAE de enero de 2017 elaborado por la Lonja Inmobiliaria del Quindío, esta Subdirección se enfocará en examinar dicho argumento.

En aras de abordar adecuadamente éste postulado del recurrente, es oportuno traer a colación el marco normativo, que rige la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública e interés social, así:

Los procesos y tramites asociados a la adquisición de inmuebles necesarios para la ejecución de obra públicas y/o de interés general, tiene su amparo inicial en el artículo 58 de nuestra Carta Política, según el cual:

*"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

*La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.*

*El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.*

*Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación*



000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

Resolución Número del de 2020

*podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio”.*

Esta norma constitucional, tiene desarrollo en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, ésta última reglamentada por el Decreto 1420 de 1998 compilado en el Decreto 1170 de 2015 en materia de avalúos comerciales, el cual a su vez tiene desarrollo administrativo en la resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. – IGAC.

Precisamente el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, expresamente destaca cuales son los motivos de UTILIDAD PÚBLICA que pueden generar la adquisición de los inmuebles necesarios para ser afectados a dicha utilidad en los siguientes términos:

**ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.** *"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:*

*(....)*

**e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;**

Debido a que este predio fue destinado a un motivo de utilidad pública, el esquema jurídico que debe comportar para efectos de la adquisición está contenido, por tanto, en la Ley 9ª de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, este último reglamentado por el Decreto 1420 de 1998 compilado en el Decreto 1170 de 2015, en materia de avalúos comerciales.

En ese mismo sentido, La Ley 1682 de 2013, en su artículo 19, definió como un motivo de utilidad pública la ejecución de proyectos de infraestructura:

**ARTÍCULO 19.** *Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.*

Respecto de la oferta de compra, vale precisar que ella deberá estar sustentada en un avalúo comercial, en los siguientes términos:

**“ARTICULO 61 LEY 388 DE 1997. ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA:** *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*

5



000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

## Resolución Número                      del                      de                      2020

*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.*

Adicionalmente establece la norma, lo siguiente:

**ARTICULO 67 LEY 388 DE 1997. INDEMNIZACION 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. (Negrilla fuera de texto).*

Ahora bien, para todos los efectos legales y técnicos el citado avalúo fue elaborado por la Lonja Inmobiliaria del Quindío, cumpliendo a cabalidad con lo preceptuado por el Decreto 583 de 2011 modificado por el Decreto 152 de 2018, la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 1420 de 1998 compilado en el Decreto 1170 de 2015, en tanto que también se aplicó la Resolución 620 de 2008, vale la pena reiterar que para la elaboración de éste avalúo claramente se tuvo en cuenta la reglamentación urbanística vigente y su destinación.

En virtud de lo anterior, la metodología utilizada para la elaboración del avalúo, se ajusta a la Ley 388, al Decreto 1420 de 1998 compilado en el Decreto 1170 de 2015 y a la Resolución 620 de 2008, expedida por la misma entidad que elabora el avalúo, de ahí su comprobada idoneidad; en donde se aplica el método de mercado de acuerdo con lo establecido dicha resolución en su "**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.**" En donde se utilizan ofertas de inmuebles en la misma zona donde se localiza el predio objeto de avalúo, con el fin de determinar zonas comparables entre sí, teniendo en cuenta sus características particulares como son: ubicación, edad, área construida, servicios, vías, área de terreno y valor del predio, estableciendo un procedimiento técnico para la valoración del predio y no simplemente comparándolo con otros con características de fondo diferentes.

Así mismo, para la determinación del precio de la construcción se utiliza la metodología valuatoria de costo reposición, la cual busca establecer el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo, para luego restar la depreciación por edad, estado de conservación y obsolescencia (física, funcional, de mercado). De esta manera el valor por metro cuadrado de construcción para el inmueble depende de varios parámetros y criterios como son ubicación, topografía, área de terreno, construcción, vetustez, estado conservación, entre otros. En este sentido la resolución IGAC – 620 de 2008 establece:



000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

Resolución Número del de 2020

**Artículo 3º.- Método 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno

**Parágrafo.- Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para ilustrar normativamente lo referente a la elaboración de avalúos para inmuebles objeto de adquisición por motivos de utilidad pública, se trae a colación lo preceptuado por el Decreto 1420 de 1998 compilado en el Decreto 1170 de 2015:

#### **“PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACION Y CONTROVERSIA DE LOS AVALUOS”**

“Artículo 12. La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

**Parágrafo.** Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

A su vez, la Ley 1682 de 2013, dispone que:

**ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO.** El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.



16 MAR 2020

000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

Resolución Número del de 2020

(...)

Se entiende por Avalúo Comercial Corporativo aquel que lo realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan. Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional evaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998. Para los solos efectos de este Contrato, los avalúos desarrollados por el IGAC serán considerados como Avalúos Comerciales Corporativos.

La norma en comento a la postre dice:

*Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.*

*Artículo 21. 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.**

Artículo 22. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno:

(...)

- 2. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio...** (negrilla fuera del texto original)

Así, tenemos que, para la elaboración de los avalúos, la única condición que le asiste a la entidad valuadora, que practica el dictamen es ceñirse a la metodología que establece el marco normativo, y a la situación actual y real del predio al momento de rendir el dictamen, pues cualquier otra consideración estaría fuera de contexto.

De lo transcrito, se puede establecer que la determinación del valor de la indemnización por expropiación está condicionado por la ley (art. 61 Ley 388 de 1997) al avalúo practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes; en este caso la entidad que realizó el *avalúo* fue la Lonja Inmobiliaria del Quindío.



000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

Resolución Número del de 2020

Como ya se mencionó el avalúo en comento, fue realizado por la firma Lonja Inmobiliaria del Quindío, entidad inmobiliaria adscrita a ASOLONJAS; cuyo representante legal es el Ingeniero AURELIO JARAMILLO MEJÍA; quien actuó como perito evaluador para la fecha de elaboración del citado avalúo comercial **enero 15 de 2017**; fecha para la cual aún no era exigible el certificado del RAA (Registro Abierto de Avaluadores); puesto que de conformidad con la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, existía un régimen de transición de la citada Ley y entró en vigencia efectiva a partir del **11 de mayo de 2018**; desde cuando se comenzó a exigir el certificado del RAA para cualquier perito evaluador; sin embargo el Ingeniero Aurelio Jaramillo Mejía se encuentra inscrito en el Abierto de Avaluadores - RAA desde el 13 de junio de 2018 y se encuentra vigente a la fecha.

El informe técnico económico que presenta el recurrente, es elaborado por el perito evaluador ERMINSON BARRIOS CASTAÑEDA, en su calidad de persona natural, es decir, el mismo no está respaldado por entidad gremial alguna que avale el contenido del dictamen pericial; desconociendo así lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013.

Por otro lado, según la normatividad contenida en el Acuerdo 019 del año 2009; por medio de la cual entró en vigencia el POT del municipio de Armenia (Quindío), el predio identificado con el No. Catastral 0003000000002061000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 280-102790, de propiedad del señor LUIS EDUARDO QUINTERO PINTO, pertenece a la ZONA RURAL del municipio de Armenia y corresponde a un Corredor Suburbano del sector denominado Murillo – Tramo II, con un uso estrictamente Habitacional.

Así mismo, la determinación del área de terreno, área construida, ubicación, linderos, forma del predio y topografía corresponde a la caracterización técnica que del inmueble se realiza a través del reconocimiento en campo y la elaboración de la ficha predial No. 080D-T1-DCAAE, que sirve como insumo básico para la elaboración del avalúo y que para este caso cumple con los parámetros técnicos y con la realidad física del predio, todo esto se refuerza con la visita a campo que realiza el perito evaluador en donde se determinan características tales como estado de conservación, acabados de la construcción, usos específicos del inmueble y edad aparente del predio, todo esto en aras de cumplir con lo establecido en la norma antes citada "Resolución 620 de 2008".

Es así, como el avalúo del inmueble es el reflejo de la realidad de las condiciones físicas y normativas del terreno, dirigido a que el precio establecido no ocasione un detrimento o deterioro económico del patrimonio de los titulares inscritos del derecho real de dominio.

Según avalúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria del Quindío de fecha enero de 2017, y el cual sirvió de fundamento para determinar el valor ofertado, el área requerida para el proyecto vial (827,60 M<sup>2</sup>), la franja del predio requerida conforme a la ficha predial no posee construcciones, existiendo unas mejoras consistentes en dos enramadas sencillas con estructura en guadua y teja plástica con bastante deterioro, una portada de dos hojas con sus respectivos machones, con muro y acometida para gas natural, una valla publicitaria, una cerca frontal y otra en cerco vivo en Swingla y algunos árboles frutales de tipo pancoger y ornamentales; avalúo



000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

**Resolución Número                      del                      de                      2020**

que se tasó en la suma de OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.592.405.00); donde el valor del terreno Rural Suburbano se tasó sobre un valor de OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$867.430.000.00) por cada Há de terreno o su equivalente de OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$86.743.00) por cada M<sup>2</sup>.

El avalúo realizado por el perito evaluador ERMINSON BARRIOS CASTAÑEDA, contratado por su propietario a título personal; se realizó teniendo en cuenta que se trata de un predio denominado CHALET ZINAMAICA; que desde ningún punto de vista se puede establecer que tenga un uso recreacional, ya que esta condición no se encuentra registrada en ningún certificado de cámara de comercio de su propietario o que haya sido consignado en el respectivo dictamen pericial; así las cosas, el avalúo se debe realizar sobre la condición de ser un predio RURAL de uso agropecuario y en la actualidad posee un uso de vivienda; tal como lo describe el dictamen pericial en los Ítems 1.1, 1.2, 1.7, 6.6 y 6.7 respectivamente.

En el numeral 28.3 del informe de avalúo presentado por el recurrente, con referencia al suelo, se establece que el predio corresponde a una Zona Rural de producción agropecuaria y vivienda campestre individual y agrupada.

Dice el dictamen pericial que existen perspectivas de valorización por cuanto se han mejorado el estado de las vías de ingreso y salida y según la Ley 388 de 1997 estas condiciones corresponden a una Plusvalía que no debe tener en cuenta en la investigación económica de los avalúos comerciales; puesto que dicha generación de plusvalía, la realizó fue el Estado y no el propietario del predio y no es viable que un terreno lo adquiera el Estado con un valor inflado en Plusvalía; de igual manera enuncia el perito evaluador que frente al predio existen Bici-carriles que pasan por el lindero frontal del predio y que es un factor valorizante del predio, cuando en realidad, estos fueron construídos por la Obra Pública y no deben ser tenidos en cuenta en la determinación del valor del terreno.

En el Ítem N° 52 del dictamen pericial presentado, se reza que en la actualidad el predio Zinamaica, ubicado en la Vereda Murillo del Municipio de Armenia, Departamento del Quindío, no se está explotando; existiendo una enorme contradicción con el Ítem N° 58, donde se dice que en la actualidad el predio se utiliza como finca recreacional privado.

Por lo tanto, la investigación económica presentada en el informe pericial no corresponde con la realidad del uso debidamente permitido en el POT y así las cosas según el Artículo 7, en el Ítem de Uso de la Resolución 620 del año 2008, expedida por el IGAC, reza que **“ES INDISPENSABLE TENER EN CUENTA EL USO QUE SE LE ESTE DANDO AL BIEN PARA COMPARARLO CON EL LEGALMENTE AUTORIZADO POR LA 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 del texto)



000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

**Resolución Número del de 2020**

Así las cosas, el valor tasado en el informe técnico de avalúo de fecha septiembre de 2019, elaborado por el perito ERMINSON BARRIOS CASTAÑEDA, el cual establece la suma de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$199.682.00) por cada M<sup>2</sup>, carece totalmente de validez, para el predio rural, objeto de avalúo.

En ese mismo sentido, se determina que en el referido informe de avalúo no se encuentra el anexo del presupuesto que soporta el valor dado a la enramada, la cual tasa por la suma de TREINTA MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.990.640.00).

Que conforme lo prevé el artículo 58 de la Constitución Política, podrá haber expropiación judicial cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador mediante sentencia e indemnización previa, circunstancias que se presenta en el caso objeto de estudio y que se encuentran en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que el Instituto Nacional de Vías - INVIAS ha obrado con sujeción a la Ley y ha respetado el debido proceso en todas sus actuaciones, sin vulnerar los derechos del propietario del inmueble.

Que en mérito de lo expuesto, el Subdirector del medio Ambiente y Gestión social del Instituto Nacional de Vías - INVIAS.

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** No reponer la **Resolución 000297 del 04 de febrero de 2020**, mediante la cual se ordenó iniciar los trámites judiciales de expropiación de una franja de terreno, incluidas las mejoras, identificada con la **080D-T1-DCAAE**, que se segrega del predio de mayor extensión denominado "**LOTE A**", ubicado en la vereda de **MURILLO**, municipio de **ARMENIA**, departamento del **QUINDÍO**, identificado con la matrícula inmobiliaria **280-102790** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia (Quindío) y con cédula catastral **63-001-0003-00000000-2061-000-00000 M.E.**, la franja o faja de terreno hace parte de un lote de mayor extensión, cuyos linderos generales del predio de mayor extensión se encuentran consignados en la **Escritura Pública N° 1778 del 27 de junio de 2008, otorgada en la Notaría Segunda de Armenia**, y son: "*Sobre la vía que de Armenia conduce a Tebaida costado oriental en una longitud de 70 metros, de allí en línea recta al oriente en 25 metros lindando con lote B, de allí siguiendo la línea del ferrocarril hacia el norte en 82 metros y volteando en línea recta dirección occidental en 50 metros lindando Otilia Castellanos hasta encontrar la carretera Armenia Tebaida punto de partida*", de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de este acto administrativo.

**ARTICULO SEGUNDO:** PROSEGUIR el trámite necesario para obtener la expropiación del área de terreno de **OCHOCIENTOS VEINTISIETE PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (827,60m<sup>2</sup>)** requeridos, junto a las especies y construcciones, situada dentro de un predio de mayor extensión de propiedad **LUIS EDUARDO QUINTERO PINTO** identificado con C.C. N° **7.552.214** y necesaria para la ejecución del contrato No 1559 de 2015 cuyo objeto es el "**MEJORAMIENTO**,



000744

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

16 MAR 2020

Resolución Número                      del                      de                      2020

GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA CALZADA Y REHABILITACIÓN DE LA CALZADA EXISTENTE DE LA VÍA AEROPUERTO EL EDÉN- CLUB CAMPESTRE- ARMENIA", atendiendo las disposiciones que al respecto ordene la Ley 388 de 1997, en concordancia con la Ley 1682 del 2013.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar al señor LUIS EDUARDO QUINTERO PINTO (Q.E.P.D.), y a sus herederos determinados e indeterminados, conforme a lo establecido por el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011.

La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá a los                      días del mes de                      de 2020

16 MAR 2020

**JAIRO FERNANDO ARGÜELLO URREGO**  
Subdirector del Medio Ambiente y Gestión Social  
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

Proyectó: María Camila Arrieta.  
Revisó: Omar Camelo Osorio