



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: **201941210100055164**

Fecha: **13-12-2019**

TRD: **4121.010.9.16.817.005516**

Rad. Padre: **201941210100055164**

MARÍA CAROLINA VALENCIA GÓMEZ.
Subdirectora de Doctrina y Asuntos Normativos.
Departamento Administrativo Gestión Jurídica Pública
E. S. D.

Asunto: Rad. Padre: 201941210100054954. Dictamen Pericial. Incidente de regulación de Perjuicios.

Proceso:	Radicación:	No. 76001-33.31.705-2010-00186-02
	Medio de Control:	Reparación DIRECTA
	DEMANDANTE:	JUAN QUIJANO YACUP
	DEMANDADO:	MUNICIPIO DE CALI- INVICALI

Atento saludo:

Para dar continuidad al proceso de contratación del dictamen del asunto le informo:

1. En el incidente de regulación de perjuicios del proceso referenciado, se ordenó al Municipio de Cali aportar un dictamen pericial del predio denominada Los Chorros identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-0042656, objeto de litigio para que identifique, determine y delimite la porción de predio a indemnizar al demandante conforme los presupuestos ordenados en la sentencia.
2. En la sentencia se declaró administrativamente responsable al Municipio de Cali de los perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente y lucro cesante, derivados de la ocupación permanente del inmueble de propiedad del señor JUAN QUIJANO YACUP, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-42656, localizado en el sector de "Los Chorros" de la ciudad de Cali, advirtiéndole al actor que deba promover el incidente consagrado en el artículo 172 del CCA.
3. Para dicha condena el Despacho Judicial consideró: *"a fin de establecer la*



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 9
Teléfono: 6617084-85 www.cali.gov.co

CO - 80 - CER852615



condena por concepto de perjuicios materiales en la modalidad de lucro cesante , el Despacho debe decir que en el certificado de tradición No. 370-42656, obrante a folios 7 y , más exactamente en la anotación No. 6 y No. 8 figuran como dueños del inmueble objeto del litigio personas distintas al hoy demandante, tales como Bernardino Paz Rivera, Evaristo Paz Rivera, Salomón Echeverry y Ferrocarriles Nacionales, en este orden de ideas y como quiera que el dictamen presentado abarca el área total de los 320 metros cuadrados enajenados por la Universidad Libre al hoy demandante y no discrimina lo que realmente para dicha época (1992) le correspondía al señor Juan Quijano Yacup en virtud de las adjudicaciones realizadas por la Jurisdicción ordinaria dentro del terreno realizadas a las citadas personas o de la declaración de pertenencia sobre dicho terreno, se hace imposible para esta Juzgadora determinar con certeza cuál es el monto a pagar por concepto de los perjuicios alegados.

Para realizar con precisión esta operación deberá el perito allegar los documentos respectivos con los cuales pueda efectivamente verificar el área de terreno que le corresponda a cada una de las personas que se citaron con anterioridad a saber Bernardino Paz Rivera, Evaristo Paz Rivera, Salomón Echeverry, Ferrocarriles Nacionales y obviamente al demandante con el fin, de establecer a ciencia cierta la cuantía exacta de reconocimiento de perjuicios (frutos civiles y naturales) que se solicitaron con la presente demanda.

Y luego de esto cuando se establezca el porcentaje que le corresponde a cada uno para el año 1.992, concretamente en lo que tiene que ver con el señor JUAN QUIJANO YACUP, se proceda a realizar las operaciones matemáticas conforme con el avalúo comercial ya referido en el presente expediente según dictamen que obra a folios 116 a 120. (...)" (Subrayado fuera de texto)

4. Mediante sentencia del 31 de enero de 2018, el Tribunal Contencioso Administrativo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, resolvió el recurso de apelación interpuesto por las partes contra la sentencia de 28 de febrero de 2014, proferida por el Juzgado Quinto Administrativo de Descongestión del Circuito de Cali, providencia de segunda instancia en la cual consideró:

"En consecuencia, el numeral tercero (3°) de la sentencia apelada será modificado en el sentido de que si bien se confirma la condena en abstracto, el establecimiento de los





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA

prejuicios materiales deberá tener en cuenta los parámetros que esta Corporación indica a continuación:

1. *El dictamen pericial, debe versar sobre el predio ubicado en el sector denominado "Los Chorro" "con matrícula inmobiliaria No. 370-0042656, adquirido por el actor. Juan Quijano Yacup, mediante compraventa efectuada con la Universidad Libre de Colombia, **excluyendo del área a indemnizar** el lote de terreno de menor extensión sobre el cual para el año 1992 ya se hubiere proferido declaración judicial de pertenencia; como es el caso de la anotación No. 014 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-42656, de fecha 06-07 -90 que registra la sentencia del 20-10-89 proferida por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Cali, que declaró la prescripción extraordinaria de dominio de lote con 7.332 M2, a favor de Jorge Enrique Sandoval Salamanca y María Emma Marín de Sandoval.*

Ello, por cuanto es evidente que por una decisión judicial que declaró la prescripción adquisitiva de dominio a favor de terceros, el demandante propietario del terreno ya había sido afectado, por lo que no hay lugar a indemnización sobre esa área.

2. *Se debe omitir para la determinación del valor comercial, las obras urbanísticas que actualmente se encuentran construidas, por cuanto se trata de establecer un valor histórico (año 1.992) que debe ser actualizado. De lo contrario, el desarrollo urbanístico, las mejoras construidas por terceros terminarían distorsionando el avalúo del predio generando a favor del demandante un beneficio que no le correspondería recibir, ya que la indemnización debe ser por los perjuicios causados y nada más que por ellos.*

3. *La determinación del valor comercial del predio deberá sujetarse a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Se deberán tener en cuenta (i) aspectos físicos como área, ubicación, topografía y forma; (ii) las clases de suelo donde se ubica el predio, para lo cual se deberá tener en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial municipal o distrital que define dicha clasificación.*

4. *En cuanto a la pretensión de los frutos civiles dejados de percibir, es necesario hacer un par de precisiones: (i) ante la imposibilidad de hacer la restitución del predio, por todas las consecuencias que se pueden derivar debido a que ya se*



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 9

Teléfono: 6617084-85 www.cali.gov.co

CD-SC-CER852615



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA

encuentra urbanizado, que era una de las pretensiones en la demanda reivindicatoria inicialmente presentada ante la jurisdicción ordinaria, lo procedente es la compensación indemnizatoria para lo cual se debe tener en cuenta el avalúo comercial, según se señaló anteriormente. (ii) Se deberá tener en cuenta que el reconocimiento y pago de la rentabilidad del dinero corresponde al rubro del lucro cesante por lo que no habrá lugar al reconocimiento adicional de frutos civiles.

5.El perito deberá anexar al dictamen las pruebas de la metodología que siguió para la determinación del avalúo comercial del inmueble, para que haya claridad de los fundamentos tomados en consideración para la experticia.

6.El dictamen pericial deberá ser elaborado bien por una persona natural o jurídica, que deberá estar registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del municipio de Cali. (...)"

5. En la providencia de fecha 9 de octubre de 2.018, el Tribunal Contencioso Administrativo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina al resolver la solicitud de complementación de sentencia considero:

" (...) Así pues, mediante incidente de liquidación de la condena con el correspondiente dictamen pericial necesario para el efecto, se ha de identificar, determinar y delimitar la porción de predio a indemnizar teniendo en cuenta las precisiones ya indicadas, en cuanto a que no podrán ser consideradas las porciones de predios sobre los cuales se hayan proferido declaraciones judiciales de pertenencia por cuanto se trata de proceso en los cuales fue demandado el señor Juan Quijano Yacup quien al efecto tuvo oportunidad de defender sus derechos en los correspondientes procesos.

Sobre este predio así determinado, deberá salir a su saneamiento el demandante y/o sus herederos, previa a cualquier indemnización de parte de la entidad demandada, por cuanto como se señaló anteriormente, sobre el predio pesa un gravamen hipotecario. Resuelto lo anterior y una vez efectuado el pago, se deberá proceder a su inscripción en la oficina de registro de instrumento públicos



CD - SC - CER002015



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 9
Teléfono: 6617084-85 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA

(...)"

6. El demandante aportó un dictamen pericial el cual debe ser objeto de aclaración, complementación y de objeción si es el caso. (se adjunta copia).

En cumplimiento de lo dicho en precedencia, el Director del Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública en estricto cumplimiento de una orden judicial, autoriza la contratación del perito cuyo dictamen cumpla con los presupuestos anotados.

Se advierte que el plazo otorgado por el Despacho Judicial para aportar el dictamen es de veinte (20) días, contados a partir de la ejecutoria del auto Interlocutorio No. 999, notificado el 11 de diciembre del presente año.

Agradezco la atención que le brinde a la presente. Cualquier información adicional con gusto será suministrada.

Atentamente,

ESTHER GONZALEZ AFANADOR

Apoderada.

Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.

Anexos: Avalúo presentado por el demandante

CC. Nayib Yaber Enciso. Director. Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 9
Teléfono: 6617084-85 www.cali.gov.co