

debidamente compensado, ponderando todas las circunstancias concurrentes, según las reglas de la sana crítica, que sin enriquecimiento para el expropiado, la expropiación no produzca, sin embargo, una injustificada mengua en su patrimonio, se subraya, no ha de haber enriquecimiento indebido ni del expropiado ni de la entidad expropiante.

Así, la normativa que rige este tipo de procesos declarativos impone al juez que efectuó su tasación con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse esta labor, se subraya, sin tener en cuenta la plusvalía que sea consecuencia directa de las obras o proyectos que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro, como erradamente parece entenderlo la recurrente cuando alude a que en la propiedad a expropiar se van a levantar unos bloques de apartamentos, tema que resulta intrascendente para los fines de este recurso, porque se itera, la tasación que se haga del bien se efectúa al momento de decretarse la expropiación.

En segundo lugar, ya en lo que concierne a los cuestionamientos concretos en frente de la fijación de la indemnización, ha de tenerse presente que la providencia recurrida se apuntaló en lo ordenado por la honorable Corte Constitucional en la sentencia T-773A/12, que advierte que luego de concluirse el experticio y de que se surta el proceso de contradicción del dictamen bajo el procedimiento establecido en el artículo 238 del C. de P. C., es deber del juez entrar a analizar la prueba pericial acopiada, de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en conjunto con el resto del material probatorio, para en definitiva determinar lo que en derecho corresponda.

A tal imperativo no puede escapar la labor del funcionario judicial y fue así como en el auto recurrido se analizaron los diversos dictámenes periciales surtidos al interior del proceso, para confrontarlos y estimarlos conjuntamente, en aras de buscar una fórmula jurídica de solución a la controversia que enfrenta a las litigantes, no de manera arbitraria como lo afirma la recurrente, sino con fundamento en el Art. 241 del C. de P. C. que establece que *“Si se hubiere practicado un segundo dictamen, éste no sustituirá al primero pero se estimará conjuntamente con él”*.

Resolución No. 620 de 2008, por la cual se instituyen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, se estableció para este tipo de eventos el método de comparación o de mercados.

El despacho en la providencia recurrida confrontó los diversos dictámenes y en la medida en que con base en los mismos se columbró que si se pueden equiparan para su avalúo propiedades de diferentes barrios pero todos integrantes de la misma zona geoeconómica homogénea, citada en el Decreto 1420 de 1998, se despejaron las dudas que en su momento tuvo esta funcionaria para la aprobación del primer dictamen, y se evidenció con ellos que los valores asignados por metro cuadrado, tanto para terreno como para construcción, son significativamente superiores a los que sirvieron de base a la entidad expropiante para formular la oferta de compra.

No obstante, el juzgado se ratifica en lo ya dicho respecto al área de terreno urbanizable en el auto atacado, primer aspecto de inconformidad de la quejosa, ya que los peritos Vásquez y Arcila justipreciaron el valor del metro cuadrado en \$220.000 para el año 2013, el que sustentaron en el cuadro comparativo de mercado anexo al dictamen, pero su error fue valorar los 987 M2 del terreno con un mismo valor cuando, del análisis del dictamen decretado de oficio, se concluye, sin asomo de duda, que sólo 359.49 M2 son de terreno urbanizable, puesto que según el POT vigente para el momento del anuncio del macro proyecto (Acuerdo 663 de 2007), 626.51 M2 del terreno son de ladera o lo que se denomina "paisajístico", pero que denominarlo así no significa a la luz de las normas urbanísticas que ello incremente su valor, el cual, según otro medio probatorio, el certificado de la Curaduría Segunda Urbana de Manizales visto a folio 1171, tiene una parte rural afectada por retiro de cauces y nacimientos, suelo de protección rural, afectado por riesgo alto de deslizamiento.

Es decir que, la parte de terreno aludida por los peritos iniciales como lote paisajístico, al que le asignaron igual valor en metro cuadrado que al lote donde está asentada la vivienda en parte plana, se concluye que se trata de la parte posterior del inmueble, es decir, es una zona de ladera de protección del municipio.