



FLOR DE UN DÍA

Por José Luis Arredondo Mejía

La celeridad, descaro y cinismo emanados de la decisión adoptada por el IGAC a través del venal ANTONIO MUÑOZ IBARRA, malhadado contratista de marras, y demás funcionarios que secundan su acto deshonesto, ratificando el impresentable avalúo plagado de irregularidades desde sus inicios. Tornan imperioso insistir en el tema. Veladamente se percibe en este bochornoso y deleznable episodio, la injerencia y poderío económico de la multinacional DRUMMOND. Se olfatean probables actos de corrupción. La persistencia de los funcionarios del IGAC en justificar tamaña tropelía y el insolente sesgo en la experticia así lo insinúan.

Los ditirambos vertidos en la columna pasada fueron "Flor de un día". Las expectativas de conductas diferentes por parte de la nueva Dirección del IGAC con respecto al avalúo del predio en cuestión, atestado de anomalías y sobre el cual basé mi columna precedente duró menos de lo que una "bandeja de merengues en la puerta de un colegio". Efímera ilusión.

Las albricias por la receptividad del nuevo Director de la entidad fueron pasajeras, se trocó en un espejismo. El día de la cita que tuve con él, para contarle las inocultables anomalías subyacentes en el avalúo, destinó a dos asesores para que me atendieran, estos fueron solícitos en esa primera reunión, y quedaron en comunicarse conmigo en cualquier momento. Dicha reunión fue hace 51 días y jamás recibí llamada ni correo alguno. Hacerlo a estas alturas no tiene sentido, "Después de ojo afuera no hay Santa Lucía que valga", ya fue remitida la respuesta al Juzgado con una turbia e intacta sustentación: los funcionarios entrantes podrían igualmente estar siendo víctimas de las argucias y astucias de MUÑOZ, CARDENAS y su comparsa de inmorales. Todo sugiere una mano muy poderosa, maniobrando en torno a este asunto. La seducción por el dinero, supera los linderos éticos. La corrupción es un carcinoma mortal de nuestra sociedad.



En mi reciente trasegar por la Institución me llamó la atención la ambigua actitud del nuevo Director de Avalúos, quien, en la primera oportunidad, por allá en el mes de octubre del año pasado, para narrarle las peripecias a las que me había visto sometido en años anteriores con el funcionario que le precedió, me recibió desprevenida y espontáneamente y a pesar de estar ocupado me escuchó- obviamente desconocía el tema a tratar-. Cuando intenté hablar con él por segunda vez, a finales de noviembre, hizo un ademán como si hubiese visto al Diablo y en tono instintivo y casi de rechazo insinuó que estaba sumamente ocupado y no me atendió. Ni en esa, ni en otra ocasión lo volvió a hacer. Desconozco sus razones. Pero me sorprendieron. Debo expresar que llevo 4 años asistiendo religiosamente al IGAC tratando que se haga justicia y se modifique el esperpento valorativo.

Entrando en materia en lo atinente a la infame respuesta dada a las Aclaraciones y Complementaciones presentadas por nuestro abogado, comienzo por decir que el IGAC inicia su respuesta jactándose al expresar " Que en ese segundo Informe Técnico de complementación fue practicado conforme a las normas y procedimientos del IGAC, elaborado por el contratista Omar Augusto Muñoz Ibarra, el cual tuvo control de calidad el primero realizado por el ingeniero Oscar Omar Navarro Rodríguez, profesional del Grupo Interno de Trabajo de



Avalúos, y el segundo control de calidad por el ingeniero Daniel Antonio Cárdenas Cárdenas los cuales fueron aprobados por esa dependencia, previo cumplimiento del procedimiento de "Avalúos Comerciales".

Lo anterior es pura palabrería hueca para impresionar incautos, ya que precisamente lo que menos se aprecia en ese informe es el apego a normas y procedimientos técnicos del IGAC, brillando más bien la violación de esas normas y procedimientos. Se incurre en un mar de protuberantes contradicciones con los avalúos practicados por la entidad en la misma zona. Lo que se infiere más bien es que, el número de funcionarios participe en el latrocinio, es mayor aún.

Han sido inútiles los verídicos e irrefutables argumentos esgrimidos de nuestro lado para rebatir la anómala experticia. Los fundamentos con que la cuestionamos acertadamente, emanan precisamente de documentos y estudios preliminares desarrollados por el propio IGAC en la época y en la zona. En gran medida el "engañosobos" con que el IGAC ha respondido reiteradamente a las dos Aclaraciones y Complementaciones está destinado a rebatir y contradecir lo afirmado por uno de los funcionarios que desarrolló los avalúos en MECHOACAN, y que participó nuevamente, nos referimos a Cardenas Cardenas sinuoso y matrero funcionario. Cardenas perfectamente puede ostentar el título de Decano de los tramoyeros, ya que él, como autor del avalúo de MECHOACAN es el más consciente de las barbaridades en que se está incurriendo. Prácticamente los mismos funcionarios que elaboraron el avalúo inicial, cuestionado por nosotros, son los que definieron y proyectaron las Aclaraciones y Complementaciones. A pesar de nuestra solicitud que la respuesta emanara de un grupo de funcionarios ajenos al proceso. Como reza el dicho popular "pusieron a los coyotes a cuidar a las gallinas".

El primer desvarío consiste en no otorgarle a las diversas coberturas del predio de la demanda un valor acorde con el VALOR POTENCIAL que poseen los mismos. Estamos hablando de VALORES POTENCIALES 55 (\$ 6.500.000) y 67 (\$ 7.438.000), 38% y 62% del área respectiva de los predios. Allí arranca el cuantioso desmedro en la valoración de la finca de la demanda.

Con argumentos rebuscados y gráficas que no aclaran, y no vienen al caso, insistieron en la equiparación de los NIVELES

SOCIOECONOMICOS de los predios de MECHOACAN y los predios de la demanda. Se les aportaron textos del propio IGAC, de los respectivos avalúos que, inequívocamente demuestran que no se pueden equiparar. De nada valió, sustentaron esta falacia con rodeos y retruécanos.

Reafirmaron que las 7 parcelas usadas como muestra por MUÑOZ son semejantes y comparables a los predios de la demanda. Absolutamente falso, ya que ni siquiera son semejantes y comparables entre ellas mismas, mucho menos son equiparables con los predios de la demanda cuyos VALORES POTENCIALES oscilan entre 55 y 67. Igualmente es totalmente espurio que en MECHOACAN haya parcelas con VALORES POTENCIALES 67; completamente inconsistente con la realidad. Existen documentos y estudios elaborados por el propio IGAC que, confirman la inexistencia de tierras con ese VALOR POTENCIAL en todo el municipio de La Jagua de Ibirico, por ende, tampoco en las parcelas.

Para disfrazar su falsedad acuden sofisticadamente a las CLASES AGROLOGICAS, criterio genérico frente al criterio concreto determinado por los VALORES POTENCIALES. Este es el criterio primordial usado por el IGAC en sus distintos avalúos. Las 7 parcelas, tal como lo muestra inequívocamente el plano adjunto de Cardenas Cardenas tienen VALORES POTENCIALES disímiles. Insólito que persistan en esta falsedad. En la determinación de las Unidades Fisiográficas de MECHOACAN, Cardenas otorga valores que discrepan de los otorgados esta vez. Los VALORES POTENCIALES de la finca de la demanda, oscilantes entre 55 y 67, insistimos, deben adjudicarse valores respectivos de: \$ 6.500.00 y \$ 7.438.000. No es ningún invento, se deducen indefectiblemente de los valores asignados en la experticia de la VEREDA MECHOACAN, pero los funcionarios se vuelven a hacer los locos con el asunto. Persisten en otorgarle valores de \$ 3.100,00 y \$ 4,509,000 respectivamente. Además, afirman sin sonrojarse que las parcelas 15,42,47,70,118,119 y 126 tienen VALORES POTENCIALES, 55 y 67. Embusteros.

Para tratar de reafirmar esta monumental mentira, aportan un cuadro, fruto de otra de las irregularidades, adjudicando el valor por hectárea que no refleja la realidad mayoritaria o determinante elaborada por Cardenas Cardenas en sus UNIDADES FISIAGRARIAS y que es

común al 85% (114 parcelas), del total de las parcelas (135). De esas parcelas (7), que asumen como muestra, (5) se encuentran en CADUCIDAD ADMINISTRATIVA, por ende, la forma de valorar el terreno es excepcional y no representa los criterios válidos y legítimos adoptado por Cardenas al momento de avaluar MECHOACAN. Ese es el eje de la estratagema y el ardid usado para favorecer a DRUMMOND.

Sin embargo, la madre de las bellaquerías es afirmar que cuando se alude por parte nuestra a que el IGAC levantó un plano en MECHOACAN para darle VALORES POTENCIALES a los suelos y a la valoración absolutamente subestimada de nuestros predios, acuden a la frase "apreciación subjetiva", la cual es repetida en los casos que no disponen de respuestas medianamente aceptables. O en su defecto afirman que esa respuesta ya está dada en numerales previos. Respuesta aún más gaseosa, ya que al revisar esos numerales, la respuesta no tiene nada que ver con la aclaración pedida. El IGAC acude y prioriza el criterio de VALORES POTENCIALES para determinar el valor del suelo. Solapadamente aquí insertan el criterio de CLASE AGROLOGICA como criterio embaucador. Todos los que participaron en el exabrupto, incluyendo por supuesto a Cardenas, omiten deliberadamente el plano elaborado por el mismo y descartan totalmente el criterio de UNIDADES FISIOGRAFICAS estampado allí. Obviamente no se ajusta a los intereses de DRUMMOND.

En cuanto a las razones argüidas para no valorar las mejoras, su respuesta es técnicamente inadecuada e insoportable, más bien debía haber afirmado "no las valoro porque no le conviene a DRUMMOND". Le hubiese quedado mejor. Contestan calculadamente y sus respuestas son amañadas. Cuando quieren, apelan a recursos técnicos para impresionar y embrollar. En cambio, no responden aspectos concretos. En algún lugar MUÑOZ afirma con cierta pompa, cuando se trata de explicar las razones por las cuales omitió valorar las mejoras "que él no estaba obligado a lo imposible". En cambio, sí acudió a un imposible, al otorgarles VALORES POTENCIALES 67 a las parcelas escogidas como muestras.

Esto es un imposible ya que no existió en MECHOACAN ninguna parcela con VALOR POTENCIAL 67. También apeló a otro imposible al equiparar esas 7 parcelas con los predios de la

demanda.

Y como si lo anterior fuera poco, los valores asumidos nacen de un avalúo derogado, ya que tal como lo afirma el mismo MUÑOZ: sus datos fueron tomados de los avalúos practicados en noviembre de 2007. El oficio radicado número 8002008IE531 del 02- 04-2008 (dos de abril de 2008), suscrito por Cardenas Cardenas, comunica que estos últimos informes: "los cambios que se dieron respecto al primer avalúo deber ser verificados por la entidad solicitante en caso de negociación" e inmediatamente agrega: "Sustituyen en todas sus partes a los radicados el 05 de febrero de 2008, y que fueron entregados en el Despacho de la Dirección General". Lo cual deja sin validez a los adoptados por MUÑOZ. Omitieron dar respuesta a este punto.

En su intento por darle a las parcelas de su espuria muestra, valores que no ostentan y haciendo gala de una notable capacidad para mentir, solo mencionan la expresión VALOR POTENCIAL al final: "Con lo anterior se ha dado respuesta de manera concreta a cuáles son los potenciales de cada una de las 7 parcelas tenidas como referente, tienen la misma posibilidad en cuanto al uso que los predios Para Ver 2, Para Ver y Santa Teresa".

Hace caso omiso de otras ventajas que poseen los predios de la demanda sobre las parcelas de MECHOACAN tales como: Condiciones de seguridad, abundancia de agua, accesibilidad, vías internas, energía eléctrica.

El texto de la aclaración solicitada en el numeral 4.2 se reproduce de manera incompleta y por supuesto se responde de manera sesgada. Lo resaltable de los dos documentos reseñados es que establecen que en general, los valores potenciales del municipio de Becerril, en donde están alojados los predios de la demanda son superiores a los del municipio de La Jagua, lo que desmiente la aseveración del Ingeniero Muñoz al servicio del IGAC. En el punto que se establece la superioridad de las tierras del municipio de Becerril sobre los de La Jagua de Ibirico además de dejar claramente establecida la mentira emitida cuando afirma clamorosamente que las tierras de MECHOACAN tienen VALORES POTENCIALES 67. Lo cual, reiteramos, es totalmente falso, ilusorio.

Jamás remitieron copia de los avalúos solicitados y que el 05 de febrero de 2008, fueron sustitutivos de los radicados en noviembre de 2007.