Honorable Magistrado
MANUEL FLECHAS RODRIGUEZ
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA SALA CIVIL – FAMILIA
Norte de Santander
E. S. D.

REF.: Proceso Ordinario - Expropiación
DEMANDANTE: Municipio de los Patios
DEMANDADO: Richard Rizo Mendoza
RAD. No.: 544053103001-2019-00097-00
ASUNTO: Sustentación de Apelación.

MARIA FERNANDA RODELO ZARCO, mujer, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.045.702.272 de Barranquilla, Abogada Titulada e inscrita acreditada mediante la Tarjeta Profesional No. 317.422 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como poderdante del señor **RICHARD RIZO MENDOZA**, por medio del siguiente escrito doy respuesta a la Sustentación de Apelación, de acuerdo a lo ordenado por este tribunal de acuerdo al oficio expedido con fecha dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022), en los términos establecido por este tribunal sustentado así:

1). Al **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS,** de primera instancia se le solicito la actualización de precio del avaluó comercial del peritaje entregado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi por el Profesional JUAN CARLOS AVILA TRIVIÑO, toda vez que este fue el peritaje que la juez en primera instancia sentencio, como lo muestra en el numeral tercero de del resuelve de la audiencia con fecha veintiocho (28) de Febrero de dos mil veintidós (2022) dice:

> *"Fijar como Indemnización a cargo del Municipio de Los Patios, Departamento de Norte de Santander, y a favor del señor RICHARD RIZO MENDOZA C.C. 1.090.367.845, por la suma 137.243.757, conforme al dictamen emitido por IGAC"*

Así las cosas y según el informe de avaluó comercial urbano radicado bajo el No. 5542019er7741-01 con fecha cuatro (04) de diciembre del 2019, presentando por Instituto Geográfico Agustín Codazzi por el Profesional JUAN CARLOS AVILA TRIVIÑO, quien su vez fue el peritaje aceptado en sentencia, nos muestra que este avaluó fue presentando con año de 2019, y que desde ese año avaluó han transcurrido 3 años, por lo que es pertinente realizar una actualización de precios a

precio 2022 si es el caso a mi poderdante se le indemnice este año; de no ser así que también se realice la actualización de precios a 2023, fundamentándome en los siguiente:

> ***DECRETO NACIONAL 422 DE 2000 ARTÍCULO 2º-*** *7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.*
>
> ***DECRETO 1420 DE 1998 Artículo 19º.-*** *Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.*
>
> ***Artículo 62.*** *Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:*
>
> > *7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante* ***AVALÚO ACTUALIZADO*** *según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.*

Finalmente, el avalúo comercial tiene una vigencia de un (01) año, contando desde la fecha de su expedición, los cual la Juez en primera instancia no tuvo en cuenta que el avaluó el cual fue emitido por IGAC por la por la suma $137.243.757, como lo menciona, esta con fecha cuatro (04) de diciembre del 2019, es decir que ya perdió vigencia y lo que se pretende es que en la valorización del bien expropiado y en el cumplimiento de los requisitos legales, el pago sea una JUSTA INDEMNIZACIÓN, y no se puede hablar de justo cuando no se le garantizan los derechos que tiene mi poderdante en el proceso expropiatorio y sobre todo cuando no se cumple con los lineamientos legales, tal como el valor actualizado del avaluó comercial del bien inmueble sujeto en la demanda; El Pacto de San José de Costa Rica en tema de las expropiaciones en el artículo 21-2 se estableció que: "Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social en los casos y según las formas establecidas por la ley".

Es por esto que solicito que el valor del peritazgo se ajuste y actualice a los precios de años 2022, y en caso del que el proceso o la entrega del dinero se extienda hasta el año 2023 sean sometidos al valor del año 2023, para hablar de una indemnización de forma justa.

Cuando se hace el análisis de avalúo comercial presentando por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi por el Profesional JUAN CARLOS AVILA TRIVIÑO, es menester manifestar que dentro de ese avalúo podemos observar que el arquitecto cuando realizó la investigación y análisis del valor comercial dijo que estos fueron VALORES ADOPTADOS: Para el año 2020, así mismo en la última hoja de Avaluó dice: DEPRECIACIÓN PARA EL AÑO 2020, como se puede observar en la siguiente imagen,

El futuro es de todos | Gobierno de Colombia | IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Depreciación para el año **2.020**:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	E.C.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA	4	70	5,71%	1,5	3,05%	$ 1.373.000	$41.814	$1.331.186	**$ 1.331.000**

Es importante acotar que el avalúo comercial presentado a su honorable despacho surtió el proceso de control de calidad por el Grupo Interno de Trabajo de avalúos de la Subdirección Nacional de Catastro con sede en la ciudad de Bogotá D.C.

Atentamente,

AVILA TRIVIÑO JUAN CARLOS
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
DIRECCCIÓN TERRITORIAL NORTE DE SANTANDER

Anexo:
Copia:
Elaboró:AVILA TRIVIÑO JUAN CARLOS - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Proyectó: AVILA TRIVIÑO JUAN CARLOS - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Revisó:
Radicados:

Finalmente nos damos cuenta que no tiene validez para el año 2022, por eso se solicitó una actualización de precios a año 2022, en base al avaluó presentando por el IGAC, así mismo acepta en reiteradas ocasiones del avalúo presentando, que dicho precios que está planteando dentro de ese avalúo son para año 2020, no tiene coherencia aceptar una reparación de año 2020 cuando nos encontramos a año 2022, de una demanda que está presentando desde el 2019 y así mismo entregado el buen inmueble de mi poderdante ese mismo año es decir el 2019 al EL MUNICIPIO DE LOS PATIOS, y que dicha demanda fue dictada sentencia en el año 2022 y que todavía no ha sido reparado ni poderdante en ningún porcentaje, es decir que mi poderdante a la fecha no ha recibido ningún dinero como pago de la indemnización producto de esta expropiación de esa propiedad, aun cuando ya está en manos del municipio, la información del avalúo que se tuvo de referencia fue la

Juez en primera que determinó en la sentencia, así mismo es importante manifestar que los avalúos comerciales presentando por el municipio de los patios y mi poderdante dentro de esos avalúos los arquitectos hacen la salvedad que dichos avalúos solo tiene vigencia de un año, contado a partir de la expedición del mismo, es decir que también perdieron vigencia.

2). Referente a la solicitud retribución por el valor de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL ($1.750.000) por concepto del pago del avaluó comercial que realizo el IGAC, el cual mi poderdante pago la mitad y el municipio de los patios la otra mitad del valor total de avaluó consignado al IGAC, se solicitó que sea resarcido el valor antes mencionado aportado por mi poderdante toda vez que dentro del proceso de expropiación su fin es indemnizar al expropiado y que el afectado sea reparado de manera íntegra y total, por tal razón mi poderdante está llevando una carga procesal el cual no está obligado a llevar, en la Sentencia C-306/13 se ha dicho:

> *(…) porque* ***la persona expropiada no tiene por qué soportar una carga específica que debe asumir toda la sociedad****, en razón del principio de igualdad de todos ante las cargas públicas, cuyo fundamento es el derecho de igualdad establecido en el artículo 13 de la Carta. Esto explica entonces que el ordenamiento superior haya consagrado el derecho a la indemnización reparatoria en cabeza del afectado. (...) Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria (...), ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización." La indemnización, entonces, no se limita al precio del bien expropiado, sino que puede abarcar los daños y perjuicios que sufrió el afectado por la acción de la administración. (…)*

Cabe destacar, la expropiación es un daño legitimo a consecuencia de un interés general y que en principio debe ser reparado, es claro que dentro de este proceso en particular a mi poderdante solo se está reparando la vivienda en sí, pero se está desconocimiento que a consecuencia de esto se desprendes otros daños que no han sido reparado integralmente, y que tampoco fueron tenidos en cuenta, como lo es el pago al acompañamiento legal que ha tenido que llevar a consecuencia en la defensa de esta demanda, también del daño económico como lo es no tener en su poder el bien inmueble del cual desde que fue entregado por el municipio de los patios desde hace más de tres (03) años esta privado del acceso de sus bien inmueble, tal como es el uso, goce y disfrute de la cosa del cual mi poderdante

recibía un canon mensual, así mismo los gastos generados por el pago de los avalúos, sin contar el desgaste y daño a la persona por un proceso que lleva desde el año 2019 sin resolver, es claro que el único beneficiado ha sido el municipio de los patios en vista que desde el día 23 de agosto de 2019 a las 09:00 horas, fue entregado al **EL MUNICIPIO DE LOS PATIOS**, actualmente está siendo uso de la propiedad expropiada, así mismo construyó un CEC, como se muestra en la siguiente imagen:

Los cuales nos muestran que ha sido el único beneficiado, ignorando el daño que se ha venido causando durante estos años desde la entrega de su bien; De no llevar este proceso de expropiación mi poderdante no tuviera este desgaste económico, como lo fue el pago de AVALUO, dos avalúos pagados, como otros gastos antes mencionados.

En Conclusión, Si bien es cierto la expropiación es un mandato legal, también es cierto que el expropiado debe ser indemnizado de forma justa y tener carácter reparador, ya que no es más la compensación entre el perjuicio causado a la persona expropiada y el beneficio obtenido gracias a la destinación del bien que se expropia, La indemnización no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir el particular, no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación, que es lo que se ha pretendido siempre; y que dicha reparación no ha sido consecuente con el daño que ha venido soportando mi poderdante en este

proceso litigioso que lleva más de 4 años desde que EL MUNICIPIO DE LOS PATIOS decidió tomar la propiedad mi poderdante.

En todo caso, la indemnización que se pague tiene que ser previa, justa y cumplir, al menos, una función compensatoria.
Dicho todo este Honorable magistrado, le solicito que tenga en consideración todas solicitudes aquí planteadas al momento de expedir un fallo.

Sírvase Honorable Magistrado, dar respuesta a esta solicitud para los fines señalados.

Cordialmente,

MARIA FERNANDA RODELO ZARCO
C. C. No. 1.045.702.272 de Barranquilla
T. P. No. 317.422 del C. S. de la J.