

AUTO INTERLOCUTORIO

Radicado No. 700013121004-2014-00070-00

Sincelejo, Sucre, diez (10) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Tipo de proceso: EXPROPIACIÓN

Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Demandados: SOCIEDAD DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIBLE LOS ANGELES S.A.,
Y BANCO BBVA COLOMBIA.

I. MOTIVO DE LA DECISIÓN

Se entra a determinar el valor de la cosa expropiada y la indemnización a favor de los interesados, dentro del proceso de la referencia.

II. ANTECEDENTES

1.- Proferida la sentencia en el presente asunto, de conformidad con el artículo 456 del Código de Procedimiento Civil se procedió a designar los peritos para que estimaran el valor de la cosa expropiada y separadamente la indemnización a favor de los interesados, informe pericial que arrojó el siguiente resultado:

ÍTEM	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
Franja de terreno	m2	92,6 mts.	\$380.000	\$35.188.000
TOTAL TERRENO				\$35.188.000

2.- En la oportunidad procesal brindada a las partes para controvertir el dictamen, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, solicitó su aclaración y complementación, y de oficio se formularon algunas inquietudes.

2.1.- Mediante auto de fecha 29 de enero de 2020, se solicitó a los peritos aclarar o complementar el dictamen pericial atendiendo las siguientes

inquietudes:

1.- Aclaren al despacho si para la práctica del presente peritaje se tuvo en cuenta el peritaje realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE, visible a folios 10 a 22 del expediente. En caso negativo, expliquen las razones.

2.- Expliquen por qué la diferencia de precios entre el avalúo presentado por la LONJA DE PROPIEDAD DE SUCRE (fls. 10 a 22 del expediente) y el presentado por Ustedes siendo que los avalúos se presentan con respecto al mismo predio.

3.- Si el metro cuadrado de terreno del predio tenía un valor en el mes de julio de 2012 de \$160.000.00., según la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE. Cuál sería el valor de ese mismo metro cuadrado, al mes de agosto de 2019, sin tener en cuenta el proyecto u obra realizada.

2.2.- ACLARACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN SOLICITADAS POR LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

A.- DEL DESCUENTO POR EL MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO U OBRA.

De acuerdo a lo señalado en el Parágrafo 1º del artículo 61 del Ley 388 de 1997, que expresa: “Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso”. En ese sentido, solicita a los peritos aclarar por qué en su análisis no plasmaron el descuento señalado, siendo evidente el mayor valor que adquieren los predios en el sector por la ejecución de la doble calzada, razón por la cual no se puede desconocer el mayor valor generado, con lo cual se genera una sobreestimación que no tiene lugar y cuyo concepto debe entrar a eliminarse de los valores determinados, razón por la que solicita a los peritos efectuar los ajustes o modificaciones pertinentes en el punto de la referencia, teniendo en cuenta que los predios aledaños a la vía en doble calzada construida se ven positivamente influenciados por la ejecución del proyecto, lo que daría un mayor valor sobre el valor comercial, valor éste que debe ser descontado de

la valoración emitida por mandato legal y a fin de evitar un enriquecimiento sin justa causa, lo que se ve reforzado si se tiene en cuenta que a lo largo del dictamen rendido se afirma la influencia positiva que han tenido los predios y en el mercado el desarrollo del proyecto de infraestructura vial que da lugar al presente proceso. Que existe evidencia oficial del anuncio del proyecto el cual es el CONPES 3413 DE 2006, mediante el cual se hace efectivamente el anuncio del proyecto.

B.- DEL SUSTENTO DE LA VALORACIÓN DEL TERRENO Y LAS MUESTRAS USADAS EN EL MÉTODO DE MERCADO.

1.- Uso de factores de Homogenización: La normativa valuatoria vigente (Resolución 620 de 2008, Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 898 de 2014), no tienen reglamentado el uso de factores de homogenización dentro de la metodología de “mercado”. En ese sentido, el uso de factores tales como “Factores de ubicación, forma y negociación” que es empleado en el informe valuatorio, son datos que no tienen sustento alguno y únicamente logran variar los datos iniciales de la investigación de mercado. Que para lograr aceptar el uso de dichos factores, los peritos deben anexar los cálculos estadísticos y/o matemáticos para sustentar dichos incrementos para cada caso. Que los avalúos elaborados para adquisición de predios necesarios para una obra de utilidad pública deben ser en todo caso verificables, sustentables y por supuesto dotados de información transparente, situación sobre la cual persisten dudas en este caso.

2.- Fuentes de Información: Solicita que los peritos anexen los números de contacto empleados en el análisis de mercado para verificación de su norma urbanística y verificación de datos. Que la Resolución 620 de 2008 así lo establece y se debe dar cumplimiento estricto a la misma.

C.- DE LAS TRANSACCIONES EFECTIVAMENTE COMPARABLES.

Que de acuerdo a la norma urbanística, el sector Maizal se encuentra clasificado como un corredor de actividad múltiple, cuyos inmuebles (en su mayoría) tienen algún tipo de explotación económica compatible con el Plan

de Ordenamiento Territorial de Sincelejo. Que en el sector existieron como precedentes 7 propietarios de los inmuebles con algún tipo de actividad que han negociado de manera voluntaria, cuyo valor de terreno rondan los \$160.000 el m² de terreno (aporta una tabla donde se relacionan 7 inmuebles). En ese sentido el valor propuesto por el IGAC por el orden de \$380.000 el m² de terreno, al que además no se le ha descontado el efecto de la valoración del proyecto vial, está sobrestimado y por lo tanto solicita a los peritos realizar el procedimiento valuatorio conforme a las normas y a la realidad de la zona.

3.- Atendiendo los requerimientos formulados, los peritos se pronunciaron sobre las aclaraciones y complementaciones solicitadas, en los siguientes términos:

3.1- Sobre las inquietudes formuladas por el despacho, manifestaron que no tuvieron en cuenta el avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, ya que existe una independencia profesional en el desarrollo de los encargos valuatorios, y no es ético ni legal tomar como referencia para el desarrollo de los mismos el avalúo realizado por otra entidad; que no es trabajo suyo estudiar, analizar, revisar informes ajenos; sin embargo, el avalúo presentado refleja los valores razonables a la fecha en tiempo, modo y lugar de acuerdo con el encargo valuatorio ordenado referente al LUCRO CESANTE y DAÑO EMERTENTE. Y con respecto a la tercera inquietud, manifestaron que eso es otro estudio para el cual no fueron asignados o nombrados dentro del proceso y solo se limitaron a realizar el solicitado.

3.2- Con relación a las aclaraciones y complementaciones planteadas por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, manifestaron que con respecto al mayor valor generado por el anuncio del proyecto, fueron nombrados para estimar el valor del predio expropiado y en forma separada la indemnización a favor de la parte interesada, por consiguiente, no realizaron estudios y/o estimaron plusvalía. Con respecto al sustento de la valoración del terreno y las muestras usadas en el método de mercado, manifiestan que si bien la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco

de la Ley 388 de 1997, donde unifica conceptos con el fin de contar con un marco único para la elaboración de avalúos, esto no quiere decir, que no existan otros elementos válidos con el fin de poder determinar el valor por metro cuadrado para un determinado inmueble. En cuanto a las fuentes de información (contactos), quedaron consignados en el informe en el ítem **11.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA**. Por último, con respecto a las transacciones efectivamente comparables, expresan que de acuerdo con el ejemplo aportado en la solicitud, corresponde a los predios que ya negociaron con ese valor. Que interesante sería que el solicitante aporte de ejemplo la metodología utilizada y los valores obtenidos para llegar a ese valor de los \$160.000.00. el metro cuadrado.

III. CONSIDERACIONES

1.- Es posición reiterada de la jurisprudencia de tener claro que la pericia es un medio de prueba, que consiste en que un experto arribe a conclusiones técnicas, científicas o artísticas, por medio de experimentos, investigaciones o exámenes de reconocido valor técnico, de las cuales dejará una detallada y completa descripción, dado que el medio de prueba, está no solo constituido por las conclusiones del dictamen, sino también por el procedimiento desplegado y los fundamentos utilizados por los peritos.

Con respecto a los dictámenes periciales practicados en los procesos, la Corte Suprema de Justicia en fallo de 25 abr. 2014, rad. 2014-00100-01, sostuvo:

“(...) la opinión de los expertos no ‘obliga en sí misma y por sí sola’ (G. J. t, LXXI, pag. 375), y que la existencia del mismo en el proceso tampoco ‘determina, per se, su forzosa admisión por parte del juzgador, por cuanto ella siempre estará sometida a la seria evaluación de éste, quien ha de tener en cuenta los aspectos contemplados en el artículo 241 del estatuto procesal civil, para determinar libre y exclusivamente el mayor o menor grado de convencimiento que le asigna para la demostración del hecho o hechos en cuestión. En otras palabras, lo ha esbozado esta Corporación, el juez no está ‘forzado nunca a admitirlo o rechazarlo mecánica o ciegamente’ (G. J. t, LVII, pag. 532), ni siquiera en el evento de faltar solicitud de aclaración o por no haber sido materia de objeción, pues ello equivaldría suponer

que correspondiera a los peritos reemplazar al juez en su misión de sentenciar” (sentencia 031 de 21 de marzo de 2003, exp. # 6642) (CSJ STC, 13 nov. 2008, Rad. 2008-01407; reiterada en STC, 14 sep. 2012, Rad. 2012-01411-01)”.

Y en relación con el valor probatorio de la prueba pericial, esa misma Corporación en sentencia de 16 de mayo de 2014, rad. No. 08001-31-03-011-2008-00263-01, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda, dejó plasmado que:

“9. Ahora bien, para efectos de reconocer o no la obligación resarcitoria, el sentenciador debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente incorporadas a la actuación, cuya apreciación debe realizar ‘de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos’, como lo disponen los preceptos 174 y 187 del Código de Procedimiento Civil.

Dentro de los citados elementos de juicio se encuentra la peritación que conforme al canon 233 ibídem, «es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos» y que precisamente, por la singularidad del asunto controvertido, se requiere de una particular erudición que puede escapar a los conocimientos del sentenciador para definirlo y que por tanto, se dirige a provocarle convicción a éste, en un determinado sentido. Su eficacia probatoria, según se desprende del artículo 241 ejusdem, se halla condicionada a la conducencia que ostente el hecho cuya acreditación se pretende, a la idoneidad e imparcialidad del perito, a la fundamentación, claridad y firmeza de sus conclusiones, al surtimiento del trámite de contradicción y que no haya prosperado una objeción por error grave, e igualmente, que otros medios de persuasión no lo infirmen, tarea valorativa que le corresponde al juzgador, quien como director del proceso y atendiendo las demás probanzas debidamente recaudadas y analizadas en conjunto, puede acogerlo total o parcialmente, lo mismo que descartarlo.

En lo atinente a la valoración y cuestionamiento de la experticia, esta Corporación en el fallo CSJ SC, 9 Sep. 2010, Rad. 2005-00103, sostuvo:

Esa prueba, como todas las demás, debe ser apreciada por el juez en conjunto con las demás que obren en el proceso y de acuerdo con las reglas de la sana crítica (art. 187 C.P.C.), labor que, tratándose de aquella, se realizará teniendo en cuenta la precisión, firmeza y calidad de sus fundamentos (art. 241 ib.), tarea en la que el

juzgador goza de autonomía, razón por la cual 'los reparos por indebida apreciación de la fuerza de una pericia, deben dirigirse a demostrar que el juez vio el dictamen de manera distinta a como aparece producido, y que sacó de él una conclusión ilógica y arbitraria, que no se compagina con la que realmente demuestra, porque, de lo contrario, es obvio que lo así inferido por el fallador está amparado en la presunción de acierto, y debe ser respetado en casación' (G.J.T. CCXII, No. 2451, página 143)", y le 'corresponde al Juez, en desarrollo del principio de la sana crítica, de diáfana raigambre legal, apreciar' las 'pruebas en conjunto, incluyendo, como es lógico y en el evento de haber sido recaudados, los peritajes, en cuya valoración debe tenerse siempre presente la firmeza, precisión, calidad de los fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos de convicción (arts. 187 y 241 C.P.C.), siéndole permitido acoger como fruto de dicho escrutinio intelectual sus conclusiones, bien de manera total, ora de forma parcial (...)"

2.- Pues bien, en relación con los reparos que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, efectúa a la pericia, se precisa lo siguiente:

Descuento por el mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra.

Para la Corte Suprema de Justicia, la expropiación “*es un acto contra la voluntad del dueño pero en provecho público o social; es una figura esencialmente distinta de derecho público, enderezada al bien de la comunidad y en virtud de la cual, por motivos superiores, la Administración toma la propiedad particular y como esta medida genera daño, éste se satisface mediante una indemnización*” (Sentencia de dic. 11 de 1964. M.P. Julián Uribe Cadavid).

El marco general de la expropiación judicial se encuentra regulado en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y el artículo 451 del C. de P.C. (hoy art. 399 del Código General del Proceso).

La Ley 9ª de 1989 reguló el procedimiento de enajenación voluntaria, el cual fue modificado posteriormente por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997: **“Artículo 61.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:**

*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 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. (...) La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. (...) **Parágrafo 1º.**- Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso. (...)*

Por su parte, el artículo 1º del Decreto 2729 de 2012 establece como se hace el anuncio de proyectos contemplado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, expresando que: *“Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa”,* lo que significa que el anuncio del proyecto bien puede hacerse en la etapa de enajenación voluntaria o en el proceso expropiatorio ya sea judicial o administrativo.

Y en la Resolución 620 de 2008, *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”*, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, en sus artículos 25 a 27, regula el cálculo del efecto plusvalía.

Pero, en el presente caso, si bien es cierto, la expropiación recae sobre una franja de terreno con un área de 92,62 m², segregada de un predio de mayor extensión de un área de 847,00 m², también es cierto que no hay derecho a descontar de su valor comercial el **plus** que tendrá el inmueble del cual se segrega la franja expropiada con la construcción del proyecto, precisamente porque no hay prueba en el expediente sobre el anuncio del proyecto vial Córdoba – Sucre.

Y es que de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, para que se realicen o configuren los hechos generadores de la participación en la plusvalía se requiere que se cumplan dos requisitos: **(1)** Que se produzca una decisión administrativa (un acuerdo del Concejo, un decreto del Alcalde) que constituya una acción urbanística, y **(2)** Una decisión que contenga o suponga una **autorización específica**, respecto a cualquiera de los tres hechos generadores a que se refiere el mencionado artículo, los cuales tienen que ver con decisiones administrativas, a saber: **1.** La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano. **2.** El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo; y, **3.** La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Elementos todos que no han sido adoptados por una decisión administrativa urbanística o, por lo menos, no aparece en el plenario. Así las cosas, se considera que este reparo hecho al dictamen pericial por vía de aclaración y/o complementación no se encuentra demostrado.

Al respecto, debe quedar claro que los documentos CONPES son herramientas a través de las cuales se formulan e implementan las políticas

públicas del gobierno, donde se plasman sus decisiones como resultado de un trabajo coordinado y concertado entre diferentes entidades e instituciones del gobierno nacional, y se establecen acciones específicas para alcanzar objetivos propuestos más allá de las acciones misionales. En consecuencia, no pueden clasificarse como actos administrativos puesto que no modifican el ordenamiento jurídico. Así las cosas, el documento CONPES allegado por la parte demandante no sule en modo alguno el acto administrativo de carácter general, mediante el cual se debió anunciar el Proyecto Vial CORDOBA – SUCRE, como parte de la Red Vial Nacional, al tenor del Decreto No. 2729 de 27 de diciembre de 2012.

Del sustento de la valoración del terreno y las muestras usadas en el método de mercado.

De acuerdo con el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, al momento de elaborar el avalúo del predio a expropiar, se deben tener en cuenta ciertos parámetros que influyen en la determinación del valor comercial del bien, entre los que se pueden resaltar: (1) La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo. (2) La destinación económica del inmueble. (3) Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos. (4) La estratificación socioeconómica del bien.

Además, se deben tener en cuenta las características especiales del bien como: (1) Los aspectos físicos tales como área, ubicación, topográfica y forma. (2) Las clases de suelo donde se ubica el predio, pues no es lo mismo que esté localizado en zona urbana, rural, de expansión urbana, suburbano o de protección, y para ello se debe tener presente el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Distrital que define dicha clasificación. (3) Las normas urbanísticas vigentes para las zonas o el predio. (4) Los tipos de construcciones en la zona. (5) La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y de transporte. (6) Entre otras tantas que hacen

referencia a las construcciones, a las obras complementarias existentes y a los cultivos (artículo 22, Decreto 1420 de 1998).

Y al momento de elaborar el dictamen pericial contentivo del avalúo comercial, los peritos, uno de ellos del IGAC, aplicando los criterios anteriormente relacionados, deben seguir el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, o el de costos de reposición o el residual. El método de comparación o de mercados, se define según la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, como una 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 objeto del avalúo; lo que supone como deber de los peritos clasificar, analizar e interpretar la diversas ofertas para desde allí establecer el valor comercial del bien, pero sobre todo deben anexar a su experticia la prueba de cada una de ellas para indicar el fundamento claro a partir del cual llegaron a su conclusión (artículo 10, Resol. 620 de 2008 del IGAC).

Apreciado el experticio objeto de estudio, se observa que el método de avalúo corresponde al **Método de Comparación o de Mercado** establecido por el IGAC (Resol. 620 de 23 de Sep. 2008), con análisis e interpretación de diversas ofertas de predios con características similares y cercanos al predio objeto de avalúo, valorando el área expropiada de acuerdo a su ubicación, fijándole un valor a diciembre de 2019, de \$380.000.00., el m2.

Además, se observa que por parte de los peritos se tomaron como referencia 4 predios con características similares u homogéneas con el predio, así:

No	Tipo de inmueble	Dirección	Área Lote (M2)	Valor oferta	Valor/m2
1	Lote	Parque Industrial - Rotonda	4.037	\$2.000.000.000	\$495.417
2	Lote	Parque Industrial - Rotonda	11.093	\$5.261.850.000	\$450.000
3	Lote	Calle 38 K12 (contiguo Rotonda)	720	\$430.000.000	\$597.222
4	Casa	Contigua a la Rotonda	420	\$250.000.000	\$595.238

Adicionalmente la prenombrada resolución, en su artículo 10, especificó los procedimientos que debían ser observados en la aplicación de cada método

de avalúo, indicando, por ejemplo, que *“Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior”*.

De lo anterior, es posible afirmar que la presentación de los avalúos de bienes por parte de los expertos, cuando ellos se construyan a partir del método de mercadeo o comparación, no exige anexar toda la documentación empleada que permitió arribar a las conclusiones del dictamen, basta para ello que en el documento se haga mención del medio del cual se obtuvo la información.

Ahora bien, del contenido del informe pericial se advierte que a este se acompañaron anexos como pruebas de su realización, tales como fotografías, cuadros, tabla de datos, certificación por parte de la Secretaria de Planeación Municipal, ficha predial del predio, matrícula inmobiliaria, todo lo cual indica, contrario de lo reprochado por la demandante, que al dictamen se acompañaron los soportes que se dicen omitidos.

De las transacciones efectivamente comparables

El hecho que los peritos no hayan tenido en cuenta 7 inmuebles con algún tipo de actividad, cuyos propietarios negociaron voluntariamente, por valores de \$160.000.00. m2, no hace que el valor estimado por los peritos esté *“sobrestimado”* y por tanto deba ser aclarado o complementado, por cuanto no es obligatorio imponer a los peritos tales valores y, mucho menos, que los mismos sean obligatorios para las partes, por cuanto el titular de la propiedad puede acudir a las vías judiciales y discutir allí el valor del predio objeto de expropiación. Bien lo deja plenamente establecido la sentencia de constitucionalidad C-750 de 2015, al expresar que: *“...bien puede colegirse que el valor ofrecido en la etapa previa de negociación por la entidad expropiante a otros propietarios de bienes circundantes o al mismo accionado, no es camisa de fuerza, no tiene un poder absolutamente obligatorio, pero sí de referencia para el resto de los titulares de derecho de*

dominio, que no deciden acoger dicha proposición y acudir a las vías judiciales para que sea allí donde se discuta tal controversia”.

Además, ha transcurrido un lapso considerable de tiempo que ha originado el aumento del precio de la franja expropiada y el de predios aledaños, pues el precio de \$160.000.00. por m², también estimado por la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, viene dado desde julio de 2012, mientras que el precio tomado por los peritos de \$380.000.00. por m², valor que aquí se acoge, data de diciembre de 2019, y que es comprensible por las perspectivas de valorización del sector.

Adicionalmente, si se analizan las transacciones respecto de los predios que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, reclama sean tenidas en cuenta, visibles a folio 419 del expediente, 4 fueron negociados en el año 2013; 1 en el año 2014 y 2 en el 2012, por lo que se estima que tales transacciones aún en el supuesto de tener las calidades semejantes a la franja de terreno objeto de expropiación, no pueden servir de parámetro para efectos de determinar el precio del metro cuadrado del inmueble expropiado, como quiera que no son de la época en que se realizó el dictamen pericial y por tanto no reflejarían el valor actual del terreno en el mercado. En ese sentido, se estima que por este aspecto no puede considerarse que los auxiliares de la justicia se equivocaron de manera grosera, al tasar el valor del inmueble objeto de este proceso.

A criterio del despacho, no existen elementos de juicios que permitan evidenciar que las muestras de comparación utilizadas no están conforme a la realidad y, mucho menos, razones para creer que las mismas no resultan útiles para concluir la experticia, por ello debe señalarse que los peritos cumplieron con las disposiciones y requisitos que demanda la elaboración del avalúo comercial del inmueble objeto de expropiación, por el método de mercado seleccionado para tal propósito.

Además es obligación de la parte interesada aportar todas las pruebas conducentes que tengan en su poder a fin de que con fundamento en ellas se pueda realizar una mejor valoración de los predios expropiados. En este

caso particular la demandante como parámetro relaciona 7 predios pero no aporta ningún documento o medio de prueba para sustentar su aclaración o complementación, documentos que se encuentran en su poder y pretende que el juzgado de oficio decrete dicha prueba.

Por último, no está demás acotar, que dentro del presente asunto no se acreditaron perjuicios adicionales al valor del bien (daño emergente), como pudiera ser el lucro cesante u otro derivado de la expropiación tramitada, por lo que puede asumirse que no se ocasionaron perjuicios distintos del valor del bien, lo cual fue el resultado del avalúo que se analiza.

3.- Concluyese de lo expuesto, que a pesar de los reparos formulados por la entidad demandante frente a la estimación pericial del inmueble expropiado (daño emergente), el dictamen rendido resulta airoso porque ofrece claridad, precisión y credibilidad y, por tanto, es digno de acogerse. En consecuencia, se ordenará a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, cancelar a la SOCIEDAD DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIBLES LOS ANGELES S.A., a título de indemnización por daño emergente ocasionado por la expropiación de la zona de terreno identificada con la ficha predial No. CCS-M-20, correspondiente a un área de terreno de 92,6 M2, del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 340-89695 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE. **(\$35.188.000.00.)**, suma que debe consignar la entidad demandante a órdenes de este juzgado en la cuenta de Depósitos Judiciales No. 700012021003 del Banco Agrario de esta ciudad, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta providencia.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo,

IV. RESUELVE:

ORDENAR a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, pagar a la demandada SOCIEDAD DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIBLES

LOS ANGELES S.A., la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE. (**\$35.188.000.00.**), a título de indemnización por daño emergente, ocasionado por la expropiación de la zona de terreno identificada con la ficha predial No. CCS-M-20 correspondiente a un área de terreno de 92,60 M2, del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 340-89695 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, suma que debe consignar a órdenes de este juzgado en la cuenta de Depósitos Judiciales No. 700012021003 del Banco Agrario de esta ciudad, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta providencia.

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**ALVARO CESAR CORTES CALLE
JUEZ**

**JUZGADO 003 DE CIRCUITO CIVIL DE RESTITUCIÓN DE
TIERRAS DE LA CIUDAD DE SINCELEJO-SUCRE**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**334ea2aa5f906e6089016d18169fe50d0e773c6ab38ca07f84b18
71ea9daa2ce**

Documento generado en 10/11/2020 05:53:20 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>