

2520003- S-2023-116628  
Bogotá, 25 de mayo de 2023

Señora  
**MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO**  
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA**  
Carrera 4a. No.38 - 66 Piso 4o.  
Email: [j01ccsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01ccsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
teléfono(s): 318 3616715

Asunto: Escrito sustentación recurso de apelación.  
Proceso: expropiación.  
Demandante: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.  
Demandado: Carlos Herley Oviedo Gomez.  
Radicado: 2019-00158.

Respetada señora Juez,

**CLAUDIA MILENA ALFONSO RODRIGUEZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá 52.363.090 de Bogotá y tarjeta profesional No 154.684 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de Apoderada de la Empresa de Acueducto de Bogotá, parte apelante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y oportunamente, me permito presentar escrito de sustentación de recurso de apelación presentado contra la sentencia del mayo 19 de 2023 emitida por el Juzgado Primero Civil Del Circuito De Soacha, recurso admitido por su despacho y el cual debe ser sustentado por escrito:

#### 1. RAZONES DE INCOFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA:

De conformidad con lo establecido en el artículo 322 numeral 1 inciso 2° y numeral 3° del Código General del Proceso, me permito presentar las inconformidades que asisten respecto al fallo de fecha mayo 19 de 2023.

Las inconformidades básicamente se encuentran sustentadas en el peritaje que se tomó como base para determinar el valor de los predios, es de aclarar que, por ser un dictamen de un predio declarado de utilidad pública o interés social, la elaboración de este debe estar enmarcada en lo que ordena la Ley 388 del 18 de julio de 1997, el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 (compilado por el Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015) y la correspondiente Resolución reglamentaria 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

En primer lugar el informe comprende contradicciones que conllevan a fallos conceptuales en el informe de avalúo; por ejemplo en el ítem 8.2 del informe se manifiesta "(...) Para el caso, se obtuvieron datos de los municipios de Soacha, Cajicá, Chía y Mosquera para lotes con norma y uso de parques lo cual permite estimar un valor justo con base en comparación (...)" posteriormente en el ítem 8.5 en su literal segundo manifiesta el evaluador "(...) No existe un mercado de ofertas de este tipo de inmuebles dada su normatividad especial (...)", lo anterior es una contradicción que permite inferir, que el perito no tuvo realmente ofertas con las características que nombra en el ítem 8.2 y esto desvirtúa la aplicación de la metodología de comparación o mercado a la luz de los reglamentado por los artículos 1 y 10 de la Resolución 620 de 2008.



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321.  
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co  
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-05



En el ítem 8.8 se describe la metodología aplicada para hallar el valor de terreno. Según el evaluador se realizó una investigación de una serie de consultas a municipios sobre la adquisición de predios para parques de uso recreacional y ubicados en zona urbana; sin contar que hay un error de concepto en el fondo de esta apreciación por parte del evaluador. Los predios que corresponden a parques en la investigación que allega el evaluador si bien corresponden con parques, NO se tiene en cuenta que todos los citados son predios que tienen génesis en zonas de cesión de las propias urbanizaciones y que su mejor aproximación de valor comercial es el valor en bruto de la urbanización, sin contar que para hallar dichos valores se parte de los valores comerciales de los predios útiles de la misma urbanización y que seguramente tienen la capacidad de desarrollarse en altura y con usos residenciales y comerciales. Por lo tanto, estos no se pueden comparar con un predio destinado a un parque metropolitano y más aún en el ámbito del tratamiento de Desarrollo, estos predios y su destinación no son originarios de zonas de cesión; adicionalmente el potencial urbanístico corresponde a infraestructuras para funcionamiento del parque: parqueaderos, senderos, iluminación, servicios públicos, infraestructura de recreación. Pero en ninguna instancia el urbanismo que se disponga para este tipo de predios es comparable con la envergadura que se requiere para los urbanismos donde se desarrollarán predios con usos residenciales, comerciales entre otros, que además tienen potencial de desarrollo de edificaciones en altura (ASPECTO QUE SE HA IGNORADO EN TODO EL INFORME), no es que el parque metropolitano no se pueda urbanizar, es que el urbanismo no es comparable con el de un desarrollo que apropia usos más allá que los recreacionales. De tal manera que comparar con valores de parques originarios de zonas de cesión de urbanismos es un concepto técnico errado.

En segundo lugar, en la aplicación de la metodología se aplican factores de homogenización, que, si bien el evaluador hace la claridad de que en la Resolución 620 de 2008 se aplican factores de forma, hay otros que se aplican y que no están reglamentados por la resolución. Sea la oportunidad de aclarar que la adquisición de los predios se da en el marco de la Ley 388 de 1997 y que todo avalúo que se practique con ocasión de dichos procesos se debe enmarcar estrictamente en lo ordenado por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC, sin utilización de factores adicionales, así estos se generen en buenas prácticas de los avalúos y se avalen en el sector privado por agremiaciones y demás entidades expertas en avalúos.

Separándose del tema netamente técnico, hay que hacer un cuestionamiento de carácter comercial frente a los avalúos propuestos por el señor Hernando Acuña. Con valores de metro cuadrado de \$209.585/m<sup>2</sup> y de 228.639 respectivamente para cada uno de los predios objeto de estudio, y teniendo en cuenta que los potenciales clientes que en un mercado inmobiliario estarían dispuestos a comprar un predio para un parque metropolitano serían entidades del estado prácticamente, es de cuestionarse si un agente particular estaría dispuesto a pagar sobre esos valores un predio donde solo se puede desarrollar un parque metropolitano. ¿Existen personas naturales o particulares que tengan en funcionamiento parques metropolitanos?, la realidad es que no y es este sentido común el que conduce a inferir que los valores adoptados son muy altos en comparación con lo que estaría dispuesto a pagar un agente interesado en un predio con las restricciones normativas que tienen los predios objeto de estudio

Para el valor del daño emergente, el evaluador cita que se tienen en cuenta una serie de inversiones que realizaron los propietarios con ocasión de solicitud de licencias de construcción. Sin embargo dichos conceptos no se deben tomar como validos toda vez que estos no son perjuicios originarios de la adquisición de la EAAB-ESP, pues independientemente de la adquisición, los propietarios empezaron un proyecto inmobiliario que no correspondía a los usos permitidos y que no se tuvo certeza de si el proyecto sería ejecutado exitosamente y por ultimo son gastos ocasionados por cuenta del propietario y en fechas previas a la oferta de compra de la EAAB, por lo tanto no se deben tomar como concepto indemnizatorio.

Así mismo la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. solicito que se rindiera o presentara un avalúo emitido por un perito del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual fue presentado por el señor



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321.  
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co  
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-05



RENE ARTURO RAMIREZ GONZALEZ, si bien es cierto el señor Ramírez Gonzalez es un perito auxiliar de la Justicia más no es un perito del IGAC.

Entrando en materia en el peritaje, en virtud del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el avalúo debió ser elaborado con las condiciones normativas y de destinación económica que cobijaban al predio en la fecha de la oferta de compra por parte de la EAAB, que para este caso en particular se registra en folio de matrícula el 20 de noviembre de 2018. Lo anterior se traduce en que el estudio debió elaborarse con las condiciones del mercado para esta fecha y no realizar un estudio a fecha actual para después deflactar el valor obtenido, pues esta forma omite las condiciones económicas y reales en las que se encontraba el predio al momento de ser ofertado. No obstante, el fundamento de la presente observación es que, al ser inscrita una oferta de compra por utilidad pública, el bien queda por fuera del mercado inmobiliario al no poder ser enajenado mientras se encuentre dicha afección en su folio.

De acuerdo con lo expuesto por el evaluador, el método utilizado para determinar el valor del terreno fue el comparativo o mercado reglamentado por la Resolución 620 de 2008.

El evaluador para justificar la aplicación del método manifiesta lo siguiente:

“Los inmuebles objeto de valoración hacen parte integral de un parque metropolitano, al no encontrar ofertas directamente comparables y acorde con la normatividad específica al clasificarlos dentro de una Zona de Protección Ambiental (Z.P.A.) se procede a obtener el valor buscando ofertas en la zona rural del municipio o municipios de alguna manera comparables”

Lo anterior permite evidenciar que el evaluador tiene claro que la condición normativa de los predios está asociada a usos que no permiten usos urbanos y que adicional restringe radicalmente el desarrollo constructivo de los mismos, lo anterior se puede constatar en los mismos conceptos de uso del suelo solicitados por el evaluador y que están anexos al avalúo. En ese orden de ideas, el segmento de inmuebles que se pueden llegar a comparar (para poder aplicar el método comparativo o mercado) son aquellos inmuebles que cuenten con las características de un predio en donde los usos urbanos sean restrictos, razón por la cual, los inmuebles rurales con usos netamente agropecuarios son los que más se asemejan, estos inmuebles no cuentan con la posibilidad de desarrollarse urbanísticamente o de edificarse más allá de lo que les permita su norma. Lo anterior es una síntesis de lo que se conoce y se aplica como Renta Absoluta Urbana y cómo el desde el mercado inmobiliario disponible ésta se puede extraer.

Por todo lo anterior, se halla razón en que el segmento de predios utilizados para realizar un estudio de mercado, son aquellos predios que se encuentren en suelo rural adyacente y condiciones de uso del suelo netamente agropecuarios, es decir sin influencia de usos agroindustriales o de vivienda campestre.

Lo contradictorio en la metodología, es que en el texto el evaluador es acertado, pero en lo técnico no. El evaluador es ligero en conseguir 3 ofertas inmobiliarias que no cumplen con lo citado en su mismo texto y que tampoco cumplen con las disposiciones de los artículos 1 y 10 de la Resolución 620 de 2008: las ofertas no se pueden ubicar con la información disponible por el evaluador, no se realiza un análisis normativo de las mismas, las ofertas 2 y 3 en la observación del cuadro a página 17 del informe, cita que son inmuebles con construcciones y usos industriales, es decir que de entrada estas ofertas cuentan con una ventaja significativa frente a los inmuebles objeto de avalúo, pues el hecho de contar con construcciones y usos industriales ya no permite que sean comparables y se faltaría a los definido por el decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 cuando estas son claras en establecer que la norma del uso del predio debe ser tenida en cuenta.

Por otro lado, haciendo una aproximación de las direcciones de los inmuebles del estudio de mercado, se pudo establecer que corresponderían a predios en suelo urbano y no rural, otro aspecto que permite inferir que son predios donde los usos urbanos son permitidos y por ende son económicamente predios que pueden apropiarse rentas muy superiores a predios con restricciones en su uso como los predios objeto de avalúo, lo que es otra razón por la cual no son comparables los predios con los que se avalúan.

Los valores por metro cuadrado que arrojan los predios de la muestra al sobrepasar umbrales de por lo menos de \$200.000/m<sup>2</sup> ya es un claro indicio de que no son predios rurales y mucho menos predios con usos agropecuarios, pues estos valores ya son pedidos para predios en suelo urbano y con posibilidades de desarrollarse o que ya están desarrollados y están apropiando rentas que serán mayores a las de los predios objeto de avalúo. Este hecho se puede corroborar en simples búsquedas de inmuebles en venta por portales de internet.

Por todo lo anterior, el estudio de mercado está mal analizado, no estudia si la norma de los predios si es comparable con la de los predios objeto de avalúo ya que los predios de la muestra tienen usos urbanos y los predios objetos de avalúo, no presenta la ubicación de las ofertas, no se cerciora si las ofertas si están en suelo rural y que su uso del suelo sea netamente agropecuario para poder aplicar el principio de renta absoluta urbana, no es coherente su texto con lo aplicado en el estudio de mercado.

Se resalta, que el informe y en especial el argumento o justificación del valor del terreno, es pobre y carece de argumentación, no se ve un análisis técnico de profundidad, que incluya su revisión normativa, un análisis de las ofertas una a una y que justifique su utilización, en general el informe de avalúo no brinda las herramientas suficientes que permita dilucidar cómo llegó al valor de terreno más allá de aplicar una estadística. Cabe recordar que es un avalúo que exige un alto grado de complejidad en su análisis económico y que los inmuebles por tener áreas considerablemente grandes, sus valores totales son muy sensibles a sus valores unitarios y por eso es demandante que el análisis del valor del metro cuadrado de terreno sea muy riguroso, para no llegar a valores exorbitantes como los que está pretendiendo el evaluador.

En cuanto al cálculo del Lucro Cesante el evaluador no presenta un texto donde explique el porqué, se utilizó el método aplicado, no hay una justificación para los cálculos, fechas utilizadas y en general carece de todo soporte su cálculo.

Además el evaluador parte de una norma como la IVSC, cuando este debe tener ya claro que para avalúos de predios adquiridos por utilidad pública las normas aplicables son las derivadas de la Ley 388 de 1997 en materia de avalúos y no otras normas.

Así mismo el evaluador no evidencia en su informe que se haya documentado acerca de este tipo de procesos de expropiación y cuál es la línea que por ley se debe seguir para el cálculo de la indemnización. No aplica las disposiciones del artículo 399 del CGP y las sentencias y demás jurisprudencia que versa sobre el tema de las indemnizaciones en el marco de las expropiaciones por utilidad pública.

El punto de partida para el cálculo de Lucro Cesante es el valor del inmueble resultante de su avalúo, al cual ya se le hicieron previamente las observaciones y se ha justificado el porqué, éste tiene falencias fundamentales que no reflejan el verdadero valor de los inmuebles objeto de estudio.

El evaluador técnicamente utiliza unas tasas para calcular los rendimientos financieros del supuesto valor del inmueble desde el año 2018 hasta el año 2021, sin explicar de dónde obtiene dichas tasas, cuál es la justificación para aplicarlas y mucho menos cual es el fundamento legal y normativo de su uso o aplicación.

En virtud de lo reglamentado por la Ley del evaluador, 1673 de 2013 y su Decreto reglamentario 556 de 2014 en especial su artículo 5, es imprescindible que el evaluador presente el certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) expedido para la fecha en que elaboró el avalúo y dicho certificado debe demostrar que el evaluador está inscrito en las categorías número 3 y número 13, la primera que faculta al evaluador para valorar predios en suelo de protección, específicamente predios dentro de la estructura ecológica principal, y la segunda que lo faculta para realizar avalúos de Lucro Cesante y general de indemnización. Es necesario resaltar que, de no cumplirse con estos términos de ley, el evaluador estaría ejerciendo ilegalmente la práctica del evaluador, más aún al expedir avalúos sin estar facultado por la ley, pues de esta manera su informe de avalúo quedaría automáticamente invalidado.

## 2. PETICIÓN

Debido a lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitarle a usted su señoría lo siguiente:

**2.1** Se solicita a su Despacho practicar un avalúo emitido por un perito del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para determinar el justo precio en concordancia con la normatividad técnica vigente.

**2.2** Se **REVOQUE** la sentencia de fecha 19 de mayo de 2023 y se tenga en cuenta el peritaje presentado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P para fijar un justo valor a los predios identificados con la Matricula Inmobiliaria No 51-193250 Sector 3 y No. 51-193252 Sector 5, la Veredita-Soacha.

Petición que se hace con base a los argumentos mencionados en el presente escrito, cabe recalcar que es un predio que es adquirido con Recursos Públicos, para ejecutar obras de interés público y social y respaldado con la declaración de Utilidad Pública, siendo está el soporte documental y fundamental de que prevalece el interés General sobre el Particular, que si bien es cierto son predios que tiene un valor comercial pero no es precisamente el que por sentencia fue adjudicado debido que el predio no cumple con las condiciones idóneas, técnicas y las características para fijar un valor exagerado, exorbitante y fuera de contexto, violentando así el patrimonio público y afectando el erario público.

Atentamente,

**CLAUDIA MILENA ALFONSO RODRIGUEZ.**  
CC No 52.363.090 de Bogotá  
T.P No: 154.684 C. S. de J.



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321.  
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co  
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-05



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

