

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Sustanciador

AUTO DE SUSTANCIACIÓN CIVIL

08 de agosto de 2022

“TRASLADO AL NO RECORRENTE DE LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACION”

RAD: 20-001-31-03-005-2017-00108-01 ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN promovido por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) contra YOISE ANDRADE ARIAS.

Atendiendo a lo reglado en la ley 2213 del 13 de junio 2022¹, por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones, se tiene que:

Mediante auto del 26 de mayo de 2022, notificado por estado electrónico del día 27 de mayo de 2022, se corrió traslado por el termino de 5 días a la parte recurrente, para sustentar el recurso de apelación, realizándolo en debida forma de conformidad con la constancia secretarial de 13 de junio de 2022, escrito que se anexa al presente auto para conocimiento del no recurrente.

En razón de lo anterior, se hace procedente dar aplicación al artículo 12 de la ley 2213 del 13 de junio de 2022

Artículo 12 Apelación de sentencias en materia Civil y Familia. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia se tramitará así:

(...)

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto

Así las cosas, el despacho:

RESUELVE:

PRIMERO: CORRER TRASLADO del escrito de sustentación del recurso de apelación presentado por la parte recurrente por el término de cinco (5) días contados a partir del día siguiente de la notificación por estado del presente proveído.

SEGUNDO: En caso de existir pronunciamiento respecto de la sustentación deberá allegarse por escrito, dentro del término señalado, al correo electrónico de la Secretaría de la Sala Civil, Familia, Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Cesar secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co. se entenderán presentados oportunamente si son recibidos antes del cierre de la Secretaría del día en que vence el término, es decir, antes de las seis de la tarde (6:00 p.m.) de conformidad con el inciso 4º del artículo 109 del CGP aplicable por remisión normativa en materia laboral.

TERCERO: PONGASE A DISPOSICIÓN de los apoderados la página web <http://www.tsvalledupar.com/procesos/notificados/> a través del módulo procesos, encontrará adicional a las providencias proferidas en esta instancia los estados correspondientes, además del proceso digitalizado y los audios de las audiencias surtidas en primera instancia; para obtener clave de acceso comunicarse vía WhatsApp al número 3233572911

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SIN NECESIDAD DE FIRMAS

(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 Inc. 2,

Ley 2213 de 2022; Art 28;

Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH

Magistrado Ponente

Radicado No.- 20-001-31-03-005-2017-00108-01 PROCESO: EXPROPIACION ASUNTO: PRESENTACION DE SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION

jhon smith garrido barrios <jhonsmithgarrido@hotmail.com>

Lun 06/06/2022 17:54

Para: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Seccional Valledupar <secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Radicado No.- 20-001-31-03-005-2017-00108-01

PROCESO: EXPROPIACION

ASUNTO: PRESENTACION DE SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION

Anexo en PDF escrito de sustentación del recurso de apelación de la sentencia proferida dentro del proceso de la referencia; y anexo avaluo que realizo el señor OMAR SALCEDO, realizado a YUMA CONCESIONARIO S.A., donde aplican TODAS LAS INDEMNIZACIONES aplicadas a los avalúos y donde se refleja la aplicacion de las normas y conceptos RECLAAMDOS EN LA APLEACION, con lo cual se puede inferir, la manera como el citado perito evaluador, FALTO A LA VERDAD dentro de su interrogatorio en este proceso. Desconozco la dirección de demandante para el traslado de este escrito

Att.

JHON SMITH GARRIDO BARRIOS

C.C. No.- 9.314138 de Corozal

T.P No.-53580 del C.S. de J

DECRETO 806 DE 2020

Enviado desde [Outlook](#)



Radicado No.- 20-001-31-03-005-2017-00108-01 PROCESO: EXPROPIACION ASUNTO: PRESENTACION DE SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI DEMANDADO: YOYSE ANDRADE ARIAS

jhon smith garrido barrios <jhonsmithgarrido@hotmail.com>

Lun 06/06/2022 16:34

Para: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Seccional Valledupar <secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

3 archivos adjuntos (4 MB)

TRASLADO EXPROPIACION YOYSE.pdf; 32_ap7_-_gestion_predial.pdf; ACAPITE DE GESTION PREDIAL Y AVALUO CONCESIONARIA YUMA S.A..pdf

Honorable

M.O JHON RUSBEL NOREÑO
TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR
E.S.D.

Radicado No.- 20-001-31-03-005-2017-00108-01

PROCESO: EXPROPIACION

ASUNTO: PRESENTACION DE SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

DEMANDADO: YOYSE ANDRADE ARIAS

Cordialmente, por este medio remito SUTENTACION DE LA APELACION de la referencia y otros documentos, para lo de su competencia. Desconozco el correo del demandante.

At.

JHON SMITH GARRIDO BARRIOS
C.C.9.314.138 DE COROZAL - SUCRE
T.P. No.- 53580 DEL C.S DE J.
DECRETO 806 DE 2020

Enviado desde [Outlook](#)

Señor:

**MAGISTRADOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL FAMILIA
M.P.**

E. S. D.

Radicado No.- 20-001-31-03-005-2017-00108-01

PROCESO: EXPROPIACION

ASUNTO: PRESENTACION DE SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

DEMANDADO: YOYSE ANDRADE ARIAS

JHON SMITH GARRIDO BARRIOS, de condiciones conocidas dentro del proceso de la referencia; en mi condición de apoderado de los investigados dentro del proceso citado; comedidamente por medio del presente escrito me permito **PRESENTAR SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION** presentado contra la sentencia proferida por el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR** del 26 de octubre de 2017; la cual tomo como único criterio el avalúo presentado por el ente demandante **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, desconociendo el siguiente marco **NORMATIVO**, y conforme a la sustentación de cada una de las normas que teniendo el deber legal de observarse en el fallo, **NO LAS TUVO EN CUENTA**. Por lo que desde este momento solicito la **REVOCATORIA DE LA MISMA SOLO**, en relación al tema **INDEMNIZATORIO**, ya que desde la Contestación de la demanda, se manifestó **NO OPOSICION** a la expropiación y que la misma obedecía al **ERROR** del avalúo que presentado por la **ANI**.

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION

DEBIDO PROCESO

Inicio esta sustentación, solicitándole a los Honorables Magistrados, que para todos los efectos de esta decisión, tengamos presente, tengamos presente, el contenido y concepto que del **DEBIDO PROCESO** tiene la comisión interamericana de derechos humanos, que en virtud a lo definido por Colombia, hace parte integral de su marco normativo

"COMISION INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS

CAPITULO IV

DERECHO A LA JUSTICIA

El tratamiento de la situación de los derechos humanos en materia de derecho a la justicia, al debido proceso y a recursos urgentes para hacerlos efectivos, merece una especial consideración por la variedad de factores que influyen en su vigencia y cumplimiento. Seguidamente se transcriben las normas internacionales contenidas en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y las nacionales contempladas en la nueva Constitución Política de la República de Colombia de 1991, que protegen, defienden y sancionan las violaciones a estos derechos fundamentales:

A.- MARCO JURIDICO

Convención Americana sobre Derechos Humanos	Constitución Política de Colombia
<u>Artículo 7. Derecho a la Libertad Personal</u> 5. Toda persona detenida o retenida debe ser llevada, sin demora, ante un juez u otro funcionario autorizado por la ley para ejercer	<u>Artículo 29.</u> El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.

funciones judiciales y tendrá derecho a ser juzgada dentro de un plazo razonable o a ser puesta en libertad, sin perjuicio de que continúe el proceso. Su libertad podrá estar condicionada a garantías que aseguren su comparecencia en el juicio.

6. Toda persona privada de libertad tiene derecho a recurrir ante un juez o tribunal competente, a fin de que éste decida, sin demora, sobre la legalidad de su arresto o detención y ordene su libertad si el arresto o la detención fueron ilegales. En los Estados Partes cuyas leyes prevén que toda persona que se viera amenazada de ser privada de su libertad tiene derecho a recurrir a un juez o tribunal competente a fin de que éste decida sobre la legalidad de tal amenaza, dicho recurso no puede ser restringido ni abolido. Los recursos podrán interponerse por sí o por otra persona.

7. Nadie será detenido por deudas. Este principio no limita los mandatos de autoridad judicial competente dictados por incumplimientos de deberes alimentarios.

Artículo 8. Garantías Judiciales

1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecida con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.

2. Toda persona inculpada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se establezca legalmente su culpabilidad. Durante el proceso, toda persona tiene derecho, en plena igualdad, a las siguientes garantías mínimas:

- a. derecho del inculpa-do de ser asistido gratuitamente por el traductor o intérprete, si no comprende o no habla el idioma del juzgado o tribunal;
- b. comunicación previa y detallada al inculpa-do de la acusación formulada;
- c. concesión al inculpa-do del tiempo y de los medios adecuados para la preparación de su defensa;
- d. derecho del inculpa-do de defenderse personalmente o de ser asistido por un defensor de su elección y de comunicarse libre y privadamente con su defensor;
- e. derecho irrenunciable de ser asistido por un defensor proporcionado por el Estado, remunerado o no según la legislación interna, si el inculpa-do no se defendiere por sí mismo ni nombre defensor dentro del plazo establecido por la ley;
- f. derecho de la defensa de interrogar a los testigos presentes en el tribunal y de obtener la comparecencia, como testigos o peritos, de otras personas que puedan arrojar luz sobre los hechos;
- g. derecho a no ser obligada a declarar contra sí mismo ni a declararse culpable, y,
- h. derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior.

En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable.

Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin verter las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho.

Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.

Artículo 31. Toda sentencia judicial podrá ser apelada o consultada, salvo las excepciones que consagre la ley.

El superior no podrá agravar la pena impuesta cuando el condenado sea apelante único.

Artículo 33. Nadie podrá ser obligado a declarar contra sí mismo o contra su cónyuge, compañero permanente o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

Artículo 30. Quien estuviere privado de su libertad, y creyere estarlo ilegalmente, tiene derecho a invocar ante cualquier autoridad judicial, en todo tiempo, por sí o por interpuesta persona, el habeas corpus, el cual debe resolverse en el término de treinta y seis horas.

Artículo 86. Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuandoquiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.

La protección consistirá en una orden para que aquel respecto de quien se solicita la tutela, actúe o se abstenga de hacerlo. El fallo, que será de inmediato cumplimiento, podrá impugnarse ante el juez competente y, en todo caso, éste lo remitirá a la Corte Constitucional para su eventual revisión. Esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

En ningún caso podrán transcurrir más de diez días entre la solicitud de tutela y su resolución.

La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión.

Artículo 87. Toda persona podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o un acto administrativo. En caso de prosperar la acción, la sentencia ordenará a la autoridad renuente el cumplimiento del deber omitido.

Artículo 89. Además de los consagrados en los artículos anteriores, la ley establecerá los demás recursos, las acciones y los procedimientos necesarios para que puedan propugnar por la integridad del orden jurídico, y por la protección de sus derechos individuales, de grupo o colectivos, frente a la acción u omisión de las autoridades públicas.

3. La confesión del inculpado solamente es válida si es hecha sin coacción de ninguna naturaleza.

4. El inculpado absuelto por una sentencia firme no podrá ser sometido a nuevo juicio por los mismos hechos.

5. El proceso penal debe ser público, salvo en lo que sea necesario para preservar los intereses de la justicia.

Artículo 9. Principio de Legalidad y de Retroactividad

Nadie puede ser condenado por acciones u omisiones que en el momento de cometerse no fueran delictivas según el derecho aplicable. Tampoco se puede imponer pena más grave que la aplicable en el momento de la comisión del delito. Si con posterioridad a la comisión del delito la ley dispone la imposición de una pena más leve, el delincuente se beneficiará de ella.

Artículo 10. Derecho a Indemnización

Toda persona tiene derecho a ser indemnizada conforme a la ley en caso de haber sido condenada en sentencia firme por error judicial.

Artículo 25. Protección Judicial

1. Toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro recurso efectivo ante los jueces o tribunales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, la ley o la presente Convención, aun cuando tal violación sea cometida por personas que actúen en ejercicio de sus funciones oficiales.

2. Los Estados partes se comprometen:

- a. a garantizar que la autoridad competente prevista por el sistema legal del Estado decidirá sobre los derechos de toda persona que interponga tal recurso;
- b. a desarrollar las posibilidades de recurso judicial, y
- c. a garantizar el cumplimiento, por las autoridades competentes, de toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso.

Artículo 228. La administración de justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será descentralizado y autónomo.

Artículo 229. Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado.

B. EL DERECHO INTERNACIONAL DE LOS DERECHOS HUMANOS EN MATERIA DE DERECHO A LA JUSTICIA

Las normas que se refieren al derecho a la justicia, como puede observarse en el cuadro anterior, se encuentran comprendidas en diferentes artículos de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y cosa igual ocurre en la Constitución Política de Colombia de 1991.

El derecho a la justicia es activo cuando busca obtener y lograr un castigo efectivo y una reparación cierta. El derecho a que se investigue a una persona cuando es objeto de violación por otra, esto es el hecho de reclamar y exigir justicia, pretende que se le aplique sanción al responsable de la violación y se le pague reparación civil indemnizatoria al que recibió la violación o el daño. Este derecho es fundamentalmente de carácter civil e implica la vigencia del principio de que todo el que comete un daño está obligado a indemnizarlo y el que lo sufre a exigir el cumplimiento de su derecho.

Asimismo, el derecho a la justicia implica el exigir ser objeto de un tratamiento justo, cuando en forma pasiva recae sobre una persona la investigación o acusación de ser presunto responsable de un hecho delictivo, cuya primera garantía de justicia constituye el derecho a la presunción de inocencia y seguidamente a un juicio justo, con todas las garantías que le permitan al acusado mantener su condición de inocente en tanto no se compruebe dentro del proceso su responsabilidad penal.

Lo mencionado en el párrafo anterior debe complementarse con lo expuesto en el mismo informe dentro del párrafo 176, en el sentido de que el Estado está, por otra parte, obligado a investigar toda situación en la que se hayan violado

los derechos humanos protegidos por la Convención. Si el aparato del Estado actúa de modo que tal violación quede impune y no se restablezca, en cuanto sea posible, a la víctima en la plenitud de sus derechos, puede afirmarse que ha incumplido el deber de garantizar su libre y pleno ejercicio a las personas sujetas a su jurisdicción. Lo mismo es válido cuando se tolere que los particulares o grupos de ellos actúen libre o impunemente en menoscabo de los derechos humanos reconocidos en la Convención.

C. ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

En el informe de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos del año 1980, se hizo un cuidadoso estudio sobre la organización y funcionamiento de la administración de justicia en Colombia. Desde esa oportunidad, no sólo ha cambiado el texto de la Constitución de Colombia, sino también el de su código de procedimiento penal, código penal, régimen de justicia militar y otros. En la actualidad la administración de Justicia en Colombia está dividida en las siguientes jurisdicciones: 1. Jurisdicción Ordinaria (Corte Suprema 234 y ss. CN, Tribunales de Distrito, Tribunales Nacionales (Orden Público) Jueces y Fiscales); 2. Jurisdicción Contencioso Administrativa (Consejo de Estado 236 y ss. CN, y Tribunales Contenciosos); 3. Jurisdicción Constitucional (Corte Constitucional 239 y ss. CN); 4. Jurisdicciones Especiales (Militar 221 CN, de Indígenas 246 CN, Jueces de Paz 247 CN); y, 5. Jurisdicción Disciplinaria (Consejo Superior de la Judicatura 254 y ss. CN).
(...)"

Obra en el proceso, solicitud de copias del expediente, radicado el día 2 de noviembre de 2017 aporlo lo correspondiente para el tramite de proceso y solcito copia del expediente y aporte CD de la audiencia celebrad; sin que hasta la fecha se hubiera dado resolución a esta petición.

En todo caso, la sustentación de los motivos de inconformidad son los siguientes:

El Fallo apelado, fue leído durante la audiencia oral, del día 26 de octubre de 201 /, por la Jueza Quinta Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso radicado de la referencia, y del cual se extracta lo siguiente:

PARA EL ANALISIS DEL RECURSO DE APELACION, se hace necesario que primero, se den a conocer a los magistrados las pruebas que obran dentro del EXPEDIENTE, para que tenga la INTEGRALIDAD EN el análisis de sana Critica, estos son PRUEBAS Y ANEXOS de la DEMANDA:

Al presente proceso se le aplicará el procedimiento indicado en el título III Artículo 399 del Código General del Proceso, en concordancia con la Ley 1564 de 2012 y lo preceptuado en las leyes 9ª de 1889 y 388 de 1997

PRUEBAS

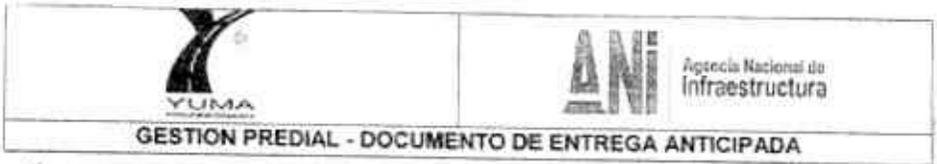
1. Copia de la Ficha predial No 3NIB0687, junto con el plano de localización y coordenadas. (3 folios)
2. Copia del acta de entrega anticipada del 1 de junio de 2016 (1 folio)
3. Copia del avalúo emitido por la Corporación Nacional de Valoraciones y Tasaciones del 27 de junio de 2017 (21 folios)
4. Copia de la oferta formal de compra YC-CRT-42034 (3 folios)
5. Copia de la notificación personal de la oferta formal de compra (1 folio)
6. Copia autentica de la Resolución No 0177 del 08 de febrero de 2017 (3 folios)
7. Copia del envío de la citación para notificación personal de la Resolución No 0177 del 08 de febrero de 2017 Rad. No 2017-604-004448-1 junto al reporte emitido por la empresa de correo certificado de la entrega del mismo. (3 folios)
8. Constancia de la Notificación Por Aviso de la Resolución No. 0177 del 08 de febrero de 2017 junto al reporte emitido por la empresa de correo certificado de la entrega del mismo. (3 folios)
9. Constancia de ejecución de la Resolución de Expropiación (1 folio)
10. Certificado de tradición y Libertad del folio de matrícula No. 190-153082 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar

ANEXOS

1. DECRETO 4165 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2011 por el cual se cambia la naturaleza jurídica, cambia de denominación y se fijan otras disposiciones del Instituto Nacional de Concesiones - INCO.
2. Copia del RESOLUCIÓN 1452 de 2013 "Por medio del cual se crean nuevamente unos Grupos Internos de Trabajo en las diferentes dependencias de la estructura de la Agencia Nacional de Infraestructura, se determinan unas funciones y las de sus Coordinadores"
3. Copia de la RESOLUCIÓN 528 DE 2015 "Por medio de la cual se adopta el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales para los empleos de la planta de personal de la Agencia Nacional de Infraestructura (...)"

La PRUEBA 2.- Copia del ACTA DE ENTREGA ANTICIPADA DEL 1 DE JUNIO DE 2016; o sea que mi poderdante ANTES DE QUE LE FORMULARAN LA DEMANDA DE EXPROPIACION, Ya les había entregado el predio objeto de la demandan; LUEGO ENTONCES, desde ya señores MAGISTRADOS,

se generaba UN LUCRO CESANTE, que debía ser INCLUIDO EN EL AVALUO, y adicionalmente, se caen los ARGUMENTO DE LA JUEZ EN SU FALLO, cuanto plantea que en la diligencia de Entrega anticipada, NO ENCONTRO NADA eso se DEBIA a que ese predio ya ESTAN EN PODER DEL DEMANDANTE y este había INTERVENIDO EL MISMO, desde la fecha de entrega (1 de junio de 2016, suscrita entre el representante legal CONCESIONARIA YUMA S.A Y YOYSE ANDRADE ARIAS)



Yoysé Andrade Arias mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Bosconia identificado como aparece al pie de su correspondiente firma, actuando en mi calidad de Propietaria del predio denominado Lote Uno P-23-2 ubicado en jurisdicción del municipio de Bosconia identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-183062 de la oficina de Instrumentos públicos de Valledupar ubicado dentro de los PRs K03+021,412 - K03+021,412 identificado internamente con el CIP 3N180687 por medio del presente escrito autorizo a la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A. y/o a sus CONTRATISTAS para que realicen los trabajos que requieran adelantar en el Tramo Tramo 3, Hito 11, del Proyecto Vial "Ruta del Sol Sector 3".

En atención al contrato No. 007 de 2010 suscrito entre la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A. con el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO (HOY AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI), cuyo objeto es el siguiente: "El Concesionario realice por su cuenta y riesgo, las obras necesarias para la construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento y conservación, según corresponda, del Proyecto Vial Ruta del Sol Sector 3 y la preparación de los estudios y diseños definitivos, la gestión predial, social y ambiental, la obtención y/o modificación de licencias ambientales, la financiación, la Operación y el mantenimiento de las obras, en el Corredor Vial "Ruta del Sol Sector 3", efectúe de manera libre y voluntaria la entrega anticipada de la franja de terreno requerida para la ejecución de los trabajos propios del proyecto, tales como labores de medición y construcción (movimiento de tierra), remoción y reubicación de cercas hasta el punto definitivo del área requerida, y los demás que la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A. y/o sus CONTRATISTAS requieran realizar para adelantar las labores antes indicadas.

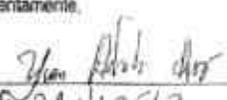
Se deja constancia que esta entrega la realiza para que a partir de la fecha de la firma del presente documento y mientras se adelantan los trámites legales necesarios para dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, se puedan llevar a cabo los trabajos para el desarrollo del proceso construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento y conservación del Proyecto en mención (de acuerdo al requerimiento del YUMA CONCESIONARIA S.A.) y la entrada de maquinaria y personal requerido; sin que esto signifique en ningún momento que se transfiera el derecho de propiedad que el propietario tiene sobre la zona de terreno requerida.

Así mismo el permiso que concede se hace de manera voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la ley 1682 del 22 de Noviembre de 2013, en consecuencia el permiso será irrevocable una vez se pacte:

or su parte, la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A., se compromete con el (los) propietario (s) a realizar lo siguiente:

- a) Determinar con precisión la longitud y el área de terreno requerida del predio.
- b) Levantar el inventario de las construcciones, cultivos, especies, y demás elementos existentes en la franja a intervenir, al igual que levantar registro fotográfico de la zona requerida, antes de la intervención. Toda esta información formarán parte del expediente que se lo entregará a la firma avaluadora, quien será la encargada de elaborar los respectivos evaluos comerciales, necesarios para la posterior presentación de oferta formal de compra a los propietarios del predio determinados según estudio de títulos que YUMA CONCESIONARIA S.A. deberá realizar.
- c) Presentar oferta formal de compra en un término no superior a tres (3) meses siguientes a la fecha de inicio de los trabajos de construcción, en la cual se establezca por parte de la firma avaluadora el valor comercial del terreno, las construcciones, las mejoras, los cultivos y especies existentes en el área requerida.
- d) Si los Propietarios no aceptan la oferta de compra presentada por YUMA CONCESIONARIA S.A., ésta última procederá de conformidad con el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 a iniciar proceso de expropiación. No obstante, los propietarios durante el proceso de expropiación y antes de que se dicte Sentencia, podrán decidir enajenarlo voluntariamente.

Para constancia se firma el presente documento en la ciudad de Bosconia, Cesar a los 01 de Junio de 2016.

Atentamente,

 C.C. 34463563
 LEONARDO CASTRO
 Cedula de Extranjería No. E390.265.
 REPRESENTANTE LEGAL
 YUMA CONCESIONARIA S.A.

Esta prueba NO FUE ANALIZADA, NI TENIDA EN CUENTA EN EL FALLO

Ficha Predial, aportada por demandante, INCORRECTAMENTE VALORADA ESTA PRUEBA, ella contine información que indican o inferian que existia un sistema eléctrico, cuando se inserta en la misma, que los postes de madera presentaban ALEMABRE GALVAZIDO, que es USADO O TULIZADO, PARA CERCA ELECTRICA, esto es el predio CONTAVA CON ENERGIA ELECTRICA. La Juez NO REVISO, ni observo esta situación, pero si DEJA CLARO EN LA SENTENCIA QUE EN SU VISITA DE ENTRAG DEL 9 DE COTUBRE DE 2017, encontró cerca con ALAMBRE DE PUA, infiriendo que por ello, NO EXISTIA servicio de energía eléctrica.

 <p>ANI Agencia Nacional de Infraestructura</p>		<p>MINISTERIO DE TRANSPORTE Agencia Nacional de Infraestructura Ficha Predial</p>		<p>PROYECTO DE CONCESIÓN PROYECTO No. 301-5118869 ASB. TRONCAL SAB. FINAL</p>		<p>PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3 CLASIFICACIÓN (R) RUTAS ACTIVIDAD FICHA REALIZACIÓN 20/05/2018 ECONOMÍA (R) FIDUCIARIAS PROYECTO 44200</p>	
<p>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: TODOS ANONIMOS</p>		<p>DIRECCIÓN DEL PREDIO: VEREDA/BARRIO: BOSCONIA MUNICIPIO: BOSCONIA DPTO: CESAR</p>		<p>PROYECTO DE CONCESIÓN: PROYECTO No. 301-5118869 ASB. TRONCAL SAB. FINAL</p>		<p>PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3: CLASIFICACIÓN (R) RUTAS ACTIVIDAD FICHA REALIZACIÓN 20/05/2018 ECONOMÍA (R) FIDUCIARIAS PROYECTO 44200</p>	
<p>CEDELA Y/O KIT: C.C. 39.463.503</p>		<p>TELEFONO: 48.77</p>		<p>LONG. (M): 32.03</p>		<p>LONG. (M): 30.36</p>	
<p>LINDEROS NOR LONG. (M): TODOS ANONIMOS</p>		<p>ORI. LONG. (M): 654.800004 - FIDUCIACION</p>		<p>SUR. (M): 32.03</p>		<p>OCC. (M): 30.36</p>	
<p>PROPIET.: TODOS ANONIMOS</p>		<p>ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE: TIPO TENENCIA: PROPIEDAD MATRIC. INMOB: 190-133002 Nº ESCRITURA: 252</p>		<p>NOTARIA FECHA: UNICA 26/06/2014</p>		<p>LIBRO TOMO: UNICA 26/06/2014</p>	
<p>CULTIVOS Y ESPECIES: TOTOPIRO (2 x 0.15 M) SANTA CRUZ (2 x 2.25 M) GUACANO (2 x 2.25 M) PIY (2 x 0.15 M) SOLERA (2 x 2.25 M) TEUCAFINA (2 x 2.25 M) CAJALINGO (2 x 0.15 M) COCOTE DE PIALE (2 x 0.15 M) PIY (2 x 2.25 M) CANAQUATE (2 x 2.25 M) CANAQUATE (2 x 0.15 M) TOTOPIRO (2 x 2.25 M) TOTOPIRO (2 x 2.25 M) EUCALIPTO (2 x 2.25 M)</p>		<p>DESCRIPCION DE LAS MEJORAS REQUERIDAS: Nº. Cerca fideicomiso con postes en madera de 1.40 m de altura, con 3 hilos de alambre galvanizado.</p>		<p>CIUDAD: EL COPEY</p>		<p>PAGINA: EL COPEY</p>	
<p>CANT: 2 24 4 2 7 10 7 1 4 2 2 2 2</p>		<p>DENS: UNO UNO UNO UNO UNO UNO UNO UNO UNO UNO UNO UNO UNO</p>		<p>Nº CATASTRAL: 0102 0008 UNAS 0001 (M)</p>		<p>OFIC. REG.: VILLAFRANCA</p>	
<p>AREA CONSTRUIDA: 0.00 m²</p>		<p>AREA REQUERIDA: 1607.07 m²</p>		<p>AREA REMANENTE: 4392.93 m²</p>		<p>AREA TOTAL: 6000.00 m²</p>	
<p>CONSULTOR: PRESOAM S.A.S</p>		<p>FIRMA CONSULTOR: Andrés Rodríguez ING. CIVIL</p>		<p>CONSULTOR: PRESOAM S.A.S</p>		<p>FIRMA CONSULTOR: Cristian Benavides ING. AGRICOLA</p>	
<p>PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3: CLASIFICACIÓN (R) RUTAS ACTIVIDAD FICHA REALIZACIÓN 20/05/2018 ECONOMÍA (R) FIDUCIARIAS PROYECTO 44200</p>		<p>PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3: CLASIFICACIÓN (R) RUTAS ACTIVIDAD FICHA REALIZACIÓN 20/05/2018 ECONOMÍA (R) FIDUCIARIAS PROYECTO 44200</p>		<p>PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3: CLASIFICACIÓN (R) RUTAS ACTIVIDAD FICHA REALIZACIÓN 20/05/2018 ECONOMÍA (R) FIDUCIARIAS PROYECTO 44200</p>		<p>PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3: CLASIFICACIÓN (R) RUTAS ACTIVIDAD FICHA REALIZACIÓN 20/05/2018 ECONOMÍA (R) FIDUCIARIAS PROYECTO 44200</p>	

3.- Cuadro de COORDENADAS, esta prueba es ESENCIAL, tal como se explico en la sustenciòn VERBAL y el interrogatorio al perito de la parte DEMANDANTE, el certificado de USO DE SUELO, ha debido solicitarse, UNICA Y EXCLUSIVAMENTE sobre esta àrea, ya que ERA la fracciòn del PREDIO OBJETO DEL ENCARGO VALUATORIO, y no se hizo así, la CERTIFICACION APORTADA POR DICHO PERITO, LO FUE DE UN PREDIO DE 72 HECTAREAS, DONDE NO SE DEFINE CUAL AREA ES SUBRUBANA Y CUAL NO.

CUADRO DE COORDENADAS			
ORDEN	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	100744.51	107924.83	31.62
P2	100744.100	107924.83	46.81
P3	100740.732	107922.085	32.23
P4	100741.111	107922.461	30.78
P5	100744.51	107924.83	31.62

AREA SE QUERIDA DE 1807.37

 ANI Asesoría Notarial S.A.	PROPIETARIO [Nombre del propietario] IDENTIFICACION DE REFERENCIA [Número de identificación]	INFORMACION DE REFERENCIA [Detalles de referencia]	DATOS DE VALOR [Datos de valoración]	OBSERVACIONES [Observaciones]
	PLATA DEL SOL SECTOR 1 [Detalles de sector]	CUADRO DE AREA [Detalles de área]	[Detalles de información]	[Detalles de datos]

3.- AVALUO PRESENTADO POR LA CORPORACIONNACIONAL DE VALUACIONES Y TASACIONES, avaluador designado OMAR SALCEDO

RETA-3800647-046-2016



1. INFORMACIÓN GENERAL					
1.1. SOLICITUD	VUMA CONCESIONARIA S.A. - JUNIO 20 DE 2016				
1.2. TIPO DE INMUEBLE	FINCA AGRICOLA/RURAL				
1.3. TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL RURAL				
1.4. MARCO NORMATIVO	Ley 9 de 1988, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución EWC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resoluciones ISAC RRH de 2014, 1044 de 2014, 316 de 2015 y Resolución Min-Transporte 2684 de 2015.				
1.5. DEPARTAMENTO	CESAR				
1.6. MUNICIPIO	BOSCONIA				
1.7. VEREDA	BOSCONIA				
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	LOTE UNO B-N-32				
1.9. ABCISADO DEL AREA REQUERIDA	ABSCISA INICIAL	K 5+022,4	1	ABSCISA FINAL	K 2+073,41 1
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	AGROPECUARIO				
1.11. USO POR NORMA	SUBURBANO (Su-M), Agrícola (Su-A)				
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL	NÚMERO PREDIAL	20060000200000002610000			
	AREA DE TERRENO	72 Ha	7500 m2		
	AREA DE CONSTRUCCIÓN	m2			
	AVALÚO CATASTRAL	\$ 145.669.000			
1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO	JUNIO 24 DE 2016				
1.14. FECHA DE INFORME	JUNIO 27 DE 2016				
2. DOCUMENTOS ESTUDIADOS					
1	Certificado de Tradición y Libertad No. 190-153082 de fecha 19 de Mayo 2016.				
2	Escritura pública N° 251 de 26 de Junio de 2014 de la notaría única de El Copey.				
3	Certificación de norma de usos del suelo expedido el 17 de Junio de 2016, por la Secretaría de Planeación del municipio de BOSCONIA.				
4	Informe de estudio de fecha 19 de Mayo 2016, elaborado por PREDIAM S.A.S.				
5	Acta y Bando de identificación predial (INCRUBA), de fecha 25 de Mayo de 2016 elaborada por PREDIAM S.A.S.				

El anterior documento, fue presentado y sustentado ante el Juez 5 Civil del Circuito de Valledupar, el día 26 de octubre de 2017, leído tácticamente como fue presentado y dentro del mismo se resalta lo siguiente: fue solicitado el 20 de junio de 2016, el predio requerido, es el definido en las coordenadas antes citadas; pero mirese que la información CATASRAL no dice: número predial 200600002000000002610000; AREA DEL TERRENO: 72 Ha 7500 metros²; avaluo catastral \$145.669.000 y el perito en su DECLARACION le asigna a su ARBITRIO UN AVALUO CATASTRAL DE \$2.000.000. cuando el NO ES AUTORIDAD DE HACIENDA MUNICIPAL DE BOSCONIA, CESAR, para colocar AVALUOS CATASTRALES, esa potestad es de el Municipio de Bosconia, Cesar, Concejo Municipal de Bosconia, cuando la Constitución ,es entrega en el articulo 313, la atribución de VOTAR LOS TRIBUTOS. En esa avaluo habla del marco normativo e INCLUYE la resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte; que regula todo lo relacionado con el reconocimiento y liquidación de LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE, esta RESOLUCION NO FUE TENIDA EN CUENTA EN EL AVALUO, toda vez que el AVALUO QUE SE PRESENTO dentro del proceso de expropiación es el MISMO DEL PROCESO DE ENAGENACION VOLUNTARIA o se que desde un principio el AVALUO DE LA LONJA CORPORACION NACIONAL DE VALORIZACIONES Y TASACIONES esta MAL ELABORADO, el dejar de incluir estos factores OBLIGATORIOS EN EL PROCESO DE NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA y NO LLEVABA ESOS CONCEPTOS, por lo que desde el inicio del proceso, y tal como se demostrara con las pruebas APORTADAS (RECURSO DE REPOSICION A LA RESOLUCION DE EXPROPIACION BASE DE ESTE PROCESO Y LAS PRUBAS APORTADAS AL MISMO Y QUE IGUALMENTE OBRAN EN ESTE PROCESO). El citado en su acápite USO POR NORMA: LO CALIFICA COMO SUBURBANO Y AGRICOLAS, o sea desde el mismo momento de elaboración del AVALUO SABIA QUE EL PREDIO ERA SUSBURBANO y si tenia diferentes usos HA DEBIDO SEPARARLOS Y TASARLOS DE MANERA INDEPENDIENTE, ya que conforme el decreto 1420 de 2008, el uso de suelo urbano, rural, expansión urbana, suburbano, suelo de protección DEBEN TENERSE OBLIGATORIAMENTE, para tasar el valor; que se define por el MEJOR USO que por NORMA TENGA EL INMUEBLE. Esto se omitió en el avalúo presentado por el demandante y al cual la juez le dio PLENA VALOR, cuando en realidad NO CUMPLIO CON LOS PARAMETROS DE LA LEY 388 DE 1997, DECRETO 1320 DE 2008, LEY 1682 DE 2013, LEY 1742 DE 1014; RESOLUCION 620 DE 2008, RESOLUCION 898 DE 2015 Y RESOLUCION 2684 DE 2015

Dentro del peritazgo rendido, se observa que el perito registra que la INFORMACION DE SERVICIOX PUBLICOS, la tomo del PLAN DE DESARROLLO, y dentro de la diligencia de interrogatorio manifiesta

que acudió a la empresa de servicios públicos, MAS NO APORTA NINGUN DOCUMENTO, que evidencia ese hecho, por lo que se desprende que el perito MINTIO, al juzgado, para SOPORTAR su avalúo que esta plagado de INCONSISTENCIAS, NO SE APORTO prueba alguna que definiera el tema de los servicios públicos, a pesar que el decreto 1420 de 2008, le INDICA de que en caos de que le faltara alguna documentación o información, este DEBIA REQUERIRLA POR ESCRITO y si lo hizo así, DEBIA aportarla a su INFORME VALUATORIOA Y NO SE HIZO ASI.

R273-3NIB087-045-2016



<p>Fuente: http://geoportal.gac.gov.co/8888/sig/sig/Agrologia.seem</p>	<p>Grupo de manejo IIIsc. Suelos moderadamente profundos, bien a moderadamente bien drenados, de fertilidad moderada a alta, ligeramente alcalinos y con texturas medias. Las limitaciones más severas de uso de los suelos se deben a la moderada profundidad efectiva, causada por fluctuaciones del nivel freático que genera encharcamientos e inundaciones ocasionales durante el crecimiento de los ríos. También presentan restricciones para la elección de cultivos debido a las deficientes precipitaciones durante uno de los semestres del año. La unidad tiene vocación para agricultura con cultivos anuales y semi-perennes como maíz, plátano, frutales y pastos introducidos (argentina, braquiaria, etc) para ganadería extensiva cuyo fin sea la producción de carne.</p>
<p>4.6. SERVICIOS PÚBLICOS</p> <p>Fuente: Plan de Desarrollo Municipal Bosconia.</p>	<p>El sector cuenta con servicio de energía eléctrica, suministrada por ELECTRICARIBE, la subestación se localizada sobre la vía que conduce al vecino municipio de El Copey. El servicio opera de manera normal en la zona rural exceptuando la vereda El Tropezón, Alto de Mina y fincas dispersas. El servicio de acueducto es suministrado por el municipio en el área urbana y en la zona rural únicamente se oferta el servicio de agua potable al Corregimiento de Loma Colorada y en algunas veredas como Puerto Lajas, Boca de Tigre y Loma Linda se surten de agua para labores domésticas a través de pozos artesianos en regular estado. La disposición de excretas se realiza al aire libre, en letrinas y pozas sépticas, debido a la inexistencia de un sistema de disposición y tratamiento de aguas residuales.</p>
<p>4.7. SERVICIOS COMUNALES</p> <p>Fuente: EOT Bosconia Cesar</p>	<p>Los servicios de educación básica y media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Bosconia y Valledupar.</p>
<p>4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</p> <p>Fuente: EOT Bosconia Cesar</p>	<p>La principal vía de acceso es la vía que comunica al municipio de Bosconia con la ciudad de Santa Marta y permite el acceso a hacia el norte al resto de la Costa Atlántica, hacia el sur a través de la vía Bucaramanga y por el oriente con Valledupar. Las agencias de transporte se encuentran sobre la vía, en el perímetro urbano de Bosconia, a donde llegan rutas de líneas de buses como Brasilia, Coopetran, Berlías y Costaline. Además de presentar un transporte informal en vehículos particulares.</p>

El informa valuatorio rendido, nos indica que el predio presenta un USO DE SUELO SUBURBANO, dentro del expediente hay obras las certificaciones de usos de suelo aportada por el DEMANDADO, OBRA EL MISMO AVALUO DEL DEMANDANTE QUE ASI LO INCORPORA, OBRA AVALUO DEL DEMANDADO, QUE DESARROLLO, ESE TEMA y por ende al estar demostrado el uso de suelo en el FALLO MAL PUEDE DARSE LA CONNOTACION DE SUELO RURAL, ya que ese es una CATEGORIA, mas no un USO, por ello el despacho debe diferencial, en el tipo de SUELO y el USO DE SUELO SEGÚN NORMA URBANISTICA, la cual esta DADA en el tipo de actividades que se permite en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, para una determinación áreas, para ello, el informe valuatorio presentado por la ANI, esta equivocado en su INTERPRETACION Y APLICACIÓN y desconoce el marco normativo vigente.

Para ratificar lo anterior, nos permitimos hacer una análisis a lo consignado por el perito de la ANI

Sobre el tema de reglamentación de USO DE SUELO

R3T3-JNIB0687-048-2018



5. REGLAMENTACION URBANISTICA		
USO DE SUELO	Suburbano Usos Múltiples (Su-M) Agrícolas (SUA) CJ-ADSRAM	
NORMAS DE USO DE SUELO	Suburbano Usos Múltiples: Son suelos que se localizan sobre las salidas de la cabecera municipal sobre la vía regional a Bucaramanga y la salida a Puerto Magdalena sobre la troncal de los contenedores y sobre la margen izquierda que poseen potencialidades para ser usos múltiples a consolidar, usos suburbanos que se desarrollan en los corredores de vías regionales.	
	Agrícolas CJ-ADSRAM: Son suelos de vocación Agrícola localizados en el valle del río Angaité y cuyo usos en áreas para el desarrollo socioeconómicas está orientado a desarrollar el gran E.O.T. esencial productivo agrícola municipal y que deben desarrollarse con restricciones ambientales menores como son la utilización de sistemas de labranzas mínimas, control biológico y agricultura orgánica.	
	Uso Principal Agrícolas CJ ADSRAM	Uso agrícola con labranza mínima y agricultura ecológica Cultivos Transitorios Cultivos permanentes de Tipo Comercial Ganadería semintensiva o de ceba
	Usos Complementarios Agrícolas CJ ADSRAM	Ganadería intensiva con riego suplementario Silvopastoral
	Usos compatibles Agrícolas CJ ADSRAM	Forestal comercial Vivienda Campesina Bodegas Silos Pesquerías Agroindustrias
Usos Prohibidos Agrícolas CJ ADSRAM	Lotificaciones Parcelaciones Proyectos recreativos	
Certificado del uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Bosconia, según el EOT aprobado mediante acuerdo No. 019 del 30 de Agosto de 2001.		

Así esta consignado en el documento aportado folio 22, pero NUNCA ACLARA QUE AREA HACE PARTE DE DICHO SUELO, Y QUE PARTE PERTENCE A SUELO AGRICOLA, PERO MIREN SEÑORES MAGISTRADOS, que a pesar de TENER USO DE SUELO SUBURBANO, este NO CONSIGNA, en ninguno de sus partes el uso del SUELO SUBURBANO, que es el uso de SUELO QUE POR NORMA TIENE EL POLIGO O COORDENADAS REPORTADAS EN SU AVALUO, se oculta esta información importante para el avaluo y en su declaración pretende justificarlo alegando, que el predio NO SE ENCUENTRA DESARROLLADO y desafortunadamente la Juez 5 Civil del Circuito de Valledupar, le dio esa credibilidad, cuando el mismo decreto 1420 de 2008 OBLIGABA A TENERLO como base para el PRECIO, que se fija conforme lo indica la misma NORMA, con el MEJOR USO que tenga el inmueble.

El avaluo presentado y que fue el que se traslado, conjuntamente con la demanda, NO HA SIDO OTRO DIFERENTE AL QUE OBRA A Folios 17 al 37 de cuaderno Principal PDF 3 elaborado por la Lonja CORPORACION NACIONAL DE VALUACIONES Y TASACIONES, por conducto del ingeniero OMAR SALCEDO, fue el que el despacho tomo como base para la sentencia y el MISMO, NO FUE NI REVISADO, NI OBJETADO, por el peticionario del avalúo (PERO SI POR NOSOTROS) y NO SE PUEDE PRETENDER ADICIONAR O COMPLEMENTAR, ya que ese mismo avalúo fue el que se le presento a la señora YOYSE ANDRAD ARIAS, en la oferta de compra, lo contenido en el documento escrito es la PRUEBA DOCUMENTAL, con la cual ejercemos nuestro derecho de defensa y contradicción; y se puede ver que TODAS LAS ADICIONES Y ACLARACIONES QUE TUVIERE EL AVALUDOR, HA DEBIDO CONSIGNARLAS EN EL DOCUMENTO Y NO POR FUERA DE ESTE O en su interrogatorio, ya que así lo establece las normas que regulan ESTE TIPO DE AVALUOS.

El avalúo rendido ante el Juez 5 Civil del Circuito de Valledupar, y que este Juzgado admitió como válido para el tema indemnizatorio, APLICO EL METIDO DE COMPARACION O DE MERCADO, con relación al bien inmuebles y sus anexidades y cosechas y NADA DIJO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE;

R3T3-3NIB0687-045-2016



7. MÉTODOS VALUATORIOS

<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de las construcción y/o mejoras.</p>
<p>Método de Comparación de Mercado</p> <p>Es la 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>
<p>Costo de Reposición</p> <p>Se estimó el costo total en que se incurrió para el establecimiento de las mejoras constructivas y cultivos existentes en el predio. El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente. El valor de las construcciones y mejoras parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado. Dado que los valores de referencia en las publicaciones de construcción especializadas están referidas a las zonas urbanas de la región, es necesario reconocer el peso del transporte en los elementos constructivos el cual se delimitó en el 30%. El sustento es que las personas realizan el traslado de materiales generalmente por autoconstrucción y proveen el transporte con terceros, incrementado el valor de la construcción, elemento que fue reconocido.</p>

Recordemos el marco normativo, que el perito cito en este informe, Cuando revisamos la resolución 620 de 2008 del IGAC, y resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte; OLVIDANDO la resolución 898 de 2014 del IGAC; siendo las resoluciones del IGAC las que se deben tener en cuenta por expresa orden del DECRETO 1420 DE 2008.

Cuando el decreto 1420 de 2008, ordena tener OBLIGATORIAMENTE, utilizar el MEJOR USO DE SUELO, para fijar el precio y define, que los USOS A APLICAR son Urbano, Rural, Expansión Urbana, Suburbano y de protección; ERA OBLIGATORIO PARA EL PERITO, clasificar y valorar CON ESTE USO, para el CASO ESPECIFICO – SUELO SUBURBANO, pero el perito de la ANI, mañososamente, ENGAÑA al operador judicial y este ENTRA A INTERPRETAR DE MANERA ERRADA la ley 388 de 1997, sobre la clasificación de suso de suelo; y le DA al predio la condición de SUELO RURAL, por actividad, cuando por NORMA URBANISTICA, ES UN SUELO SUBURBANO, para USO AGROINDUSTRIAL Y COMERCIO M2 Y M3; eso conlleva a la comparación de mercado, realizada por el perito de la ANI, con predios agropecuarios, ERA ERRADA a la luz de la mismas normas que cita la Juez como amparo, para indicar que ese avaluo se ajusta a las mismas; INCURRIENDO EN UNA INTERPRETACION ERRADA de la norma y en una VALORACION INCORRECTA DE LA PRUEBA; la solidos del interrogatorio, la seguridad de respuesta del perito, NO SON DE POR SI, el único elemento, válido, para valorare el mismo, ya que los que se dice con seguridad, que este contrario a la ley o a la constitución NO PERCE es REAL O ADMISIBLE, la idoneidad del perito, se cuestiona cuando a pesar de indicar innumerables estudios, NO MANIFESTO CUANTO A AVALUOS CORPORATIVOS había realizado en si vida

profesional como tal; en su interrogatorio **NO REGISTRO EXPERIENCIA EN AVALUOS**, solo registro estudios y **AQUÍ** la experiencia es la que vale. Por eso igualmente se puede afirmar que **INDUJO AL JUEZ EN ERROR**, al definir el método, toda vez que **COMPARO INMUEBLES AGROPECUARIOS**, cuando **DEBIO HACER LA COMPARACION**, con **INMUEBLES AGROINDUSTRIALES O COMERCIALES M2 Y M3**, para que se pudiera cumplir con el requisito de valuación con bienes **SEMEJANTES**; por otro lado, el metodo escogido presenta **ERRORES GRAVES**, para aplicar su método **TOMO SOLO TRES (3) MUESTRAS**, cuando aun para predios agropecuarios era **NOTORIO, EVIDENTE** que la ANI, desde la firma del contrato de Concesión 07 de 2010 con **CONCESIONARA YUMA S.A.**, venia haciendo gestión predial, de los hechos de la demanda, se puede inferir esta situación y sin embargo la lonja **SOLO** hace la **COMPARACION** con tres (3) muestras; **MUESTRAS QUE NO REGISTRAN** fecha de la toma, lo cual es **OBLIGATORIO**, por que la norma dice que deben ser transacciones u ofertas recientes; **PERO LO PEOR** esta en la aplicación del **METODO**, se aplico una **MEDIA ARTITMETICA**, con tres muestras, con la formula contenida en la resolución 620 de 2008 y el aplicar el **COEFICIENTE DE VARIACION**, se aplico la formula que no **CORRESPONDIA**.

RUT 9314138-9

S. REGULAMENTACION URBANISTICA

USO DE SUELO	Subtipos Urbanísticos (Código Agrario) (C) AGRARIAN
Suburbano Urbanístico Son zonas que se localizan entre las zonas de la categoría residencial y las zonas de categoría industrial y se destinan a usos que requieren de servicios que pueden prestarse tanto por cada vivienda o conjunto de viviendas como por el conjunto de las viviendas.	
Agricultura C. AGRARIAN Son zonas de carácter agrícola destinadas a cultivos de tipo agrícola y otros usos en áreas para el desarrollo agropecuario, que pueden ser de tipo agrícola, ganadero, forestal, piscícola, acuicultura, avícola, apícola, etc. y que deben ser compatibles con actividades urbanísticas tales como la utilización de sistemas de abastecimiento de agua potable y servicios urbanos.	
Uso Principal Agrícola C. AGRARIAN	Uso agrícola con destino agrícola y agropecuario
Uso Complementario Agrícola C. AGRARIAN	Industria Cultura, recreación Cultura, recreación de tipo comercial Cultura, recreación y otros
Uso residencial Agrícola C. AGRARIAN	Carácter residencial con usos agropecuarios agropecuarios
Uso Industrial Agrícola C. AGRARIAN	Industria comercial Industria comercial Industria Industria Industria Industria
Uso Prohibido Agrícola C. AGRARIAN	Industria Industria Industria Industria

Carácter de uso del suelo establecido por la Secretaría de Planeación Municipal de Bogotá, según el ITD aprobado mediante Decreto No. 614 del 30 de agosto de 2001.

La resolución 620 de 2008, en su artículo 37, NOS INDICA

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI
 BOGOTÁ - COLOMBIA

Contenido de la Resolución No. 1110 de 2008 en materia de procedimientos para el proceso devaluación de los predios urbanos.

ANEXO III
FORMULAS
DE LAS FORMULAS ESTADISTICAS

Artículo 37. Las fórmulas que se aplican a continuación en los casos de la presente resolución son las siguientes:

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formula mediante la siguiente expresión matemática:

$$X = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

- X = índice media aritmética
- \sum = signo que indica suma
- N = número de casos estudiados
- X_i = valores obtenidos en la encuesta.

2. Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de los cuadrados de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formula con la siguiente expresión:

ANEXO IV

Contenido de la Resolución No. 1110 de 2008 en materia de procedimientos para el proceso devaluación de los predios urbanos.

Bogotá, D.C., el 10 de agosto de 2008.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CIEZASZI
S.O.D. CENTRAL

Instrucción de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC para la aplicación de estadísticas para los valores catastrales de los predios.

$$s = \frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}$$

En donde:

- \bar{X} = media aritmética
- X_i = dato de la encuesta
- N = número de datos de la encuesta

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3. Coeficiente de variación (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media.

Era evidente que la fórmula aplicada por el evaluador para definir la desviación estándar DEBIO APLICAR el inciso que indica que cuando la muestra es menor de 10, se deberá utilizar como denominador N-1

*"Resolución 620 de 2008 del IGAC
artículo 37
(...)"*

En donde:

*X = media aritmética
Xi = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.*

*Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.
(...)"*

Lo anterior, conlleva a CONCLUIR que el avalúo adoptado por la Juez 5 Civil del Circuito de Valledupar, es errado y no ha debido ser tenido en cuenta para su fallo, ya que NO SE DIO CABLA CUMPLIMIENTO A la resolución 620 de 2008 del IGAC, conforme a las normas antes citadas, la CUAL ES DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO, para el perito, como para el OPERADOR JUDICIAL, es evidente que se hizo incurrir en ERROR al despacho de primera instancia; y se debió profundizar más por este operador sobre el tema a definir, NUNCA PIDO EXPLICACIONES SOBRE cómo se aplicaba el método, NO SE TUVO EN CUENTA LA RESOLUCION 620 DE 2008, en los apartes respectivos, por lo que resulta que la misma FUE INDEBIDAMENTE INTERPRETADA O ERRONEAMENTE INTERPRETADA y por ende el fallo debe ser revocado en los apartes UNICAMENTE INDEMIZATORIOS.

Para complementar lo anterior, y en que el perito OMAR SALCEDO hizo incurrir en ERROR al despacho, podemos ver que el mismo dentro de su AVALUO, LIQUIDAN LA PLUSVALIA, o sea que se le reconoce al inmueble UN MEJOR APROBECAMIENTO, PERO POR OTRO LADO LE APLICA tipo de suelo AGROPECURIA, cuando debió ser SUBURBANO, AGROINDUTRAL, COMERCIAL M2 Y M3; con lo cual se cambia totalmente el METODO o por lo menos se cambian, las condiciones de avalúo, ya que la Resolución 620 de 2008, EXIGE, que cuando se aplique este tipo de valoraciones, la comparación se DEBE REALIZAR SOBRE PREDIOS que tengan la misma condición; por lo que NUEVAMENTE, el doctor OMAR SALCEDO, en su explicación, OCULTO O DEJO DE INFORMAR A LA JUEZ sobre esta NORMA y la refiere a otra norma, con la finalidad de justificar su avalúo; que como se ha demostrado, NO SOLO ESTA PLAGADO DE ERRORES, sino que se ha actuado con conocimiento de causa, sobre las condiciones específicas del inmueble y sobre todo de las INDEMIZACIONES que tiene derecho la señora YOSE ANDRADE ARIAS, por la expropiación de que ha sido objeto; y acorde con la Sentencia 750 de 2015 cuando indico: **"inciso declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional, bajo el entendido que cuando se cuantifique la indemnización debe tener en cuenta los daños generados y aprobados con posterioridad a la oferta de compra"**

El avalúo comentado y tenido como base del fallo que fue APELADO, debió tener presente, ya que esta demostrado que el inmueble en expropiación la fue entregado a CONCESIONARIO YUMA S.A. el día 1 de junio de 2016, tal como consta en el ACTA DE ENTREGA ANTICIPADA, que aporó al proceso el MISMO DEMANDANTE, por lo tanto el avalúo que se presentaba DEBÍA CALCULAR ESOS DAÑOS, TODA VEZ QUE el LUCRO CESANTE es obligatorio liquidarlo y la señora JUEZ debía ser garante de esa situación que se hizo saber en la contestación de la DEMANDA cuando se le pide tener presente el fallo de la Corte Constitucional; pero NO LO TUVO EN CUENTA; la audiencia de fallo de primera instancia al darle PLENA CREDIBILIDAD al avalúo de la ANI, se desconoció esta norma y se generó un mayor daño a mi poderdante; se desconoció la Resolución 898 de 2014 del IGAC, que así me impone y la misma resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, que desarrollo la resolución 898 de 2014 del IGAC y dentro de la cual encuentra señores magistrados que era obligatorio en el proceso de negociación directa INCLUIR LOS GASTOS NOTARIALES Y OTROS, toda vez que esto NO PODÍA SUFRIRLOS el DESPOJADO, y como este avalúo fue el mismo que se tomó para la OFERTA DE COMPRA, tal como se demuestra con los documentos que aporta el demandante (CARTA DE OFERTA) donde se anuncia el envío del avalúo; ERA CLARO QUE SE IBA A RECHAZAR, por cuanto el avalúo en cuestión lo fue para el proceso de NEGOCION DIRECTA, y ese rechazo OBEDECIO A QUE NO CUMPLIA CON LOS REQUISITOS DE LEGALIDAD Y DE INCLUSION DE todas las INDENIZACIONES A QUE TIENE DERECHO YOYSE ANDREADE ARIAS, situación que pone en CUESTIONAMIENTO LA IDONEIDAD, QUE LE ENTREGÓ el Juzgado 5 Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, frente a un avalúo, que en esencia NO CUMPLIO CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.

Complementario de lo expuesto y con lo cual se DESVIRTUA las bases tomadas por el JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, para proferir el fallo cuestionado, encontramos una profunda contradicción, YA EL PERITO OMAR SALCEDO, LIQUIDA PLUSVALIA o sea GRAVA al predio con esta, SIN SUSTENTAR O APORTA el acuerdo del Concejo Municipal de Bosconia, Cesar, o SEA SIN SOPORTE del acuerdo Municipal que hay incluido este gravamen en su ESTATUTO DE RENTAS MUNICIPAL y lo que es PEOR que INCUMPLIO en la COMPARACION DE MERCADO, con lo que le impone el artículo 28 de la Resolución 620 de 2008, sobre la OBLIGACION DE REALIZAR LA COMPARACION DE MERCADO, sobre inmuebles para ello, el AVALUO DESCONOCIO EL MARCO LEGAL VIGENTE, para lo cual se debe tener presente:

“En la legislación colombiana se definió la Plusvalía inmobiliaria (Ley 388 de 1997) como el incremento en el valor del suelo producto de las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, dentro de las que se señalaron:

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.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.
4. La ejecución de obras públicas previstas en el POT que no se financien con cargo a la contribución por valorización y que impliquen un mayor valor en los predios. Por su parte, la “participación” en plusvalía inmobiliaria se concibió como un instrumento fundamentalmente de gestión de suelo⁴. La Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 a 87 estableció los lineamientos generales de dicha participación, **otorgando a los concejos municipales y distritales la potestad de dictar las normas necesarias para reglamentar su aplicación, por medio de acuerdos municipales.**

3.-En términos del artículo 8 de la Ley 388 son acciones urbanísticas: clasificar el territorio, localizar, señalar y realizar ejecución de obras de infraestructura pública, establecer la zonificación del aprovechamiento del suelo, entre las otras que sean congruentes con los objetivos de ordenamiento del territorio.

4 Son instrumentos concebidos por la Ley 388 de 1997 para financiar, orientar, gestionar y regular el desarrollo urbano mediante la concreción de acciones urbanísticas y la recuperación de parte de los beneficios que el mismo desarrollo urbano genera en la sociedad, tal es el caso la captura de plusvalía, el reparto de cargas y beneficios, los planes parciales, las unidades de actuación urbanística, la enajenación y expropiación de terrenos por beneficio público, los bancos de tierras, entre otros; estos instrumentos garantizan regular el mercado de suelo, contener la especulación de precios, obtener los suelos necesarios para las inversiones de infraestructura pública, a la vez que permiten generar recursos financieros para seguir sosteniendo el desarrollo urbano.

El avalúo de la ANI IMPUSO cobro a YOYSE ANDRADE ARIAS, que debió ser efectuado bajo el marco de la Resolución 620 de 2008, artículo 25 y que el Juez en su fallo del 26 de octubre de 2017, admitió como válido; y se admite una DEDUCCION el 5%, cuando ella NO ESTABA OBLIGADA, no se acreditó acuerdo del Concejo Municipal, que OBLIGARA a la aplicación de este INSTRUMENTO DE PLANIFICACION; por lo que se VIOLÓ el artículo 313 de la Constitución Política y la ley 388 de 1997 en los artículos antes citados. La Juez de primera instancia sustentó de manera INCORRECTA su fallo, cuando admite que el cobro y las deducciones planteadas estaban ajustadas a la ley y NO ERA ASI

Pero adicionalmente, para demostrar las incongruencias del avalúo base del fallo, encontramos que en la aplicación de la PLUSVALIA el artículo 25 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, nos expresa lo siguiente:



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO IV
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

Artículo 25º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 No. 46-11 Correo 264000 264102 Fax 264638 Información línea 263441 - 264600 E-mail: igac@igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



19
Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos urbanos dentro del marco de la Ley 200 de 1997

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que había la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

B O G O T Á D C

Carrera 21 N.º 49-51, Ciudad Bolívar 204002, Bogotá D.C. | Tel. (57) 3104508 | Correo electrónico: info@instituto.gov.co | 2004002 Calle 49-51 | Web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado

(...)

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

(...)

Eso quiera decir que el AVALUO de la ANI, INOBSERVO esta norma y el Juzgado 5 Civil del Circuito de Valledupar; incurrió en ERROR de interpretación de las pruebas y normas en las cuales sustento su fallo; cuando expreso: CD, FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

“TOMADO como referencia valores posteriores a 2017...o sea con POSTERIORIDAD A LA OFERTA DE COMPRA Y A LA VISITA DEL PERITO, pues se te EFECTUO EN EL AÑO 2016 y las revistas DATA DE 2017 28:44; 29: 30...Igualmente queda sentado que el método que se utilizo al rendir el interrogatorio de encuesta no se ajusta a lo reglado en la Resolución 620 de 2008, tampoco tubo en cuenta otros parámetros que influyen en la tasación del suelo, aspectos físicos y ubicación, el uso del suelo, no es lo mismo que este en zona suburbana, que este en zona urbana, para ello debe tomarse en cuenta los usos de suelo determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial, las normas urbanísticas vigentes y SINO QUE SE BASE EN

SUPUESTAS PROYECCIONES FURURAS QUE PUEDAN SURGIR...30:32...30:43...Por lo tanto, TOMANDO EN CUENTA PARA EFECTOS DE indemnización del avalúo presentado por la parte demandante...al haberse considerado el USO DE SUELO Y SU EXPLOTACION, ADEMÁS DE SUS firmeza, precisión, encontrase ajustado a la normatividad legal y haberse demostrado además la idoneidad del perito, así mismo ...que el peritazgo aportado por la parte demandante, REUNE LAS EXIGENCIAS DE LEY, EL MISMO TUVO EN CUENTA EL AVALUO CATASTRAL, EL DESCUENTO DE PLUSVALIA DEL 5%, LA DESTINACION DEL PREDIO, EXPLOTACION DEL MISMO, SU VALOR COMERCIAL CON ANTERIORIDAD AL PROYECTO DE LA VIA, LAS MEJORAS INCLUIDAS, ENTRE...OTRAS ACRACTERISTICAS, QUE LO LLEVARON A PAGAR LA INDEMIZACION DEL SUELO...31.48...POR LO QUE ACOGE EL DE LA PARTE DEMANANDATE...32:29 A33.00

Por otro lado el avalúo que la juez toma como base de su fallo, presenta ERRORES en la información tomada, TODA VEZ que el perito realiza el AVALUO EN EL 2016, 27 de junio fecha del avaluo; según interrogatorio y la JUEZ así lo reconocer de la revista CONSIGNADA 2017; o sea que su fuente de información NO ES REAL, EN TIEMPO Y CIRCUNSTANCIAS y por ende NO es FIABLES esa información, SIN EMBARGO al señora JUEZ lo admite así en su sentencia y NADA DICE SOBRE ESE DETALLE FUNDAMENTAL, que inequívocamente ACAMBIA LOS TERMINOS DEL AVALUO.

CD AUDIENCIA DE FALLO:

28:00...28:04...frente a las mejoras reclamadas el despacho DEJA VER COMO LO DIJO EL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE QUE TAMBIÉN INCURRIO EN ERROR en su TASACION. lo cual fue reconocido por el PERITO AL HABER TOMADO como referencia valores posteriores a 2017...o sea con POSTERIORIDAD A LA OFERTA DE COMPRA Y A LA VISITA DEL PERITO, pues se te EFECTUO EN EL AÑO 2016 y las revistas DATA DE 2017 28:44;

Análisis temporal del avalúo presentado por la ANI, podemos ver señores MAGISTRADO, como el perito OMAR SALCEDO, le mintió al Juzgado 5 Civil del Circuito de Valledupar; a folio 33 obra el documento aportado por el demandante - ANI; referente a la toma de las información de COMPARACION O DE MERCADO;

RUT 9314138-9

REUNION A INVESTIGACIÓN Y DEPURACION PARA EL CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Nº	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	FINCA	TRANSACCION	BOZONIA - AGUERO	3 325.475.500	FINCA AGUERO, SOBRE VIA EN BOZONIA, CESAR, CULTIVOS Y CONSTRUCCION.	ESCRITURA ESE DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2011, NOTARIA UNICA DE BOZONIA CESAR (CONV. LA DE CAJANO)	312425889
2	FINCA	OFERTA	BOZONIA - ARRIASAN CESAR	5 21.888.000.000	FINCA CON HERRAJE 2000 ML. PLASERA OLE. LLEVA AGUA A RESERVA, RESERVORIO, 14 PISEROS, CON PANTON, CUBIERTAS SIN SU PARE MARR. 1986 HA	PERO HUMBERTO BLANCO / INGENIERO DE CARO 2016	310028270-111707001
3	FINCA	OFERTA	BOZONIA - EL COPEY	5 795.000.000	FINCA SOBRE LA VIA QUE DE BOZONIA VA AL COPEY, 33 HA. PLANA, NO SE VE SEÑAL, CASA INCOMPLETA, CADA DEPARTO, 5 PASAJES, 25 ALJIBES, 4 HA	PEDRO ESCOBAR - 05 JUNIO 2016	314612430

Nº	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	VALOR CONSTRUCCIONES Y ESPECIES	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERMINO	
								AREA DE 10a	M2/mo
1	FINCA	TRANSACCION	BOZONIA - AGUERO	3 325.475.500	50.957.500,00	0%	3 325.475.500,00	3.262,75	2 11.553.280,00
2	FINCA	OFERTA	BOZONIA - ARRIASAN CESAR	5 21.888.000,000	121.400.000,00	15%	5 19.288.240,000	1296	1 11.091.700,00
3	FINCA	OFERTA	BOZONIA - EL COPEY	5 795.000,000	127.500.000,00	0%	5 795.000,000	17	2 12.983.018,00

REUNION DE LA BARRERA	
MEDIO	2 11.553.280,00
MEDIO	2 11.091.700,00
MEDIO	2 12.983.018,00
TOTAL	6 35.628.006,00
INDEMNIZACION	6 35.628.006,00
CONTR. VARIACION	6 35.628.006,00
CONTR. ANUETA	6 35.628.006,00

Calle 67 # 9 - 20 Oficina 301 ■ 157 11 704 5076 ■ Bogotá, Colombia



Se puede ver que el dr OMAR SALCEDO, recibe el encargo VALUATORIO el día 20 de JUNIO DE 2016, de parte de parte de YUMA CONCESIONARIA S.A., REPITO EL 20 DE JUNIO DE 2016, pero EXTRAÑAMENTE en el folio que le suministro y en el interrogatorio dado por este, se ve lo siguiente:

- 1.- PRIMERA MUESTRA- NO REGISTRA FECHA DE LA TOMA DE LA MUESTRA
- 2.- SEGUNDA MUESTRA- REGISTRA COMO FECHA EL DIA 8 DE JUNIO DE 2016
- 3.- TERCERA MUESTRA- REGISTRA COMO FECHA 10 DE JUNIO DE 2016

O sea antes de HABERSE SOLICITADO EL AVALUO, con lo cual, es evidente, que SINO SE LE HABIA ENCARGO EL AVALUO DE ESTE PREDIO ESPECIFICO, como registro la COMPARACION ANTES DEL ENCARGO VALUATORIO

Así mismo al revisar contenidas en ese documento, se encuentra que la muestras NO DEFINEN EL AREA TOTAL DE CADA UNA, NO SE REGISTRO LAS MEDIDAS DEL INMUEBLE DE LA MUESTRA, lo cual es esencial, para poder definir si el inmueble es de características similares o NO, y en ítem de observaciones, se encuentran descritas condiciones de cada uno que NO LO HACEN SIMILAR, en especial la muestra 2, las cual es TOTALMENTE DIFERENTE a las del predio objeto del AVALUO, con ello, se tendría que DESCARTAR la muestra 2 y por norma de avaluo el avaluo bajo el método de MERCADO NO SE PUEDE EFECTUAR con dos muestras y por ende el avaluo que la Juez tomo como base en su fallo y en los apartes aquí referenciados NO PODIA tenerse como base para fijar las INDEMICACIONES a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS,

La resolución 620 de 2008 de IGAC, en su artículo 10 nos dice:

(...)

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. 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.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

(...)

Se puede ver, que el avalúo presentado NO REUNE este requisito; Se debió indicar DE MANERA EXPLICITA, y no general, como lo hizo el perito de la ANI CD AUDIENCIA DE CONCILIACION Y PRUEBAS, 21:00 al 22: 36 el perito manifestó "...análisis del escenario económico encontramos ofertas, transacciones elementos que indiscutiblemente debíamos adoptar el método de mercado comparativo....porque se encontraron ofertas de mercado que fueron analizadas, revisas estadísticamente ...su resultado dieron un valor...fue el, valor adoptado en el avalúo: 22:36" los predios tomados como muestra no cumplieron con esta requisito en lo relacionado a al información y por ende NO PUDERON SER VERIFICADOS, igualmente NO SE REGISTRARON LAS AREAS DE LOS TERRENOS, NI LAS AREAS DE CONTRUCCION, por lo que la aplicaicòn del método, esta llevo de DEBILIDADES que NO PERMITEN ENTREGAR un valor real o promedio de valoración del inmuebles; NO ES LO MISMO, AVALUAR UNA FINCA DE \$21.000.000.000 millones que un predio de \$230.000.000, esas condiciones de medida hacen varias el precio en especial, por que las muestras NO CUMPLEN CON LAS CONDICIONES PROPIAS DEL PREDIO EXPRIPIADO, tal como quedo consignado en los avalúos, el tamaño, la cercanía con el casco urbana (acalarando que cuando de

Ello su señoría solo es posible, porque el avaluo NO FUE ELABORADO el 26 de junio de 2016, como lo consigno en su documento, sino en fecha posterior; GENERANDO DUDA SOBRE EL MISMO; DE LA FECHA EN LA CUAL SE PRODUJO REALMENTE y de si es cierto TODO LO QUE DECLARO el evaluador.

Por otro cuando la Juez acoge el avaluo presentado por la ANI, en su Sentencia, desconocio que ya ese avaluo se había VENCIDO, que el termino de vigencia del mismo había CADUCADO y por el mismo ministerio de la ley, NO SE PODRIA TOMAR COMO BASE DEL FALLO, dado, que el mismo se elaboro, BAJO EL MARCO DEL DECERETO 1420 DE 2008, el cual en su artículo 18 que a la letra dice:

(decreto 1420 de 2008
(...))

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.
(...)

El avaluo se elaboro el 26 de junio de 2016 y vino a ser sustentado el 26 de octubre de 2017, para esa fecha señor Magistrados, el mismo había CADUCADO, ESTABE FENECIDO y por mandato de la resolución 898 de 2014 del IGAC, se DEBIA HACER OTRO AVALUO. Y NO SE HIZO, con lo cual al queda sin vigencia el Avaluo que la Juez tomo como referencia del fallo y para tasar las indemnizaciones a favor de YOYSE ANDRADE ARIAS, no le queda otro medio que admitir el presentado por la parte DEMANDADA o en su defecto ORDENAR OTRO AVALUO y no lo hizo, por ello, la Sentencia apelada, DEBE SER REVOCADA en los apartes pertinentes al tema INDEMIZATORIO y condenar al DEMANDANTE A PAGAR DEBIDAMENTE INDEXADO EL DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE Y TODO DAÑO QUE SE DEMUESTRE en el incidente de rigor.

1.2. Contestación a la demanda anterior

1.1. AVALUOD REALIZADO POR LA LONJA LOMPA CARIBE
1.2.

Inicia el funcionario judicial CD 2 a las 02:00 diciendo lo siguiente: "...**PREDIO RURAL** identificado con03:30El despacho acoge el avalúo presentado por la parte demandante a efectos de determinar las indemnizaciones correspondientes con base en los argumentos legales y jurisprudenciales que a continuación

se...05:04....a partir del artículo 58 cd Iz Carta Política.....05:25la protección constitucional indica que el derecho solo esta autorizado por motivos de utilidad pública.....es el resultado del estricto seguimiento establecido en la ley, el cual garantiza debido proceso al titular del derecho de dominio....06:08....la enajenación voluntaria con base en una oferta justa por parte de la entidad pública....06:27.....07:35....así es obligación de estas entidades adelantar el proceso de enajenación voluntaria de manera directa con el propietario del bien para lo cual...un oficio contentivo de la oferta de compra, la identificación precisa del bien y el precio base de la negociación...08:00...el precio será igualartículo 61 de la ley 388 de 1997...el valor por el instituto geográfico Agustín Codazzi o pro el perito privado....debe tener en cuenta la REGLAMENTACION URBANISTICAS MUNICIPAL VIGENTE al momento de la oferta de compra...08:33....9:20....en lo que respecta puntualmente a la indemnización en Sentencia del 11 de diciembre de 1964, la sale Plena de la Corte...preciso....**NO PUEDE CONFUNDIRSE CON EL PRECIO**...la administración toma la propiedad particular, esta medida GENERA UN DAÑO, NO UN PRECIO, se indemniza....10:16 ...en el mismo sentido esta sala explica quesino también cualquier daño que se hubiere sufrido el expropiado o damnificado como el LUCRO CESANTE, como el arrendamiento, o las cosecha dejadas de percibir...10:45...**NO COMPRENDE UNICAMENTE EL VALOR DEL INMUEBLE OCUPADO O DESOCUPADO**, sino el propietario demuestre.....deberá ser reconocido en la Sentencia: 11:10...11:17...desendiendo el caso en el que nos encontramos, el predio en

estudio....399 del C.G.P; el demandado acepto...Presentado oposición únicamente sobre el avalúo del inmueble...cuando esta demostrado que es un suelo M2 y M3, esto es de TIPO INDUSTRIAL, conforme el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOSCONIA....igualmente allego al expediente certificado expedido por la secretaria de Planeación y Obras Publicas del municipio de Bosconia, que en el área de 1607 metros cuadrados....Acuerdo...inmerso en suelo SUBURBANO DE USO MULTIPLE, además aparece que el suelo SUBURBANO....QUE SE DESARROLLARA EN LOS CORREDORES REGIONALES....13:59...vocación agrícola y por la tendencia un uso múltiple M2 y M3....la demanda...que el predio NO PUEDE SER CATALOGADO COMO RURAL, sino como TIPO INDUSTRIAL.15:20...15:30...AHORA BIEN ANALIZADO EL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR LA DEMANDADA NO ACOGE ESTE DESPACHO dicho experticio, puesto que no resulta aceptado los reparos que se le hacen al avalúo aportado por la ANI 15:54....de contener un ERROR GRAVE al considerar el mismo como RURAL Y NO COMO SUBURBANO porque como consta en el artículo 34 de la ley 388 de 1997 los suelos de tipo suburbano no pierden su carácter de RURAL ya que la misma ley los define como áreas ubicadas dentro del suelo rural...16:27...**EN LOS QUE SE MEZCLAN LOS USOS DEL SUELO, DIFERENTES A LOS SUELOS DE EXPANSION URBANA** ...16:55 **Si bien a futuro tiene potencialidad con uso M2 y M3, dirigido al comercio pesado y a la agroindustria a la fecha dicho proyecto NO SE HA REGLAMENTADO, NI MATERIALIZADO, sigue siendo una zona de vocación AGRICOLA...**17:09...**añado a lo anterior, la misma norma establece que para que se pueda incorporar al SUELO URBANO; este DEBE CONTAR conrequerida para este tipo de suelo;...NO TIENE SERVICIOS PUBLICOS Y NO EXISTE UN PLAN PARCIAL, PARA EL DESARROLLO DEL AREA**17:45....18:00...**ADEMÁS VERIFICA QUE CUENTA CON UNA LICENCIA DE 1607 METROS LINEALES DE ENCUERRAMIENTO, UNA GARITA Y UN BAÑO Y NO UNA LICENCIA DE LOTEO, COMO ERRAMENTE LO AFIRMA....**19:04...**Sabemos que estas autoridades que concedan Licencia quedaran viciadas de manera que carecen de fuerza de aceptación por parte de este despacho...**19:29...**igualmente es claro que los proyectos que ahora se aducen y que aumentan el valor del inmueble son posteriores a la oferta presentada por la ANI, LA Resolución que se aporta tiene fecha 17 de septiembre de 2017, al indagarse sobre el anillo vial, sólo estaban los planos de la Construcción y en el evento de haberlos allegados tampoco se hubieran tenido en cuenta al ser circunstancias posteriores a la oferta de compra....**20:06---20:10---**tampoco es de recibo que el avalúo debía efectuarse en M2 y no por hectáreas o sea por metro cuadrado....como quiera que como se dejó y se reitera el predio tiene carácter rural, lo cual se corrobora con su propio dicho, no cuenta con ninguna explotación; 20:36...y tampoco cuenta con servicios públicos....y no podría tener un desarrollo diferente al autorizado por el Plan de ordenamiento territorial...**20:26... **amen de que cerca de mismo se encuentra un botadero de basura y que se encuentra y que se encuentra habilitado para realizar loteo o urbanización alguna; 21:10...siendo por lo tanto un error que se desconozca en el avalúo el USO REAL DEL SUELO PRETENDIENDO ASIMILAR A LAS INDUSTRIAL...**21:29 al 21:49...**asi mismo se encuentra que no tuvo en cuenta el perito el avalúo catastral al momento de fijar el valor de la franja de terreno, siendo que de conformidad con la ley 14 de 1993, en este caso de expropiación es este el valor que se debe tenerse como base....**22:30...22:33...**no puede el despacho pretenderse...cobra el valor comercial...**22:57---**en perito dice que el predio tiene un valor catastral de \$2.000.000....y se pretende cobrar....**23:00....23:22 **sumado a esto que agrega a la indemnización de gastos de Notaria, que no están demostrados, en el expediente 23:30 sino que además no tiene cabida como lo ha afirmado la parte demandante 23: 50... manifiesta el perito de la parte demandada que como método para la realización del examen se tomó el de encuesta, por no encontrarse transacciones pendientes, en predios similares, lo cual se contradice...**24:11...**a este no se ajusta a los requerimientos establecidos en el párrafo 9 de la Resolución 620 de 2008, para la validez, no existe ahí constancia**24:42...**se encuentra en el avalúo presentado por parte demanda que se tomó como base una supuesta venta de \$20.000.000....para un predio de similares características...sin embargo no aparece prueba alguna que permita al despacho constatar esta oferta que e efecto dicho avalúo anterior si podía resultar aplicable...**25:31 **pues solamente con su afirmación, sin soportar como dijimos prueba alguna de su dicho 25:49...25:58..tambien los avalúos....en una zona suburbano y tasándose su precio por metro cuadrado no obstante analizándose los mismos resulta claro que el predio en aquella ocasión denominado el DIAMANTE no se encontraba en las mismas condiciones....NI tenía la misma...usos de suelo diferente al SUBURBANO 26: 38....27:40...Lo cual constato también el despacho al momento de hacer la entrega del bien en diligencia celebrada el 6 de octubre de 2017, no existe ninguna ocupación....**28:00...28:04...**frente a las mejoras reclamadas el despacho DEJA VER COMO LO DIJO EL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE QUE TAMBIÉN INCURIO EN ERROR en su TASACION, lo cual fue reconocido por**

el PERITO AL HABER TOMADO como referencia valores posteriores a 2017...o sea con POSTERIORIDAD A LA OFERTA DE COMPRA Y A LA VISITA DEL PERITO, pues se le EFECTUO EN EL AÑO 2016 y las revistas DATA DE 2017 28:44: 29: 30...Igualmente queda sentado que el método que se utilizo al rendir el interrogatorio de encuesta no se ajusta a lo reglado en la Resolución 620 de 2008, tampoco tubo en cuenta otros parámetros que influyen en la tasación del suelo, aspectos físicos y ubicación, el uso del suelo, no es lo mismo que este en zona suburbana, que este en zona urbana, para ello debe tomarse en cuenta los usos de suelo determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial, las normas urbanísticas vigentes y SINO QUE SE BASE EN SUPUESTAS PROYECCIONES FURURAS QUE PUEDAN SURGIR...30:32...30:43:...Por lo tanto, TOMANDO EN CUENTA PARA EFECTOS DE indemnización del avalúo presentado por la parte demandante...al haberse considerado el USO DE SUELO Y SU EXPLOTACION, ADEMÁS DE SUS firmeza, precisión, encontrase ajustado a la normatividad legal y haberse demostrado además la idoneidad del perito, así mismo ...que el peritazgo aportado por la parte demandante, REUNE LAS EXIGENCIAS DE LEY, EL MISMO TUVO EN CUENTA EL AVALUO CATASTRAL, EL DESCUENTO DE PLUSVALIA DEL 5%, LA DESTINACION DEL PREDIO, EXPLOTACION DEL MISMO, SU VALOR COMERCIAL CON ANTERIORIDAD AL PROYECTO DE LA VIA, LAS MEJORAS INCLUIDAS, ENTRE...OTRAS ACRACTERISTICAS, QUE LO LLEVARON A PAGAR LA INDEMIZACION DEL SUELO...31.48...POR LO QUE ACOGE EL DE LA PARTE DEMANANDATE....32:29 A33.00

- 1.- INTERPRETRACION INADECUADA DE LAS PRUEBAS APORTADAS DENTRO DEL PROCESO**
- 2.- NO HABERSE VALORATO TODAS LAS PRUEBAS EXISTENTE DENTRO DEL EXPEDIENTE**
- 3- FALTA DE SUSTENCACION DE LA SENTENCIA PARA DESLEGITIMAR EL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDADO**
- 4.- INCORRECTA DESESTIMACION DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDADO**

Entrando en materia el presente proceso se da en el marco de la Ley 1682 de 2013 modificada por la ley 1742 de 2014, para lo cual dentro del proceso de ejecución del **PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR III**, se adelanta gestión predial para la adquisición de parte del predio; de parte o un área del terreno; para lo cual le es aplicable el siguiente marco normativo:

Constitución Política de Colombia artículo 29, 58	Se define el debido proceso y el derecho de propiedad y la utilidad pública de la misma, como derechos fundamentales
LEY 9 DE 1999, del 26 de Mayo	Se refiere a la Legislación básica sobre Medio Ambiente – Conservación de la Naturaleza.
LEY 388 DE 1997, del 18 de Julio	Se refiere a los Planes de Desarrollo, Planes de Ordenamiento Territorial y creación del Sistema Nacional Ambiental. ART.56: Procedimiento para la Enajenación Forzosa; ART. 61: Modificaciones al Procedimiento de Enajenación Voluntaria. Relaciona la clasificación del Suelo Municipal.
LEY 105 DE 1993, del 30 de Diciembre	Se refiere a la Disposiciones Básicas sobre el Transporte. Se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales. Se reglamenta la Planeación en el sector Transporte y se dictan otras Disposiciones.
LEY 1682 DE 2013, del 22 de Noviembre	Se refiere a las medidas y disposiciones para los proyectos de Infraestructura de Transporte y facultades extraordinarias ART. 12: Definiciones referentes a la Infraestructura de Transporte Terrestre, Aeronáutica, Aeroportuaria y Acuática; ART.23: Avaluadores y metodología de Avalúos; ART. 24: Revisión e Impugnación de Avalúos Comerciales; ART. 34: Avalúos Comerciales.
LEY 1673 DE 2013, del 19 de Julio	Se refiere al Reglamento de Actividades del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
LEY 1742 DE 2014, del 26 de Diciembre	Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión

	que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones. Modifica la ley 1682 de 2013, en algunos aspectos
LEY 435 DE 1998, del 10 de Febrero	Se refiere a la Ley del Arquitecto, se reglamenta el ejercicio de la profesión de la Arquitectura y sus profesiones auxiliares y otras disposiciones.
DECRETO 556 DE 2014, del 14 de Marzo	Se refiere a la reglamentación de la Ley 1673 de 2013, que reglamento la actividad del Avaluador. ART. 11; Inscripción de personas habilitadas por ley anterior.

DECRETO 1420 DE 1998, del 24 de Julio	Se refiere a las Normas, Procedimientos, Parámetros y Criterios para la elaboración de los Avalúos y de las personas Naturales o Jurídicas que realizan Avalúos y de las Lonjas de Propiedad Raíz.
DECRETO 422 DE 2000, del 8 de Marzo	Se refiere a los criterios que deben sujetarse los Avalúos. Sin perjuicios de la disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras Autoridades Catastrales.
Resolución 620 de 2008 IGAS	Fija los parámetros, para la adquisición de inmuebles en virtud de la ley 388 de 1997
Resolución 898 del 2014 IGAC,	Por medio de la cual se define la metodología y liquidación de los avalúos comerciales requerido en los proyectos de infraestructuras de que tratan la ley 1682 de 2013
Sentencia C- 750 DE 2015	Corte Constitucional, pronunciamiento a la ley 1742 de 2015

El fallo cuestionado, se refiere a la decisión del aquo en el cual se desestima el AVALUO PRESENTADO por la parte DEMANDANDA, sin realizar la misma ponderación legal del AVALUO presentado por el demandante - ANI; o sea que NO HUBO EQUILIBRO DE INTERPRETACION Y CRITERIO DE ANALISIS A TODAS LAS PRUEBAS que obran en el expediente y le entrego al AVALUO un alcance que NO TENIA, como se puede ver y escuchar en la audiencia del día xx de octubre de 2017; grabación; al dr. OMAR SALCEDO, en su exposición indica que se acogió a la resolución 620 de 2008 del IGAC y por ninguna parte menciona o se refiere a la Resolución No.- 898 de 2014 del IGAC, que fue la norma específica que SE DEBIO APLICAR para todos los efectos al caso concreto, TENIENDO PRESENTE, que no se realiza un cálculo de AVALUO COMERCIAL DE IN INMUEBLE, sino que se DEBE REALIZAR UN CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, toda vez que se trata de una DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA y al ESTAR REGLADO en la citada resolución (898 DE 2014 DEL IGAC), era esta la norma que se tenía que aplicar, a efectos de CALCULAR LAS INDEMNIZACIONES e que trata la citada ley 1682 de 2013 y modificada por la ley 1742 de 2014, ESE SOLO DESCONOCIMIENTO DEL AVALUO, conlleva a que este CAREZCA DE VALOR, ya que fue explicado y aplicado bajo un marco normativo, que si bien se aplica en parte, **NO ES MENOS CIERTO**, que no era la **NORMA ESPECIFICA**, para el **CALCULO DE LAS INDEMNIZACIONES** - el perito **HIZO INCURRIR EN UN ERROR DE INTERPRETACION**, se hace necesario escuchar todos la declaración rendida dentro de la audiencia, conforme el lectura de fallo transcrito antes del inicio del desarrollo de esta Item DC LECTURA DE FALLO.

Como se puede ver el perito en su declaración, NO SOLO SE REFIERE AL DICTAMEN, sino que SIN SER INTERROGADO va más allá de su labor, o al plantear desestimar los usos aprobados por la autoridad competente de aprueba el PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (CONCEJO MUNICIPAL DE BOSCONIA) cuando dentro del mismo que el aporta , se reconoce (folios 17 al 36 cuaderno principal del expediente) la condición de suelo SUBRUBANO o suelos Según la norma; pero NO APLICA ESE RITERIO PARA EFECSOR DEL AVALUO; toda vez que su labor se suscribía a su dictamen, pero la juez le permitía esas extensiones; pero lo más inverosímil es que en la declaración el avaluador en procura de sustentar su dictamen, el cual OBRA DENTRO DEL EXPEDIENTE la explicación e que el predio no tiene condiciones de suelo subrubano, por carecer de servicios publicos, y de los detalles de no haberlos encontrado, OBEDECE a que el predio les había sido entregado el 1 de junio de 2016 y el realizo la visita el día 20 de junio de 2016; cuando la empresa YUMA CONCESIONARIA S.A., YA SE HABIA APODERDADO DEL PREDIO Y HABIA REALIZADO LABORES EN EL MISMO; Así esta consigado en los documentos pruebas de la PARTE DEMANDANTE, ese prueba del acta de ENTREGA, NO FUE APRECIADA POR EL JUEZ, NI POR EL AVALUADOR" el interrogatorio a OMAR SALCEDO como perito de la NAI, debió limitarse a su avaluo, o que este cuestionara el avaluo presentado por la parte demandada y NADA DIJO SOBFRE ESTE PARTICULAR, se pude revisar su señoría la declaración del mismo en el DC AUDICNEIA DE CONCILIACION Y PRUEBAS, DESDE EL minuto 17_00 hasta el 30:00; dentro de la misma expresa conceptos jurídicos, que eran del resorte de la juez o de los abogados, sin embargo, le dio una interpretación errada al marco legal, como cuando conceptúa sobre el tipo

cuando eso no era de su competencia de la misma ley o del operador judicial, como cuando induce en ERROR a la juez, al hacerle creer que TIPO DE SUELO ES LO MISMO QUE USO DE SUELO; y lo hizo cuando le expone la aplicación del artículo 30 de la ley 388 de 1997, sobre los tipos de suelos cuando la NORMA y esa misma ley HABLA DE LOS USOS DE SUELO, que definio del artículo 30 al artículo 35, cuando el mismo decreto 1420 de 2008 le IMPONE LA OBLIACION DE analizar y estudiar LOS USO DE SUELO SEGÚN LA NORMA URBANISTICA Y NO SEGÚN SI SABER Y ENTENDER, ya que la NORMA URBANISTICA ES EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL O EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, vigente al momento de la presentación de la OFERTA DE COMPRA, hizo cometer en ERROR a la señora JUEZ, cuando hace ver que la licencia aportada es ilegal PORQUE SUPUESTAMENTE SE HABIA OTROGADO SOBRE LA FRANJA RECLAMADA y no era así POR CUANTO la juez no reviso, que los planos aportados por la DEMANDADA, reflejaban la exclusión de la ZONA EN RECLAMACIÓN O EXPROPIACION y que el UNICO SENTIDO ERA DEMOSTRAR que ere inmueble si era SUBURBANO y por ello el Municipio por conducto de la Secretaria de Planeación le dada LICENCIA DE CONTRACUCCION, dado que el EOT aportado en el proceso, así lo definía y a contrario sensu, EL NOMBRADO RELLENO SANITARIO NO ESTABA INCLUIDO COMO SUELO DE PROTECCION, por lo que TODO LO DICHO POR EL DR. OMAR SALCEDO, estaba desvirtuado, si la JUEZ HUBIERE REVISADO LA INTEGRALIDAD DE LAS PRUEBAS APORTADAS Y NO LO HIZO, tanto así que en el pronunciamiento, cuyos apartes se transcribieron en este recursos, resultan desvirtuados con este rescrito. Todo eso lo hizo el perito comentado, fue realizado con la intención de OCULTAR SUS ERRORES LOS CUALES SE EXPLICARON EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA DE LA SIGUIENTE MANERA, para que ustedes en su decisión lo tengan en CUENTA, toda vez que la juez en la sentencia apelada NO SOLO VALORO INDEBIDAMENTE es el dictamen del DEMANDANTE- ANI, sino que VALORO INCORRECTAMENTE Y VIOLANDO EL PRINCIPIO DE SANA CRITICA LAS DEMÁS PRUEBAS QUE OBRAN DENTRO DEL PROCESO.

Con la presentación del siguiente cuadro comparativo, se podrá observar a prima fase que la valoración dada al dictamen cuestionado, ESTAN DEMOSTRADA.

AVALUO PROPUESTO YUMA CONCESIONARIA S.A.	OBSERVACIONES AVALUO PROPIETARIO
1. - INFORMACION GENERAL	
1.2. TIPO DE INMUEBLE	<p>NO ES FINCA AGROPECUARIA - cosa diferente es que se encuentre en suelo SUBURBANO - HOY DEFINIDO EN EL EOT DEL MUNICIPIO DE BOSCONIA - CESAR, COMO AREA PARA EL DESARROLLO DEL CENTRO LOGISTICO DEL MUNICIPIO: PORYECTO NACIONAL QUE SE ENCUENTRA AMPARADO EN EL LA LEY PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, EN EL PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL¹</p> <p>Para lo cual es importante manifestarle que el Gobierno Nacional, en los documentos DOCUMENTO CONPES 3547 DE 2008, DOCUMENTO CONPES 3568 DE 2009, Y DOCUMENTO CONPES 3982 DE 2020. LA LEY ORGANICA No.- 1955 DE 2019 (mayo 25) por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad";</p> <p>"(...)</p> <p>Artículo 3º. Pactos del Plan Nacional de Desarrollo. El Plan Nacional de Desarrollo está compuesto por objetivos de política pública denominados pactos, concepto que refleja la importancia del aporte de todas las facetas de la sociedad en la construcción de una Colombia equitativa.</p> <p>El Plan se basa en los siguientes tres pactos estructurales:</p> <p>1. Legalidad. El Plan establece las bases para la protección de las libertades individuales y de los bienes públicos, para el imperio</p>

de la Ley y la garantía de los derechos humanos, para una lucha certera contra la corrupción y para el fortalecimiento de la Rama Judicial.

2. Emprendimiento. Sobre el sustento de la legalidad, el Plan plantea expandir las oportunidades de los colombianos a través del estímulo al emprendimiento, la formalización del trabajo y las actividades económicas, y el fortalecimiento del tejido empresarial en las ciudades y en el campo.

3. Equidad. Como resultado final, el Plan busca la igualdad de oportunidades para todos, por medio de una política social moderna orientada a lograr la inclusión social y la inclusión productiva de los colombianos, y que se centra en las familias como los principales vehículos para la construcción de lazos de solidaridad y de tejido social.

El logro de estos objetivos requiere de algunas condiciones habilitantes que permitan acelerar el cambio social. Por lo tanto, el Plan contempla los siguientes pactos que contienen estrategias transversales:

4. Pacto por la sostenibilidad: producir conservando y conservar produciendo.

5. Pacto por la ciencia, la tecnología y la innovación: un sistema para construir el conocimiento de la Colombia del futuro.

6. Pacto por el transporte y la logística para la competitividad y la integración regional.

7. Pacto por la transformación digital de Colombia: Gobierno, empresas y hogares conectados con la era del conocimiento.

8. Pacto por la calidad y eficiencia de los servicios públicos: agua y energía para promover la competitividad y el bienestar de todos.

9. Pacto por los recursos minero-energéticos para el crecimiento sostenible y la expansión de oportunidades.

10. Pacto por la protección y promoción de nuestra cultura y desarrollo de la economía naranja.

11. Pacto por la construcción de paz: cultura de la legalidad, convivencia, estabilización y víctimas.

12. Pacto por la equidad de oportunidades para grupos indígenas, negros, afros, raizales, palenqueros y Rrom.

13. Pacto por la inclusión de todas las personas con discapacidad.

14. Pacto por la equidad de las mujeres.

15. Pacto por una gestión pública efectiva.

Así mismo, el Plan integra una visión territorial basada en la importancia de conectar territorios, gobiernos y poblaciones. Esto se ve reflejado en los siguientes pactos:

16. Pacto por la descentralización: conectar territorios, gobiernos y poblaciones.

17 - 25. Pacto por la productividad y la equidad en las regiones:
 (...)"

Ya el Gobierno Nacional, dentro de su política de logística nacional, entro a definir el **MACROPROYECTO DEL CENTRO LOGISTICO** para el Municipio de Bosconia, Cesar, en el documento Conpes 3568 de 2009, en el cual se consigno lo siguiente:

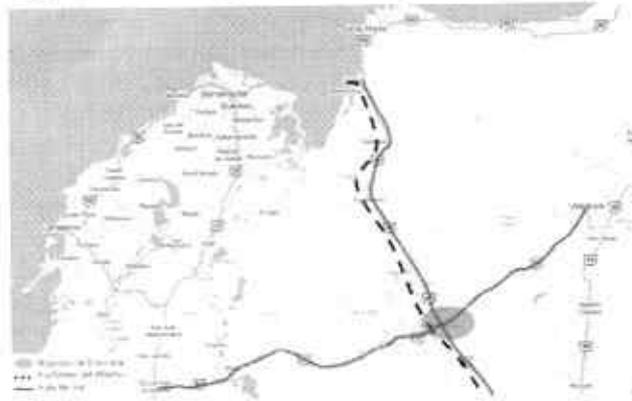
Documento Conpes 3568 de 2009

(...)

C. Centro Logístico de Bosconia Localizado en la región norte del país, en su área de influencia se encuentran las zonas portuarias de Cartagena, Santa Marta y Barranquilla y la ciudad de Valledupar; su importancia radica en que en su potencial ubicación confluye el ferrocarril Chiriguana – Santa Marta, con el proyecto Ruta del Sol (Bogotá – Santa Marta) que incluye a la transversal de los contenedores (Carmen de Bolívar – Bosconia), infraestructura que está y estará destinada principalmente al comercio exterior.

Gráfico 3. Ubicación general centro logístico de Bosconia

Gráfico 3. Ubicación general centro logístico de Bosconia



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps

El mismo fue incluido en el PLAN DE DESARROLLO DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR, LO HACEMOS MEJOR 2020 - 2023"

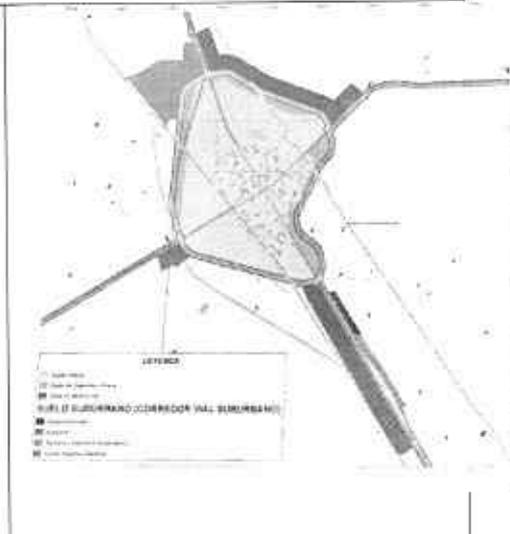
Proyectos en proceso de estructuración	Transporte	Tranversal del Magdalena - Camaria - Buenos Aires - San Alberto - San Roque Reconstrucción de la Vía Coscuez - Cuamí - Ventos Terminación de la Ruta del Sol Línea Férrea de Transporte de carga Cesar - Guajira (Chinguaná - Dibulla)* Plan Maestro de acueducto del municipio de Bosconia
	Vivienda Ciudad y Territorio	Construcción escuela de taller Instrumentos Para la Paz
	Comercio industria y Turismo	Plan especial de manejo y protección del Cerro Histórico de Valledupar
	Deporte y recreación	Juegos Bolivarianos de Valledupar Juegos Nacionales 2023 de Valledupar
	Educación	Universidad Nacional Fase II
Proyectos regionales	Transporte	Construcción puerto multimodal en Camaria y Puerto Capulzo Puerto logístico Bosconia - Puerto Seco Sistema estratégico de transporte de Valledupar - Etapa II Plan Vial Departamental (Vías secundarias) Intervención vías regionales "Programa Colombia Rural"
	Vivienda Ciudad y Territorio	Acueductos Rurales del Departamento Planes maestros de acueducto y alcantarillado del Departamento
21.5 billones de pesos de diferentes fuentes		Fuente: Elaboración propia DNP, mayo de 2019. *Son los proyectos que dentro del grupo en el que se encuentran clasificados, están en etapa de formulación por parte de la entidad y reflejan las intenciones a futuro de la nación y los territorios.

Con lo cual queda plenamente demostrado, los alcances del MACROPROYECTO Y por ende, NO SE PUEDE ENTRAR A DESCONOCER la ley del PLAN DE DESARROLLO LEY 1955 DE 2019 (mayo 25) por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", que es una NORMA ORGANICA y por ende, totalmente superior al decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.4.1. y por lo tanto blinda totalmente el Acuerdo 11 de 2019 y Acuerdo No.- 12 de 2020.



lect objects:
PLANO AREAS SUBURBANAS 2016

2019 y a la fecha 2022



PLANO AREAS SUBSUBANAS

	Con lo anterior, queda claro, que el predio requerido ESTANA DENTRO DEL PROCESO DE PROYECCION y NO COMO LO PRETENDIO MANIFESTAR EL PERITO DE LA ANI en la audiencia;
1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	NO ES AGROPECUARIO, su uso es con destino a la provisión de servicios de CARGA, tal como se pudo contratar con SICARCOL LTDA,
1.11 USO POR NORMA	Su uso es Sub Urbano M2 y M3 y NO como lo clasifico el perito evaluador como suelo AGROPECUARIO
2.- DOCUMENTOS ESTUDIADOS POR LA LONJA	
3.- Certificado de uso de suelo expedido por la Secretaria de Planeación de Bosconia, Cesar	NO CORRESPONDE por cuanto el folio catastras al cual se aplica el uso, NO es el que el IGAC debe asignarle a predio folio de matrícula inmobiliaria No.- 190 153083 O.R.I.P. de Valledupar. Obra dentro del expediente Certificación de la misma oficina, donde certifica que el predio o polígono requerido por la ANI, esa un suelo SUBURBANO, para USO AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3
4.- DESCRIPCION DEL SECTOR	
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	NO CORRESPONDE con la real, USO MULTIPLE M2 Y M3 . Por cuanto se trata de un predio de 9502,2 m2
4.8 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	Se omitió mencionar que el predio COLINDA con la carretera nacional; así mismo que frente al mismo está ubicada la Báscula (Pesa de Vehículos) y las Oficinas de YUMA CONCESIONARIA S.A. , lo que es consonante con el uso de suelo del predio y que permite
5.- REGLAMENTACION URBANISTICA	
USO DE SUELO	USO SUBRUBANO M2 Y M3 y NO AGROPECURIO En esa área no se aplican usos agrícolas CJ ADSRAM, como se indica en el estudio (avalúo), como se ha indicado y está demostrado el uso es el SUBURBANO M2 Y M3 y por el ERROR de aplicar el certificado expedido por la Secretaria de Planeación del Municipio de Bosconia, sobre un folio catastral que NO CORRESPONDE al predio AVALUADO , se incurre en ERROR GRAVE
USO PRINCIPAL AGRICOLA CJ ADSRAM, USO COMPLEMENTARIO, USO COMPATIBLES AGRICOLAS CJ ADSRAM CJ, USO PROHIBIDOS	NO SE APLICAN , para el predio que se oferto comprar, existe ERROR GRAVE , por cuanto el uso de dicho predio es M2 Y M3, con lo cual cambia totalmente, la destinación y uso de predio y consecuentemente su precio. El certificado tenido como base del estudio NO CORRESPONDE AL PREDIO oferta para la compra; su folio catastral NO CORRESPONDE al inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar

<p>AGRICOLAS ADSRAM Cj</p>	<p>Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p> <p>Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la <u>localización de la Pesa del Ministerio de Transporte</u> se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga <u>hacia la vía a plato</u> por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro <u>en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria</u> que se reglamentaran en las normas suburbanas.</p>
<p>CARTOGRAFIA NORMA DE USO DEL SUELO</p>	
<p>Se ha debido tomar la CARTOGRAFIA SOBRE USO DE SUELO, ESPECIFICA, objeto de la oferta de compra</p>	
<p>6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE</p>	
<p>6.1 UBICACIÓN</p>	<p>El plano presentado NO CORRESPONDE AL PREDIO, NI AL CODIGO CATASTRAL que se registra en ese predio de mayor extensión; el cual a simple vista, es INMENSAMENTE superior a los 9502,2 m2 que se describe en el ITEM 6.2 AREA DE TERRENO,</p>
<p>La firma AVALUADORA, ha debido levantar el plano georeferenciado del predio folio matricula inmobiliaria 190 - 153083 de la O.R.I.P. de Valledupar y no otro que no corresponde al predio objeto de la oferta de compra</p>	
<p>6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS USO Y NORMA</p>	<p>ERROR GRAVE en el USO, que no es AGROPECUARIO y por norma SOLO TIENE USO DE SUELO SUBURBANO M2 Y M3, NO presenta uso Agrícola (SuA) Cj-ADSRAM</p>
<p>6.7 CONSTRUCCIONES ANEXAS ITEM M1 Adecuación de tierra para jagüey de (49.00m*19.00m) y 2,05 profundidad, que arroja una cantidad de 1908,55 m3, con edad de 5 años y conservación de 3</p>	<p>ERROR GRAVE, por cuanto en el acta de INVENTARIO, NUNCA, se registró una adecuación de tierras, APARECE REGISTRADA UN JAGUEY, que para la época de la visita el FENOMENO DEL NIÑO, ocasiono sus estragos, es un hecho de FUERZA MAYOR, que no puede ser aplicable a mí por ello, mal puede entrar a considerarse este ítem de una forma diferente a la real y lo que es peor, PRESENTAR un AVALUO, correspondiente a unos costos de maquinaria y mano de obra que no corresponden, al Costo que en su tiempo, se dio por la ejecución de dicha obra (anexo B CALCULOS VALORES DE LA (S) CONSTRUCCION Y/O MEJORAS,</p>
<p>METODO VALUATORIOS</p>	
<p>Método de Comparación de Mercado; se utilizó esta técnica, comparando bienes</p>	<p>ERROR GRAVE, ya que la comparación partió que el bien objeto de la oferta de compra, se trataba de un inmueble rural, con actividad principal AGROPECUARIA, cuando el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar.</p> <p>El método utilizado, NOP CUMPLIO CON LOS REQUISITOS de la resolución 620 de 2008 del IGAC, toda vez que dentro de su declaración el evaluador indica: "...que dentro de la región o zona hay</p>

semejantes y comparables al del objeto del avalúo

muchos oferta de mercado...", pero sólo registro tres (3) de las cuales se observa que NO CUMPLEN con la condición que sean INMUEBLES DE CARACTERISTICAS SIMILARES, o sea que POR USO DE SUELO NORMATIVO, se encuentren en suelo SUBURBANO.

Los predios comparados;

La Resolución 620 de 2008 en su artículo 1, dice:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial (...)

NOTA EL PERITO DEL DEMANDANTE - ANI; indico EN SU DECLARACIÓN que el artículo 30 de la el 388 de 1997, dice los únicos tipos de suelo eran tres URBANO, EXPANSION URBANA Y RURAL;.....NO ACLARO, SUELO DE SUBURBANO; si era una categoría de suelo, y OCULTO los definido en la resolución 620 de 2008 en su artículo 5º, cuando de manera expresa le dice:

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Por lo tanto NO SE PODIA CLASIFICAR COMO SUELO RURAL, porque esta resolución CXLARAMENTE DESARROLLA E INDICA QUE DSTE TIPO DE SUELO ERA EL QUE SE DEBIA CONSIDERAR y no lo hizo, a pesar de CONTARSE CON LICENCIA RUBANISTICA DE DISIPON, LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION, con lo cual ese suelo era SUBURBANO.

Es por ello, que cuanto el dra OMAR JARAMILLO, afirma que a ese suelo no se podía dar la categoría de suelo SUBURBANO, que ES EL MEJOR USO DEL SUELO y el cual es el que se ha DEBIDO APLICAR, conforme

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática:

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

- \bar{X} = indica media aritmética
- \sum = signo que indica suma
- N = número de casos estudiados
- X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias al cuadrado de cada observación con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado, dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza mediante la siguiente expresión:

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 45-51 Computador 3694000 - 3694100 Fax 3694098 información al cliente 3683443 - 3694098

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
BOGOTÁ - COLOMBIA



Estadística de la Residencia No. 14 para la medición del procedimiento para los índices estadísticos según el Decreto Ley 200 de 1997

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

- X_i = media aritmética
- X = caso de la muestra
- N = número de datos de la muestra

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menor de 10 observaciones) se utiliza N-1 como denominador

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (cociente) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} \cdot 100$$

En donde:

- V = coeficiente de variación
- S = desviación estándar

AGUSTÍN CODAZZI

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI BOGOTÁ - COLOMBIA
Servicio Nacional de Estadística Territorial



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
BOGOTÁ - COLOMBIA



Estadística de la Residencia No. 14 para la medición del procedimiento para los índices estadísticos según el Decreto Ley 200 de 1997

V = media aritmética

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

ARTÍCULO 30º.- Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 31º.- Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

ARTÍCULO 32º.- Suelo de expansión urbana. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

ARTÍCULO 33º.- Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002, Ver el art. 21, Ley 1469 de 2011

ARTÍCULO 34º.- Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

ARTÍCULO 35º.- Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. (...)
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

(...)

4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

(...)

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las

construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

(...)

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia **de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.**

(...)

Uso. **Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues**

cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal **se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.** Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación. Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. **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.** Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. **En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.**

Las ofertas presentadas dentro del avaluo, se puede determinar, que la información no registra NI FECHA DE PUBLICACION DE DONDE SE TOMO LA INFORMACION, NI CUANDO SE TOMO, Información esta que debió ser explícita.

Se puede ver dentro del informe rendido, que esto no se soportó con los documentos mencionados, a pesar de ser presumiblemente los predios del municipio de Bosconia, Cesar, y por ende esa posible su toma, para su posterior análisis; PERO NO SE HIZO,

Tampoco el evaluador OMAR GALLEGO, asistió al sitio objeto del avalúo, por cuanto para ello, requería autorización del interesado; y de dichas visitas, siempre se levante en la gestión predial acta entre la persona que recibe la visita y perito valuador; POR LO TANTO no es cierto, que el haya IDO AL INMUEBLE AVALUDADO, NO APORTA EL ACTA DE DICHA VISITA.

EN SU DECLARACION del minuto 16:00 a 17:36, donde el evaluador entrega su información profesional, y al ser preguntado sobre su idoneidad, responde: "...si..." en esta declaración entrega información de sus estudios, pero NO APORTA NINGUN DOCUMENTO que lo acredite, pero en especial NO APORTO EL REQUISITO EXIGIDO POR YUMA CONCESIONARIA S.A. E INCO - HOY ANI - que en el correspondiente contrato en el ITEM DE GESTION PREDIAL, el ingeniero OMAR GALLEGO, no APORTA CINCO (5) AÑOS DE EXPERIENCIA EN AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS, razón por lo cual se han señalado y se señalaran un sinnúmero de debilidades en su informe escrito y en su informe verbal.

Se conoce como en Avalúo Corporativo aquellos resultados realizados bajo la ley 1682 donde un gremio o lonja de propiedad raíz realiza con el respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, el presidente o coordinador del comité técnico y el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan

Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998. Y en la exigencias del contrato mismo, para este caso INCO - HOY ANI, entrego suscribió el contrato de Concesión No.- XXXX- 2010, y dentro del cual se impuso, la obligación de CONCESIONARA YUMA S.A. de realizar LA GESTION SOCIAL Y PREDIAL, incluida los avalúos de los predios, que se pretender comprar. El dra. OMAR GALLEGO, en su declaración NUNCA INFORMA, DIJO O SI PORTO DOCUMENTO, QUE INDICARAN que tenia MINIMO CINCO (5) AÑOS EN LA ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS y por ende NO DEMOSTRO LA IDONEIDAD, para elaborarlo y rendirlo.



REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No. [·] DE
[·]
Entre

Concedente
Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionario
[·]

APÉNDICE TÉCNICO 7
GESTIÓN PREDIAL

Página 3 de 39

4.5 Fichas Sociales

- (a) Las fichas sociales serán elaboradas de conformidad con lo previsto en la Resolución 545 de 2008 emitida por el ENCO - hoy ANI, y/o la norma de reconocimientos socio prediales que, a partir de la fecha de suscripción de este documento, la sustituya, aclare, complemente o modifique, y de conformidad con lo señalado en el Apéndice Técnico 8.
- (b) En la medida en que el Concesionario avance en el trabajo de gestión predial desde el inicio de la Fase de Preconstrucción, deberá proceder de manera inmediata a la elaboración de los estudios sociales para cada uno de los predios requeridos. La ficha social se debe realizar una vez la Ficha Predial y el Estudio de Títulos tengan la aprobación por parte de la Interventoría.
- (c) A partir del momento de la elaboración de la Ficha Social se deberá contar con los soportes que acrediten la información correspondiente de la situación identificada en cada predio y/o unidad social, como contratos de arrendamiento, certificados de existencia y representación de locales comerciales, entre otros, teniendo en cuenta los plazos previstos por la Resolución 545 de 2008.

4.6 Avalúos Comerciales Corporativos

- (a) El Concesionario deberá obtener los Avalúos Comerciales Corporativos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, el Decreto 1420 de 1998, la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), las Resoluciones IGAC 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015 y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso.
- (b) El gremio, lonja o empresa evaluadora seleccionada para la elaboración del avalúo deberá ser presentado a la Interventoría, con copia a la ANI, para su no objeción. La Interventoría tendrá diez (10) Días hábiles para pronunciarse.

Página 33 de 59

Lo avalúos contratados eran **AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVO**, y el requisito era que los evaluadores, debía tener como mínimo cinco (5) años en avalúos corporativos, lo cual no acredita el ingeniero geodesta **OMAR GALLEGO**, tal como se demuestra en el avalúo presentado en físico y en su interrogatorio, donde rinde el dictamen

respecto del gremio, lonja o empresa evaluadora presentada, el cual solo objetara cuando verifique que no cumple con los requisitos a los que se refiere la Sección 4 (a) de este Apéndice

- (c) El Concesionario deberá adelantar la elaboración de los estudios de zonas homogéneas que verturan de referencia para la elaboración de los Avalúos Comerciales Corporativos. Copia de los estudios de zonas homogéneas debidamente sustentados deben ser enviados a la Interventoría y la ANI tan pronto sean elaborados. La realización de los estudios de zonas homogéneas se hará de manera oportuna y no será necesario contar con el diseño definitivo establecido en los Estudios de Detalle, de manera que no retrase la gestión predial que debe adelantar el Concesionario. Los estudios de zonas homogéneas deberán ser entregados a la Interventoría, con copia a la ANI, por lo menos con dos (2) meses de anterioridad al inicio de la elaboración de los avalúos comerciales corporativos correspondientes a cada predio.
- (d) Será obligatorio la realización de un avalúo predial para cada uno de los predios. El avalúo de los predios deberá ser realizado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI la entidad que haga un veces o por un gremio, empresa evaluadora o lonja de propiedad raíz. En todo caso, cuando sea elaborado por un gremio, empresa evaluadora o lonja de propiedad raíz, esta deberá elaborar un Avalúo Catastral Corporativo del Predio.
- (e) El gremio, lonja de propiedad raíz o empresa evaluadora a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales Corporativos, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - (i) Tener una personería jurídica otorgada con mínimo cinco (5) años de antigüedad.
 - (ii) Tener como mínimo una experiencia de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos para proyectos de infraestructura.
 - (iii) Los profesionales que desarrollan el trabajo deberán ser peritos evaluadores certificados, tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos y estar registrados en una Entidad Autorreguladora de Avaluadores. En todo caso los peritos evaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 558 de 2014 o en las normas que los modifiquen o sustituyan.
 - (iv) Ninguno de los profesionales evaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética. Así mismo, el profesional evaluador no podrá participar en cualquier otra actividad del proceso de

Página 24 de 39

El contrato de **CONCESION** donde **INCO-ANI**, le da a **CONCESIONARIA YUMA S.A.**, el manejo del proyecto **RURAL DEL SOL SECTOR III**, le entrego a esta empresa la gestión predial, incluida la realización de los avalúos, y consiga en el correspondiente contrato (citado en los hechos de la demanda lo siguiente:

(...)

1.1.1 Con base en las fichas prediales, el estudio de títulos, y los documentos catastrales correspondientes, cuyo contenido de información debe ser coherente con las regulaciones y especificaciones contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y los diseños definitivos con los cuales el **CONCESIONARIO** ejecuta las obras, éste deberá contratar la elaboración

y obtener los Avalúos Comerciales prediales, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 0762 de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso. El **CONCESIONARIO** garantizará que los avalúos sean entregados de manera oportuna por la Lonja evaluadora contratada, a fin de garantizar su eventual revisión o impugnación por parte del **CONCESIONARIO** dentro de los términos que para el efecto determina la ley. Sin perjuicio de su responsabilidad por la correcta valoración de los predios requeridos, el Concesionario remitirá a INCO los precios de referencia por sectores homogéneos que determine la Lonja correspondiente, incluyendo los estudios de soporte, a fin de que la entidad, de considerarlo necesario, adelante las verificaciones a que haya lugar.

1.1.2 Adelantar el proceso de enajenación voluntaria de los predios necesarios para ejecutar las obras y adquirirlos de conformidad con la normatividad vigente, gestión que el **CONCESIONARIO** deberá desarrollar con el propósito de asegurar, conforme el alcance de su competencia, la disponibilidad de los predios a fin de cumplir con el programa de trabajos.

1.1.3 (...)

1.1.4 (...)

1.1.5 Adelantar el proceso de enajenación voluntaria de los predios necesarios para ejecutar las obras y adquirirlos de conformidad con la normatividad vigente, gestión que el **CONCESIONARIO** deberá desarrollar con el propósito de asegurar, conforme el alcance de su competencia, la disponibilidad de los predios a fin de cumplir con el programa de trabajos.

En desarrollo de esta obligación, suscribirá los acuerdos de reconocimiento de factores sociales, las ofertas formales de compra y su correspondiente oficio de notificación conforme lo establecen los artículos 44 y 45 del C.C.A., oficio de inscripción de la oferta en la Oficina de Registro, los edictos cuando a ello hubiere lugar, las promesas de compraventa, aprobará las órdenes de operación para el pago de cuentas relacionadas con la adquisición de los predios requeridos para el proyecto, asimismo suscribirá y otorgará las Escrituras Públicas y todos los demás documentos necesarios para desarrollar, en los términos contractualmente acordados, la gestión socio predial durante el procedimiento de enajenación voluntaria y adelantará el trámite para el correspondiente desenglobe del inmueble y la asignación de cédula catastral independiente por la entidad competente. Especialmente los documentos como reconocimientos sociales, ofertas, promesas y Escrituras Públicas de Compraventa serán suscritos exclusivamente por el representante legal del **CONCESIONARIO** y, en todo caso, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, los predios adquiridos figurarán siempre a nombre del INCO.

Para los efectos establecidos en el presente numeral, el **CONCESIONARIO** deberá seguir los procedimientos establecidos en el artículo 61 la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989, y las demás normas aplicables o que las sustituyan o modifiquen, en consonancia con las actividades y programas contemplados en la resolución INCO No. 545 de 2008 o la norma que las sustituya o modifique. La entrega de los predios se

efectuará mediante acta directamente suscrita por los enajenantes y el **CONCESIONARIO**, de la cual se enviará una copia al INCO.

2.3.3.3 Informe general del sector

Los informes técnicos Individuales serán acompañados en todo caso y como requisito necesario para su recepción en el INCO, por el respectivo informe general del sector, actualizado con la periodicidad que la dinámica de las negociaciones lo requieran o cada vez que el comité Socio predial así lo determine.

Los sectores se determinarán teniendo en cuenta, entre otros, la similitud de norma urbanística, tipología de construcciones, estratificación económica, etc.

Cada informe de sector deberá contener como mínimo:

- La información básica acerca de los parámetros utilizados en la delimitación del sector.
- Presentación y explicación de las metodologías utilizadas para determinar los valores a los predios del sector.
- Análisis de los datos aplicados en las metodologías utilizadas.
- Resumen sobre las actividades realizadas.
- Fotografías del sector.

En caso de utilizarse los mismos valores de referencia, fuentes y cálculos para varios o todos los inmuebles del mismo sector, valdrá como soporte de los respectivos avalúos individuales la explicación de la metodología aplicada contenida en el informe general del sector, siempre que así se mencione en los dos informes.

2.3.3.4 Relación de predios requeridos o sábana de avalúos.

Se deberá diligenciar el formato entregado por el INCO, el cual se actualizará semanalmente. En el informe mensual de la Interventoría deberán entregarse estos mismos cuadros actualizados. Además, se deberá incluir como mínima información de la ficha predial, la dirección del predio, nombre del propietario, linderos, escritura, área total de terreno, área afectada, área sobrante, áreas de construcción, obras anexas y teléfono del propietario, etc., en archivo digital, formato suministrado por el INCO.

En desarrollo de esta obligación, suscribirá los acuerdos de reconocimiento de factores sociales, las ofertas formales de compra y su correspondiente oficio de notificación conforme lo establecen los artículos 44 y 45 del C.C.A., oficio de inscripción de la oferta en la Oficina de Registro, los edictos cuando a ello hubiere lugar, las promesas de compraventa, aprobará las órdenes de operación para el pago de cuentas relacionadas con la adquisición de los predios requeridos para el proyecto.

2.5 PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN PREDIAL

Sin perjuicio de las obligaciones contempladas en el numeral primero del presente, el Concesionario deberá adelantar todas y cada una de las actividades descritas a continuación, hasta finiquitar el proceso de adquisición de terrenos y mejoras, con la suscripción de las correspondientes ofertas de compra, escrituras y demás documentos de compra a nombre de INCO y obtener la entrega real y material de los predios, aplicando la normatividad vigente sobre la materia.

Elaborados los insumos para el inicio del procedimiento de adquisición predial, el expediente deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

- a) Ficha, plano predial y documentos soporte de éstos.
- b) Boletín de nomenclatura catastral
- c) Cédula catastral del inmueble
- d) Certificación de cabida y linderos expedida por la autoridad catastral competente, cuando exista diferencia de áreas entre ficha predial y títulos.
- e) Títulos que establezcan la tradición del predio en un lapso de veinte (20) años y en general todos los documentos necesarios para el estudio de títulos.
- f) Fotocopia de la Cédula de ciudadanía del titular de dominio o certificado de existencia y representación legal no superior a tres meses, en caso de que se trate de una persona jurídica.
- g) Folio de matrícula inmobiliaria (de fecha no superior a 3 meses)
- h) Resoluciones de adjudicación de baldíos expedidas por el INCODER
- i) Sentencias contentivas de procesos declarativos de Pertenencia, protocolización de juicios de sucesión y demás pronunciamientos judiciales relativos a la titulación de inmuebles.
- j) Resoluciones de urbanismo
- k) Cartas de presentación del contratista, dirigidas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Departamentos de Catastro, Archivo General de la Nación, Despachos Judiciales, Notarías y demás organismos a donde deba acudir a fin de obtener la información necesaria para la elaboración de los estudios de títulos.
- l) Certificación de avalúo comercial
- m) Formatos de gestión socio predial conforme lo establecido en la resolución 545 de 2008.
- n) Constancia de solicitud de documentos que no se hayan aportado y respuesta de las respectivas entidades a dicha solicitud.
- o) Copia de todos los documentos que se consideren necesarios para complementar el estudio de títulos.

Con base en la información recopilada el Concesionario deberá hacer un inventario organizado de toda la información suministrada, en carpetas individuales para cada predio, actualizándola, adicionándola o complementándola, mediante la investigación de los documentos necesarios en desarrollo de la gestión.

En desarrollo del procedimiento de adquisición predial el Concesionario deberá adelantar todas las gestiones tendientes a lograr la efectiva adquisición de los inmuebles requeridos, por el procedimiento de enajenación voluntaria establecido en el capítulo III de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997, y demás normas aplicables y proyectar los documentos de compraventa pertinentes para la revisión y firma por parte de INCO, conforme al procedimiento establecido en el numeral 1º del presente documento.

(...)

DECRETO 1420 DE 1998

(...)

Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían

libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y **jurídicas que afectan el bien.**

(...)

Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

- La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

- La destinación económica del inmueble.
- Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

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.

Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiéndose por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido. La estratificación socioeconómica del bien

Artículo 22º.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características: Para el terreno Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección, **Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio** Tipo de construcciones en la zona La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte

En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas. La estratificación socioeconómica del inmueble

Para las construcciones: El área de construcciones existentes autorizadas legalmente. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. Las obras adicionales o complementarias existentes. La edad de los materiales. El estado de conservación física La vida útil económica y técnica remanente. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes. Para los cultivos: La variedad. La densidad del cultivo. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo. El estado fitosanitario. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

(...)

Las normas antes referenciadas, **CONSTITUYEN UN DEBER PARA EL AVALUADOR, COMO PARA EL JUEZ, en el momento de FIJAR LAS INDEMICACIONES, SIN PODER DEJAR DE LADO EL DAÑO EMERGENTE Y EL LUCRO CESANTE Y CUALQUIER OTRO DAÑO QUE SE OCASIONE O DEMUESTRA;** como lo pueden ustedes observar señores Magistrados, La señora juez en su fallo **APELADO**, dejo de revisar, y pronunciarse en debida forma con todas las pruebas que se aportaron en la Contestación de la demanda; mirese que de manera expresa el artículo segundo del decreto 1420 de 2008 artículo segundo, indica que”... Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y *jurídicas que afectan el bien.(...)* o sea que el valor comercial, SIEMPRE DEBE SER EL PRECIO MAS FAVORABLE, CONFORME A SU SITUACION JUDIFICA, en esta caso el precio más favorable se lo da su uso de suelo, como suelo **SUBURBANO** uso comercial y **AGROINDUSTRIAL COMERCIAL M2 y M3**, lo cual se **ESTA PLENAMENTE DEMOSTRADO DENTRO DEL PROCESO**, que el área requerida tenía **UN USO DE SUELO SEGÚN NORMA URBANISTICA CALIFICADO COMO PREDIO SUBURBANO**, perteneciente al **CORREDOR DE LA VIA REGIONAL A EL COPEY**, tal como consta en la certificación de uso de suelo expedida, específicamente para el predio **OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN**, o sea dejo de apreciar el **DOCUMENTO VALIDO, PARA DEMOSTRAR** que el inmueble tenía una vocación y que su uso era **MULTIPLE M2 Y M3**, dirigido al comercio pesado. Quiere decir lo anterior que **SU MEJOR USO**, era el agroindustrial comercial M2 y M3 y no el uso rural agropecuario; y se **INDUCE EN UN ERROR GRAVE AL JUEZ**, en hacerle creer que el área requerida era **SUELO RURAL**, y la valoración y discusión **NO ERA ESA**, la valoración de las pruebas **ERA** que el **SUELO SUBURBANO**, no puede ser calificado, como **SUELO RURAL**, su **NO QUE SU USO** era de tipo **COMERCIAL, AGROINDUSTRIAL**; con lo cual la categoría

de SUELO OBLIGABA a que el perito REVISARA EL METODO UTILIZADO EN LA VALORACION, ya que conforme se ha expuesto, el METODO DE MERCADO, APLICADO, DEBIA, REALIZAR LA COMPARACION en predios de igual o similar condición o uso; por ello, el método utilizado NO SE SOPORTO O SUSTENTO DEBIDAMENTE, ya que la comparación de mercado, se realizado sobre predios con uso AGROPECUARIO y con con predios AGROIDUSTRIALES Y COMERCIALES M2 Y M3,

“Resolución 620 de 2008 del IGAC

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

(...)

El fallo, se soportó y sustento en un avalúo que desconoció y violo la resolución 620 de 2008, cuando la Juez afirma que el avalúo presentado por XXXX, se acogía a los lineamientos establecidos en la resolución 620 de 2008, cuando estamos demostrando que NO ES ASI; la comparación presentada por el perito evaluador, así lo indica, al presentar ESE ERROR, al varias las condiciones, varia obteniblemente el valor comercial del avalúo, toda vez que la COMPRACION DE BIENES SEMEJANTES (USO AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3) frente a INMUEBLES DE USO AGROPECUARIO, como se hizo en este caso, al admitir y darle pleno valor la JUEZ en su fallo, esta condición AGROPECUARIA, siendo AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3, o al NO OBSERVAR el operador judicial esta condición; INCURRIO UN FALTA DE VALORACION DE LAS PRUEBAS O INCORRECTA INTERPRETACION DE LAS APRUBAS OBRANTES EN EL PROCESO, las cuales han debido ser analizadas de manera INTEGRAL, y acorde al marco normativo.

Honorables Magistrados, Obra en el expediente Licencia No.- 087, de fecha 14 de septiembre de 2017 expedida por la Secretaria Municipal de Planeación y Obras Publicas del Municipio de Bosconia, por la cual se OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, LIBIA ANDRADE ARIAS Y SANTIAGO ANDRADE DIAZ, con lo cual queda más que demostrado la condición de suelo SUBURBANO TIPO COMERCIA, PARA USO M2 Y M3, del predio objeto de la EXPROPIACION (FOLIOS 229 AL 240); con lo anterior queda plenamente demostrado, que NO SOLO SE TENIA EL USO, SINO QUE SE CONTABA CON LA CORRESPONDIENTE LICENCIA de la autoridad competente,

para proceder en dicho predio el uso INDUSTRIAL M2 Y M3, por eso cundo la juez afirma. "...en la diligencia de acta de entrega adelantada por el despacho, pudo constatar Al revisar la citada acta, ESO NO QUEDO CONSIGNADO en el acta; fue una apreciación personal, que conlleva a decir que la juez se excedio en esa interpretación y por el contrario en esa acta citada, la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, deja constancia, de los trabajos que estaba realizando y les dice que YUMA CONCESIONARIA NO DEJO EL ACCESO QUE POR LEY, LE CORRESPONDE, DEBIENDO TOMAR OTROS SITIOS para poder ingresar...." VER ACTA DE ENTREGA FOLIO XXX, del cuaderno principal.

Estas evidencias físicas que el Juzgado DEJO SE ANALISAR, o que analizo ERRONEAMENTE, y que son parte de las pruebas, con lo cual se desvirtúa lo expuesto por el evaluador OMAR SALCEDO y LO DICHO POR la señora Juez Quinta Civil del Circuito de Valledupar, registro en su fallo, como argumentos, para desestimar el avalúo presentado por el demandado y admitir el del demandante.

Con esa conducta, la señora JUEZ DEJA DE CALIFICAR LAS PRUEBAS OBRANTES (CERTIFICADO DE USO DE SUELO APORTADO POR EL DEMANDADO, EL MISMO AVALUO PRESENTADO POR LA DEMANDANTE, EL MISMO AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDADO, que establecieron para el citado predio USO DE SUELO: SUBURBANO. TIPO M2 Y M3 para el uso de carga pesada y agroindustria) DE FORMA ERRADA E INCORRECTA y cambio el principio de SANA CRITICA, toda vez que conforme las normas antes transcritas y lo documentos e informes rendidos indicaban inequívocamente que era:

"4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

(...)"

Eso conlleva a que el sustento del fallo, es totalmente contrario a la realidad procesal y por ende debe ser REVOCADO en los puntos que se definen en esta petición.

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACION OFERTA OBTENIDA

La sentencia apelada, le dio pleno credibilidad al informe del perito señor OMAR SALCEDO, cuanto dicho dictamen, amen de que no se ajusta a los lineamiento del artículo XXX C.G.P., NO SOLO NO ESTA INCOMPLETO, NO APORTO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS A TODO DICTAMEN, SINO QUE PRRESENTA UN ERROR GRAVE al efectuar la investigación de oferta sobre inmuebles AGROPECUARIOS, cuando está demostrado que el área requerida del inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar, tiene un uso **SUBURBANO M2 Y M3**, Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso, PERO LO PEOR es que la juez le da validez a este cuando dentro del foliado XXXX al XXXX, obra por escrito dicho dictamen y en el mismo se RECONOCE que el citado inmueble tiene un USO DE SUELO POR NORMATIVIDAD DE suelo SUBURBANO M2 Y M3

Se violo el articulo 1 del decreto 4120 de 2008, articulo 30, 31 y 32, ya que el valuador, ha debido darle cumplimiento a las citados normas que ya fueron citadas en el punto anterior, y con lo cual, se establece que la Sentencia Apelado, contiene el ERROR DE INTERPRETACION DEL OPERADOR JUDICIAL, al otorgarle al avalúo presentado por OMAR SALCEDO, y que impone la OBLIGACION de realizar el AVALUO, teniendo presente EL MEJOR USO, esto es si el inmueble objeto del avalúo, presenta un USO AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3, ese era el USO que se debía tener presente, en la tasación del valor del predio objeto de la valoración.

Asi mismo, Juez Quinto Civil del Circuito de Valledupar, en esta caso concreto, se EQUIVOCO, al admitir al avalúo presentado por el valuador OMAR SALCEDO, ya que en la escogencia del método a aplicar; este aplica el de METODO DE COMPARACION O DE MERCADO, de que trata la Resolución 620 de 2008 del IGAC; el ERROR CONSISTE en que no es lo mismo utilizar el método de comparación o de mercado, para predios agropecuarios, a utilizar otros métodos, toda ves que la comparación de mercado exige ofertas o transacciones recientes, de BIENES SEMEJANTES, Y COMPARABLES CON EL DEL OBJETO DEL AVALUO.

"Resolución 620 de 2008

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Quiera decir lo anterior, que los predios se fueron tenidos en cuenta para los efectos del avaluo, o sea los comparados, fueron inmuebles de USO AGROPECUARIO y no fueron inmuebles de USO AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y ME3; por lo que dicha metodo, RESULTA INAPLICABLE, tal como lo expuso el avaluo presentado por el DEMANDADO YOYSE ANDRADE ARIAS, por conducto de LOMPA CARIBE y avaludor XXX JIMENEZ, ver avalúo físico folios.

Se encuentra PLENAMENTE DEMOSTRADO, que el inmueble objeto de la expropiación, esta dentro de SUELO SUBRUBANO, cuyo USO ES AGROINDUSTRIAL Y M2 Y M3, para las actividades de carga pesada y agroindustria, obra certificado de uso de suelo que indica:

(...)

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

Por lo anterior, la ESCOGENCIA DEL SEÑOR OMAR SALCEDO, en aplicar el METODO DE COMPARACION O DE MERCADO, tenía que realizar esa comparación con INMUEBLES, QUE TUVIERAN LAS MISMAS ACARACTERISTICAS O SIMILARES AL DEL OBJETO DE AVALUO, esto es que tuvieren UBICACIÓN EN SUELO SUBURBANO, Y QUE TUBIERON USO AGROINDUSTRIAL Y COMERCIAL M2 Y M3 y NO ERA COMPATIBLE compararlos SIN EXPLICACION PROFUNDA O PREVIA, con suelo de uso AGROPECUARIO; ese ERROR GRAVE, automáticamente permiten establecer que en análisis de la prueba bajo criterio de sana critica NO SE PODIA ADOPTAR O TENER COMO BASE DE LA SENTENCIA, ya que por el contrario genera una INJUSTICIA, al momento de definir las indemnizaciones a la cuales tiene derecho la señora YOYSE ANDRADE ARIAS.

La señora Juez, fue engañada por el avaluador OMAR SALCEDO, por cuanto le índice a fallar, sobre una base, que va contra la ley, y eso se debe a que dentro del contrato de CONCESION de INCO - ANI a favor de CONCESIONARIA YUMA S.A., se le entrega a ellos, la responsabilidad de la gestión predial, pero se le indica que en caso de resultar RESPONSABLES frente a la revisión de los AVALUOS, estos quienes hicieron los avalúos y CONCESIONARIA YUMA S.A. deberán responder, por las diferencias, errores, que resulten demostrados en estos procesos.

PRETENDER DARLE UN USO NORMATIVO de agropecuario, CUANDO, la misma ley les dice ese uso lo da la AUTORIDAD DE PLANEACION MUNICIPAL Y DEBE SER LA CONTENIDA EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, NO LE ESTA DADO A AVALUADOR, NI EL JUEZ cambiar esa condición. So pena de incurrir en un extralimitación de funciones o abrogación de funciones que Constitucional o Legalmente NO le corresponden.

El decreto 1420 de 1998 artículo 21 , 22 y 23, antes transcrito, establecer que el uso de suelo, que define el POT de la entidad territorial donde se ubica el predio ES EL UNICO DOCUMENTO válido, para establecer la condición del USO DE SUELO, y este, bien sea urbano, rural, expansión urbano, suburbano o suelo de protección, y que esa condición SERA OBLIGATORIA, para darle el MEJO PRECIO AL INMUEBLE objeto de la expropiación, en este caso señores magistrados, ESO NO OCURRIO, se desconoció por la señora JUEZ QUINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, esta norma DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO, y al apartarse de la ley, VALORO DE MANERA INCORRECTA LA PRUEBA DE DICTAMEN - AVALUO presentado por el ingeniero OMAR SALCEDO; la Sentencia apelada desconoce la ley de Ordenamiento Territorial y las normas que regulan el tramite de valoración y negociación directa.

Se violo la Ley 388 de 1997, el artículo 60, la cual indica:

ARTÍCULO 60º.- Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

(...)

ARTÍCULO 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

(...)

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.

(...)”

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.

(...)

ARTÍCULO 62º.- Procedimiento para la expropiación. Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

(...)

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

(...)

Todo lo anterior, se encuentra incluido en el decreto 1420 de 2008, del cual es importante tener presente, que la citada NORMA ha consagrado que los avalúos tendrán una vigencia de Un (1) año desde la fecha de su expedición:

“decreto 1420 de 2008, indica

(...)

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.

(...)

El avalúo presentado por el perito OMAR SALCEDO U, tiene fecha de elaboración del 27 de junio de 2016, NO FUE OBJETO DE REVISION O IMPUGNACION, por parte de quien lo solicito y vino a ser sustentado ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, el xxx de octubre de 2017; para la fecha de la sustentación ya el mismo NO TENIA VIGENCIA, por lo tanto por mandato de la Resolución 898 de 2014 del IGAC, este avaluo DEBIA SER REVISADO, ya que se había quedado SIN VIGENCIA, lo anterior conlleva a que el Juez de primera INSTANCIA, NO PODIA TOMARLO como referencia, para el fallo, YA QUE EL mismo había perdido vigencia; por ello, ese AVALUO, ESA PRUEBA FUE VALORADA INCORRECTAMENTE Y CONTRARIO A LA REGLAMENTACION Y LA LEY, situación que nos lleva a que el MISMO NO SE PUEDE TENER PRESENTE, ni para la decisión de primera instancia, ni para esta decisión de alzada.

ERROR GRAVE, NO EXISTE en el mercado de Bosconia, bienes con esas mismas características, esto es **TERRENO SUBURBANO** con uso de suelo M2 y M3 y que tengan como actividad principal el **COMERCIO PESADO Y AGROINDUSTRIA**, le periodo que se oferta comprar, el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar

Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la **localización de la Pesa del Ministerio de Transporte** se creará un área para proveer de servicios al transporte de carga **hacia la vía a plato** por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro **en una longitud de 3.7 Kms** y 6.96 has que **tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria** que se reglamentaran en las normas suburbanas.

Por lo que la información obtenida, no es compatible, ni eficaz para este avalúo, ya que la sola asignación de un uso AGRICOLA, genera un menor valor, que aquellos destinados a comercio pesado y la agroindustria.

Y sobre los que presentan características similares entregan un valor comercial sumamente superior al propuesto por la lonja, ejemplo hace aproximadamente a LUIS PORTO MANJEREZ, le fue comprado por el Mismo estado, para la ubicación de la Báscula que se encuentra ubicada diagonal al predio que hoy se pretende, HECTAREA DE

	<p>TERRENO a VIENTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$20.000.000.oMCTe), o sea que veinte años después, con dicha obra construida y vía Carretera Nacional asfaltada por valorización, se haya reducido el valor comercian en un 2.000%, eso no cabe en la mente de nadie. Porque el fenómeno de aumento del valor comercial de los inmuebles en Bosconia, se iguala a ciudades capitales como Valledupar, Barranquilla, Cartagena; donde las ZONAS DE CARGA, revisten una importancia estratégica a NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL, y el predio pretendido, reúne esas condiciones.</p> <p>Lo que el despacho no reviso, fue que es método, FUE DESECHADO, por el mismo perito, de la lectura y exposición del peritazgo, se encontrara que los MOETODOS fueron explicados cada uno, y también se indico, por que se descarto, cada uno de ellos y porque se llevo a la ENCUESTA, para fijar el valor referido.</p>
<p>9. - INVESTIGACION DIRECTA</p>	
<p>NO APLICO</p>	<p>ERROR GRAVE, para este caso, donde en el Municipio de Bosconia, Cesar, SOLO un aparte de su suelo, presenta uso SUBURBANO M2 Y M3; se debió realizar una INVESTIGACION DIRECTA, y frente a esto tomar otras fuentes de ciudades donde se establezca inmuebles en suelo SUBURBANO con uso M2 Y M3, ya que el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar</p> <p>Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p> <p>Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la <u>localización de la Pesa del Ministerio de Transporte</u> se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga <u>hacia la vía a plato</u> por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro <u>en una longitud de 3.7 Kms</u> y 6.96 has que <u>tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria</u> que se reglamentaran en las normas suburbanas.</p>
<p>10. - CALCULO VALOR DEL TERRENO</p>	
<p>Se tomaron ofertas con el ERRO GRAVE de precios de inmuebles agropecuarios.</p>	<p>ERROR GRAVE Y LESION ENORME, por cuanto las características REALES del INMUEBLE objeto de la oferta de compra fueron desconocidas, conforme se la expuesto a lo largo de esta comunicación; el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar</p> <p>Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p>

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

Mientras que los inmuebles comparados, para tasar el valor de la tierra, era de uso AGROPECUARIO tal es así que en el 10.2.- ITEM ANALISIS DE DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE, la lonja AVALUADORA, así lo reconoce.

10.2.- ANALISIS DE DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Considera no necesitar análisis adicional, la topografía, disponibilidad de agua, vías de acceso y uso actual de la tierra, NO MERECEAN análisis adicional, por cuanto las ofertas tomadas fueron seleccionadas de manera tal que contara con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio

ERROR GRAVE, ya que como se explicó, el **AVALUO** partió del equivoco de un terreno cuya actividad principal era **AGROPECUARIA**, cuando el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar

Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

La Sentencia apelada, al admitir el avalúo del demandante -ANI,, constituye una **LESION ENORME**, por lo que la ley Civil Colombiana, **NO PERMITE** aceptar este tipo de contratos.

El avalúo desconoció el **LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE**, el cual ha debido ser proyectado desde todo momento, debido a que como propietaria **NO SOLO HICE ENTREGA ANTICIPADA DEL INMUEBLE**, por lo que desde esa entrega surge una indemnización, que iría incluso hasta la etapa de expropiación (Sentencia de la Corte Constitucional mediante Sentencia C - 750 de 2015, bajo el entendido que cuando se cuantifique la indemnización en la etapa de expropiación, el cálculo del resarcimiento debe tener en cuenta los daños generados y aprobados con posterioridad a la oferta de compra del bien.); **POR CUANTO LA COMPRA DIRECTA, NO ES IMPUTABLE A MI PODERDANTE.**

Por ello **AVALUO** el mismo en **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIESCISIETE PESOS MCTE (\$12.465.917,00Mcte)**

El despacho, fue inducido por el perito evaluador **OMAR SALCEDO** a incurrir en **ERROR**, al ocultar la aplicación de la Resolución 898 de 2014 del **IGAC**, obligatoria a aplicarse en estos casos y dentro de la cual se establece de manera clara como se debe proceder a liquidar el **DAÑO EMERGENTE Y EL LUCRO CESANTE**, por ello cuando la Juez manifiesta que. ".....tal como lo manifiesta.....desarrollar el dialogo...." Claramente **VIOLO** la resolución anterior, y con ello **EVALUO LA PRUEBA PERICIAL - AVALUO** presentado por el demandante - **ANI**; cuando se reclamaba sobre los daños emergentes y lucro cesante, que fueron incluido en el avalúo que presento la demandada - **YOYSE ANDRADE ARIAS**,



Esta Norma es clara que **DEBIO APLICARSE** al avalúo rendido por el demandante - **ANI** y la Juez en su fallo, **DEBIO CONOCERLA Y APLICARLA**, lo cual desconoció, con la argumentación de que los gastos **NOTARIALES Y OTROS** que son **DAÑO EMERGENTE**, se debían incluir en el avalúo, así mismo el lucro cesante; señores Magistrados, desde la fecha en que el Juzgado hace la entrega **XXXX** octubre de 2017, hasta el día de hoy, mi poderdante **NI HA RECIBIDO EL PAGO DEBIDO**, **NI HA DISPUESTO DE ESA FRANJA DE TERRENO**, **NI SE HAN HECHO LOS GASTO DE MEJORAS DE ACCESOS**, que solicito mi poderdante en la diligencia de entrega; o sea que amen que el avaluo del demandante, se encuentra **TOTALMENTE VENCIDO**, **NO INCLUYO EL LUCRO CESANTE**, **NI EL DAÑO EMERGENTE**, que por ley le corresponde, ya que ella **NO DEBE SOPORTAR** ese daño y la misma ley ordena su liquidación y pago.

Que

Se consideran las ofertas en condiciones económicas de predios con condiciones similares en la zona

RESUELVE

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios, elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco de predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación. Esta resolución es aplicable a la infraestructura de transporte en el marco de los procesos de expropiación, judicial o administrativa y, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere el artículo 1.º de la Ley 1712 de 2013.

Artículo 3.- Definiciones. Para la interpretación de la presente Resolución se tienen en cuenta las siguientes definiciones:



Continua Resolución 0448 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones de ser procedente.

Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Actualización de avalúo: Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término la vigencia del anterior.

Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

Daño Emergente: Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.

Lucro Cesante: Ganancia o privación dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

Entidad Adquirente: Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública o interés social. Las entidades adquirentes están enunciadas, entre otras, en el artículo 59 de la Ley 588 de 1997, en el artículo 16 de la Ley 61 de 1991, o en la norma que las modifique, derogue o complemente.

Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social: Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud del cual se logra la transferencia del derecho de dominio a favor de la entidad adquirente, con el propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013. El proceso de adquisición se podrá adelantar por enajenación voluntaria o por expropiación judicial o administrativa según sea el caso, de conformidad con la normatividad vigente.

Actualización del avalúo; Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término la vigencia anterior; en esta caso el avalúo presentado por el demandante ANI - es de fecha 27 de junio de 2016 y vino a ser sustentado el xxx de octubre de 2017, y si se revisa a la fecha, ya han pasado mas de cinco (5) años.



IGAC



PROSPERIDAD PARA TODOS

Orden y Dirección

1308

Continúa Resolución de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, procedimientos, criterios, y procedimientos para la elaboración de avales comerciales requeridos en los procesos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1661 de 2013."

Enajenación voluntaria: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

Expropiación: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se realiza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, en los términos y condiciones previstos en la Ley 1662 de 2013, o cuando éste es incumplido por el promotor vendedor.

Avalador: Persona natural o jurídica que posee el reconocimiento para ejercer a cabalidad la valoración.

Beneficiario de la indemnización: Persona natural o jurídica a favor de quien se reconocerá y pagará la indemnización.

Plan de gestión social: Conjunto de programas, actividades y acciones que tienen por finalidad atender el desplazamiento involuntario derivado del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública, que algunas entidades implementan, en virtud del cual se podrán realizar determinados reconocimientos económicos o compensaciones sociales, según contemple y normen estos previamente definidos, con el fin de ayudar a mitigar los impactos generados.

Artículo 4.- Selección del Avalador. La entidad adquirente solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la autoridad catástrofe correspondiente, o personas naturales o jurídicas de carácter privado, registradas y autorizadas por las Cortes de Propiedad, la inhabilitación del avalador comercial al que se refiere la presente Resolución.

Parágrafo. El avalador encargado podrá contratar a expertos para determinar algunos de los aspectos del daño emergente y el lucro cesante.

Artículo 5.- Soberanía del avalúo. Una vez seleccionado y contratado el (los) avalador (es), la entidad adquirente solicitará la exhibición del avalúo comercial por escrito aportando como mínimo los siguientes documentos:

Página 5 de 19

ERROR GRAVE, porque se partió de un predio rural con vocación AGROPECUARIA; el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar

Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la **localización de la Pesa del Ministerio de Transporte** se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga **hacia la vía a plato** por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro **en una longitud de 3.7 Kms** y 6.96 has que **tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria** que se reglamentaran en las normas suburbanas.

Por lo que no fue homogénea la comparación.

Se alega que se debe tener en cuenta que la especulación del valor

ERROR GRAVE de la lonja, toda vez que el INMUEBLE objeto de la oferta, **NO ENCAJA** en este concepto, toda vez que la vía nacional existía, desde mucho tiempo atrás. Que esa primera vía fue objeto

de la tierra no es posible pagarla, dado que el valor comercial no pude reconocer la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye un motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo que se hubiere pagado la participación de la plusvalía o la contribución de valorización.

no se puede tener en cuenta

Esa valorización económica parte del hecho normativo de la valorización integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad que se pueda realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido

de valorización y que en este caso, la lonja **APLICO ERRONEAMENTE el USO DEL SUELO**, ya que desconoce que el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar

Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

Y para su AVALUO ha debido partir de este punto y no del que partió.

Esta **CONSIDERACION NO FUE APLICADA CORRECTAMENTE**, en este **AVALUO**, por cuanto tal como está demostrado el **MEJOR Y MAS RENTABLE DE LAS ACTIVIDADES** que se puede realizar en la franja requerida es la de **SUBURBANA M2 Y M3**, o sea para comercio pesado y agroindustria, porque está demostrado que el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar

Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

La ley 388 de 1997, ley 1682 de 2013, 1742 de 2014, el decreto 1420 de 2008, la resolución 620 de 2008 IGAC, resolución 898 de 2014, TODAS ELLAS indican que el avaluo DEBE TENER PRESENTE EL MEJOR USO DEL PREDIO OBJETO DEL AVALUO, QUE DEBEN TENER PRESENTE EL USO DEL SUELO POR NORMA URBANISTICA Y QUE EL METODO DE COMPARACION O DE MERCADO, DEBE OBLIGATORIAMENTE, LAS OFERTAS O TRASNACCIONES,

TOMARSE DE INMUEBLES QUE TENGAN LAS MISMAS CARACTERISTICAS Y USOS (NORMA Y USO ASIGANDO) DEL INMUEBLE OBJETO DE LA VALORACION;

Obra en el expediente el certificado de la Secretaria de Planeación Municipal donde se estable el uso antes citado, con lo cual queda demostrado que el inmueble objeto de la expropiación es un SUELO SUBURBANO, CUYO USO ES AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3; ESA categoría de suelo (SUBURBANO) esta definida como uno de los tipos de suelos, que se DEBEN OBSERVAR al momento de fijar el VALOR COMERCIAL del inmueble, y se convierte en NORMA DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO.

Cuando la Juez de causa inicial, DESCONOCE este criterio para proferir el FALLO, es claro, que se APARTO DE LO QUE LA NORMA O LEY LE INDICA, generando como consecuencia de ello, un DAÑO MAS a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, la Sentencia apelada, DESCONOCIO EL USO DEL SUELO, POR NORMA Y POR ACTIVIDAD, y tomo como único criterio el avalúo presentado por OMAR SALCEDO, quien elaboro y presento el avalúo al despacho; como quiera que este perito, explica que utilizo el método de comparación o de mercado; SE PUEDE INDICAFR QUE EXISTE UN GRAVE ERROR, dado que la comparación ha debido realizarse con INMUEBLES DE IGUALES O SEMEJANTES CONDICIONES DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO y esto NO SE HIZO así,(amen que el avalúo no cumple los requisitos de la resolución 620 de 2008, ni de la resolución 898 de 2014 del IGAC); no es lo mismos comparar precios de inmuebles con uso de suelo AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3, que comparar inmuebles AGROPECUARIOS, este error de comparación; tal como se aprecia del avalúo físico obrante en el proceso y de la sustentación oral del mismo; TE PERMITEN ESTABLECER que el criterio definido o METODO DEFINIDO, no se ajusta a lo indicado en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y permite concluir que el metido de comparación aplicado DESCONOCE TOTALMENTE el MERCADO y con ello el valor comercial de este tipo de inmuebles, los cuales se aprecian bajo otro método, si no era posible encontrar MERDADO (transferencias u ofertas recientes).

Por lo anterior la decisión del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar de darle plena valor al avaluo presentado por la parte demandante - ANI, se equivoco TOTALMENTE, para poder RECONOCER LAS INDEMNIZACIONES a que tiene derecho mi poderdante.

<p>Establece como conclusión que según averiguación directa y por información que se tiene en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteración del orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.</p>	<p>Este factor FAVORABLE, mejora aún más las condiciones del precio de la tierra en la zona, por lo que el precio del AVALUO ha debido tener presente, la misma,</p>
<p>Las perspectivas del valorización del este inmueble se presentan en virtud al desarrollo de la región, del proyecto que impacta positivamente al sector, tales como Ruta del Sol Tramo 3</p>	<p>La valorización del inmueble ya estaba dada por su condición de hacer parte de la TRONCAL DE LOS CONTENEDORES, y de ser una inmueble en SUELO SUBURBANO, con uso AGROINDUSTRIAL Y COMERCIAL M2 Y M3; por lo tanto el fallo apelado, NO PODIA DAR PLENA CREDIBILIDAD, al avalúo del demandante - ANI; LA perspectiva de valorización de la ZONA es un conjunto de acciones y hechos, que hacen de la MEJOR ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL de BOSCONIA, ya que se encuentra desde el borde del anillo vial del proyecto RUTA DEL SOL SECTOR III, o sea junta con el casco urbano del Municipio de Bosconia, Cesar; y no como falsamente lo indico el señor OMAR SALCEDO, perito evaluador del demandante - ANI, cuando afirma que el predio esta a más de 2 kilómetros del casco urbano y que desde ahí, tendrían que llevarse los servicios públicos y los tendría que pagar la comunidad....." todo esto es TOTALMENTE FALSO, las áreas suburbanas como esta pegan al casco urbano de Bosconia, Cesar, cuenta con servicios de AGUA POTABLE, ENERGIA ELECTRICA, TELEFONIA Y temas como saneamiento básico DEBERAN SER ASUMIDOS POR EL TITULAR D ELA LICENCIA DE CONSTRUCCION (El area requeida en expropiación hace parte de uan zona industrail y conforme el decreto 1477 de (...) ARTÍCULO 2.2.2.2.2 Corredores viales suburbanos. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas minimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que</p>

tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, Y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente.

PARÁGRAFO . No se podrán clasificar como suburbanos los corredores viales correspondientes a las vías veredales o de tercer orden.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 10, modificado por Decreto 4066 de 2008, artículo 3)

ARTÍCULO 2.2.2.2.3 Ordenamiento de los corredores viales suburbanos. Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, en el plan de ordenamiento o en las unidades de planificación rural se deberá delimitar lo siguiente:

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

PARÁGRAFO 1. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este decreto.

(Decreto 3600, artículo 11, modificado por Decreto 4066 de 2008, artículo 4)

ARTÍCULO 2.2.2.2.4 Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios. El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural.

En todo caso, el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural se deberán adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Las normas urbanísticas también señalarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, y las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², contravenga lo dispuesto en el presente artículo.

Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

PARÁGRAFO. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 12)

ARTÍCULO 2.2.2.2.5 Normas para los usos industriales. El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos

industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 13)

ARTÍCULO 2.2.2.2.6 Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano. A

partir del 20 de septiembre de 2007, el plan de ordenamiento territorial o las unidades de planificación rural deberán contemplar, como mínimo, la delimitación cartográfica de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano, las alturas máximas y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de los usos industriales, de forma tal que se proteja el paisaje rural. Las normas urbanísticas también contemplarán los aislamientos laterales y posteriores que a nivel de terreno deben dejar las edificaciones contra los predios colindantes con la unidad mínima de actuación y que no hagan parte de esta.

Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y

cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del presente decreto. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos. Tampoco se autorizará su desarrollo en el área de influencia que definan los municipios o distritos para desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

PARÁGRAFO . Las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones existentes antes del 20 de septiembre de 2007 de para usos industriales ubicados en suelo rural suburbano, se resolverán con base en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, sin superar, en ningún caso, el 50% de ocupación del predio. En este porcentaje de ocupación se incluirán las áreas de que trata el parágrafo anterior.

(Decreto 3600, artículo 14, modificado por Decreto 4066 de 2008, artículo 5)

PARÁGRAFO TRANSITORIO. En los planes de ordenamiento territorial se deberá definir la clasificación de los usos industriales, teniendo en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que producen y estableciendo su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos. Mientras se adopta dicha clasificación, la solicitud de licencias deberá acompañarse del concepto favorable de la autoridad municipal o distrital competente, sobre la compatibilidad del uso propuesto frente a los usos permitidos en este tipo de áreas.

Si al 10 de diciembre de 2010 el concejo municipal o distrital, o el alcalde, según sea el caso, no ha adoptado en el plan de ordenamiento territorial la clasificación de usos industriales de que trata este parágrafo, no se podrán expedir licencias urbanísticas para usos industriales.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 14, subrogado por Decreto 3641 de 2009, artículo 1)

Es por ello, que el predio requerido TENIA PLENAMENTE CONOCIDA UNA PROYECCIÓN, para la actividad y específicamente para el **COMERCIO DE CARGA Y AGROINDUSTRIAL**, está

aprobado, ya contábamos con la Vía Nacional, bajo de la concesión del proyecto Rural del Sol, no se dará la valorización comentada, y por el contrario tendremos mayores gastos incluso, para poder acceder a nuestra propiedad. Obra certificado de uso de suelo, que le entrega esa categoría y hoy en día el área esta definida como zona del CENTRO LOGISTICO DE BOSCONIA-CESAR, para lo cual se le incorporan los planos de rigor; todo esto que debió ser aportado por el perito del demandante y que debió observar la juez de primera instancia, SON ELEMENTOS DEL AVALUO, que al no se incluidos hacen del avalúo cuestionado UN AVALUO INCOMPLETO y por ende NO SE PUEDE VALORAR como plena prueba para dictar la sentencia en el sentido de darle plena validez y con ello condenas a YOYSE ANDRADE ARIAS. Por ello, la sentencia apelada DEBE SERREVOCADA.

NOTESE, que el **AVALUADOR**, conoce claramente que el predio objeto de compra, tiene uso **SUBURBANO** con uso múltiple M2 Y M3 y **NO LE DIO** esa aplicación a la comparación del precios, que corresponde al que le da mayor valor al mismo y los disfraza como predio agropecuario.

Por eso es que se presente el **ERROR GRAVE Y LA LESION ENORMA**.

De acuerdo a la reglamentación certificada por el Municipio de Bosconia, Cesar dicho suelo se encuentra clasificado como suelo rural que presente dos usos; Suelo Rural agrícola y suburbano múltiple, que si bien es cierto este último son áreas ubicadas dentro del suelo rural en el que se mezclan usos de campo y ciudad, el municipio deberá establecer la reglamentación correspondiente, sin que previamente se surta proceso de incorporación a suelo urbano, hasta el

ERROR GRAVE, por cuanto como se ha explicado, la certificación expedida **NO CORRESPONDE AL AREA PRETENDIDA**, sino a un predio de mayor extensión, el cual ni siquiera corresponde si folio catastral al del inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar; Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

No es cierto que en el Municipio debe INCORPORAR A SUELO URBANO, este tipo de suelo, toda vez que los suelos que se INCORPORAN A LOS SUELOS URBANOS, SON LOS SUELOS DE EXPANSION URBANA, los suelos SUBURBANOS, SE PROCURAN MANTENER FUERA DEL CASCO URBANO, y que por su condición de INDUSTRIA, se procura que el IMPACTO AMBIENTAL, sea el menor posible para la población que en mayor numero están en el

momento el área
avaluada tiene un
comportamiento
netamente rural

casco urbano, por lo anterior, es EVIDENTE que el perito sin ser ABOGADO O PROFESIONAL DEL DERECHO, se adentra a dar una explicación que se contradice con la norma URBANISTICA.

El perito evaluador, se equivoca, y seguramente lo que quiso decir era que los SUELOS DE EXPANSION URBANO, si cuentan con Licencia Urbanistica, se avaluara como suelo URBANO, pero sino cuentan, se avaluara como suelo rural; pero esto es para los SUELOS DE EXPANSION URBANA; más no para los SUELOS SUBURBANOS, ya que estos se constituyen como tipos de suelo que por sus características se mezclan actividades de suelos urbano (industria, agroindustria y otros) y que igualmente tienen vocación agrícola, por estar en el sector rural, de tal forma que la ley 388 de 1997 en su artículo 34 lo define así:

ARTÍCULO 34º.- Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, **en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad**, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, **garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios**, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de **esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales**. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

En entonces es claro, que es un tipo de suelo o CATEGORIA DE SUELO, que se ubica dentro del suelo rural; esa categoría de suelo, viene a ser definida en la misma ley 388 de 1997, como determinante, para el avalúo y esto es ratificado por el decreto 1077 de ..., decreto 1420 de 2008, resolución 620 de 2008 y resolución 898 de 2014 del IGAC, en este tipo de suelo, es obligatorio para el proyecto a ejecutarse en ese suelo, AUTOABASTECERSE de los servicios públicos domiciliarios (O sea que NO ES QUE EL MUNICIPIO DEBE RESPONDER POR ESOS SERVICIOS O la comunidad va a resultar pagando unos servicios públicos, sobre esas zonas, lo cual es FALSO, como lo afirmo el perito en su declaración (minuto xxxxx); y su única misión y lo consiguió fue INDUCIR AL JUEZ a equivocarse en la apreciación de su avalúo; para referenciar lo anterior, NOTESE que

dentro del avalúo presentado, por la parte demandante - ANI, este perito consigna que se encuentra cerca a la **BASCULA** o sea del **CENTRO DE OPERACIONES DE YUMA CONCESIONARIO S.A.**, y del **Relleno Sanitario de Bosconia**; todo lo anterior indican la vocación **INDUSTRIAL DEL SECTOR**; el citado predio, se ubica el sector cuyo actividad es netamente para el tema de carga, tan es así que al frente de dicho predio está ubicada la báscula o pesa del Ministerio de Transporte; sin lugar a dudas el **AVALUO** rendido por la firma **CORPORACION NACIONAL DE VALORES Y TASACIONES** a través de si ingeniero **OMAR SALCEDO, NO CONSIGNO**, todos los aspectos que deben acompañar un avalúo **CORPORATIVO**, los soportes presentados, ratifican lo expuesto por este apoderado que el avaluo **NO FREUNIO LOS REQUISITOS DE LA LEY 1742 DE 2014, NI LA RESOLUCION 620 DE 2008 Y 898 DE 2014 DEL IGAC**, ni cumplió con lo establecido en el decreto 1420 de 2008, ni la ley 388 de 1997, **CONFOME SE HA EXPLIDO AMPLIAMENTE EN ESTE ESCRITO**; la certificación de usos de suelo por ellos, presentados no se refirió al predio objeto de la **EXPROPIACION**, sino a un predio de 72 hectáreas, inobservando el deber de **SOLICITAR EL USO DE SUELO NORMATIVO**, únicamente del área objeto del avalúo, toda vez que esa **AREA EXCLUSIVA, SOLO TENIA UN USO**, y esa porción del predio **SUBURBANO** y su uso era **AGROINDUSTRIA Y COMERCIAL M2 Y M3**; situación que la juez no pudo revisar y que la conlleva o darle al avalúo del demandante una valoración que no le correspondía en sana critica.

Dentro de la audiencia de fecha 26 de octubre de 2017, ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, se profiere sentencia dentro de la misma la cual fue **APELADA** y La discusión en el presente caso, se ha transado en que el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR**, le entrega plena valor al **VALUO PRESENTADO POR LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, Avaluador **OMAR SALCEDO URIZA**, **NO REUNIO LOS REQUISITOS DE LEY, NO SE ACOGIO A LA INDEMNIZACION JUSTA, NO SIGUIO LOS PARAMETRSO DE LA CORTE CONSTITUCIONAL SENTENCIA C - 750 DE 2015(ESTO ES APLICAR DEBIDAMENTE LA LEY 1682 DE 2013, 1742 DE 2014, RESOLUCION 620 DE Y 2008 Y RESOLUCION 808 DE 2014, CODIGO GEENRAL DEL PROCESO)**, SOBRE EL RECONOCIMIENTO EFECTIVO DE LOS JUSTO Y DE TODOS LOS DAÑOS QUE SE GENERAN A **YOYSE ANDRADE ARIAS**; EL **VALUOD PARA FECHA DE LA DILIGENCIA YA SE ENCONTRABA VENCIDO**, EL **AVALUO NO CONSIGNO EL REAL USO DE SUELO**; EL **AVALUDO NO SE REALIZO TENEINDO PRESENTE EL MEJOR USO**; eso llevo a que **NO ERA JUSTO UNA NEGOCIACION DIRECTA**, cuando con ello, se estaba **GEENRANDO UN DAÑO** a mi poderdante; tal como paso a explicarlo.

La definición de las **INDEMNIZACIONES** que trata el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia; si bien debe observar el interés general de la comunidad, no es menos cierto, que igualmente debe mirar el derecho a la propiedad privada; ese derecho es en virtud al proceso de requerimiento del predio que en inicio, como se demuestra dentro del proceso, se les advirtió de la **INCOSISTENCIA DEL AVALUO**, recurso de reposición contra la resolución de expropiación, donde se la hace ver que el avalúo debe ser objeto de revisión, **SIN EMBARGO LA ENTIDAD NO LO CONSIDERA ASI**; y Decide formular el proceso de expropiación por vía judicial; dentro del cual **DESDE**

LA CONTESTACION DE LA DEMANDA, MANIFESTAMOS QUE NO NOS Oponiamos a la EXPROPIACION O A UN ACUERDO VOLUNTARIO, sino a la TASACION DE LAS INDEMNIZACIONES, y donde se planteaba el reconocimiento de los JUSTO. LO ANTERIOR SE RATIFICA, cuando la señora JUEZ dentro de la etapa de conciliación, FORMULA UNA PROPUESTA, que refleja que se aumentara en más del 50% del valor del avalúo, la oferta de compra. ESTO ES PARA ESE DESPACHO era CLARO Y NOTORIO, que el valor propuesto por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA era INFIMO. Sin embargo por no acercarse al valor presentado por la LONJA CARIBE, era muy distante, se DECLARABA FRACAZADA esa diligencia; PERO MARCABA EL CONOCIMIENTO DE LA FUNCIONARIA JUDICIAL, de que para ella, LO JUSTO, ERA AUMENTAR EL VALOR DEL AVALUO.

Así, mismo dentro de la AUDIENCIA DE PRUEBAS Y FALLO del 26 de octubre de 2017, se le INTERROGO AL PERITO VALUADOS DE LA PARTE DEMANDANTE (AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA) Para lo cual LOS HONORABLES MAGISTRADOS DEBEN DETENERSE EN LA REVISION DE ESTAS DECLARACIONES Y EN LOS DOCUMENTOS SOPORTES DE LAS DECLARACIONES QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE y se podrá observar que TIENDO EL DEBER LEGAL SE soportar, EL avalúo como lo ordena el C.G.P., NO LO HIZO y por el contrario el AVALUO presentado LA PARTE DEMANDANDA y elaborado por LOMPA CARIBE – evaluador JORGE ELIECER JIMENEZ VARGAS. Se soporto conforme a la ley y se sustentó conforme a la ley y NMO FUE APRECIADO por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, tampoco observo el despacho las demás pruebas aportadas para DESSTIMAR EL AVALUO DEL DEMANDANTE – ANI, al anexarse al expediente sendos avalúos que fueron elaborados por AVALAUDORES habilitados, como lo eran ANGEL DE JESUS SOCARRAS REALES Y MARTIN ALBERTO AVLILA REALES, Miembros que han actuado como auxiliares de la justicia para estos casos y que en conjunto con todas las pruebas aportadas DESANTURALIZABAN le avalúo de la DEMANDANTE -ANI y que el juez de primera instancia NO APRECIO, situación que generó el rechazo a la Sentencia y por ello, se solicita se revoque en las DECESIONES SEGUNGA, CUARTA de dicho fallo, por todo lo que he explicado y explicare en este escrito. Y FALLO – SENTENCIA DEL 26 DE octubre de 2017, no valoro, ni aprecio, ni tuvo en cuenta LA CONTESTACION DE LA DEMANDA, DONDE SE APORTAN LOS USOS DE SUELOS Y AVALUO DEL PREDIO OBJETO DE LA EXPROPIACION, DONDE SE APORTAN OTROS AVALUOS SOBRE PREDIOS SIMILARES, condiciones IMPORTANTES para efectos del avalúo, ya que si hubiere tenido presente que el USO DE SUELO del citado predio por ORDENAMIENTO TERRITORIAL del MUNICIPIO DE BOSCONIA-CESAR o sea POR NORMA URBANISTICA (SUBURBANO), y no el consignando por el DEMANDANTE – ANI que para efectos del avalúo la LONJA contratada, lo consignado con un USO DE SUELO Por NORMA URBANISTICA como suelo AGROPECUARIO, con lo cual INCURRUA EN ERROR GRAVE, y teniendo el DEBER LEGAL DE PEDIR LA REVISION u OBJECCION DEL avalúo, no lo hizo, PESAR DE QUE SE LE PUDO EN CONOCIMIENTO, cuando se interpone recurso a la resolución de EXPROPIACION, aportándole nosotros el respectiva certificación.

La calificación que se hizo en el avalúo de SUELO AGROPERCUARIO, no se demostró dentro de la AUDIENCIA DE PRUEBA Y FALLO (NUNCA APORTARON EL CERTIFICADO DE USO DE SUELO- QUE INCLUSO DIGERA ESO) o sea el AVALUO DEL DEMANDANTE – ANI, NO REUNIA LOS REQUISITOS DE LEY y por en contrario la SENTENCIA DEBIA DESESTIMARLO Y ACOGER el presentado por la PARTE DEMANDADA.

Por otra parte en la contestación de la demanda, APORTAMOS el CERTIFICADO DE USO DE SUELO que nos entregó la DIRECCION ADMINISTRATIVA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS DE BOSCONIA, CESAR, sonde se establece que ese INMUEBLE, TENIA UN USO DE SUELO SUBURBANO, HECHO PLENAMENTE DEMOSTRADO, con las pruebas aportadas y la declaración rendida por el PERITO DE LONPA CARIBE – Dr. JIMENEZ, quien al ser preguntado sobre el USO DE SUELO del predio que se solicitaba en expropiación este CONTESTA: SUBURBANO; igualmente se pudo establecer durante la correspondiente audiencia, al ser interrogado el perito de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, si se había dado aplicación a la Sentencia de la Corte Constitucional C - 750 de 2015 y demás que se expidieron en virtud al tema IDEMNIZATORIO, sobre la OBLIGACION DE INCLUIR EN EL Avalúo, no se entrega una respuesta clara, ni concreta, sólo se dice que el avalúo se realizo con base en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

El avalúo presentado por la parte DEMANDANTE - ANI, NO CUMPLIO LOS PARAMETROS DE LA resolución 620 de 2008 del IGAC, por los siguientes aspectos:

"RESOLUCIÓN 620 DE 2008

(Septiembre 23)

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI",

en uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998,

(...)

ARTÍCULO 5o. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

EXPLICACION DE LA SUSTENTACION: La Sentencia apelada, entrega pleno valor al avalúo presentado por la DEMANDANTE - ANI, y tomado como UNICO ELEMENTO base para proferir la Sentencia, desconociendo, que el ERRO GRAVE ALGADO por este apoderado, viene desde la oferta de compra y hasta el día de hoy: NO CLASIFICO EL USO DE SUELO COMO SUBURBANO, que tenía el área objeto de la adquisición; sino que lo CLASIFICA como suelo rural, con cuyo ERROR GRAVE, lo cual le arrojaba un MENOR VALOR. Obra dentro del proceso CERTIFICADO DE USO DE SUELO DEL PREDIO OBJETO DE ESTA EXPROPIACION CUYO USO POR EOT, ES EL DE SUELO SUBURBANO, categoría de SUELO QUE LE ENTREGA SU MEJOR USO el predio y por ende un MAYOR VALOR; EL ERROR GRAVE del avalúo de la DEMANDANTE - ANI, es que desconoció el UNICO ELEMENTO QUE DEBIO TENER EN CUENTA PARA LA CLASIFICACION DEL SUELO, OBRA en el proceso aportado en la CONSTESTACION DE LA DEMANDA, así mismo el AVALUO PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDADA, claramente deja establecido que el USO DE SUELO del polígono requerido y objeto de la EXPROPIACION, donde se clasifica como SUELO SUBURBANO, situación que fue ratificada durante la audiencia, al ser interrogado sobre el tema. Es por ello se el AVALUO DE LA DEMANDANTE - ANI, no se pudo haber tenido para presentar una OFERTA DE COMPRA, NI MUCHO MENOS PARA PROCESO COMPENSATORIO O INDEMNIZATORIO dentro de este proceso; por lo el JUEZ DE INSTANCIA INICIAL, se equivoca, situación que motivo, el recurso de ALZADA.

Modificar el USO DE SUELO, conlleva a MODIFICAR EL VALOR COMERCIAL Y LAS INDEMNIZACIONES QUE SE DERIBAN DE ESE VALOR COMERCIAL; en este caso NO ES LA CULPA DEL DEMANDADO, quien genera la realización de la NEGOCIACION DIRECTA, sino, la del DEMANDANTE - ANI, a través de sus agentes contratados para llevara a cabo ese proceso: la Sentencia se encuentra INDSEBIDAMENTE SUSTENTADA, ya que si del avalúo se observan errores graves, mal puede el fallador tomar como EJE CENTRAL Y SOPORTE DE LA SENTENCIA; como quiera que la situación Planteada por este apoderado, se encuentra DEMOSTRADA DENTRO DEL PROCESO, se deberá REVOCAR LA SENTENCIA del 26 de octubre de 2017 UNICAMENTE en sus RESUELVE: SEGUNDO Y CUARTO Y EN SU DEFECTO, PROFERIR EL FALLO, A que haya lugar.

Sin embargo su señoría, se puede OBSERVAR que desde la fecha de elaboración del AVALUO(27 de junio de 2016) , a la fecha de la sentencia APELADA(29 de octubre de 2017), EL AVALUO, había FENECIDO, ya que presentaba más de un (1) año, conforme el marco jurídico, Ley 1482 de 2013, Ley 1882 de 2018, artículo 9º; ahora señores Magistrados, como se puede ver de la Sentencia 750 de 2016 de la Corte Constitucional, donde se deben incluir TODOS LOS DAÑOS DEMOSTRABLES DESDE EL INICIO DEL PROCEO HASTA EL DIA DE FALLO, FINAL, lo anterior, por cuanto el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, REALIZO ENTREGA del predio objeto de la expropiación, esto es SE LO QUITO A LA FUERZA mi poderdante y desde esa fecha a la fecha de hoy, ha dejado de UTILIZAR EL MISMO, GENERANDOSE DAÑOS que se DEBEN COMPUTAR mediante INCIDENTE, toda vez que este tipo de recursos y proceso NO PERMITE otra dinámica.

El avalúo tal como lo expresare en el punto específico, que nos lleva a las indemnizaciones, futuras, NO FUE CONTEMPLADO EN EL AVALUO, A pesar de que la ANI, había tomado la iniciativa de proceder a la EXPROPIACION, y como quiera que desde la fecha del avalúo, a la fecha de hoy, ha transcurrido un termino SUMAMENTE EXGERADO, por sustracción de materia y NORMA, este queda sin EFECTOS LEGALES.

POR OTRA PARTE el AVALUO presentado por NOSOTROS requiere una ACTUALIZACION MONETARIA, por lo que el mismo DEBE SER INDEXADO, conforme las formulas legales; que puede ser incluido en la decisión de FONDO que revoque la sentencia APELADA.

(...)

ARTÍCULO 6o. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

EXPLICACION DE LA SUSTENTACION: La sentencia apelada desconoció la norma antes citada; al darle valor preferente al avalúo presentado por la ANI, el cual como se ha anunciado, desde la oferta de compra y hasta el día de hoy: NO CLASIFICO EL USO DE SUELO COMO SUBURBANO, que tenía el área objeto de la adquisición; sino que lo CLASIFICA como suelo rural, con cuyo ERROR, lo cual le arrojaba un MENOR VALOR. Obra dentro del proceso CERTIFICADO DE USO DE SUELO DEL PREDIO OBJETO DE ESTA EXPROPIACION CUYO USO POR EOT, ES DEL DE SUELO SUBURBANO, categoría de SUELO QUE LE ENTREGA SU MEJOR USO el predio y por ende un MAYOR VALOR; el uso de suelo presentado, lo es de un predio de mayor extensión, que no corresponde al POLIGONO REQUERIDO Y DEFINIDO EN EL AVALUO, situación que conlleva a la reclamación, presentada y por ende a considerar que el avalúo presenta un ERROR GRAVE, el documento esencial es el CERTIFICADO DE USO DE SUELO, que si aportamos nosotros en la CONTESTACION DE LA DEMANDA y con lo cual, se demostraba, que el avalúo de la ANI, estaba INCOMPLETO o carecía de los soportes y documentos, y por ende NO PODIA bajo criterio de SANA CRITICA, se tomado como herramienta valida, para soportar el fallo, que hoy estamos APELANDO, por lo que la SENTENCIA, se Soportó de la decisión que en administración de justicia DEBIA TOMARSE, ese yerro, del juez de primer INSTANCIA DEBE SER, como lo ha dicho la corte el avalúo de cubrir todos las indemnizaciones y se debe reconocer y pagar lo JUSTO, para lo cual el mismo DEBE TENER TODOS LOS SOPORTES que lo sustenten; Se puede observar que dentro del expediente el dr. OMAR SALCEDO URREA, para justificar su ERROR, manifiesta que estuvo en la empresa de servicios públicos preguntado; PERO NUNCA NI SOLCITO POR ESCRITO, NI APORTO POR ESCRITO LA SUPUESTA RESPUESTA QUE LE DIO la empresa de servicios públicos de Bosconia, Cesar, sin embargo la Juez de conocimiento, le da plena credibilidad; cuando al contrario de los DEBIO HACER EL, que era pedir por escrito la documentación que se hiciere falta o complementar de la que le hubiere entregado quien le pidió el avalúo; el perito al no aportar los documentos que soportaran su dicho, INCUMPLIO la norma antes citada, CON LO CUAL EL VALUO BASE DE LA SENTENCIA, PRESENTA OTRA DEBILIDAD, ESTO QUE NO ESTA SUSTENTADO DOCUMENTALM

Corte Constitucional 750 de 2015, Resolución 620 de 2008 y 898, en este aporta que estoy explicando, al tomar como base de su fallo, un AVALUO que no estaba soportado; situación que conlleva a que la sentencia sea REVOCADA en la parte INDENMIZATORIA.

(...)

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

EXPLICACION DE LA SUSTENTACION: El fallo APELADO, se soportó en un avalúo presentado por la ANI, desde la oferta de compra y hasta el día de hoy: NO CLASIFICO EL USO DE SUELO COMO SUBURBANO, que tenía el área objeto de la adquisición; sino que lo CLASIFICA como suelo rural, con cuyo ERROR, lo cual le arrojaba un MENOR VALOR. Obra dentro del proceso CERTIFICADO DE USO DE SUELO DEL PREDIO OBJETO DE ESTA EXPROPIACION CUYO USO POR EOT, ES DEL DE SUELO SUBURBANO, categoría de SUELO QUE LE ENTREGA SU

MEJOR USO el predio y por ende un MAYOR VALOR; el uso de suelo presentado, lo es de un predio de mayor extensión, que no corresponde al POLIGONO REQUERIDO Y DEFINIDO EN EL AVALUO, situación que conlleva a la reclamación, presentada y por ende a considerar que el avalúo presenta un ERROR GRAVE, EL ENTE VALUADOR NO CUMPLIO CON SU DEBER DE VERIFICAR, la reglamentación URBANISTICA, del polígono o área de terreno requerida y que fue objeto del avalúo. TODA VEZ QUE Un mismo predio puede presentar diferentes USOS DE SUELO O SEA PUEDE ESTAR CON VARIAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS. ESTE ERROR GRAVE Y OMISION conlleva a que la ANI PRESENTARA UN AVALUO apartado del VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

La juez de primera instancia, admite la condición de suelo agropecuarios; cuando el uso de suelo por norma era el de SUBURBANO, uso AGROINDUSTRIAL COMERCIAL M2 Y M3, y ese uso que le daba el mejor valor, era el que debía observar el perito y NO LO HIZO y ese mismo uso era el que DEBIA APLICAR LA JUEZ QUINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR y NO LO HIZO, por ello, se apelo el fallo.

Como se puede ver la Sentencia apelada, le entrega al avalúo discutido y mencionado, un valor PROBATORIO NO DEBIDO, a pesar de estar demostrado que presente ERROR GRAVE, ya que como en varios ocasiones se ha explicado, el ERROR de avalúo esta en el USO DE SUELO, que se le dio el inmueble, lo cual VARIA SUSTANCIALMENTE el valor comercial, constituyendo una situación INJUSTA para la señora YOYSE ANDRADE ARIAS:

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

La sentencia, apelada, soporta su decisión INDEMOZATORIA, en un EL AVALUO PRESENTADO POR LA ANI, no registra quien realizó el reconocimiento del polígono objeto del avalúo, y es persona diferente a quien lo firma; por lo tanto, ES IRREGLAMENTARIO, toda vez que el requisito de quien firma el avalúo, DEBIA CUMPLIR con las mismas características técnica y profesionales de quien lo firma POR ELLO EL AVALUO NO SE PEUDE TENER PRESENTE DENTRO DE ESTE PROCESO.

(...)

ARTÍCULO 7o. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

(...)

PARÁGRAFO. Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

(...)

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

(...)

La sentencia APELADA (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), dio valor supremo al AVALUOS PRESENTADO POR LA ANI, al cual NO REALIZO COMPARACION DE ZONAS HOMOGENEAS, (ESTO ES QUE TUVIEREN LAS MISMAS CARACTERISTICAS, O SEA CON USO DE SUELO SUBURBANO, LO CUAL CONSTITUYA UN ERROR GRAVE, que conlleva a que el AVALUO NO SE PUEDA TENER PRESENTE, PARA PAGAR LAS INDEMNIZACIONES A LAS QUE TIENE DERECHO YOYSE ANDRADE ARIAS, NON REALIZO COMPARACION ENTRE EL USO DADO Y EL USO AUTORIZADO POR NORMA URBANISTICA, esto CONLLEVA A QUE EL AVALUO INCUMPLIO los parámetros de la resolución 620 de 2008 del IGAC

Es un hecho NOTORIO que no requiere prueba que LE PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR III, es una proyecto, que REQUIERA para su ejecución la ADQUISICION DE MUCHOS PREDIOS, desde SAN ROQUE HASTA FUNDACIÓN Y DESDE VALLEDUPAR HASTA EL CARMEN DE BOLIVAR, y resulta INASECTABLE que para la época del avalúo, la empresa que recibió la CONCESIO – YUMA CONCESIONARIA S.A., que dio inicio al CONTRATO EN EL AÑO 2012; y que ya había ADQUIRIDO UN CONSIDERABLE NUMERO DE PREDIOS RURALES Y URBANOS, los valuadores NO HUBIERAN REALIZADO LA HOMOGENIZACION de que trata, o incluso, la podían hacer con otros predios de la ZONA QUE SE ENCONTRATAN EN condición de SUELO SUBURBANO.

POR LO QUE EL AVALUO PRESENTADO POR YUMA Y ACEPTADO POR EL JUZGADO EN SU FALLO, debe ser DESCARTADO, situación que NO VALORO EL DESPACHO JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR y por ende su DECISIÓN DEBE SER REVOCADA, toda vez que carece de fundamento legal.

La sentencia PASO POR ALTO, el cumplimiento de esta NORMA, la cual ha pesar que la norma citad habla de una recomendación, es evidente que un CORRECTO AVALUOD, incluye y realiza este análisis, que con el CUAL SE HUBIERE GARANTIZADO, establecer el VALOR CORRECTO DEL AVALUO y con ello, NO GENERAR DESCONOCIMIENTO DE LOS DERECHOS PECUNIARIOS E INDEMNIZATORIOS, que le asisten a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS.

“RESOLUCIÓN 898 DE 2014 (agosto 19)

Diario Oficial No. 49.249 de 20 de agosto de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Par medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

(...)

ARTÍCULO 1o. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

ARTÍCULO 2o. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Esta resolución es aplicable a los proyectos de infraestructura de trasporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa y, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere la Ley 1682 de 2013.

La Sentencia ha debido tener presenta, que esta resolución, es **OBLIGATORIA** para el caso en estudio, a tal punto que debe interpretarse y aplicarse, con la JUSTICIA que ello implica, la Sentencia **APELADA**, ha debido tener una aplicación integral de esta norma, más no fue así y conforme lo expongo a continuación, ya que el área expropiada, esta destinada al proyecto de infraestructura RUTAL DEL SOL SECTOR III, adjudicada en Concesión a YUMA CONSEIONARIA S.A. en la construcción de la 4G de la vía que de Bosconia conduce a El Copey, carril izquierdo, y más específicamente diagonal a la actual Bascula de Pasaje.

ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para la interpretación de la presente resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:

Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente.

Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Actualización de avalúo: Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de trascurrido el término la vigencia del anterior.

Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

Daño emergente: Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.

Lucro cesante: Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

Entidad adquirente: Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Las entidades adquirentes están enunciadas, entre otros, en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 de la Ley 1a de 1991, o en la norma que las modifique, derogue o complemente.

Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social: Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud del cual se logra la transferencia del derecho de dominio a favor de la entidad adquirente, con el propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013. El proceso de adquisición se podrá adelantar por enajenación voluntaria o por expropiación judicial o administrativa según sea el caso, de conformidad con la normatividad vigente.

Enajenación voluntaria: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

Expropiación: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se utiliza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, en los términos y condiciones previstos en la Ley 1682 de 2013, o cuando este es incumplido por el promitente vendedor.

Avaluador: Persona natural o jurídica que posee el reconocimiento para llevar a cabo la valuación.

Beneficiario de la indemnización: Persona natural o jurídica a favor de quien se reconocerá y pagará la indemnización.

Plan de gestión social: Conjunto de programas, actividades y acciones que tienen por finalidad atender el desplazamiento involuntario derivado del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública, que algunas entidades implementan, en virtud del cual se podrán realizar determinados reconocimientos económicos o compensaciones sociales, cuyos conceptos y montos están previamente definidos, con el fin de ayudar a mitigar los impactos generados.

Para efectos de entrar a considerar los fundamentos del fallo apelado, es claro, que este desconoció la totalidad de este artículo; por cuanto soporto su decisión en el avalúo presentado por la ANI, el cual ase aparte de los procedimientos, soportes y conceptos indemnizatorios; al realizar la valuación, aplicando un USO DE SUELO no REGLAMENTARIO, dejando de incluir toso los conceptos indemnizatorios, esto es el LUCRO CESANTE, que se genera y se viene generando con el DESPOJO DEL AREA que el despacho entrego a la ANI, por vía judicial, del cual la norma habla que como minimo de seis (6) meses, pero que como se puede aprecia, acá está definido en más de cinco (5) años, en virtud la contabilización de la fecha de entrega por el Juzgado hasta la fecha en que ejecute el fallo que defina esta situación; CONCEPTO que están igualmente definido en la Sentencia 750 de 2015 de la Corte Constitucional; dicha omisión en la sentencia constituye una falla judicial, que genera daño y detrimento a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, a la cual le ha tocado soportar el trámite del recurso por espacio de más de cuatro (4) de la Sentencia apelada y posiblemente 5 años para cuando se produzca el fallo de esta instancia.

Todo lo anterior, conlleva necesariamente UN DAÑO POSTERIOR AL PROCESO DE NEGOCIACION DIRECTA, el cual como se ha demostrado NO SE DIO, por la CULPA EXCLUSIVA DE La Agencia Nacional de Infraestructura y sus agentes YUMA CONCESIONARIA S.A. y la Lonja contratada, para la realización del avalúo que

presenta ERROR GRAVE, y que fue el que tomo el Juzgado Quinto Civil del Circuito como base para proferir el fallo, Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018.

Por todo lo expuesto y por estas consideraciones, se debe **REVOCAR** la Sentencia apelada en los corresponde a la indemnizaciones reconocidas en la misma a favor de YOYSE ANDRADE ARIAS y en su defecto se deberá reconocer y pagar debidamente indexado el valor definido en el avalúo presentado por mi poderdante y que obra dentro del expediente; así mismo, se debe levantar la condena que se impuso a YOYSE ANDRADE ARIAS y adicionalmente mente por medio de incidente, se ordene la liquidación de los daos y perjuicios que se demuestren, posterior a la oferta de VENTA

(...)

ARTÍCULO 5o. SOLICITUD DEL AVALÚO. Una vez seleccionado y contratado el (los) evaluador(es), la entidad adquirente solicitará la elaboración del avalúo comercial por escrito, aportando como mínimo los siguientes documentos:

i) **Para la valoración comercial de terreno, construcciones y/o cultivos.** -Artículo 13 del Decreto Nacional 1420 de 1998 o la norma que lo derogue, modifique, adicione o complemente.

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.

2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.

3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble objeto de avalúo, según el caso.

5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.

6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

PARÁGRAFO. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

La providencia apelada; sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, al reconocer al avalúo presentado por el demandante – ANI; interpreto y aplicado de manera errada el principio esencial de las PRUEBAS, como es su valoración, bajo contexto de sana crítica; toda vez que quedo demostrado en la audiencia de pruebas y presentación de informes de los avalúos, que dicho peritazgo entre al predio requerido un USO DE SUELO diferente al establecido en la NORMA URBANISTICA, y con ello, el avalúo, PIERDE TOTAL SENTIDO Y LLEVA CONSIGO UN ERROR GRAVE, NO SUSBANABLE, y generando un reducción ostensible del valor comercial del inmueble; ya que desconocieron esta obligación, esto es respetar y aplicar, esto es el Acuerdo No.- 019 de 2001, ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, que obra dentro del expediente, y que se indica en la CERTIFICACION DE USO DE SUELO, que aportamos en la contestación de la demanda, y que procede de la autoridad competente OFICINA DE

PLANEACION MUNICIPAL DE BOSCONIA, CESAR, conforme lo tiene definido la ley 388 de 1997.

El desconocimiento del reglamento urbanístico, constituye UN ERROR GRAVE que esta demostrado en el avalúo presentado por el DEMANDANTE - ANI y como para efectos de definir los aspectos indemnizatorios, este avalúo fue es el soporte de la sentencia apelada, la misma DEBE REVOCARSE y en su defecto amparar las pretensiones de mi poderdante e impartir las otras ordenes que por ley y justicia correspondan.

ii) Para el cálculo de la indemnización:

1. Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.
2. La relación de contadores y/o medidores y acometidas de servicios públicos y su ubicación.
3. Encuestas y censos socioeconómicos en caso de que la entidad adquirente las haya realizado, e información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales, entre otras, que se desarrollen en el respectivo inmueble, así como los titulares de las mismas.
4. Relación de muebles ubicados en el inmueble objeto de adquisición, que deban ser trasladados.
5. Indicación de los plazos para entrega del inmueble y forma de pago que se planteará por parte de la entidad adquirente en la oferta de compra.
6. <Numeral modificado por el artículo 2 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Copia de los contratos de arrendamiento y otros, cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido.
7. Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).
8. Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.
9. Los demás documentos que considere relevantes para el cálculo de la indemnización.

PARÁGRAFO 1o. <Parágrafo modificado por el artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretendan hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización.

Se puede observar que dentro de este proceso NO OBRA NINGUNA DE LA INFORMACION Y DOCUMENTOS DE QUE TRATA este artículo; el DEMANDANTE - ANI, ha debido dentro de su demanda, APORTAR todos estos elementos, junto con el correspondiente avalúo, con los cuales se realizan los CALCULOS DE LAS INDEMNIZACIONES y es evidente que el AVALUO Presentado por este, NO LO FUE SINO DE PREDIO INMUEBLE y a título de INDEMNIZACION, con lo cual el presentado, **NO CONTIENE TODOS LOS FACTORES Y ASPECTOS OBJETO DE LA MISMA**, las cuales están definidas y reglamentadas y **SON OBLIGATORIAS INLCUIRLAS** dentro de los procesos de adquisición o expropiación. Es por ello, que la Sentencia apelada, ha debido observar lo anterior y como quiera que no se encuentran presente dentro del proceso, es porque NO EXISTEN O NO CUMPLIERON CON ESOS PASOS, PARA LA ELABORACION DEL AVALUO, lo que conlleva a que este es DEFECTUOSO, ES IRREGLEMENTARIO ES ILEGAL Y BAJO ESA PANORAMITA, no se le puede apreciar como plena PRUEBA, como lo hizo la Juez Quinta Civil del Circuito de Valledupar, para proferir la sentencia que se cuestiona; SON VACIOS SUSTANCIALES DEL PROCESO Y DE LA SENTENCIA, en la cual en lo relacionado con los aspectos INDEMNIZATORIOS, no se salvaguardo la norma y por ende el AVALUO NO PUEDE SER TENIDO EN CUENTA para la tasación de los perjuicios que se le han ocasionando y se le continúan ocasionando a

YOYSE ANDRADE ARIAS. Esto conlleva a que la Sentencia DEBE SER REVOCADA, en las decisiones que tiene que ver con los aspectos pecuniarios e indemnizatorios.

La sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, OMITIO tener presente, que el avalúo tomado como base para su decisión NO CUMPLIO CON ESTE REQUISITO, hecho que genera que dicho avalúo SEA INCONSISTENTE, INCOMPLETO Y ESTE PLAGADO DE ERRORES INSUBSANABLES, que obligaban a que no se DEBIA TOMAR COMO SUSTENTO DEL FALLO APELADO.

ARTÍCULO 8o. VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS. Para efectos de determinar el valor comercial de terreno, construcciones y/o cultivos, se deberán aplicar las normas, procedimientos, parámetros, criterios y métodos contenidos en el capítulo cuarto del Decreto Nacional 1420 de 1998, y en la Resolución IGAC 620 de 2008, o las normas que lo (la) derogue, modifique, adicione o complemente.

CAPÍTULO II. DEL CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN.

ARTÍCULO 9o. INDEMNIZACIÓN. Para efectos de calcular la indemnización se aplicarán las normas, métodos, criterios, parámetros y procedimientos, señalados en los siguientes artículos.

Los dos artículos anteriores (8° y 9°) son expresos al indicar que están se aplicaran; esto es **SON OBLIGATORIOS**, o sea se deben cumplir tal y como están definidos en esta resolución y en caso de no cumplirse el avalúo **NO PUEDE SER TENIDO**, para ningún efecto administrativo (oferta de venta, expropiación administrativa y expropiación judicial), tal como se ha explicado al NO CUMPLIR el avalúo presentado por el DEMANDANTE – ANI dentro de este proceso, con todos los requisitos que se han explicado, el fallo judicial NO HA DEBIDO TENERLO COMO PRUEBA para dictar su sentencia del JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, ya que la misma ley, le otorgaba la POTESTAD DE ORDENAR UN AVALUO que cumpliera con las condiciones reglamentarias, sin embargo NO LO HIZO y por el contrario se adentro a fallas, con lo cual se vulneraron los derechos de YOYSE ANDRADE ARIAS, para lo cual mediante este recurso de alzada se pide la REVOCATORIA DEL FALLO, en lo relacionado a los aspectos PECUNIARIOS E INDEMNIZATORIOS, que se consignaron en el fallo.

Recordemos señores magistrados, que desde la misma contestación de la demanda, de la audiencia de que trata el artículo xxx del CGP, y de los alegatos presentados antes del fallo, se anuncio que nuestra OPOSICION no era de la venta directa o de la expropiación, sino que la discusión que existía lo era del valor a PAGAR por el DAÑO ENMERGENTE, LUCRO CESANTE Y OTROS GASTOS A LOS CUALES TIENE DERECHO MI PODERDANTE.

SECCIÓN I.

CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

ARTÍCULO 10. DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 4 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> El evaluador encargado del cálculo de la indemnización deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de contrastar la información entregada por la entidad adquirente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor o su cargo.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la información verificada en la visita al inmueble, el evaluador deberá dejar constancia de estas, para que la entidad realice los ajustes correspondientes. Si la entidad no realiza los ajustes, la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

PARÁGRAFO 1o. El cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial, de conformidad con la información oportunamente entregada y lo verificado en la visita.

PARÁGRAFO 2o. El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

Señores Honorables magistrados, podrán observarse que dentro del proceso, la sentencia se profiera por el avalúo presentado por el DEMANDANTE – ANI; pero el Juez Quinto Civil del Circuito de Valledupar, dentro de la diligencia de presentación del informe del mismo; al preguntado quien rinde la declaración, sobre la verificación de los usos asignado..." Se limita a indicar uso rural..." Al ser interrogado sobre el origen de la certificación de uso de suelo y si fue verificada en la Secretaria de Planeación Municipal de Bosconia, Cesar, no da una respuesta clara y concisa.-....es evasiva y por el contrario

El evaluador que sustento el avalúo ordenado por la parte demandante - ANI, valorado por el juez de primera instancia, NO OBSERVO LAS reglas y DEBER de verificar las normas urbanísticas, tal como lo dispone el artículo inicialmente, y por ende INCUMPLIO UN DEBER REGLAMENTARIO, que hacen del avalúo y prueba CUESTIONABLE Y que en su valoración al compararse con la CERTIFICACION DE USO DE SUELO DE SUELO SUBURBANO, los documentos aportados por el demandante en la demanda y el informe rendido por LOMPA CARIBE, dentro de la misma audiencia, establecer que ese uso de suelo, DEBIO SER EL INCLUIDO EN EL AVALUO, Y EL PERITO DEL DEMANDANTE - ANI, tenia el deber legal de verificar los documentos que le hubiere entregado quien le solicito el AVALUO.

Este hecho conlleva a cuestionar el FALLO, ya que se dio un valor probatorio al avalúo del demandante – ANI, que no debió recibir esa valoración, el AQUO, no realizó NINGUNA VALORACION DE PONDERACION DE ESA PRUEBA Y SOLO LE RECONOCIO VALOR SUPREMO, SIN OBSERVAR VALIDAMENTE, LA FORMA COMO SE PRODUJO EL MISMO, esto es con todas las DEBILIDADES, INCONSISTENCIA Y DESCONOCIMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS Y METODOS A LOS QUE ESTABA OBLIGADO

Así mismo NO ESTABLECE EL METODO UTILIZADO, PARA la valuación del LUCRO CESANTE, su verdadera cuantificación y su proyección a futuro, el avalúo base de la Sentencia; fue INCORRECTAMENTE VALORADO y por ende ese fallo DEBE SER REVOCATO, en lo relacionado con los componentes pecuniarios e indemnizatorios, para que el superior, ordene lo que en derecho corresponde.

ARTÍCULO 11. CONSULTA DE INFORMACIÓN. De ser necesario, el evaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco, entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.

El avalúo base de la Sentencia NO consulto esta norma, era responsabilidad, no realizo su labor en debida forma y fue carente, al revisar el informe escrito y el verbal rendido en la audiencia, ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, NO APARECE en ninguno de sus apartes el cumplimiento de esta deber, lo que permite INFERIR que el avalúo NO se soporto con esta información, ni con ninguna otra,

PARÁGRAFO. En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario.

Si de acuerdo con la información obtenida y/o el cálculo realizado por el evaluador se encuentra que los ingresos y/o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades.

En caso de que aparezca como no obligado tributariamente, el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

ARTÍCULO 12. INVESTIGACIÓN DE MERCADO. Para efectos de realizar el cálculo de la indemnización, se deberán solicitar cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. Las cotizaciones se solicitarán a personas domiciliadas en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición. Salvo que el concepto o componente de la indemnización lo requiera, se podrán solicitar cotizaciones a personas que se encuentren localizadas en otras jurisdicciones, o de ser el caso, internacionales.

En este caso, el evaluador encargado del cálculo de la indemnización anexará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto (número de teléfono y correo electrónico) y acreditando su idoneidad.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado (documentos escritos y/o cotizaciones), esta debe ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

ARTÍCULO 13. ENCUESTAS. Cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la investigación, se recurrirá a encuestas. Se reitera que estas solo se usarán para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos en que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

Se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del avalúo no existían datos de mercado.

Tal como se ha venido manifestando el avalúo tenido como base de la Sentencia apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), DESCONOCIO la norma anterior, dado, que en la demanda, sus anexos, no se incluyeron cotizaciones de las indemnizaciones a reconocer, se puede observar que el avalúo es falente al NO ANEXAS LAS COTIZACIONES REALIZADAS y por ese hecho el mismo NO ESTABA SOPORTADO ACORDE A LA NORMA Y NO PODIA SER TENIDO COMO PRUEBA en el fallo, y al hacerlo el despacho, OCASIONA un perjuicio y daño a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, dado que se aparto SIN FUNDAMENTO ALGUNOA de lo que la ley y las reglamentación define, para considerar como valido un avalúo, esto conlleva a que la Sentencia debe ser REVOCADA EN LOS RELACIONADO A LOS APARTES PECUNARIOS E INDEMNIZATORIOS Y EN SUD EFECTO SE HAGAN LOS RECONOCIMIENTOS A QUE HAYA DERECHO Y SE ADOPTAN LAS DEMAS DECISIONES COMPLEMENTARIA QUE SE SOLICITAN AL DESOPACHO, ordenándose en todo caso INDEXAR los montos respectivo y las complementarios por los daños ocasionados después de negación de la negociación directa.

ARTÍCULO 14. CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS. Es necesario calcular medidas de tendencia central con indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

PARÁGRAFO 1o. El evaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la(s) cotización(es) efectivamente obtenida(s).

PARÁGRAFO 2o. En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

ARTÍCULO 15. EXCLUSIÓN DEL COMPONENTE ECONÓMICO DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL. Si en el marco del proceso de adquisición predial para los proyectos de infraestructura de transporte, se implementan planes de gestión social, en virtud de los cuales se prevean reconocimientos económicos, estas sumas se consideran excluyentes con la indemnización a la que se refiere la presente resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo, de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 246 de la Ley 1450 de 2011.

SECCIÓN II.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

ARTÍCULO 16. COMPONENTES Y PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN. De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

PARÁGRAFO 1o. En el cálculo del daño emergente y/o lucro cesante donde se hayan tenido en cuenta los plazos de entrega del inmueble y/o la forma de pago en el proceso de adquisición, estos podrán disminuir, aumentar o suprimirse por parte de la entidad adquirente, cuando los plazos y/o la forma de pago señalada en la respectiva oferta de compra sean disminuidos, ampliados o suprimidos en el transcurso del proceso.

PARÁGRAFO 2o. Si la entidad adquirente determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo sólo esté conformado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

ARTÍCULO 17. DAÑO EMERGENTE. A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

I. Notariado y Registro:

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen, la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial. Para efectos de este cálculo, el valor comercial no incluye la indemnización.

2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación

en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que sí la ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados:

- i) Del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega, y
- ii) De esta al inmueble de reemplazo.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles. Si la actividad que se desarrolle en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

Se deberá tener en cuenta la calidad y condición de estos bienes y la actividad en la que se los utiliza, ya que en algunos casos el desmonte, embalaje, traslado y reinstalación, requerirá un tratamiento especializado.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

3. Desconexión de servicios públicos:

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

4. Gastos de publicidad:

Este concepto se refiere, entre otros, a dos (2) ítems a saber:

- El reconocimiento y pago por los gastos publicitarios ya realizados y que a la fecha de la adquisición estén pendientes por ejecutarse (papelería impresa, publicaciones, propaganda pagada y no realizada), y
- Aquellos gastos publicitarios en los que se deberá incurrir para efectos de informar sobre el nuevo sitio al que se trasladará la actividad comercial. La determinación del medio publicitario depende de las condiciones propias de cada actividad económica, referidas a la clase y tamaño de la misma.

Los gastos por publicidad no se deben reconocer en los casos en los que los inmuebles objeto de adquisición son destinados en forma exclusiva al uso residencial.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario

disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

6. Impuesto predial: <Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

PARÁGRAFO. Se suprimen los numerales 4 Gastos de Publicidad y 7 Adecuación del inmueble de reemplazo, del artículo 17.

Nuevamente se debe indicar que el avalúo presentado por el demandante – ANI – y que fue tenido como base de la Sentencia Apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), DEBIENDO INCLUIR ESTE INDEMNIZACION, no lo hizo, se puede ver en el avalúo que este ítem NO SE INCLUYO dentro del informe valuatorio, con lo cual es evidente que el avalúo fue realizado con decidía, Y EN CONTRAVIA de la norma aquí analizada, cuando se trataba de una obligación que debía ser incluida, porque NO ERA RESPONSABILIDAD DE MI PODERDANTE asumirla, sino en la forma indicada en este artículo, sin embargo, NO SE incluyo, LO CUAL RATIFICA, lo MAL DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – ANI, desde la misma OFERTA, la cual al llevar estos ERRORES GARVES Y SUSTANCIALES, solo llevarían a la no aceptación de la misma, y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, teniendo el deber legal de pedir la revisión del mismo NO LO HIZO, sino que prosiguió con ese ERROR a formular resolución de expropiación y posteriormente la demanda ante el juez que hoy cuestionamos. El juez NO REVISO LOS ALCANCES DE LAS NORMAS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO EN ESTOS PROCESOS y conllevo a valor una prueba (avalúo

Presentado por la ANI) por parte del Juez, de manera INCORRECTA y en contra del artículo XXX del Código General del Proceso.

Como el trámite valuatorio en aplicación a la ley de infraestructura (Ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 de 2014) el JUEZ no puede DEJAR DE LADO esa reglamentación, que fue definida en la ley por el IGAC (resolución 620 de 2008 y resolución 898 de 2014), hacerlo es ir en contra de la Ley. Como quiera que la Sentencia comentada desconoció el anterior marco normativo, al valorar un avalúo inobservando esos procesos, protocolos y normas, esta debe ser REVOCADA y en su defectos se profiera la que en derecho corresponda.

7. Adecuación del inmueble de reemplazo:

Corresponde a los pagos que el beneficiario tendrá que realizar para efectos de adecuar el inmueble que compre para reemplazar aquel objeto de adquisición, ajustándolo a las condiciones especiales que requiera.

Tiene lugar en los casos en que el inmueble a reemplazar presenta características especiales, que no se encuentran normalmente en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que estas corresponden a los requerimientos propios de una determinada actividad productiva, y que no pueden ser trasladadas al predio de reemplazo.

En los casos en que no sea posible adecuar un inmueble de reemplazo, deberá pagarse el valor de reposición a nuevo de las construcciones, descontando el valor de las construcciones depreciadas ya calculadas en la valoración del terreno, construcción y/o cultivos, que tenía el inmueble adquirido por la entidad.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

PARÁGRAFO. En el caso en que no sea posible encontrar un inmueble de reemplazo, deberá dejarse constancia escrita y bajo la gravedad del juramento de esta situación en el informe, al momento de la realización del cálculo.

8. Adecuación de áreas remanentes:

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerà el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerà en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9a de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

PARÁGRAFO. Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

ARTÍCULO 18. LUCRO CESANTE. A continuación se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

l. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados.

2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que estas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario.

PARÁGRAFO 1o. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, el lucro cesante se reconocerá hasta por ó meses.

El tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o de expertos en la materia.

PARÁGRAFO 2o. Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

(...)"

DESESTIMACION DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA POR LA CADUCIDAD DEL MISMO

La Sentencia, apelada **TUVO COMO BASE EL AVALUO PRESENTADO** el demandante – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, cuando el mismo tenía ya su fecha VENCIDA O SU VIGENCIA VENCIDA, tal como lo dispone el marco legal que se cita a continuación, los avalúos tiene una vigencia de UN (1) año, desde el momento de su comunicación, o sea desde la fecha en que la lonja lo puso en conocimiento de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANA, Para lo cual se debe tomar, como tal la registrada en el avalúo que obra dentro del proceso, desde esa fecha hasta la fecha realización de la audiencia de sustentación del mismo o sea de la Sentencia hoy apelada, habían transcurrido más de Un (1) años, por lo que el mismo, **NO PODIA SER TENIDO COMO PRUEBA DENTRO DEL PROCESO**, ya que hacerlo sería violar la ley 1682 en su artículo 24; el JUEZ DE CAUSA, debió **ORDENAR UN NUEVO AVALUO**, ya que el tiempo estipulado, de vigencia del mismo, se encontraba vencido, **SIN EMBARGO NO LO HIZO** y a pesar de estar **CADUCADO** dicho avalúo, **LO TUVO COMO PRUEBA** para proferir la Sentencia **APELADA**.

"Ley 1682 de 2013

(...)

ARTÍCULO 24. *Revisión e impugnación de avalúos comerciales.* Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

(...)

PARÁGRAFO 2º. (Modificado por el art. 9. Ley 1882 de 2018) El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

(...)"

LEY 1882 DE 2018

(Enero 15)

Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la Ley de Infraestructura y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

"(...)

Artículo 8º. Modificar el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto e adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Parágrafo. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

Artículo 9. Modificar el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, cual quedará así:

Parágrafo 2°. *El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.*

(...)"

Podemos afirmar sin lugar a equivoco, que el A QUEN, desconoció e interpreto en su sentencia (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018) de manera incorrecta el CODIGO GENERAL DEL PROCESO, al incorporar en su fallo, un dictamen pericial que CARECIA DE VALIDEZ, por haberse presentado en él, el termino de vigencia, incurriéndose en una DECISION VICIADA desde todo punto de vista, para ello se debe tener en cuenta que el estatuto general procesal, nos indica:

SECCIÓN TERCERA.

RÉGIMEN PROBATORIO.

TÍTULO UNICO.

PRUEBAS.

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 164. NECESIDAD DE LA PRUEBA. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho.

El avalúo presentado por el demandante – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA fue elaborado en el año 2006 y comunicado en ese fecha, pero vino a ser presentado y sustentado y apreciado por el JUEZ tres (2) años después, el día de la Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018; situación que conlleva a que la decisión judicial, se encuentra fundada y soportada en un prueba que había salido de la vida jurídica; Situación que no ha sido generada por mi PODERDANTE, y por ende NO PUEDE NI DEBE SOPORTAR las situaciones de temporalidad, que se escapan a su alcance.

El juez TENIA LA POTESTAD Y DEBER de poder ordenar un AVALUÓ, que la misma ley le indica, sin embargo NO LO HIZO, y prefirió soportar su Sentencia en el avalúo comentado, con lo cual viola el PRINCIPIO DE NECESIDAD DE LA PRUEBA

Sin lugar a dudas Honorable Magistrado, si en gracia de discusión ustedes, admitieren el avalúo tenido como base la sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, estuviere bien; el mismo a la fecha de la decisión de FONDO de este recurso; ya presentaría MÁS DE SEIS (6) años, encontrándose TOTALMENTE DESACTUALIZADO y sin NINGUNA VICENCIA, por lo tanto se requeriría de uno NUEVO, que DEBE CONTENER TODOS LOS ASPECTOS PROPIOS DE LOS CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS que define la reglamentación y los fallos Constitucionales, que se apliquen a estos casos concretos.

ARTÍCULO 165. MEDIOS DE PRUEBA. Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez.

El juez practicará las pruebas no previstas en este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio, preservando los principios y garantías constitucionales.

ARTÍCULO 166. PRESUNCIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY. Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados.

El hecho legalmente presumido se tendrá por cierto, pero admitirá prueba en contrario cuando la ley lo autorice.

ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.

ARTÍCULO 168. RECHAZO DE PLANO. El juez rechazará, mediante providencia motivada, las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles.

La Sentencia apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), al FUNDAMENTARSE en una PRUEBA QUE DEBIO RECHAZARSE POR INUTIL, ya que por haber operado la CADUCIDAD Y VIGENCIA DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y el juez al haberla utilizado, como sustento de la Sentencia, TORNO A LA PRUEBA INUTIL, esto es dicha prueba NO ERA UTIL, para el proceso y al incorporar en su sentencia, SOPORTO LA SENTENCIA con una PRUEBA ILEGAL.

ARTÍCULO 169. PRUEBA DE OFICIO YA PETICIÓN DE PARTE. Las pruebas pueden ser decretadas a petición de parte o de oficio cuando sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes. Sin embargo, para decretar de oficio la declaración de testigos será necesario que estos aparezcan mencionados en otras pruebas o en cualquier acto procesal de las partes.

Las providencias que decreten pruebas de oficio no admiten recurso. Los gastos que implique su práctica serán de cargo de las partes, por igual, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre costas.

La Sentencia apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), al FUNDAMENTARSE en una PRUEBA QUE DEBIO RECHAZARSE POR INUTIL, ya que por haber operado la CADUCIDAD Y VIGENCIA DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y el juez al haberla utilizado, como sustento de la Sentencia, TORNO A LA PRUEBA INUTIL, esto es dicha prueba NO ERA UTIL, para el proceso y al incorporar en su sentencia, SOPORTO LA SENTENCIA con una PRUEBA ILEGAL. Puede verse que el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, podía desestimar el avalúo que tomo como sustento del fallo apelado y en atención a la potestad de este artículo, PODIA Y TENIA EL DEBER de hacer uso de la misma, para procurar el finde la ADMINISTRACION DE JUSTICIA, sin embargo NO LO HIZO y prefirió utilizar una PRUEBA QUE POR HABER CADUCADO, se convierte en ILEGAL.

ARTÍCULO 170. DECRETO Y PRÁCTICA DE PRUEBA DE OFICIO. *El juez deberá decretar pruebas de oficio, en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia.*

Las pruebas decretadas de oficio estarán sujetas a la contradicción de las partes.

La Sentencia apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018) al FUNDAMENTARSE en una PRUEBA QUE DEBIO RECHAZARSE POR INUTIL, ya que por haber operado la CADUCIDAD Y VIGENCIA DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y el juez al haberla utilizado, como sustento de la Sentencia, TORNO A LA PRUEBA INUTIL, esto es dicha prueba NO ERA UTIL, para el proceso y al incorporar en su sentencia, SOPORTO LA SENTENCIA con una PRUEBA ILEGAL. Puede verse que el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, podía desestimar el avalúo que tomo como sustento del fallo apelado y en atención a la potestad de este artículo, PODIA Y TENIA EL DEBER de hacer uso de la misma, para procurar el finde la ADMINISTRACION DE JUSTICIA, sin embargo NO LO HIZO y prefirió utilizar una PRUEBA QUE POR HABER CADUCADO, se convierte en ILEGAL.

El avalúo del predio, a expropiar ERA OBLIGATORIO, no se suplía con otra prueba y NECESARIO, para dirimir las cuestiones PECUNIARIA E INDEMNIZATORIAS, luego entonces, si el avalúo presentado por el DEMANDADO, no le ofrecía certeza, y el avalúo Presentado por el DEMANDANTE – ANI estaba caducado; ha DEBIDO ORDENAR uno nuevo, en todo caso recordemos que el Código General del Proceso, contine un capitulo exclusivo para la expropiación dentro del cual se observa

**“Código General del Proceso
Artículo 399. Expropiación**

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

- 1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

(...)

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

(...)

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

CRITERIOS DE SUSTENCIACION DE LA APELACION: El fallo apelado (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), OMITIO, y resto valor al AVALUO PRESENTADO por la parte demanda, el cual FUE SE LE CORRIO TRASLADO a la PARTE demandante – ANI y DENTRO DEL TERMINO DE TRASLADO, de nuestro avalúo NO

PRESENTO NINGUNA OBJECCION, TACHA U OBSERVACION, NIO SENSURADO, con lo cual se infiere que el mismo, ERA ADMITIDO, y DEBIO SER PONDERADO Y VALORADO en el estudio probatorio que DEBIA REALIZAR el juez y DEBIA EXPLICAR porque descartaba una PRUEBA, que siendo CONDUCENTE, PERTINENTE Y UTIL, para la decisión, con la cual se demostraba el REAL AVALUO COMERCIAL el predio objeto de la expropiación. Y sobre todo que la PRUEBA HABIA SIDO INCORPORADA VALIDAEMNTE AL PROCESO, EN LA OPOTUNIDAD QUE OTORGABA LA LEY. Por lo que su VALOR PROBATORIO esta totalmente demostrado, con lo que podemos afirmar que la decisión del juez en materia INDEMNIZAOTORIA, debió TENERLO EN CUANTA. El avalúo presentado por la parte demandada, SE PRESENTO BAJO JURAMENTO, FUE TOMADO POR EL JUEZ EN EL MOMENTO DE SU INTERROGATORIO, ESTAB SUSCRITO POR EL ENOTNMCES DEBE ENTENDERSE QUE LO CONISGANDO EN EL ESTA BAJO ESA MISMA CONDICION, y no requerían certificación adicional, para le escogencia del método ENCUESTA, ya que así lo consigno en el documento avalúo que obra dentro del expediente, y donde explica paso por paso, porque escoge ese método.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda* o

hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decrete, en el devolutivo.

PARÁGRAFO. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, **deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.**

CONSIDERACION DE LA APELACION SOBRE LA SENTENCIA, QUE DESCONOCE ESTA NORMA: EL párrafo antes coloreado, ES DEBER, Y No es una potestad del DEMANDANTE – ANI, NI DEL JUEZ, dejar por fuera del proceso INDEMNIZATORIO este concepto; el cual NO ESTA REFLEJADO en el AVALUO, que el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, en la audiencia de fallo del día 25 de octubre de 2008 y donde profiere el mismo, y el cual hoy se encuentra en apelación; al proferirlo con esa falencia, esto CONLLEVA A QUE EL AVALUO, TIENE O CONTIENE UN ERROR GRAVE, O sea que NO PODIA SER TENIDO EN CUENTA, como base de las INDEMNIZACIONES, por cuanto este NO REUNIO los requisitos de Ley. El predio citado NO ERA UN PREDIO IMPRODUCTIVO, y por ende el mismo ha debido definir y establecer este concepto INDEMNIZATORIO.

Para ello se debe tener presente lo siguiente:

ARTÍCULO 226 PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

La condición anterior, refuerza aún más todo lo que se ha expuesto a lo largo de esta SUSTENTACION, que la SENTENCIA (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018) SE HA SOPORTADO EN UN AVALUO INUTIL, ILEGAL, y que con esa decisión se ha generado un daño mayor al ya recibido por la EXPROPIACION, donde no se ha consignado el reconocimiento y pago JUSTO, conforme lo ordena la ley y la sentencia de la Corte Constitucional C – 740 de 2015.

(...)

ARTÍCULO 173. OPORTUNIDADES PROBATORIAS. Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código.

En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente.

Las pruebas practicadas por comisionado o de común acuerdo por las partes y los informes o documentos solicitados a otras entidades públicas o privadas, que lleguen antes de dictar sentencia, serán tenidas en cuenta para la decisión, previo el cumplimiento de los requisitos legales para su práctica y contradicción.

(...)

ARTÍCULO 176. APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, 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.

El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.

El fallo Judicial (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), que hoy se cuestiona mediante este recurso, es NOTORIO o se nota de bulto, que se apartó en la valoración ADECUADA dada al AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – ANI, apartándose DE LOS PRINCIPIO DE SANA CRITICA Y DE SOLEMNIDAD DE LA PRUEBA pericial, que la misma ley prescribe NO SE CUMPLIERON, o se dio UN ERROR DEL OPERADOR JUDICIAL en la Interpretación; por cuanto, teniendo el deber legal de DESESTIMAR el avalúo presentado por el demandante – ANI, NO LO HIZO, que a pesar de esta CADUCADO el citado dictamen y teniendo el poder y la potestad de ORDENACION DE PRUEBAS, ESTO ES PUDIENDO ORDENAR OTRO, NO LO HIZO; así mismo que teniendo la OBLIGACION LEGAL de exigir las SOLEMNIDADES DE ESTA PRUEBA, NO LO OBSERVO, sino que le dio pleno valor; Situación que desdibuja la administración de justicia, conforme se ha explicado a lo largo, pronunciamiento a la ley 1742 de 2015 de esta sustentación; conllevan a que se hay APELADO la decisión y que Y que sea el SUPERIOR GERARQUICO, quien debe subsanar dicho ERROR, en el fallo, se NOTA EL HABER DEJADO DE APLICAR LAS NORMAS DESCRITAS aquí una a una; y que pido se entiendan incorporadas a este punto, para no volver a transcribirlos y en atención a todo ello, resulta PROCEDENTE REVOCAR la citada Sentencia y en su defecto se entre a PROFERIR la que en derecho corresponda.

Así mismo se deberá establecer en el fallo, mediante incidente adicional a la ejecutoria de la segunda instancia; para que se pueda DETERMINAR LAS INDEMNIZACIONES A LAS QUE TIENE DERECHO MI PODERDANTE, CON POSTERIORIDAD AL FRACAZO DE LA NEGOCIACION DIRECTA Y A TODAS LAS INDEMNIZACIONES QUE LE CORRESPONDA.

A que el avalúo presentado por el demandado, se ACTUALICE O INDEXE o a que el despacho ordene uno nuevo, con el cual pueda dictar el fallo de fondo de la segunda instancia. Pero como quiera que está el avalúo de LOMPA CARIBE, fue sustentado en audiencia y NO FUE OBJETADO, CUESTIONADO, NO FUE SUJETO DE REVISION O CORRECCION, sólo requiere la ACTUALIZACION que por ley se le debe dar a esos valores.

ARTÍCULO 177. PRUEBA DE LAS NORMAS JURÍDICAS. El texto de normas jurídicas que no tengan alcance nacional y el de las leyes extranjeras, se aducirá en copia al proceso, de oficio o a solicitud de parte.

La copia total o parcial de la ley extranjera deberá expedirse por la autoridad competente del respectivo país, por el cónsul de ese país en Colombia o solicitarse al cónsul colombiano en ese país.

También podrá adjuntarse dictamen pericial rendido por persona o institución experta en razón de su conocimiento o experiencia en cuanto a la ley de un país o territorio fuera de Colombia, con independencia de si está habilitado para actuar como abogado allí.

Cuando se trate de ley extranjera no escrita, podrá probarse con el testimonio de dos o más abogados del país de origen o mediante dictamen pericial en los términos del inciso precedente.

Estas reglas se aplicarán a las resoluciones, circulares y conceptos de las autoridades administrativas. Sin embargo, no será necesaria su presentación cuando estén publicadas en la página web de la entidad pública correspondiente.

PARÁGRAFO. Cuando sea necesario se solicitará constancia de su vigencia.

Las leyes aplicables a este proceso y que no implico la Sentencia apelada, han sido descritas a lo largo de esta sustentación, pero adicionalmente, se debe tener presente la Convención Interamericana de Derechos Humanos, que por haber sido ratificado por Colombia, mediante ley, se entienden incorporados a este escrito, y por haber sido publicado en el diario oficial de Colombia, no requiere ser aportado.

Ese marco normativo expuesto CONSTITUYE una marco obligatorio, al cual se deben acoger los jueces que administran justicia, y en este caso la sentencia apelada, se aparto totalmente del mismo, constituyendo un flagrante violación a las normas nacionales e internacionales; ya que el debido proceso exige el cumplimiento de un juicio propio, bajo reglas definidas en la ley, y que deben cumplirse por el operador judicial, de tal suerte que si esa operación, se aparta de lo normado, riñe con el fin esencial de la administración de justicia y del acceso a la mismo, que se debe aplicar en nuestro pueblo.

Se ha explicado detalladamente, cada una de las normas que fueron asaltadas en la Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, y con ello, se ocasiona un daño a mi poderdante YOYSE ANDRADE ARIAS, darle a un AVALUO que presente un ERROR GRAVE, QUE PRESENTA UNA CADICIDAD, QUE SE CONSTITUYE EN UNA PRUEBA INUTIL, QUE NO SE APORTA CONFORME A LOS LINEAMIENTO QUE la ley exige para esta tipo de pruebas (PRUEBAS PERICIAL), un valor NO LEGAL; sólo puede conllevar a que ese fallo deba dejarse sin efecto; so pena de quedar expuesto a TUTELA o a reclamación internacional ante la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

PRETENSIONES

PRIMERO: Que se revoque la Sentencia proferida por el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR** del 25 de octubre de 2018, Cesar; únicamente en los apartes pecuniarios o indemnizatorios **SEGUNDO Y CUARTO** y en las condenas que se habían impuesto a mi poderdante.

SEGUNDO: Que en atención a lo anterior, se **ORDENA EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES A LAS** que tiene derecho **YOYSE ANDRADE ARIAS**, conforme al avalúo presentado por la **LONJA LOMPA CARIBE**, por la suma de **DOSCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$ 208'777.733)**, conforme al avalúo presentado por **LOMPA CARIBE**, O del avalúo que ordene el despacho, para los efectos de actualizar o tener certeza para la decisión de **FONDO**.

TERCERO: Que dichas sumas sean indexadas o traídas a valor presente.

CUARTO: Que en caso de no consignarse dentro del termino ordenado por el despacho, se generaran intereses moratorios a la tasa máxima fijada por la Superintendencia Bancaria.

QUINTO: Que se disponga condena en concreto, a efectos de poder tasas los posibles daños y perjuicios ocasionados con posterioridad a la no celebración de la negociación directa. Conforme incidente de ley.

PETICION DE PRUEBAS

Como quiera que el para efectos de **DARLE AL DESPACHO LA SUFICIENTE CERTEZA** sobre el **ALCANCE DE LOS AVALUOS**, y si resultare **NECESARIO**, y así lo considera el despacho, se pide **DESESTIMAR POR CADUCIDAD, LOS AVALUOS PRESENTES Y EN SU DEFECTOS**, se ordene de oficio **UNO NUEVO AVALUO**, que cumpla con los parámetros legales de la ye 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Sentencia 750 de 2015 Corte Constitucional; resolución 6260 de 2008 y Resolución 898 de 2014 del IGAC y el Código General del Proceso; en todo caso esta prueba podrá ser ordenada de oficio, en atención a las reglas que regulan las pruebas, y certeza para proferir fallos.

Esta petición se solicita teniendo presente, lo establecido en las normas que específicamente regulan la vigencia de los avalúos para este tipo de procesos, como lo el, decreto 1420 de 2008, el cual indica:

"Decreto 1420 de 2008

(...)

Artículo 12º.- La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito **donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo.** La cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Parágrafo.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal par elaborar el avalúo contratado.

(...)

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.

El avalúo presentado por el demandante – ANI, de fecha 27 de junio de 2016, para la fecha de sustentación se encontraba vencido y para la fecha de hoy aún más; esta **PLENAMENTE CADUCADO Y VENCIDO.**

El avalúo presentado por el demandado – YOYSE ANDRADE ARIAS a la fecha de sustentación estaba vigente, pero para la fecha de hoy esta **CADUCADO O VENCIDO.**

NOTIFICACION

Recibo notificación en mi correo electrónico: jhonsmithgarrido@hotmail.com

Atentamente,



JHON SMITH GARRIDO BARRIOS
C.C. No.- 9.314.138 de Corozal – Sucre
T.P. No.- 53580 del C.S de J.
Radicado No.- 20-001-31-03-005-2017-00108-01

12

13

14

15

16

17

118

CD



Libertad y Orden

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No [•] DE
[•]
Entre:

Concedente:
Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionario:
[•]

**APÉNDICE TÉCNICO 7
GESTIÓN PREDIAL**

CONTENIDO

CAPÍTULO I	Introducción	5
CAPÍTULO II	Definiciones	6
2.1	“Área Remanente no desarrollable”	6
2.2	“Área Requerida”	6
2.3	“Área Sobrante”	6
2.4	“Construcción”	6
2.5	“Construcciones Anexas”	6
2.6	“Cronograma de Adquisición de Predios”	6
2.7	“Expropiación Administrativa”	7
2.8	“Expropiación Judicial”	7
2.9	“Ficha Predial”	7
2.10	Gestión Predial	8
2.11	“Inventario Predial”	8
2.12	“Investigación Catastral”	8
2.13	“Levantamiento Topográfico”	9
2.14	“Lindero”	10
2.15	“Lonja de Propiedad Raíz o Lonja”	10
2.16	“Mejora en predio ajeno”	10
2.17	“Metodología de Adquisición de Predios”	10
2.18	“Mojón”	10
2.19	“Oferta Formal de Compra u Oferta”	10
2.20	“Plano Predial”	10
2.21	“Ronda Hidráulica”	11
2.22	“Sábana Predial”	11
2.23	“Semáforo”	11
2.24	“Tira Topográfica”	11
2.25	“Título Minero”	12
2.26	“Título traslativo”	12
2.27	“Tradición”	12
2.28	“Unidad de Construcción”	12
2.29	“Longitud Efectiva Predial”	12
CAPÍTULO III	Obligaciones Generales de la Gestión Predial	14
3.1	Obligaciones generales del Concesionario	14

3.2	Obligaciones de la ANI	16
3.3	Normatividad Vigente	17
CAPÍTULO IV Obligaciones especiales en materia de Gestión Predial.....		19
4.1	Plan de adquisición de predios.....	19
4.2	Elaboración de la documentación de Gestión Predial	19
4.3	Ficha Predial	20
4.4	Plano de requerimiento predial	31
4.5	Fichas Sociales.....	33
4.6	Avalúos Comerciales Corporativos.....	33
CAPÍTULO V Enajenación Voluntaria		38
5.1	Generalidades de la Etapa de Enajenación Voluntaria.....	38
5.2	Expedientes Prediales.....	38
5.3	Verificaciones Previas a la Oferta Formal de Compra.....	41
5.4	Definición del Procedimiento de Expropiación.....	42
5.5	Elaboración de la Oferta Formal de Compra.....	43
5.6	Notificación de la Oferta Formal de Compra	44
5.7	Inscripción de la Oferta	45
5.8	Aceptación de la Oferta, Escrituración e Inscripción de la Compraventa.....	45
5.9	Entrega de Predios.....	46
5.10	Imposibilidad de la Enajenación Voluntaria.....	47
5.11	Informes de Adquisición Predial.....	48
5.12	Informes de Avance en la Adquisición	48
CAPÍTULO VI Expropiación Judicial		50
6.1	Inicio del Proceso de Expropiación Judicial.....	50
6.2	Interposición de Recursos.....	51
6.3	Presentación de la Demanda de Expropiación.....	51
CAPÍTULO VII Expropiación por Vía Administrativa		53
7.1	Inicio del Proceso de Expropiación por Vía Administrativa.....	53
7.2	Interposición de Recursos.....	54
7.3	Ejecutoria de la Expropiación.....	55
CAPÍTULO VIII Varios		56
8.1	Restitución de Bienes de Uso Público.....	56
8.2	Predios de Beneficio Comunitario	56

8.3	Costos de la Gestión Predial y la Adquisición de los Predios	56
8.4	Indemnidad	57
CAPÍTULO IX	Listado de Anexos	59

CAPÍTULO I Introducción

- (a) De conformidad con lo previsto en el Capítulo VII de la Parte General del Contrato, el presente Apéndice se refiere a las obligaciones y procedimientos relacionados con la Gestión Predial. Las obligaciones contenidas en el presente Apéndice no exoneran al Concesionario de cumplir con las Leyes Aplicables a la Gestión Predial.

- (b) La aplicación de este Apéndice deberá ser efectuada en concordancia con lo establecido en la Parte General y en la Parte Especial del Contrato. En todo caso, de presentarse alguna contradicción entre lo previsto en este Apéndice y los demás documentos contractuales, se atenderá a lo previsto en el numeral 20.14 de la Parte General.

CAPÍTULO II Definiciones

A menos que de manera expresa se señale lo contrario en el presente Apéndice, serán aplicables las definiciones contenidas en el Contrato de Concesión. Adicionalmente, serán aplicables las siguientes:

2.1 “Área Remanente no desarrollable”

Se refiere a aquella área de un Predio en la que se establezca su no desarrollabilidad para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social, que pueden ser adquiridas (Ley de Infraestructura, Artículo 33).

2.2 “Área Requerida”

Es la parte del Predio (parcial o total) que se necesita para la ejecución del Proyecto, la cual será la establecida en la ficha y el plano predial, y que será objeto de adquisición a través del procedimiento establecido en la normatividad legal vigente y en el presente Apéndice.

2.3 “Área Sobrante”

Se refiere a la porción de un Predio resultante de la diferencia entre el área total del predio y el área requerida para el Proyecto.

2.4 “Construcción”

Para los efectos de este Apéndice, se refiere a la unión de materiales adheridos al terreno con carácter permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyen. (Resolución 070 de 2011 IGAC).

2.5 “Construcciones Anexas”

Son aquellas Construcciones no convencionales en su uso o destino diferente al habitacional y relacionado en la mayoría de los casos con las actividades agropecuarias.

2.6 “Cronograma de Adquisición de Predios”

Corresponde al cronograma que, en armonía con el Plan de Obras, deberá presentar el Concesionario para la adquisición de los Predios necesarios para la ejecución del Proyecto. Los plazos previstos en el Cronograma de Adquisición de Predios deberán tener en cuenta que, para el inicio de las Intervenciones, el Concesionario deberá (i) haber adquirido; o (ii) demostrar que se tiene disponibilidad sobre el cuarenta por ciento (40%) (ya sea por (i), por (ii) o por la suma de ambos) de la longitud efectiva de los Predios

necesarios para la ejecución de la(s) Unidad(es) Funcional(es) que deben acometerse al inicio y durante la Fase de Construcción.

Una vez adquiridos, y/o teniendo la disponibilidad de los Predios que constituyen el cuarenta por ciento (40%) de la longitud efectiva de la(s) Unidad(es) Funcional(es) que debe acometerse al inicio y durante la Fase de Construcción, y en todo caso antes del inicio de las Intervenciones, el Concesionario deberá presentar el cronograma requerido para la adquisición y/o disponibilidad de los Predios necesarios para obtener el sesenta por ciento (60%) restante de la longitud efectiva de la(s) Unidad(es) Funcional(es), sin dejar a un lado el análisis de la gestión predial pendiente respecto a los predios que constituyen el 40% de la longitud efectiva.

Anexo al cronograma antes referido (correspondiente al 60%), el Concesionario presentará las estrategias encaminadas a la adquisición y/o disponibilidad de Predios que presentan algún tipo de situación especial que dificulte o haga más compleja su adquisición.

2.7 “Expropiación Administrativa”

También se presenta luego de fracasada la negociación entre la administración y el propietario, pero es excepcional toda vez que requiere que se configure una emergencia imprevista, en cuyo caso la ley autoriza la declaración de urgencia para adquirir el predio mediante el trámite de expropiación administrativa.

Solo procede cuando la destinación del bien expropiado sea para alguno de los fines previstos expresamente en la ley (utilidad pública e interés social).

2.8 “Expropiación Judicial”

Se presenta como consecuencia del fracaso de la etapa de negociación voluntaria, sea porque el propietario se niegue a negociar, porque guarde silencio o porque no cumpla con lo acordado (art. 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997).

Se adelanta mediante resolución que admite recurso de reposición, trámite después del cual la administración demanda civilmente al propietario atendiendo a las leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y el Código General del Proceso.

2.9 “Ficha Predial”

Es el documento en el que se registra la información técnica y jurídica del Predio, identificando plenamente, entre otros, el propietario, el área objeto de adquisición para el Proyecto y los linderos de la misma, con todas sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies vegetales.

2.10 Gestión Predial

Es el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad del predio a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura, el cual comprende: a) La Investigación técnica, jurídica, física y socio-económica, en la cual se identifique la relación existente entre los inmuebles requeridos para la ejecución del Proyecto y sus propietarios y /o terceros; los resultados obtenidos se incorporarán en los documentos que conforman el Plan de Adquisición de Predios y los documentos de Gestión Predial, tal como se describe en las secciones 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6 del presente Apéndice.; b) las actividades necesarias para iniciar y culminar la adquisición del Predio, sea a través de enajenación voluntaria o expropiación; c) las acciones correspondientes para lograr la restitución del espacio público (lo cual incluye la restitución de los bienes inmuebles adquiridos con anterioridad por el Estado, para la ejecución de proyectos viales); d) la gestión para la adjudicación de baldíos y ejidos; y e) las demás acciones a que haya lugar, tendientes a la obtención de la titularidad de los Predios requeridos para la ejecución del Proyecto.

2.11 “Inventario Predial”

Corresponde al listado de los Predios que habrán de ser adquiridos para la ejecución del Proyecto que en todo caso deberán permitir el desarrollo de las Intervenciones en el Corredor del Proyecto. Los Predios del Inventario Predial deberán ser identificados plenamente con el número de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, nomenclatura predial y nombre del propietario. Cada uno de los Predios recibirá un código consecutivo de identificación para efectos de la Gestión Predial.

2.12 “Investigación Catastral”

Es el informe correspondiente a la investigación preliminar de la situación jurídica y catastral de los Predios que deberán ser adquiridos para la ejecución del Contrato de Concesión. Este informe contendrá, por lo menos, la información que se relaciona a continuación.

- (a) Planos de conjunto con numeración de manzanas catastrales (zonas urbanas) y de planos o planchas catastrales (zonas rurales), en los que se incluyan la totalidad de los Predios que forman parte del Inventario Predial.
- (b) Cartas catastrales de los Predios (planchas) incluidas en el Inventario Predial.
- (c) Información catastral y de registro de los Predios que conforman el Inventario Predial, incluyendo:
 - (i) Certificados de libertad y tradición de los Predios.
 - (ii) Certificaciones catastrales de los Predios.
 - (iii) Información relacionada con los registros 1 y 2, así como posibles cambios relacionados con englobes y desenglobes.
 - (iv) Resoluciones de adjudicación de los Predios adjudicados por Incoder o Agencia Nacional de Tierras.
 - (v) Avalúo Catastral.

- (d) Información de planeación y usos del suelo, permitidos y potenciales, de las áreas requeridas por el Proyecto, la cual se deriva de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y/o los Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) de los municipios. El Concesionario deberá identificar las restricciones a las que están sometidos los Predios que forman parte del Inventario Predial, de acuerdo con el POT y/o EOT del municipio y la Ley Aplicable.
- (e) Información sobre licencias urbanísticas (urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención y ocupación del espacio público) y planes parciales en los Predios o que afecten los Predios contenidos en el Inventario.
- (f) Definición preliminar del número de fichas prediales.
- (g) Identificación preliminar de la situación jurídica de cada Predio (propiedad, posesión, tenencia, etc.).
- (h) Consulta del Predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011.
- (i) Indagación respecto de la existencia de procesos administrativos y/o judiciales de restitución.
- (j) Indagación respecto de la existencia de medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001.

La información requerida para la elaboración de este informe corresponde a información pública disponible en el Instituto Agustín Codazzi, o en las oficinas de catastro descentralizadas, las oficinas de registro de instrumentos públicos, las autoridades de planeación y otras autoridades, la cual deberá ser obtenida directamente por el Concesionario.

2.13 “Levantamiento Topográfico”

El levantamiento topográfico es la primera fase del estudio técnico y descriptivo de un terreno. Se trata de examinar la superficie cuidadosamente teniendo en cuenta las características físicas, geográficas y geológicas del terreno, pero también las alteraciones existentes en el terreno y que se deban a la intervención del hombre (construcción de taludes, excavaciones, canteras...).

2.14 “Lindero”

La palabra linderos significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.

2.15 “Lonja de Propiedad Raíz o Lonja”

Son las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles. (Art. 9 Decreto 1420 de 1998).

2.16 “Mejora en predio ajeno”

Es toda construcción, anexo constructivo, cultivos y especies vegetales instaladas por una persona natural o jurídica sobre un terreno ajeno.

2.17 “Metodología de Adquisición de Predios”

Corresponde a la descripción de los procedimientos de negociación y a las estrategias jurídicas y sociales propuestas por el Concesionario para la adquisición de los Predios. La Metodología de Adquisición de Predios debe guardar relación con el Cronograma de Adquisición de Predios y el Plan de Obras.

2.18 “Mojón”

Mojón, señal, tradicionalmente de piedra, aunque hoy día se usan otros materiales, para delimitar: Propiedades o territorios: Mojón (señal). Distancias: Mojón de carretera o hito o poste kilométrico de las carreteras.

2.19 “Oferta Formal de Compra u Oferta”

Es el oficio o el acto administrativo a través del cual se ofrece al propietario y/o al poseedor regular inscrito de un inmueble la adquisición de los derechos reales que éste(os) ostenta(n) y/o detenta(n) sobre el inmueble, se determina la naturaleza judicial o administrativa de la expropiación y se ordena efectuar la correspondiente inscripción en el registro de instrumentos públicos. Los requisitos de la Oferta se señalan en la Sección 5.5 de este Apéndice, sin perjuicio de las normas que resulten aplicables a ésta.

2.20 “Plano Predial”

Es el documento gráfico elaborado a partir de los planos de diseño, en el que se representa el área objeto de adquisición incluyendo, entre otros, las construcciones, cultivos y/o especies vegetales y las coordenadas que delimitan el área requerida.

2.21 “Ronda Hidráulica”

Según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible define una ronda hídrica o hidráulica como un área de especial importancia ecológica de dominio público inalienable, imprescriptible e inembargables que juegan un papel fundamental desde el punto de vista ambiental. Según La Guía para el Acotamiento de las Rondas hídricas de los Cuerpos Agua de acuerdo con lo establecido en el artículo 206 de la ley 1450 de 2011 también se detalla como: "zonas o franjas de terreno aledañas a los cuerpos de agua que tienen como fin permitir el normal funcionamiento de las dinámicas hidrológicas, geomorfológicas y ecosistémicas propias de dichos cuerpos de agua".

2.22 “Sábana Predial”

Es una herramienta de control y seguimiento de la Gestión Predial, de obligatorio diligenciamiento por parte del Concesionario, que plasma en el formato establecido por la ANI, toda la información relacionada con los insumos prediales y la adquisición de los Predios, detallando la información contenida en los documentos (insumos prediales y demás documentos que los soportan) que permita analizar los cambios en los mismos, el avance del proceso, y establecer acciones para hacer más diligente el proceso predial, en el contexto de las obligaciones contractuales, las directrices técnicas, la normatividad vigente y la dinámica del proceso. Este formato deberá entregarse mensualmente o cuando la ANI lo requiera, en formato Excel o en el que la ANI defina, en medio magnético.

2.23 “Semáforo”

Herramienta gráfica de control y seguimiento que permite visualizar la disponibilidad de los predios y el estado en que se encuentra la gestión predial, en función del área requerida respecto al diseño, la longitud efectiva predial y los requerimientos para cumplir con las obras de la Unidad Funcional. Esta herramienta deberá entregarse mensualmente o cuando la ANI lo requiera.

2.24 “Tira Topográfica”

Corresponde a los planos en planta en los que se identifican los predios requeridos, linderos prediales, vías, corrientes de agua, rondas de río y lagos, sitios de interés y otros detalles relacionados con los Predios y su entorno; sobre estos se localiza el eje de la vía, con los elementos geométricos en planta, el abscisado del proyecto y el ancho de vía requerido, es decir el corredor vial del proyecto. La escala de este plano debe ser 1:500, 1:1000 o 1:2000; en caso de que se requiera podrá ser una escala comercial. Estos planos deberán entregarse mensual y debidamente actualizados, en formato dwg, PDF y una GEODATABASE. La Tira Topográfica debe mostrar y permitir analizar con las debidas convenciones, tanto el estado de la gestión como el avance de la adquisición en cada uno de los predios, conforme al Plan de Obras.

2.25 “Título Minero”

Un título minero es el instrumento a través del cual el Estado colombiano otorga a una persona, jurídica o natural, el derecho a realizar exploración y explotación de minerales de propiedad del Estado en un área determinada, de forma exclusiva, y por cuenta y riesgo del titular, para que este último aproveche.

2.26 “Título traslativo”

Título traslativo de dominio. Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.

2.27 “Tradición”

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

2.28 “Unidad de Construcción”

Es la edificación dentro de un Predio, que tiene las características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos de la misma.

2.29 “Longitud Efectiva Predial”

Se refiere exclusivamente a la longitud otorgada por predios cuya longitud es requerida para el desarrollo de las Obras propiamente dichas de la Unidad Funcional.

La longitud efectiva predial de los predios ubicados en la faja de retiro y que deban ser adquiridos para efecto de cumplir con la Ley 1228 de 2008, se considerarán dentro del 40% de longitud efectiva, siempre y cuando se requieran para el desarrollo de las obras. Ahora, los predios cuya área se requiera para el desarrollo de obras y para cumplir con la faja de retiro, también pueden ser considerados dentro del 40% de longitud efectiva.

Igualmente, respecto a los predios requeridos para viaductos y puentes y que hayan sido entregados por la ANI o que el concesionario obtenga la disponibilidad a través del permiso de intervención voluntaria o la adquisición, solo se podrán tener en cuenta dentro del 40% de longitud efectiva, siempre y cuando sean requeridos para el desarrollo de obras. Es de aclararse que no siempre los predios requeridos para construir viaductos y puentes son de propiedad del Estado y están disponibles.

Respecto de la forma de medir la longitud efectiva se debe tener en cuenta que la longitud efectiva predial debe corresponder máximo a la longitud de la referida unidad funcional;

pudiendo ser menor en el caso en que la unidad funcional cuente con tramos de Mejoramiento, donde la longitud efectiva corresponderá a la suma de las longitudes de los tramos donde se requieren predios para adelantar las obras. Tomando como criterio de referencia lo anterior, se tiene que:

- La longitud se mide tomando en cada predio disponible o adquirido, los dos puntos del lindero más paralelo al eje de la calzada y proyectando desde estas dos líneas perpendiculares al eje de la calzada. La longitud efectiva será la longitud que resulte entre los dos puntos marcados por el cruce del eje de la calzada con las dos líneas perpendiculares.
- Cuando sea el caso de que se adquieren predios a lado y lado de la calzada, y se superpongan en el eje de la calzada longitudes efectivas de varios predios como resultado de la proyección de las líneas perpendiculares para cada predio, se tomará solamente una longitud, de manera que no pueden existir dos longitudes efectivas parcial o totalmente superpuestas en el eje de la calzada, pues de lo contrario, la longitud efectiva predial terminará siendo mayor que la longitud de la unidad funcional.
- Cuando se trate de dos calzadas y se estén adquiriendo predios a lado y lado de las calzadas, o a lado y lado de cada una de las calzadas, se tomará la medida sobre uno de los ejes, de manera que no exista superposición en una misma calzada y tampoco entre las dos calzadas.

CAPÍTULO III Obligaciones Generales de la Gestión Predial

3.1 Obligaciones generales del Concesionario

De manera general y sin perjuicio de las demás obligaciones que a cargo del Concesionario y en materia de Gestión Predial se detallan en el Contrato –tanto en la Parte General como en la Parte Especial– así como en el presente Apéndice, serán obligaciones del Concesionario:

- (a) Conformar o contratar un grupo de profesionales de gestión predial para adelantar el trabajo de investigación catastral, entre otros, la elaboración de los insumos prediales y el desarrollo de la enajenación voluntaria y la expropiación, que cumpla con perfiles adecuados en cuanto a idoneidad, competencia y experiencia en la adquisición de predios para proyectos de infraestructura, en zonas urbanas y rurales.
- (b) Realizar la demarcación o materialización de los linderos del área a adquirir para el Proyecto, con base en la Ficha Predial definitiva.
- (c) Una vez la ANI entregue al Concesionario el Corredor del Proyecto, éste se encargará de cercarlo, en caso de que se requiera, de tal manera que exista uniformidad en la disposición y materiales a lo largo de todo el Corredor del Proyecto, cumpliendo en todo caso con las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS.
- (d) Una vez el Predio sea entregado por el propietario, realizar el cercado del área disponible o adquirida, bajo su propio costo y riesgo, de tal manera que, al concluir el proceso de adquisición de los Predios, el corredor vial a lado y lado quede delimitado mediante una cerca que cumpla con las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS. Las Áreas Remanentes no desarrollables adquiridas, deberán ser incorporadas al Corredor del Proyecto y por lo mismo, incluidas en el cercado que del mismo se realice.
- (e) Adelantar todas las demoliciones de la infraestructura y mejoras existentes en los Predios adquiridos para el Proyecto.
- (f) Garantizar que los predios aledaños al corredor vial del proyecto queden con el acceso necesario que les permita su desarrollabilidad y funcionalidad, para lo cual deberá identificar en el diseño, las obras a desarrollar en el derecho de vía para el acceso a los predios aledaños.
- (g) Elaborar y entregar a la Interventoría el plan de adquisición de predios a que se refiere la Sección 4.1 de este Apéndice.
- (h) Elaborar y entregar a la Interventoría la documentación de Gestión Predial a que se refiere la Secciones 4.2 y siguientes de este Apéndice.

- (i) Elaborar y suscribir los Acuerdos de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas establecidos en la Resolución INCO – hoy ANI, 545 de 2008 o la resolución que la modifique o sustituya, cuando a ello hubiere lugar.
- (j) Contratar los Avalúos Comerciales Corporativos de los Predios, de conformidad con lo señalado en la Sección 4.6 de este Apéndice.
- (k) Elaborar y aprobar las ordenes de operación para el pago de cuentas relacionadas con la adquisición de los Predios, según se establece para la Subcuenta de Predios.
- (l) Adelantar los trámites requeridos para realizar ante la autoridad competente, el respectivo desenglobe del predio adquirido y la asignación de cédula catastral independiente.
- (m) Suscribir por parte del Representante Legal del Concesionario, los documentos tales como Acuerdos de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas, oficios de Oferta Formal de Compra, Promesas y Escrituras Públicas de Compraventa.
- (n) Adquirir los Predios correspondientes al Corredor del Proyecto, cuando éstos no le hubieren sido entregados como parte del Acta de Entrega de Infraestructura.
- (o) Garantizar el cabal cumplimiento de los términos y condiciones establecidos por el ordenamiento jurídico para el agotamiento de la etapa de enajenación voluntaria, ante la eventual necesidad de acudir a la vía de la expropiación para la culminación del procedimiento de adquisición predial.
- (p) Preparar todos los documentos relacionados con el trámite de expropiación administrativa para remisión y suscripción por parte de la ANI.
- (q) Preparar todos los documentos relacionados con el trámite de expropiación judicial, y actuar como apoderado de la ANI para efectos del desarrollo de dicho trámite, adelantando las gestiones que la ley permita en defensa de los intereses de la Entidad.
- (r) Atender las directrices establecidas en el presente Apéndice, sin perjuicio de aquellas que en materia de Gestión Predial establezca la ANI de manera general para todas las concesiones o asociaciones público privadas, o de forma particular para el desarrollo del Proyecto, en armonía con las políticas que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.
- (s) Previa solicitud, remitir a la ANI y/o a la Interventoría los expedientes contentivos de los procesos de adquisición predial para su revisión, cuando les sea solicitado.
- (t) Asistir a los comités para el control y seguimiento de la Gestión Predial que convoque la Interventoría o la ANI. De ser necesario, para el desarrollo de estos

comités, tendrá que estar presente el equipo de trabajo predial, previa solicitud de la ANI o el Interventor.

- (u) Dar respuesta en forma clara, veraz, precisa y dentro de los términos de ley, a las solicitudes que sobre el proceso de adquisición predial a su cargo realicen los propietarios, personas naturales o jurídicas, entidades estatales, o cualquier otro interesado, remitiendo copia de la misma a la Interventoría y la ANI.
- (v) El Concesionario mantendrá a disposición del Contratista o responsable encargado del Diseño la totalidad de la información predial y apoyará con su equipo predial el desarrollo de los Estudios de Detalle.
- (w) Durante el desarrollo de los Estudios de Trazado y Diseño Geométrico y de Detalle, el Concesionario tendrá en cuenta las condiciones socio prediales actuales y futuras de los predios sobre los cuales existe un requerimiento de área, con el fin de que el diseño sea coherente con la funcionalidad de los predios en términos de las actividades que desarrollan, sus áreas remanentes, sus accesos y los posibles requerimientos de territorios colectivos de comunidades indígenas o afrodescendientes, las necesidades de saneamiento de los predios, entre otros, de manera que la gestión predial se pueda adelantar según lo programado, y los predios estén disponibles y adquiridos cuando las obras lo requieran y el contrato así lo establezca.

3.2 Obligaciones de la ANI

De manera general y sin perjuicio de las demás obligaciones que a cargo de la ANI y en materia de Gestión Predial se detallan en el Contrato –tanto en la Parte General como en la Parte Especial– así como en el presente Apéndice, serán obligaciones de la ANI:

- (a) Impartir las directrices generales para el desarrollo de la Gestión Predial – siempre que estas directrices correspondan al cumplimiento de lo previsto en este Contrato y sus Apéndices- y brindar su apoyo al Concesionario propendiendo a la agilización del proceso de adquisición de Predios.
- (b) Definir la aplicación de la expropiación por vía administrativa o por vía judicial respecto de los Predios que se pretendan adquirir.
- (c) Ejercer la debida vigilancia, control y seguimiento a la gestión predial adelantada por el Concesionario, para lo cual la ANI directamente o a través de la Interventoría, podrá solicitar al Concesionario, en el momento en que así lo considere, los documentos que estime necesarios, y podrá efectuar las visitas que estime pertinentes, comités y reuniones prediales, revisión de carpetas prediales, de correspondencia predial allegada al Concesionario, verificaciones documentales para establecer la concordancia de las fichas prediales, fichas sociales, avalúos y documentos de compromiso y pagos, entre otros, sin perjuicio del ejercicio de los demás mecanismos de vigilancia y control previstos en el Contrato.
- (d) Otorgar al Concesionario, en caso de ser necesario, los Poderes para adelantar los trámites prediales (enajenación y expropiación) que así lo ameriten.

- (e) Comunicar a los registradores de instrumentos públicos de la zona de influencia del Proyecto, en caso de ser necesario, la existencia del Contrato de Concesión, y de las facultades que tiene el Concesionario de actuar en nombre y representación de la ANI.

3.3 Normatividad Vigente

Sin perjuicio de las normas que sean expedidas durante la vigencia del Contrato, y de cualquier otra norma que resulte aplicable, la Gestión Predial de la Concesión estará regida de manera general por las siguientes normas, así como por las que las complementen o sustituyan:

- (a) Constitución Política de Colombia.
- (b) Ley 9 de 1989.
- (c) Decreto 2150 de 1995.
- (d) Ley 388 de 1997.
- (e) Ley 105 de 1993.
- (f) Ley 1228 de 2008.
- (g) Ley 1150 de 2007
- (h) Ley 1561 de 2012.
- (i) Ley 1579 de 2012
- (j) Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación Administrativa.
- (k) Ley 1564 de 2012- Código General del Proceso.
- (l) Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)
- (m) Ley 1508 de 2012
- (n) Ley 1673 de 2013
- (o) Ley 1682 de 2013
- (p) Ley 1753 de 2015
- (q) Decreto 422 de 2000.
- (r) Decreto 1420 de 1998.

- (s) Decreto 2976 de 2010 compilado en el Decreto 1079 de 2015
- (t) Decreto 2181 de 2006
- (u) Decreto 1469 de 2010
- (v) Decreto 19 de 2012
- (w) Decreto 737 de 2014 compilado en el Decreto 1079 de 2015.
- (x)
- (y) Resolución INCO- hoy ANI, 545 del 5 de diciembre de 2008, “Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas”.
- (z) Resolución IGAC 620 de 2008 – Avalúos Comerciales
- (aa) Resolución IGAC 070 de 2011.
- (bb) Resolución ANI 077 de 2012.
- (cc) Ley 1742 de 2014
- (dd) Resoluciones IGAC 898, 1044, y 316 de 2015 – Daño Emergente y Lucro Cesante
- (ee) Resolución IGAC 0193 de 2014 – cabida y linderos
- (ff) Ley 1882 de 2018 “por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones”.

CAPÍTULO IV Obligaciones especiales en materia de Gestión Predial

4.1 Plan de adquisición de predios

- (a) En los mismos plazos previstos en la Sección 7.1(a) de la Parte General del Contrato de Concesión para la entrega de la documentación que hace parte de los Estudios de Trazado y Diseño Geométrico definitivos y aprobados, el Concesionario hará entrega al Interventor del Plan de Adquisición de Predios, que estará compuesto por los siguientes documentos, los cuales serán desarrollados con base en información obtenida de manera directa mediante visitas de campo, e información secundaria, en tanto sea relevante:
 - (i) Tira Topográfica de la totalidad de los Predios requeridos para las Intervenciones y que hacen parte del Corredor del Proyecto.
 - (ii) Inventario Predial.
 - (iii) Investigación Catastral.
 - (iv) Cronograma de Adquisición de Predios.
 - (v) Metodología de Adquisición de Predios.
- (b) En un plazo no superior a los diez (10) Días Hábiles de recibida la documentación que se describe en este numeral, el Interventor notificará al Concesionario sus observaciones a dicho documento, o en caso en que no existiere pronunciamiento del Interventor en dicho plazo, se entenderá que no existe objeción alguna del Interventor respecto de dicha documentación. Si la Interventoría efectuare observaciones a dicho texto, el Concesionario tendrá un plazo de diez (10) Días, contados desde la notificación de las observaciones, para corregirlas.
- (c) Si persisten las discrepancias entre el Concesionario y el Interventor en cuanto al contenido o alcance del plan de adquisición de Predios, se acudirá al Amigable Compondedor, salvo que ANI esté de acuerdo con el Concesionario.
- (d) La presentación del Plan de Adquisición de Predios en el plazo aquí previsto no constituye impedimento u obstáculo alguno para que el Concesionario desde el inicio del proyecto, desarrolle todas las actividades de gestión predial que son necesarias y elabore los insumos prediales que necesite para obtener la adquisición y/o disponibilidad de los predios requeridos para el proyecto, en los términos y plazos establecidos en el contrato.

4.2 Elaboración de la documentación de Gestión Predial

- (a) En la medida en que el Concesionario vaya elaborando los Estudios de Títulos, Fichas Prediales y los Planos Prediales y los Avalúos Comerciales Corporativos hará entrega de éstos a la Interventoría, junto con todos los documentos soporte,

para su revisión y aprobación y así poder avanzar en el proceso de gestión predial que le permita obtener la disponibilidad o adquisición de los predios requeridos para el Inicio y durante la Fase de Construcción. Los Avalúos Comerciales se deben presentar una vez hayan sido aprobados la Ficha Predial y el Estudio de Títulos por la Interventoría.

4.3 Ficha Predial

- (a) Será obligación del Concesionario elaborar las Fichas Prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda con la realidad actualizada de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios requeridos para la ejecución del proyecto. Se levantará una Ficha Predial y un Plano Predial por cada inmueble definido según su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral correspondiente. El Concesionario deberá verificar a su vez que la identificación del inmueble corresponda con el folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual se adelante la adquisición, a partir de lo cual establecerá el área a adquirir.
- (b) Las Fichas Prediales deberán elaborarse con base en los formatos entregados por la Gerencia Técnica Predial de la ANI. En dicho documento, el Concesionario definirá de manera precisa el Área Requerida en cada Predio y, por lo tanto, definirá la existencia de Áreas Sobrantes y Áreas Remanentes No Desarrollables. Adicionalmente, el Concesionario deberá indicar el tipo de suelo del Predio (urbano, expansión urbana, o rural) y su categoría (suburbano o de protección), el tipo de Intervención que se desarrollará sobre éste y la actividad en la cual el Predio era utilizado por su propietario (residencial, urbano, industrial, comercial, institucional, rural agrícola, rural ganadero, rural minero, rural industrial, rural residencial, rurales corredores viales y/o rural de conservación).
- (c) Para la elaboración de cada Ficha Predial el Concesionario deberá verificar en terreno la información relativa a cada uno de los Predios, desarrollando además los siguientes productos y actividades:
 - (i) Estudio de Títulos. Concepto jurídico respecto de la tradición del Predio, mínimo de veinte (20) años, sin limitarse a ello, especialmente en aquellos casos donde no se pueda verificar con exactitud la titularidad o demás elementos constitutivos de análisis dentro del estudio de títulos, así como del estado de los derechos reales que sobre éste recaen –dominio, herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas o hipotecas– y de la existencia de gravámenes que puedan afectar a los mismos.
 - (1) El estudio de títulos será firmado por el profesional del derecho contratado por el Concesionario, quien será responsable de la orientación jurídica que allí se consigne. Para la realización del estudio de títulos, el Concesionario deberá obtener copia de las escrituras públicas, Sentencias

Judiciales, Actos Administrativos, y de todos los documentos inscritos en el folio de matrícula objeto de estudio. Además, deberá obtener copia de los documentos que contengan cualquier gravamen o afectación vigente, englobe, desmembración o falsa tradición del derecho de dominio que recaerá sobre los Predios mínimo durante los últimos veinte (20) años, o del tiempo que sea necesario. Copia de estas escrituras y demás documentos obrarán como anexo del estudio de títulos. Adicionalmente, el abogado encargado de la elaboración del estudio de títulos deberá incorporar a su análisis la información que sobre el Predio se encuentra contenida en la Ficha Predial.

- (2) En caso de existir Predios con inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, el Concesionario debe elaborar un estudio por cada inmueble individualmente considerado; además se deberá realizar un estudio de títulos del Predio matriz con su folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la tradición de las áreas comunes, estudio que deberá incluir el régimen jurídico al que se somete el reglamento de propiedad horizontal y el concepto jurídico del contratista para proceder a la negociación.
- (3) En los casos de Predios que provengan de procesos de segregación y ventas parciales de un Predio de mayor extensión, se deberán estudiar y aportar los títulos en los cuales consten las mencionadas segregaciones y ventas parciales. Cuando los Predios tengan una tradición común considerablemente prolongada, se presentará un documento aparte analizando dicha tradición, lo cual no se entiende como elaboración de un estudio de títulos individual.
- (4) Como parte del estudio de títulos el Concesionario deberá determinar quién es el propietario del bien a quien debe destinarse la Oferta Formal de Compra. Como parte del estudio de títulos se anexará copia de la cédula o certificado de existencia y representación legal del destinatario de la Oferta. En el caso de las sociedades, se incluirá además copia de la cédula del representante legal. Cuando no sea posible obtener copia de las cédulas de ciudadanía, se dejará constancia en el estudio de títulos y deberán aportarse en el momento de la notificación de la Oferta Formal de Compra.
- (5) El Concesionario deberá efectuar las revisiones o modificaciones a los estudios de títulos cuando así lo requiera y será responsable del concepto y resultado final de los estudios entregados a la Agencia Nacional de Infraestructura.

De ser el caso, el Estudio de Títulos deberá identificar la posibilidad de efectuar saneamiento automático, conforme a

lo estipulado en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y su Decreto reglamentario 737 de 2014 compilado en el Decreto 1079 de 2015. Asimismo, deberá identificar al Poseedor regular inscrito y los procedimientos o recomendaciones que resulten aplicables.

- (ii) Confrontación de información. Corresponde al cruce de la información técnica (áreas levantadas en terreno, registros fotográficos de los Predios, información catastral, urbanismo, entre otros) con la información obtenida de los títulos (folio de matrícula, escritura pública, resolución de adjudicación, entre otros).
 - (1) Mediante esta confrontación, el Concesionario determinará en cada uno de los Predios si la información técnica y la derivada del Estudio de Títulos es consistente. De no existir correlación entre la información derivada del Estudio de Títulos y la información técnica y catastral cuando se trate de compras totales, el Concesionario aplicará el procedimiento previsto para la actualización de cabida y/o linderos de acuerdo con lo previsto en la Resolución IGAC 193 de 2014 y/o las normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan. Se aplicará este mismo procedimiento para compras parciales.
 - (2) Los costos asociados al trámite de actualización de cabida y/o linderos serán asumidos por el Concesionario.
 - (3) En caso en que la expedición de la certificación de cabida y/o linderos tome un tiempo mayor al previsto en la Ley Aplicable, será obligación del Concesionario interponer la queja correspondiente ante la autoridad encargada de expedirla.
 - (4) De requerirse corregir o complementar una ficha y/o plano predial por deficiencia en el levantamiento de la información, cambio de diseño o cualquier otra circunstancia atribuible al concesionario no se hará ningún tipo de reconocimiento económico al Concesionario. En todo caso, siempre que se presente dicha situación o circunstancia, el Concesionario deberá elaborar un informe técnico en el que se consignen las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales, el cual deberá reposar en el expediente del Predio.
- (iii) Identificación de áreas requeridas. El Concesionario es el responsable de identificar correctamente los predios y las áreas requeridas que serán objeto de adquisición; así mismo, asumirá la responsabilidad derivada de haber adquirido mayores áreas a las requeridas según el diseño. Esta identificación con sus respectivas áreas incluye las eventuales Áreas Remanentes No Desarrollables. En caso de que el Concesionario adquiera

mayor área a la requerida incurrirá en la multa establecida en la Parte General del Contrato.

- (iv) Para la determinación de las Áreas a adquirir se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

Se consideran Áreas Requeridas aquellas que según los Estudios y Diseños serán necesarias para el desarrollo del Proyecto y por lo tanto formarán parte del Corredor del Proyecto, conforme al alcance que del Proyecto se presenta en el Apéndice 1.

- (1) También serán consideradas:

- Aquellas Áreas Sobrantes que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad (por geometría, accesos, topografía, entre otros), previa certificación de esta situación por parte de las Oficinas de Planeación competentes. El Concesionario elaborará un informe en cada caso respecto de las limitaciones que, de acuerdo con la normatividad en materia de ordenamiento territorial y la Ley Aplicable pesarán sobre dicha fracción de predio y si procede su declaratoria como Área Remanente No Desarrollable. En dicho concepto el Concesionario indicará si existen alternativas, incluyendo las técnicas, para evitar la imposición de restricciones al desarrollo de la fracción del predio, teniendo en cuenta además el estado del predio antes de la presencia del proyecto y la relación del proyecto ya construido y en operación, con las limitaciones del área remanente, de tal manera que pueda ser considerada como un Área Remanente y no como un Área Remanente No Desarrollable. Este concepto, junto con la certificación de la Oficina de Planeación Municipal, será remitido a la Interventoría, la cual tendrá un plazo máximo de diez (10) Días para emitir su concepto.

- La certificación debe ser solicitada por el Concesionario y no por el dueño y en la misma se debe orientar a la Oficina de Planeación Municipal sobre el alcance del documento que se requiere, es decir que el análisis que dicha Oficina efectúe debe establecer el grado de desarrollabilidad que tiene el área remanente del predio con base en lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y demás normatividad vigente, y teniendo en cuenta las condiciones y limitaciones que tenía el predio antes de adquirir una parte de su superficie para el proyecto.

- En muchas ocasiones un área no es desarrollable, no por motivos inherentes a la presencia del proyecto en la zona, sino por sus condiciones físicas y el ordenamiento establecido en el POT respectivo. De otra parte, se debe aclarar a la Oficina de Planeación que la Agencia Nacional de Infraestructura, a través del Concesionario, adquiere solamente aquellas áreas requeridas para el desarrollo de las obras de los proyectos conforme lo establecen los diseños técnicos, y que analiza la viabilidad de adquirir áreas remanentes únicamente en los casos en que la respectiva Oficina de Planeación Municipal certifica que en función de la superficie, la topografía, el uso y la norma de uso, el área remanente no es desarrollable, es decir, que no se puede ejecutar ningún tipo de actividad por parte del propietario. por efectos de la compra que se hace para el Proyecto.
- Ahora, aunque el área sea certificada como no desarrollable, el Concesionario debe evaluar previamente opciones de orden técnico que permitan su desarrollabilidad y se evite su adquisición.
- El concesionario tiene la obligación de efectuar un riguroso y completo análisis de todas las eventuales situaciones que se le presenten respecto a la solicitud de adquisición de áreas remanentes, no solo por la expectativa que se generaría en los propietarios, sino también porque de encontrarse en un futuro insuficientes soportes en la adquisición del área remanente no desarrollable, el Concesionario deberá reintegrar el valor cancelado a la Subcuenta de Predios.

Aquellas áreas que por su condición particular (por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental, social o económico, entre otras) se consideren por parte del concesionario como requeridas, serán sometidas a un comité predial especial, en el que mínimo debe asistir el Director de la interventoría, el Representante Legal del Concesionario, el Vicepresidente de Planeación, Riesgos, el Coordinador del Grupo Interno de Trabajo Predial y el Coordinador del Grupo Interno de Trabajo de Asesoría Jurídica Predial, el Vicepresidente de Gestión Contractual y/o su respectivo Gerente Carretero.

El concesionario deberá enviar a la interventoría y a la ANI dentro de los diez (10) días hábiles previos a la realización del Comité Predial Especial, un informe técnico que incluya un análisis predial y financiero que soporte la propuesta de adquisición del área, en el que se haya considerado la posibilidad de evitar la afectación para minimizar el impacto económico en la Subcuenta de Predios.

- (v) Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas. Deberá comprender las siguientes actividades y condiciones:

- (1) Las medidas de longitudes y áreas se darán en número entero y dos decimales. Para Predios con clasificación de suelo rural, de protección y de expansión, en hectáreas (Has.) y/o metro cuadrado (mM²) y para suelos urbanos y suburbanos, se utilizará el metro cuadrado (mM²). Las construcciones y/o mejoras siempre deben presentarse en metro cuadrado (mM²).
- (2) Para cada Predio se indicará el Área Total, el Área Requerida, el Área Sobrante el Área Remanente No Desarrollable, en el caso en que requiera ser adquirida, y el Área Construida.

- El área total se refiere a la extensión del Predio, según información del IGAC, estudio de títulos o levantamiento topográfico.

El Área Requerida es la parte del predio (parcial o total) cuya adquisición se requiere para completar el Corredor del Proyecto, considerando el alcance que del mismo se presenta en el Apéndice 1, la cual en todo caso será definida con fundamento en los Estudios y Diseños.

- Respecto de la parte de la zona de exclusión o faja de retiro obligatorio que no sea incluida en el área a adquirir, por no requerir su utilización, al Concesionario le asiste la obligación, de acuerdo con la Ley Aplicable, de adoptar todas las medidas que estén a su alcance, e iniciar todas las acciones, proveer todos los informes y realizar todas las solicitudes ante las autoridades competentes - incluyendo, pero sin limitarse, a las autoridades territoriales que tengan atribuciones de policía- para proteger la destinación que deben tener las Fajas así como liberarlas de las eventuales perturbaciones que se presentaren sobre ellas.
- En los casos en que el propietario requiera a la Nación la adquisición del Área Remanente, debe adelantarse el análisis al que se refiere la Sección 4.3(c)(iii) de este mismo Apéndice. Cuando se defina justificadamente la adquisición de un Área Remanente, la misma es incorporada al Corredor del Proyecto, es decir que queda bajo la protección y control del Concesionario, el cual deberá actuar ante las autoridades respectivas en caso de que el área sea invadida.
- El Área Construida es aquella área con edificaciones, intervenida total o parcialmente por el proyecto; hace referencia al área total cubierta. En edificaciones de más

de un piso, corresponderá a la suma de las áreas cubiertas discriminado piso por piso en la ficha predial.

- Las Construcciones deberán determinarse como áreas cubiertas en metros cuadrados y estarán clasificadas así: vivienda, comercio, institucionales, o industria.
- (3) Como construcciones anexas se considerarán: los corrales (metros lineales y número de varas con su altura), estanques (metros cúbicos o metros cuadrados), tanques para almacenamiento de agua (metros cúbicos), , portales de entrada (unidades), vías privadas de acceso describiendo el tipo de rodadura o superficie (ancho y metros lineales), cercas de piedra superpuestas o fijas con concreto (ancho, alto, y largo en metros lineales), muros de cerramiento en piedra o ladrillo o malla eslabonada (ancho, alto y largo en metros lineales) y vallados (ancho, y largo en metros lineales). Las cercas se considerarán solamente en los casos en que se adquiera la totalidad del Predio o en los casos en que sean cercas internas divisorias de potreros requeridos. También se considerarán en este grupo los pozos sépticos, jagüeyes o pozos de agua, cocheras o marraneras, establos, silos, beneficiaderos, trapiches, hornos, entre otros.
- (4) En el caso de intervención de infraestructura industrial o comercial que esté conformada por un sistema modular de construcción y que sea viable de modificar eliminando alguno de los módulos sin afectar el funcionamiento, se debe relacionar para su adquisición solamente los módulos intervenidos por el diseño del Proyecto, en metros cuadrados.
- (5) Se medirán y cuantificarán las áreas ocupadas por cultivos permanentes, semipermanentes, y plantaciones, indicando tipo, densidad, diámetro promedio de los árboles, estado y el fin de la misma.
- (6) Solamente se incluirán los cultivos transitorios en el caso que por efectos de la obra no puedan ser cosechados.
- (7) La eventual inclusión de aquellas construcciones anexas especiales en cuanto a que requieren de permiso de la entidad territorial o la autoridad ambiental, como pozos profundos y sistemas de riego, debe ser previamente revisada por la interventoría, con la verificación (en oficina y campo) de la existencia de estudios y/o permisos de las autoridades competentes y documentos respectivos.
- (vi) Elaboración de la Ficha Predial: Es la actividad de reconocimiento del Predio, en la cual se hace la verificación de propietario, linderos,

nomenclatura predial, confirmación de datos jurídicos y el inventario de las áreas y mejoras requeridas; el resultado es la Ficha Predial y el Plano Predial, los que deben elaborarse totalmente georreferenciados al SISTEMA MAGNA SIRGAS, especificando el origen de conformidad, entre otras normas y procedimientos, con la Resolución IGAC 068 de 2005 y con base en los formatos entregados por la ANI.

- (1) El Concesionario deberá determinar el tipo de tenencia del predio según los documentos legales.
- (2) Con fundamento en la información a la que se refieren las Secciones 4.3(c)(i), 4.3(c)(ii), 4.3(c)(iii) y 4.3(c)(v) el Concesionario elaborará una Ficha Predial para cada uno de los Predios, así:
 - Documento elaborado en formato Excel en última versión, de acuerdo con el formato entregado por la ANI, en el cual se incluyen los principales datos para determinar la descripción del Predio y su avalúo, con el siguiente contenido:

Tabla 1 – Elaboración de la Ficha Predial

Formato	Es el formato aplicado según modelo entregado por la ANI. Siempre se usará en tamaño carta (8,5”x11”).
Logo ANI	Incluir el Logo de la ANI, según modelo entregado por la entidad
Proyecto	Nombre del proyecto vial objeto de la Concesión
Número de Predio	La numeración de las fichas prediales será continua y ascendente, de tal manera que el último número de la última ficha establezca la cantidad total de fichas prediales requeridas por el Proyecto, el cual se compone de las iniciales del proyecto, de la unidad funcional (numérico) y la numeración del predio ascendente, la cual debe ser igual a la numeración del plano predial
Abscisas	Anotar los valores del abscisado inicial y final entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial, indicando con I si es izquierda o D si es derecha. La abscisa inicial y final se establece con una línea perpendicular tomada desde el eje de la calzada hasta los dos puntos extremos del predio que colindan con el corredor vial en su parte frontal. Cuando existan Predios donde su requerimiento no es continuo, se deben referenciar las franjas con su respectivo abscisado inicial y final. No necesariamente la longitud entre la abscisa inicial y la abscisa final corresponde a la longitud efectiva predial que está dando el predio
Clasificación del Suelo	Incluir la clasificación del suelo según sea Urbano, Rural, Suburbano, de Expansión Urbana, de Protección u otra categoría según el POT municipal.
Fecha de elaboración	Fecha de elaboración de la ficha y el plano predial.
Dirección del Predio	Incluir el nombre del Predio o su nomenclatura oficial, según el boletín catastral o el registro 1 y 2 o el Certificado de Tradición, primando siempre la del boletín catastral o el registro 1 y 2.
Vereda – Barrio	Incluir el nombre de la vereda o barrio donde se localiza el Predio requerido y se debe tomar del documento oficial de la cartografía del municipio (POT, EOT, PBOT).
Municipio	Identificar el municipio donde se localiza el Predio requerido

Departamento	Identificar el departamento donde se localiza el Predio requerido
Linderos	Incluir el nombre del colindante con anotación de la longitud del lindero, anotada en metros lineales, determinando en la casilla correspondiente si es Norte, Oriente, Sur y Occidente
M. Inmobiliaria	Anotar el número de la matrícula Inmobiliaria del Predio
Ciudad o Municipio	Anotar la ciudad o el Municipio en la que se localiza la notaría
No. Catastral	Anotar el número de la cédula catastral del Predio actualizado de 30 dígitos
Descripción de Construcciones y construcciones anexas	Hacer una descripción detallada de los elementos constitutivos de las construcciones, construcciones anexas incluyendo Cubierta, Paredes, Estructura, Piso, Baños, Cocina, Puertas, Ventanas, acabados, estado de conservación y vetustez y demás características del Predio.
Descripción de Cultivos y Especies	Incluir el nombre, cantidad, densidad (cuando se trate de plantaciones) y número de las especies incluidas en el área requerida, según aplique.
Área Requerida	Es el área necesaria según los diseños, expresada en hectáreas o metros cuadrados, según aplique
Área Sobrante	Se refiere a la porción de un Predio resultante de la diferencia entre el área total del predio y el área requerida para el Proyecto, expresada en m ² .
Área Remanente No Desarrollable	Se refiere a aquella área de un Predio en la que se establezca su no desarrollabilidad para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social, que pueden ser adquiridas (Ley de Infraestructura, Artículo 33).
Área Total	Es el valor del área total del Predio, que figure en los documentos legales de justificación del derecho de propiedad, expresada en hectáreas o metros cuadrados, según aplique.
Elaboró	Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional de la persona responsable en el Concesionario de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional
Revisó y aprobó	Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la interventoría.
Observaciones	Según sea requerido, deben anotarse aquellos comentarios que permitan aclarar o mejorar la información contenida en la Ficha Predial

- (vii) Anexos de la Ficha Predial. Una vez terminada la actividad de reconocimiento de campo y confrontación de la documentación existente, se debe hacer un inventario organizado de toda la información documentada, abriendo carpetas individuales para cada Predio, identificadas con el número de Ficha Predial, a las que incorporará en desarrollo de las actividades, los siguientes documentos:

Tabla 2 – Anexos de la Ficha Predial

Certificado Catastral	Expedido por la Oficina Seccional de Catastro del IGAC, correspondiente al Predio, en el cual figura el número catastral, el propietario, la nomenclatura del Predio, áreas y datos jurídicos del Predio, con antigüedad inferior a tres (3) meses.
-----------------------	---

Certificado de Tradición y libertad	Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción en que se localiza el Predio, con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Escritura Pública	Copia simple de las Escrituras Públicas de propiedad sobre el Predio y demás títulos que soporten la tradición mínima a veinte (20) años, incluyendo los instrumentos públicos por medio de los cuales se constituyan gravámenes sobre los mismos, al igual que los Actos Administrativos y Sentencias Judiciales a que haya lugar. Para los Predios adjudicados por el INCORA, hoy Agencia Nacional de Tierras ANT se debe obtener copia de la Resolución de Adjudicación, junto con el plano de adjudicación. Licencias Urbanísticas y/o Actos Administrativos de Planes Parciales y demás instrumentos de Gestión que afecten el inmueble.
Certificado de Existencia y Representación Legal.	Fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien figure como Representante legal de la compañía propietaria del Predio y certificado de la Cámara de Comercio con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Certificado de la norma de uso y Normatividad vigente	Consultar en la Oficina de Planeación Municipal y/o Curadurías Urbanas, el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente, con el fin de determinar los usos del suelo, permitidos y potenciales, de los predios requeridos y las restricciones de los predios contempladas en dicho Plan. Consultar en la Oficina de Planeación sobre Licencias de construcción en trámite o aprobadas, respecto a predios requeridos por el proyecto, cuando sea del caso.
Estudio de Títulos	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.3(c)(i) numeral del presente Apéndice.
Reporte de confrontación de la información	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.3(c)(ii) del presente Apéndice.
Soporte de Áreas Requeridas	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.3(c)(iii) del presente Apéndice.
Inventario de Construcciones	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.3(c)(v) del presente Apéndice.
Otros	Constancia de solicitud de documentos. En el evento en que no sean aportados, debe anexarse la solicitud a las entidades competentes y la respectiva respuesta. Copia de las manzanas catastrales donde se encuentran ubicados los Predios requeridos para el proyecto (se debe entregar de manera independiente a las carpetas, pero de forma simultánea). Tomar registros fotográficos que identifiquen el predio, cada una de las construcciones y sus anexidades con fotos internas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúo Comercial Corporativo, indicando en cada una de ellas a cuál elemento de la ficha predial se refiere. Certificación de no desarrollabilidad de las Áreas Remanentes No Desarrollables, expedido por la respectiva Oficina o Secretaría de Planeación Municipal. Informes técnicos en los casos establecidos en el contrato, o cuando por necesidad de aclaración y/o soporte del proceso, así se determine en el comité de predios o en el comité Predial Especial.

(viii) Situaciones Particulares.

- (1) Si el trazado de la vía requiere un Predio en diferentes tramos, se levantará una sola Ficha Predial; si el Predio es extenso longitudinalmente y las áreas requeridas quedan entre sí distanciadas, se hará un plano predial por cada área requerida con sus respectivas consideraciones, pero deberá ser considerada como una sola Ficha Predial. Para cada área requerida deben incluirse los linderos, distancias y áreas relacionando los respectivos puntos de inflexión de acuerdo con las coordenadas geográficas.
 - (2) Para aquellos Predios que se encuentren fuera del corredor vial proyectado y que posean infraestructura ubicada cerca del borde del talud en los que el diseño considere taludes de corte iguales o superiores a 5 mts., se deberá adelantar por parte del concesionario un análisis de la situación e informar a la Interventoría y/o la ANI, si así lo considera. Este tipo de situaciones deberán ser sometidas al Comité Predial Especial.
 - (3) Cuando en un mismo Predio el terreno pertenece a un propietario y las Construcciones, las construcciones anexas, cultivos y especies vegetales a otro diferente, se elaborará una sola ficha predial de todo el inmueble a nombre del propietario del terreno y esta misma ficha predial deberá indicar claramente cada área de Construcción, construcciones anexas y de cultivos y especies vegetales. Adicionalmente, se deberá elaborar la encuesta socio predial por cada unidad familiar que se encuentre en el área requerida. Cuando se presenten dos o más cultivos en la zona requerida de un Predio, se deben discriminar las diferentes áreas para cada uno de los cultivos. Para los casos en que las Construcciones se encuentren total o parcialmente sobre el derecho de vía propiedad de la Nación, debe quedar registrada con claridad el área de terreno que se encuentra en el derecho de vía y está siendo ocupada.
- (d) Las fichas prediales elaboradas por el Concesionario, serán aprobadas por el Interventor, quien tendrá un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles para pronunciarse.
- (e) Cualquier solicitud de modificación de las fichas prediales se hará una sola vez dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles aquí señalado y el Concesionario tendrá un plazo de diez (10) Días Hábiles para efectuar las correcciones tanto para las fichas prediales como para los Avalúos Comerciales Corporativos. El Concesionario tendrá la obligación de entregar a la Interventoría y a la ANI toda la información actualizada y relacionada con el proceso de Gestión Predial, de acuerdo con los lineamientos de la ANI.

4.4 Plano de requerimiento predial

(a) Corresponde al plano en planta del área por adquirir, con el siguiente contenido:

Tabla 3 – Plano de requerimiento predial

Formato	Los planos de intervenciones prediales deben hacerse en un formato de papel tamaño carta (8,5"x11"). Si el área por adquirir es muy extensa y no permite el dibujo en este formato, se puede dividir en varias hojas, anotando cada uno de los sectores y sus PRs (abscisas inicial y final) y utilizando doble carta o el tamaño que se requiera
Coordenadas	Se deben incluir por lo menos dos cruces de coordenadas, diagonales entre sí, con anotación de su valor
Norte geográfico	Incluir un símbolo de Norte orientado hacia la parte superior del plano
Nomenclatura Predial	Para Predios rurales debe incluir su nombre y de los colindantes indicando su cédula catastral. Si es urbano, incluir la nomenclatura del Predio y de los colindantes indicando su cédula catastral
Escala	El dibujo debe hacerse en escalas 1:200, 1:500, 1:750, 1:1000 ó 1:1250, 1:2000 de acuerdo con el tamaño de la zona mapeada. Se debe anotar la escala numérica e incluir la escala gráfica.
PRs	Anotar los valores del PRs- entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial, indicando la ruta a la cual pertenece el proyecto.
Abscisas	Anotar los valores del abscisado inicial y final entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial, indicando con I si es izquierda o D si es derecha. La abscisa inicial y final se establece con una línea perpendicular tomada desde el eje de la calzada hasta los dos puntos extremos del predio que colindan con el corredor vial en su parte frontal. Cuando existan predios donde su requerimiento no es continuo se debe referenciar cada una de las franjas con su respectivo abscisado inicial y final.
Puntos de Inflexión	Identificar claramente los puntos de inflexión del lindero de la zona por adquirir, siguiendo un orden numérico secuencial; en Predios requeridos cuya forma sea en curva deberán colocarse la cantidad de puntos necesarios que refleje el perímetro real para la cuantificación del área.
Línea de Chaflán	Identificar claramente la línea de chaflán
Destinos viales	Relacionar los destinos viales más identificados en el sector
Convenciones	Incluir en un cuadro las convenciones que definan claramente cada variable contenida en el dibujo, tales como Área Requerida, Área Remanente No Desarrollable, construcciones, borde vía proyectada, eje vía proyectada, eje vía existente, derecho de vía actual, derecho de vía proyecto, borde vía existente, separador, cercas, Caño o fuentes hídricas, árboles, postes, vallados, etc.
Corredor Vial	Incluir el corredor vial existente, la vía actual, y la vía proyectada incluida el área de reserva establecida en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 2976 de 2010 compilado en el Decreto 1079 de 2015.
Accidentes Geográficos	Se dibujarán los ríos, quebradas, vías, caminos veredales y demás referencias de orientación.
Áreas Requeridas	Deben achurarse las áreas requeridas, con líneas color verde
Áreas Remanentes No Desarrollables	Deben achurarse las áreas requeridas, con líneas color amarillo

Áreas Remanentes	Deben identificarse con su nombre
Construcción	Deben achurarse las áreas construidas requeridas, con líneas color rojo
Construcciones anexas	Deben achurarse las áreas construidas anexas con líneas color azul
Coordenadas y Distancias	Se incluirá un cuadro independiente en que se relacionen las coordenadas de los puntos de inflexión y la distancia entre cada uno de ellos, para el Área Requerida, Área Remanente No Desarrollable y las construcciones principales.
Colindantes	Anotar los nombres del propietario y del Predio de cada uno de los colindantes indicando su cédula catastral.
Logo ANI	Incluir el Logo de la ANI, según modelo entregado por la entidad
Logo Concesionario	Incluir el Logo del Concesionario
Proyecto	Nombre del proyecto vial objeto de la Concesión
Unidad Funcional	Nombre de la unidad funcional de obras dentro del proyecto de Concesión
Propietario	Incluir el Nombre o Razón Social del Propietario
Cédula Catastral	Dato actualizado obtenido del Certificado Catastral o del recibo de Impuesto Predial, de la Escritura o del Certificado de Tradición y libertad.
Área Total	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m ²), del área Total del Predio
Área Requerida	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m ²), del área requerida para el proyecto
Área Remanente	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m ²), del área que le queda al propietario después de vender el área requerida
Área Remanente No Desarrollable	Valor en m ² , del Área Remanente No Desarrollable, área que de acuerdo al certificado emitido por la autoridad competente y/o al análisis del Concesionario, es catalogado como NO desarrollable.
Construcciones	Valor en M ² , del área construida Valor en m ² , del área construida
Número de Predio	De conformidad con lo señalado en la Sección 4.3(c)(vi) de este Apéndice
Fecha	Fecha de elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial

- (b) Sí el Predio a adquirir es colindante con ríos, quebradas o cualquier cuerpo de agua se debe tener en cuenta la ronda de río para la respectiva identificación y determinación del área, con el fin de que sea tenida en cuenta en el proceso de elaboración del avalúo. Para tal fin se debe consultar la normatividad establecida en el Código de Recursos Naturales (Decreto – Ley 2811 de 1974) y la normatividad específica para el municipio definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. Así mismo, se dará aplicación al Protocolo establecido por la ANI.
- (c) En aquellos casos en que el Predio objeto de adquisición sea considerado predio sirviente respecto de predios aledaños que no serán requeridos por el Proyecto, y existan Áreas Remanentes en el Predio adquirido, el Concesionario procurará por mantener las servidumbres existentes en las Áreas Remanentes.
- (d) Cuando dentro del Área Requerida se encuentre cualquier tipo de servidumbre, se deben determinar los aislamientos de acuerdo con la norma que la regule. Cuando la servidumbre se encuentre en un Área Remanente, no es necesario hacerlo y se debe indicar en un informe técnico que la misma no afecta el área

de terreno requerida, el cual se encontrará anexo a la ficha predial, a efectos de no ser incluido en el avalúo.

- (e) En el caso particular de las zonas de terreno que hacen parte de bienes baldíos y ejidos, el Concesionario deberá adelantar la gestión y elaborar todos los documentos requeridos por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, o la entidad que haga sus veces, de conformidad con lo establecido en la Ley aplicable. Además, podrá reconocer el pago de mejoras a los ocupantes de los predios baldíos, atendiendo los límites y las condiciones señaladas en el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018 y sus reglamentaciones, como también podrá activar el proceso de desalojo previo pago por consignación del valor de las mejoras.
- (f) En el caso de los ejidos, el Concesionario adelantará la gestión ante las entidades territoriales, y se aplicará la normatividad vigente para este tipo de bienes.

4.5 Fichas Sociales

- (a) Las fichas sociales serán elaboradas de conformidad con lo previsto en la Resolución 545 de 2008 emitida por el INCO – hoy ANI, y/o la norma de reconocimientos socio prediales que, a partir de la fecha de suscripción de este documento, la sustituya, aclare, complemente o modifique, y de conformidad con lo señalado en el Apéndice Técnico 8.
- (b) En la medida en que el Concesionario avance en el trabajo de gestión predial desde el inicio de la Fase de Preconstrucción, deberá proceder de manera inmediata a la elaboración de los estudios sociales para cada uno de los predios requeridos. La ficha social se debe realizar una vez la Ficha Predial y el Estudio de Títulos tengan la aprobación por parte de la Interventoría.
- (c) A partir del momento de la elaboración de la Ficha Social se deberá contar con los soportes que acrediten la información correspondiente de la situación identificada en cada predio y/o unidad social, como contratos de arrendamiento, certificados de existencia y representación de locales comerciales, entre otros, teniendo en cuenta los plazos previstos por la Resolución 545 de 2008.

4.6 Avalúos Comerciales Corporativos

- (a) El Concesionario deberá obtener los Avalúos Comerciales Corporativos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, el Decreto 1420 de 1998, la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), las Resoluciones IGAC 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015 y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso.
- (b) El gremio, lonja o empresa evaluadora seleccionada para la elaboración del avalúo deberá ser presentado a la Interventoría, con copia a la ANI, para su no objeción. La Interventoría tendrá diez (10) Días hábiles para pronunciarse

respecto del gremio, lonja o empresa evaluadora presentada, el cual sólo objetará cuando verifique que no cumple con los requisitos a los que se refiere la Sección 4.6(e) de este Apéndice.

- (c) El Concesionario deberá adelantar la elaboración de los estudios de zonas homogéneas que servirán de referencia para la elaboración de los Avalúos Comerciales Corporativos. Copia de los estudios de zonas homogéneas debidamente soportados deben ser enviados a la Interventoría y la ANI tan pronto sean elaborados. La realización de los estudios de zonas homogéneas se hará de manera oportuna y no será necesario contar con el diseño definitivo establecido en los Estudios de Detalle, de manera que no retrase la gestión predial que debe adelantar el Concesionario. Los estudios de zonas homogéneas deberán ser entregados a la Interventoría, con copia a la ANI, por lo menos con dos (2) meses de anterioridad al inicio de la elaboración de los avalúos comerciales corporativos correspondientes a cada predio.
- (d) Será obligatorio la realización de un avalúo puntual para cada uno de los predios. El avalúo de los predios deberá ser realizado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, la entidad que haga sus veces o por un gremio, empresa evaluadora o lonja de propiedad raíz. En todo caso, cuando sea elaborado por un gremio, empresa evaluadora o lonja de propiedad raíz, ésta deberá elaborar un Avalúo Comercial Corporativo del Predio.
- (e) El gremio, lonja de propiedad raíz o empresa evaluadora a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales Corporativos, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - (i) Tener una personería jurídica otorgada con mínimo cinco (5) años de antigüedad.
 - (ii) Tener como mínimo una experiencia de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos para proyectos de infraestructura.
 - (iii) Los profesionales que desarrollarán el trabajo deberán ser peritos evaluadores certificados, tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos y estar registrados en una Entidad Autoreguladora de Avaluadores. En todo caso los peritos evaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 o en las normas que las modifiquen o sustituyan.
 - (iv) Ninguno de los profesionales evaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética. Así mismo, el profesional evaluador no podrá participar en cualquier otra actividad del proceso de

gestión predial que adelante el Concesionario para el cual está elaborando los avalúos.

- (f) Para la práctica de los Avalúos Comerciales Corporativos, el Concesionario deberá poner a disposición de la entidad evaluadora la respectiva Ficha Predial y el Plano Predial y los demás documentos que considere necesario el gremio, empresa evaluadora o lonja, conforme a la normatividad establecida. El Concesionario exigirá al evaluador que, en el evento de encontrar inconsistencias en los elementos descritos en la Ficha y el Plano Predial, reporte inmediatamente esta situación al Concesionario.
- (g) Actividades Obligatorias para la Realización del Avalúo Comercial Corporativo. Para la realización de los avalúos la entidad evaluadora deberá realizar las siguientes actividades:
 - (i) Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo Comercial Corporativo.
 - (ii) Tomar fotografías que identifiquen el Predio, cada una de las Construcciones, las Construcciones Anexas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúo Comercial Corporativo.
 - (iii) Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la Ficha Predial y al Plano de Requerimiento Predial, y la metodología establecida por el IGAC.
 - (iv) Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Certificado de Avalúo Comercial Corporativo), dentro del plazo establecido en el Decreto 1420/98, o las normas que lo modifiquen, deroguen o adicionen.
 - (v) Realizar el Avalúo Comercial Corporativo final para cada Predio con las observaciones a que hubiere lugar y en las prioridades indicadas por el concesionario y en concordancia con el cronograma de priorización de predios para la obra.
 - (vi) Todas las solicitudes y/o requerimientos efectuadas a la lonja o gremio, deberán ser atendidas, y su entrega se realizará en original y una copia. Tanto el avalúo como las respuestas a las solicitudes y/o requerimientos efectuadas al gremio, lonja de propiedad raíz o empresa evaluadora, deberán venir siempre firmados por el representante legal del gremio, lonja de propiedad raíz o empresa evaluadora, el coordinador del comité técnico y el perito evaluador, registrados en alguna Entidad Autoreguladora de Avaluadores – ERA, según las categorías respectivas.
 - (vii) Cada Avalúo Comercial Corporativo debe contener una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos (valoraciones de terreno, valoraciones de construcciones y/o cultivos o especies vegetales), junto con las investigaciones de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes.

- (viii) Se debe indicar en el Avalúo Comercial Corporativo los factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (Rondas de Río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc.). En consecuencia, se deberán aplicar los valores y/o descuentos de Ley a que haya lugar.
 - (ix) Garantizar la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del Avalúo Comercial Corporativo, en virtud de lo cual efectuará las revisiones o modificaciones al informe del avalúo cuando el Concesionario así lo requiera mediante comunicación escrita, indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el decreto 1420 de 1998 y su normativa aplicable.
 - (x) Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y desarrollo del contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por cuenta de ésta en su ejecución.
 - (xi) Presentar mensualmente al Concesionario, o cuando se le solicite, con copia a la Interventoría y la ANI, un informe (sábana de avalúos), conforme al formato establecido por la ANI.
- (h) Contenido mínimo del informe del Avalúo Comercial Corporativo. Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998, las resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015 del IGAC, y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, el Informe del Avalúo Comercial Corporativo debe contener como mínimo la información exigida en los respectivos protocolos de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura:
Protocolo avalúo urbano gcsp-i-013
Protocolo avalúo rural gcsp-i-014
- (i) El Interventor revisará y aprobará el Avalúo Comercial Corporativo de cada uno de los Predios y rendirá su concepto dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a su recepción, lo cual ocurrirá en todo caso antes de la presentación de la Oferta de Compra.
 - (j) En el evento en que el Interventor considere que existe alguna inconsistencia o error en el Avalúo Comercial Corporativo presentado y que por lo tanto resulta necesaria alguna acción por parte del Concesionario, así se lo hará saber oportunamente al Concesionario, quien deberá ejecutar las acciones necesarias ante el evaluador, para que atienda las observaciones de la interventoría, de tal manera que el Avalúo Comercial Corporativo se ajuste íntegramente a lo previsto en la normatividad vigente y refleje el precio de mercado del Predio correspondiente.
 - (k) En todo caso, será el Concesionario el encargado de adelantar el procedimiento de revisión e impugnación de los Avalúos Comerciales Corporativos cuando éste así lo considere necesario, cuando el Interventor así lo requiera, o cuando el propietario del inmueble tenga alguna observación, siempre y cuando estas

sean razonables, para lo cual dará aplicación a lo previsto en las normas mencionadas en el numeral 4.6 (a) de este documento, y aquellas que las complementen o sustituyan.

- (l) El Concesionario deberá valorar el impacto a las explotaciones de los títulos mineros que se identifiquen en los predios requeridos para el proyecto de infraestructura de transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 8 de la Ley 1742 de 2014.

CAPÍTULO V Enajenación Voluntaria

5.1 Generalidades de la Etapa de Enajenación Voluntaria

En desarrollo del Proceso de Enajenación Voluntaria, el Concesionario deberá adelantar todas las gestiones tendientes a lograr la efectiva adquisición de los inmuebles requeridos, de conformidad con el procedimiento de enajenación voluntaria establecido en la ley 9ª de 1989, modificada por la ley 388 de 1997, en la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, y demás normas aplicables.

5.2 Expedientes Prediales

- (a) Para cada uno de los Predios, el Concesionario elaborará un expediente que corresponderá a una carpeta en la que constará toda la información relevante respecto de cada Predio. Dicha carpeta deberá estar disponible en medio físico, debiendo estar digitalizado cada documento y disponible en medio electrónico en formato PDF. Así mismo, cada expediente predial deberá estar cargado y disponible para consulta en el software predial OLYMPUS, o el que lo reemplace, mejore o modifique, con sus módulos, desarrollado por la Agencia Nacional de Infraestructura.

- (b) El expediente de cada Predio contendrá, por lo menos la siguiente información:
 - (i) Ficha y plano Predial con sus respectivos documentos soporte.

 - (ii) La tira con la base catastral, el certificado de uso del suelo emitido por la autoridad competente municipal, las licencias de urbanismo o construcción y lo respectivo de los planes parciales.

 - (iii) Estudio de Títulos, el cual incluirá:
 - (1) Concepto jurídico del estudio de títulos
 - (2) Escrituras públicas y/o cualquier otro título que soporten la tradición del Predio como mínimo en los últimos veinte (20) años.
 - (3) Escrituras públicas o cualquier otro documento en los que conste cualquier afectación o gravamen vigente al Predio.
 - (4) Certificado catastral (registro 1 y 2) emitido por la entidad competente.
 - (5) Fotocopia de la Cédula de ciudadanía del titular de dominio y/o poseedor inscrito (cuando ésta pueda ser obtenida de manera voluntaria durante el proceso de identificación del predio; sin embargo, su obtención será obligatoria al momento de notificar la oferta formal de compra) o certificado de

- existencia y representación legal no superior a tres meses, en caso de que se trate de una persona jurídica.
- (6) Folio de matrícula inmobiliaria de fecha no superior a tres (3) meses para la elaboración del estudio de títulos. En todo caso se deberá contar con un folio actualizado de fecha no superior a tres (3) meses, al momento de emitir la oferta formal de compra.
 - (7) Resoluciones de adjudicación de baldíos y ejidos expedidas por la ANT, o quien haga sus veces, o los respectivos municipios.
 - (8) Sentencias contentivas de procesos declarativos de Pertenencia, protocolización de juicios de sucesión y demás pronunciamientos judiciales relativos a la titulación de inmuebles.
 - (9) Verificación en cuanto a la existencia de procesos de extinción de dominio sobre el Predio.
 - (10) Verificación en cuanto a la inclusión del Predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.
 - (11) Verificación de existencia de procesos judiciales de restitución.
 - (12) Verificación de existencia de medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario, en los términos de la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2007 de 2001.
 - (13) Licencias urbanísticas o planes parciales que afecten el inmueble.
- (iv) Confrontación de información catastral y títulos, incluyendo el informe de correlación entre la información contenida en los títulos y la información técnica y catastral.
 - (v) Certificación de cabida y/o linderos expedida por el IGAC o la autoridad de catastro correspondiente, si se hubiere requerido.
 - (vi) Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas.
 - (vii) Ficha Social con todos sus formatos.
 - (viii) Avalúo Comercial Corporativo con todos sus documentos soporte.
 - (ix) Cartas de presentación del Concesionario, dirigidas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Departamentos de Catastro, Archivo General de la Nación, Despachos Judiciales, Notarías y demás organismos a donde deba acudir a fin de obtener la información necesaria para la elaboración de los estudios de títulos.
 - (x) Constancia de solicitud de documentos que no se hayan aportado y respuesta de las respectivas entidades a dicha solicitud.
 - (xi) Oferta Formal de Compra y oficio dando alcance a la misma, si fue necesario.

- (xii) Oficio de solicitud de inscripción de oferta de compra dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
 - (xiii) Oficio de citación a notificación personal.
 - (xiv) Constancia de notificación personal o por aviso si fue necesario.
 - (xv) Promesa de compraventa si se llevó a cabo.
 - (xvi) Primera copia de la Escritura Pública de compraventa a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.
 - (xvii) Acta de entrega y recibo del inmueble adquirido.
 - (xviii) Copia de la(s) solicitud(es) de pago del predio.
 - (xix) Copia de la(s) Orden(es) de pago.
 - (xx) Certificación de la fiducia del (los) pago(s) realizado(s) con el documento soporte.
 - (xxi) Cuando se trate de compraventas parciales, se deberá dejar por parte del Concesionario cláusula dentro de la Escritura Pública en la que se solicite a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la segregación de Folio de matrícula inmobiliaria independiente respecto del área adquirida por la Agencia Nacional de Infraestructura.
 - (xxii) Copia del certificado catastral del Desenglobe de la compra parcial emitido por la Entidad competente.
 - (xxiii) Una vez culminado el proceso de adquisición predial, sea por enajenación o por expropiación, el Concesionario deberá allegar a la entidad el original del expediente para su respectivo archivo.
- (c) En el expediente deberán reposar todos los documentos que se hayan surtido en desarrollo de la Gestión Predial, en especial cada una de las comunicaciones presentadas por los interesados durante el proceso de adquisición y las correspondientes respuestas dadas por el Concesionario, la Interventoría y la ANI, así como cada una de las actuaciones realizadas por el Concesionario en virtud del proceso de adquisición predial.
- (d) La información contenida en cada expediente deberá ser actualizada y complementada de manera ordenada en la medida en que avance el proceso de Gestión Predial. En todo caso, la información del expediente de cada Predio deberá ser verificada por el Concesionario quien será responsable por la consistencia y el contenido de la misma.

5.3 Verificaciones Previas a la Oferta Formal de Compra

- (a) El Concesionario deberá efectuar la verificación de áreas, linderos y efectuar la actualización de expedientes, para lo cual realizará las siguientes actividades:
- (i) Con anterioridad a la formulación de Oferta Formal de Compra, el Concesionario deberá verificar que el Área Requerida, el Área Remanente y el Área Remanente No Desarrollable señaladas en la ficha predial, correspondan con las incluidas en el avalúo y en los títulos de propiedad, así como los datos de identificación física, jurídica, y valor de adquisición; así mismo, deberá orientar al propietario acerca de los procedimientos de actualización de áreas y linderos de conformidad con la Resolución IGAC 193 de 2014 y las directrices que para ello hayan sido emitidas por la Superintendencia de Notariado y registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
 - (ii) Igualmente, el Concesionario bajo su propio costo y riesgo, deberá orientar a los propietarios frente a situaciones técnicas, fácticas y jurídicas que se encuentren al momento de efectuar el inventario o identificación predial y el estudio de títulos, relacionadas con desactualización catastral, posesiones, invasiones en propiedad privada, sucesiones, cancelación de gravámenes y limitaciones al dominio, entre otras.
 - (iii) Cuando se trate de un requerimiento total, en donde exista diferencia entre las áreas de terreno señaladas en los títulos de adquisición y el levantamiento efectuado en campo y vencido el plazo previsto en la Ley Aplicable no se cuente con el certificado de cabida y/o linderos expedido por la autoridad catastral competente o con el documento correspondiente, el área con base en la cual se formule la oferta de compra será la menor que se establezca en alguno de los documentos analizados, ya sea la escritura, el folio, el certificado catastral o el levantamiento efectuado en campo. Lo anterior, sin perjuicio de que una vez expedido por el IGAC o la autoridad de catastro el certificado de cabida y/o linderos o el documento correspondiente, el Concesionario en cualquier momento durante el proceso de adquisición efectúe alcance a la oferta o suscriba un Otrosí a la promesa, para ajustar la adquisición a las áreas certificadas, siempre y cuando estas áreas sean coherentes con los estudios de títulos.
 - (iv) En los casos en que por efectos de modificaciones en los Estudios y Diseños o por aclaración de cabida y/o linderos, cambie el área del predio inicialmente identificada como Área Requerida, ya sea hacia un menor o mayor valor, el Concesionario debe elaborar un informe técnico que justifique este cambio de área, al cual se le aplicará el mismo procedimiento de presentación y verificación ante la Interventoría previsto para las Fichas Prediales en la Sección 4.3(d) y para los Avalúos Comerciales Corporativos en la Sección 4.6 (i) de este Apéndice.
 - (v) El folio de matrícula inmobiliaria incluido en el expediente no podrá superar en ningún momento una antigüedad mayor a tres (3) meses, y, por lo tanto, el Concesionario deberá obtener un nuevo folio de matrícula para

cada Predio antes de la expiración de este plazo. En el evento en que existiere una nueva anotación en el folio de matrícula, el Concesionario deberá adicionar el estudio de títulos indicando las consecuencias de esta nueva anotación. Dicha adición será remitida al Interventor y copia de la misma se conservará como parte del expediente. En todo caso, para la Oferta Formal de Compra el certificado de libertad y tradición no podrá tener una antigüedad superior a un (1) mes.

- (b) En cualquier momento a partir del Acta de Inicio de Ejecución del Contrato, el Concesionario podrá obtener el permiso de intervención voluntaria en el Predio, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, o la cesión voluntaria de los Predios requeridos para el Proyecto, en los términos del artículo 32 de la misma Ley.
- (c) Siempre que un Predio se encuentre bajo la administración de Central de Inversiones S.A. (CISA) o quien haga sus veces, o en proceso de extinción de dominio o en proceso de clarificación, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble de acuerdo con el resultado del Avalúo Comercial Corporativo, siempre que ello sea requisito para la entrega anticipada del inmueble.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido. En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

El Concesionario procederá a desarrollar la gestión y el procedimiento establecido por la normatividad vigente para este tipo de inmuebles, ya sea solicitando la cesión a título gratuito, la enajenación del mismo o la adjudicación.

5.4 Definición del Procedimiento de Expropiación

- (a) Antes del inicio de la notificación de las ofertas de compra en una unidad funcional, el Concesionario habrá consultado oportunamente y por escrito con la ANI la conveniencia y/o necesidad de adelantar el proceso de expropiación por vía administrativa o judicial, de acuerdo con la normatividad aplicable para estos casos.
- (b) ANI contará con cinco (5) Días hábiles para responder a la solicitud del Concesionario.

- (c) La ANI definirá a su discreción si se aplicará el proceso de expropiación por vía administrativa o judicial en el caso en que no sea posible la enajenación voluntaria.
- (d) De no mediar instrucción precisa de la ANI al vencimiento del plazo al que se refiere la Sección 5.4(b) o anterior, el Concesionario deberá aplicar el procedimiento de la expropiación por vía judicial.

5.5 Elaboración de la Oferta Formal de Compra

- (a) De conformidad con la decisión de la ANI respecto del procedimiento de expropiación a utilizar, el Concesionario deberá:
 - (i) Preparar y suscribir el oficio de Oferta Formal de Compra dirigido al(los) titular(es) del derecho real, al poseedor inscrito y/o herederos determinados e indeterminados, como a las personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido, de acuerdo con el formato que para el efecto le suministre la Agencia Nacional de Infraestructura, en caso de optarse por el proceso de expropiación por vía judicial.
 - (ii) Preparar para revisión y firma de la ANI el acto administrativo por el cual se determina el carácter administrativo del proceso de adquisición del Predio. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 388, este acto administrativo constituye la Oferta Formal de Compra, en los casos en que la entidad haya optado por el procedimiento de expropiación administrativa.
- (b) La Oferta Formal de Compra deberá corresponder en todo caso al valor del Avalúo Comercial Corporativo del Predio.
- (c) En la Oferta Formal de Compra el Concesionario incluirá una solicitud de permiso de intervención voluntaria, si éste no se hubiere obtenido con anterioridad.
- (d) La Oferta Formal de Compra en la cual se indica que de no prosperar la enajenación voluntaria del predio se procederá a la expropiación por vía judicial –a la cual se refiere la Sección 5.5(a)(i) de este Apéndice–, deberá ser firmada por el representante legal del Concesionario.
- (e) La Oferta Formal de Compra en la cual se indica que de no prosperar la enajenación voluntaria del predio se procederá a la expropiación por vía administrativa –a la cual se refiere la Sección 5.5(a)(ii) de este Apéndice–, deberá ser suscrita por el funcionario de la ANI que de acuerdo con la Ley Aplicable tenga competencia para su expedición, y así mismo deberá contar con el Vo. Bo. del personal del Concesionario que la proyectó y revisó.

- (f) La Oferta Formal de Compra deberá contener en su texto cada uno de los requisitos que establece la Ley para tal efecto. Como anexos a la Oferta Formal de Compra se incluirán los siguientes documentos:
- (i) Fotocopia de la Ficha Predial y Plano Predial
 - (ii) Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo
 - (iii) Transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa o judicial según corresponda, y
 - (iv) Certificado del uso del suelo.

5.6 Notificación de la Oferta Formal de Compra

- (a) La Oferta Formal de Compra deberá ser notificada personalmente al (los) titular(es) del(los) derechos reales que se encuentren inscritos en el folio de matrícula del Predio, al poseedor regular inscrito y/o herederos determinados e indeterminados, como a las personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido, cumpliendo íntegramente lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.
- (b) La citación para la notificación personal será enviada por el Concesionario a la dirección del Predio y a todas las direcciones que se conozcan de los titulares de los derechos reales que se encuentren inscritos en el folio de matrícula del Predio, con el ánimo de garantizar el derecho al debido proceso.
- (c) Las personas a ser notificadas deberán identificarse con la cédula de ciudadanía original y en caso de personas jurídicas mediante el certificado de existencia y representación legal expedido con antelación no mayor a 15(quinze días), en el que pueda verificarse que quien comparece a notificarse cuenta con representación legal para actuar en dicho acto; cuando se trate de apoderado, el poder debe estar autenticado; será obligación del concesionario adjuntar copia de dichos documentos en original al expediente predial.
- (d) Cuando el destinatario de la oferta no comparezca dentro del término indicado en la comunicación de citación a notificación, la notificación deberá surtirse mediante aviso, de acuerdo con lo establecido en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, según formato que le será entregado por la Agencia Nacional de Infraestructura.
- (e) Para efectos de la notificación por aviso de que trata el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se efectuará la publicación correspondiente en la página web de la ANI o en la página web del Concesionario.
- (f) En el acto de notificación se debe incluir los datos del notificador: nombre, cédula, cargo que ocupa en el Concesionario y firma.

5.7 Inscripción de la Oferta

- (a) Dentro de los cinco (5) Días hábiles siguientes a la notificación de la Oferta Formal de Compra Notificada, el Concesionario deberá elaborar, suscribir y presentar el oficio de solicitud de inscripción de ésta en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.
- (b) Eventualmente, cuando por razones inherentes al Proyecto o al proceso de adquisición sea necesario dar alcance a la Oferta Formal de Compra, el Concesionario dará trámite en la misma forma surtida para la Oferta Formal de Compra inicial, sin que se entienda como una etapa adicional al proceso de adquisición, previa elaboración por parte del Concesionario de un informe técnico y/o jurídico en el que se expongan las razones que dieron lugar al alcance de la oferta formal de compra.

5.8 Aceptación de la Oferta, Escrituración e Inscripción de la Compraventa

- (a) Aceptada la Oferta Formal de Compra y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, el Concesionario deberá elaborar un contrato de promesa de compraventa si se considera necesario, o directamente podrán proceder a la elaboración de la minuta de Escritura Pública, gestión que adelantará el Concesionario ciñéndose a la normatividad vigente y a los parámetros establecidos por la Gerencia Predial de la Agencia Nacional de Infraestructura, los cuales quedarán establecidos en los formatos de documento que le serán entregados por la Gerencia Predial.
- (b) La forma de pago será acordada por el Concesionario con los propietarios de los Predios, verificando que con tales compromisos no se vulneren derechos de terceros ni de la ANI, y se garantice la entrega y disponibilidad del Predio a favor del Proyecto.
- (c) Podrá omitirse la promesa de compraventa cuando el predio se encuentre totalmente saneado y, en tal caso, podrá procederse a celebrar directamente la escritura pública, evento para el cual:
 - (i) Se cancelará en un solo contado, previa entrega real y material del predio y suscripción de escritura pública de compraventa debidamente registrada a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.
 - (ii) Alternativamente, podrá el Concesionario pactar el pago en dos (2) contados. El primer contado a la firma de la escritura pública de compraventa y entrega real y material del predio y el segundo contado contra registro de escritura y entrega del folio actualizado con la inscripción de la venta a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.
 - (iii) Lo anterior no obsta para acordar otras formas de pago que faciliten el proceso de enajenación voluntaria, siempre y cuando se hagan las verificaciones de que trata la Sección 5.8 (b) de este Apéndice.

- (d) En los casos de gravámenes, limitaciones al dominio, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, el Concesionario podrá hacer uso o solicitar la aplicación de la figura del saneamiento automático prevista en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013 y el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, y sus reglamentaciones.
- (e) En la escritura pública el Concesionario deberá invocar a favor de la ANI el saneamiento por motivos de utilidad pública al que se refiere el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen.
- (f) El Concesionario podrá solicitar ante la Entidad, previo concepto favorable de la Interventoría, la aplicación de la figura del saneamiento por ministerio de la ley respecto de inmuebles utilizados o por utilizar en los proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslativo de dominio y de identidad registral, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, el Decreto 737 de 2014. compilado en el Decreto 1079 de 2015 y demás reglamentaciones al respecto.
- (g) Una vez proyectada la minuta de Escritura Pública de compraventa ciñéndose estrictamente al cumplimiento de los requisitos establecidos en la promesa de compraventa, se deberá obligatoriamente someterla al trámite de reparto notarial cuando en el círculo notarial exista más de una notaría.
- (h) Otorgada la Escritura Pública de transferencia del derecho real de dominio y demás derechos reales, previamente a su registro, deberá el Concesionario tramitar personalmente el levantamiento de la oferta formal de compra y verificar que este procedimiento se efectúe de manera concomitante con la radicación de la Escritura Pública de compraventa.
- (i) El Concesionario deberá tramitar los diferentes pagos correspondientes al valor del Predio, de acuerdo a la forma de pago pactada en los documentos de adquisición predial.
- (j) Previo al pago del saldo a favor del propietario, el Concesionario verificará el estado de cuentas por valorización, impuestos, servicios públicos y toda deuda que recaiga sobre el inmueble. Es decir que este se encuentre a paz y salvo por todo concepto.
- (k) Cuando se trate de pago contra escritura pública debidamente registrada, deberá entregar folio actualizado en donde aparezca inscrita la venta a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura libre de limitaciones y gravámenes.

5.9 Entrega de Predios

- (a) La entrega de predios será efectuada por el propietario, poseedor inscrito del Predio y/o herederos determinados e indeterminados, al coordinador de Gestión Predial del Concesionario, quienes verificarán la entrega correcta de las zonas de terreno, las mejoras y demás elementos adquiridos por la entidad, exigirán al vendedor que entregue libre el terreno y las construcciones libres de

ocupantes, de muebles y objetos personales y darán fe por tanto del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del vendedor del Predio. La entrega deberá ser por escrito mediante acta de entrega y recibo de Predio. En la diligencia de entrega y recibo podrá participar la interventoría. El permiso de intervención voluntario es irrevocable, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

- (b) Si la Agencia Nacional de Infraestructura efectuó compra parcial de un terreno, quienes participen en la diligencia de entrega y recibo del mismo, deberán asegurarse de que el propietario haya trasladado previamente las acometidas existentes y trasladar de manera inmediata las cercas que se encuentren ubicadas en la zona de adquisición por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura.
- (c) El recibo del inmueble se hará mediante acta formal y se comunicará de ello inmediatamente a la Interventoría y a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de establecer por la interventoría que se han cumplido por parte del propietario las obligaciones pactadas. A partir de la fecha de recibo del Predio el Concesionario se obliga a custodiar el terreno mientras lo utiliza para los fines previstos y posteriormente como parte de este del corredor vial del proyecto.
- (d) Surtidos los trámites anteriores, y de los demás establecidos en el Contrato de concesión y este Apéndice, se entenderá concluido el procedimiento de enajenación voluntaria y el Concesionario deberá entregar a la Agencia Nacional de Infraestructura el informe de adquisición predial al que se refiere el numeral 5.11(a) de este Apéndice.
- (e) Cuando se trate de predios ejidos o baldíos que sean requeridos para la ejecución del proyecto, el Concesionario deberá preparar y obtener todos los documentos exigidos por la entidad competente y adelantar ante ésta el proceso de adjudicación de bienes ejidos o baldíos entre entes territoriales o estatales, la cual será solicitada por la Agencia Nacional de Infraestructura con los documentos soportes que el Concesionario remita para tal fin.

5.10 Imposibilidad de la Enajenación Voluntaria

- (a) En cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, se deberá iniciar proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) Días Hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra no se ha suscrito un contrato de compraventa o contrato de promesa de compraventa para la enajenación voluntaria del Predio, ya sea por rechazo de la Oferta Formal de Compra, por silencio del propietario, porque la situación jurídica del inmueble le impida al propietario enajenarlo libremente o por incumplimiento de la promesa de compraventa. En todo caso, durante el proceso de expropiación judicial, siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el titular del derecho real de dominio y el Concesionario lleguen a un acuerdo, el cual no podrá modificar los términos iniciales de adquisición, en cuyo caso se pondrá fin al proceso judicial.

- (b) Cuando el destinatario de la Oferta Formal de Compra la rechace de forma manifiesta, no será necesario esperar el término de 30 Días Hábiles para dar inicio al proceso de expropiación. Lo anterior no obsta para que el Concesionario proceda a dar respuesta al pronunciamiento que efectué el destinatario de la Oferta Formal de Compra.
- (c) Igualmente, en caso de incumplimiento de una o varias de las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa por parte del prometiende vendedor, deberá iniciar de inmediato las gestiones tendientes al inicio del proceso de expropiación.

5.11 Informes de Adquisición Predial

- (a) Dentro de los quince (15) Días hábiles siguientes a la culminación del proceso de adquisición predial, el Concesionario deberá presentar al Interventor y a la ANI un informe en el que se reporte mínimo la siguiente información en el formato que la ANI establezca para el efecto: (a) ficha predial, (b) nombre del enajenante, (c) localización e identificación del predio, (d) área adquirida, (e) construcciones y/o cultivos y especies adquiridas, (f) Avalúo Comercial Corporativo del Predio, (g) daño emergente y lucro cesante, (h) Compensaciones Socioeconómicas, i) número de escritura y notaría, (j) folio de matrícula inmobiliaria y (k) cédula catastral asignada por la entidad catastral correspondiente.
- (b) En este informe se dejará constancia de que el Predio entregado y a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura se encuentra saneado y goza de titularidad plena, libre de gravámenes y limitaciones que puedan afectar jurídicamente la disponibilidad del inmueble.
- (c) Anexo a dicho informe, se entregará el expediente del Predio correspondiente, con la información señalada en el numeral 5.2 de este Apéndice, actualizada a la fecha de inscripción de la Compraventa. En todo caso, se deberán atender las normas administrativas institucionales existentes sobre archivo documental y las instrucciones establecidas por la ANI.

5.12 Informes de Avance en la Adquisición

- (a) Será de obligatorio cumplimiento por parte del Concesionario radicar ante la Interventoría y la ANI, con periodicidad mensual, desde el inicio de la Fase de Preconstrucción y mientras se ejecute toda la Gestión Predial de las Unidades Funcionales del proyecto, la información predial conforme lo establecen los Anexos (Formatos) 3, 4 y 5 que hacen parte de este Apéndice. Como complemento a esta información, el concesionario deberá enviar mensualmente un informe escrito en el que describa y analice el avance de la gestión predial, la problemática que se presenta y las propuestas o alternativas de solución.

Para estos efectos, deberá mantener actualizada la información al último día hábil del mes inmediatamente anterior y disponible para la Interventoría y la Agencia Nacional de Infraestructura.

- b) Así mismo, será de obligatorio cumplimiento por parte del Concesionario radicar ante la Interventoría y la ANI, con periodicidad mensual, desde el inicio de la Fase de Preconstrucción y mientras se ejecute toda la Gestión Predial de las Unidades Funcionales del proyecto, el informe ejecutivo predial (formato ANI), la sábana de seguimiento a los procesos de expropiación judicial y la Tira Topográfica, Lo anterior no obsta para que el Concesionario remita oportunamente a la ANI y/o a la Interventoría, en el momento en que se le solicite y en los formatos establecidos o que se establezcan, toda la información predial del caso.
- c) Además de lo anterior, mantendrá actualizado continuamente el software predial OLYMPUS, o el que lo reemplace, mejore o modifique, con sus módulos, desarrollado por la Agencia Nacional de Infraestructura.

CAPÍTULO VI Expropiación Judicial

6.1 Inicio del Proceso de Expropiación Judicial

- (a) Si el proceso de enajenación voluntaria directa llegare a fallar, conforme se establece en la Sección 5.10 de este Apéndice, y la ANI hubiere optado por el proceso de expropiación judicial, el Concesionario procederá como se indica a continuación:
- (i) Dentro de los diez (10) Días siguientes a la ocurrencia de cualquiera de las causales para la terminación de la Etapa de Enajenación Voluntaria sin adquisición del Predio, el Concesionario deberá entregar al Interventor junto con el expediente del predio, el proyecto de acto administrativo mediante el cual se declara la expropiación del Predio, el cual deberá cumplir con los requisitos previstos para este acto en la Ley Aplicable.
 - (ii) El Interventor tendrá cinco (5) Días Hábiles para formular sus observaciones respecto del proyecto de acto administrativo proyectado por el Concesionario, remitiendo al final de dicho plazo el expediente a la ANI para su trámite, en caso que no haya observaciones.
 - (iii) La ANI definirá, al momento de suscribir el correspondiente acto administrativo, si adopta o no las observaciones efectuadas por el Interventor.
 - (iv) En todo caso, el acto administrativo mediante el cual se ordena el inicio de la expropiación debe ser expedido dentro de los dos (2) meses siguientes a la terminación del plazo para la etapa de enajenación voluntaria, de conformidad con el artículo 21 de la ley 9 de 1989.
 - (v) En todo caso, el Concesionario podrá solicitar a la Entidad la expedición de la resolución de expropiación, sin necesidad de emitir la oferta de compra, en los eventos previstos en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, los cuales son:
 - Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
 - En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular inscrito se encuentre reportado en alguna de las listas de control de prevención de lavados de activos o financiación del terrorismo.
- (b) El Concesionario enviará las comunicaciones correspondientes a la notificación personal del titular del derecho de dominio y/o el poseedor inscrito.
- (c) Enviadas las comunicaciones, procederá a realizarse la notificación personal del acto administrativo, en los términos señalados en la Sección 5.6 de este Apéndice.

El acto administrativo por medio del cual se ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, es de aplicación inmediata y goza de fuerza ejecutoria y ejecutiva, una vez agotado el trámite de notificación, según el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013.

6.2 Interposición de Recursos

- (a) En el caso en que el titular del derecho real, el poseedor inscrito y/o herederos determinados e indeterminados, interpusieren el recurso de reposición, se concederá en el efecto devolutivo, y el Concesionario proyectará los documentos necesarios para resolver el recurso interpuesto, el cual será objeto de revisión técnica, jurídica y social de la Interventoría y la ANI, velando por el cumplimiento de los términos legales perentorios contenidos en las normas vigentes.
- (b) La ANI deberá entregar al Concesionario copia del recurso interpuesto y sus anexos a más tardar al día hábil siguiente a su interposición y el Concesionario contará con cinco (5) días hábiles para proyectar la respuesta correspondiente y remitirla a la Interventoría y a la ANI.
- (c) La ANI revisará el texto remitido y solicitará al Concesionario los ajustes correspondientes, los cuales deberán ser entregados a la ANI de manera inmediata.

La proyección de la resolución de los recursos efectuada por el Concesionario debe dar respuesta de fondo a cada una de las consideraciones expuestas por los recurrentes.

6.3 Presentación de la Demanda de Expropiación

- (a) El Concesionario actuará como apoderado de ANI para efectos de los trámites de expropiación judicial y será responsable por el adecuado desarrollo del Proceso, adelantando las gestiones que la ley permita en defensa de los intereses de la Entidad, según el poder conferido para el efecto.
- (b) La demanda de expropiación se presentará por parte del Concesionario (como apoderado de la ANI) dentro de los términos legales establecidos para tal fin. En la demanda de expropiación, el Concesionario deberá solicitar la entrega anticipada del Predio, en los términos del artículo 28 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014 y del numeral 4 del artículo 399 del Código General del Proceso.
- (c) Será responsabilidad del Concesionario efectuar todas las actuaciones requeridas para obtener la tenencia efectiva del Predio, luego de haberse ordenado su entrega anticipada.
- (d) Igualmente, la gestión del Concesionario comprenderá, entre otras, la presentación de todos los memoriales que se requieran para el impulso del proceso, la interposición de todos los recursos a que haya lugar y propugnar para que exista por parte del juzgado respectivo la mayor diligencia posible en el desarrollo del proceso de expropiación.

- (e) El Concesionario estará a cargo del proceso de expropiación judicial, y será el responsable de la realización de todas las actuaciones judiciales hasta tanto el Juez ordene la inscripción de la sentencia mediante el cual se otorga la titularidad a la Agencia Nacional de Infraestructura y la misma sea registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, previa cancelación de todos los valores ordenados por el Juzgado de conocimiento del proceso.

CAPÍTULO VII Expropiación por Vía Administrativa

7.1 Inicio del Proceso de Expropiación por Vía Administrativa

- (a) Si el proceso de enajenación voluntaria directa llegare a fallar, conforme se establece en la Sección 5.10 de este Apéndice, y ANI hubiere optado por el proceso de expropiación por vía administrativa, previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el Concesionario procederá como se indica a continuación:
- (i) Dentro de los diez (10) Días siguientes a la ocurrencia de cualquiera de las causales para la terminación de la Etapa de Enajenación Voluntaria sin adquisición del Predio, el Concesionario deberá entregar al Interventor el proyecto de acto administrativo mediante el cual se declara la expropiación administrativa del Predio, el cual deberá cumplir con los requisitos previstos para este acto en la Ley Aplicable y particularmente, deberá contener:
- (1) La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
 - (2) El valor del precio, de conformidad con el Avalúo Comercial Corporativo, y la forma de pago.
 - (3) La indicación de que la suma correspondiente al precio del Predio se encuentra a disposición de los titulares del derecho de dominio y/o poseedores inscritos y que, de no retirarse dicha suma en el plazo de 10 Días u otro previsto en la Ley Aplicable, se pondrá a disposición de éstos mediante consignación en una entidad financiera autorizada, de lo cual se informará al Tribunal Administrativo correspondiente a la ubicación del Predio.
 - (4) La indicación de la destinación del Predio al Proyecto.
 - (5) La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
 - (6) La invocación del saneamiento por motivos de utilidad pública al que se refiere el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.
 - (7) La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con

indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

- (ii) El Interventor tendrá cinco (5) Días para formular sus observaciones respecto del proyecto de acto administrativo proyectado por el Concesionario.
 - (iii) La ANI definirá, al momento de suscribir el correspondiente acto administrativo, si adopta o no las observaciones efectuadas por el Interventor.
 - (iv) En todo caso, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 9 de 1989, el acto administrativo mediante el cual se ordena la expropiación debe ser expedido dentro de los dos (2) meses siguientes a la terminación del plazo para la etapa de enajenación voluntaria, o en el plazo previsto por la Ley Aplicable.
- (b) El Concesionario enviará las comunicaciones correspondientes a la notificación personal del titular del derecho de dominio y/o el poseedor inscrito. (Las comunicaciones a que haya lugar deben ser emitidas por la entidad, dado que es quien profiere el acto administrativo; otra cosa es que el concesionario colabore con la entrega de dicho oficio de manera directa o a través de su sistema de correspondencia).
- (c) Enviadas las comunicaciones, procederá a realizarse la notificación personal del acto administrativo, en los términos señalados en la Sección 5.6 de este Apéndice.

7.2 Interposición de Recursos

- (a) En el caso en que el titular del derecho real y/o el poseedor inscrito interpusieren el recurso de reposición, el Concesionario proyectará los documentos necesarios para resolver el recurso, lo cual será objeto de la revisión técnica, jurídica y social de la Interventoría y la ANI, velando por el cumplimiento de los perentorios términos legales contenidos en las normas vigentes.
- (b) La ANI deberá entregar al Concesionario copia del recurso interpuesto y sus anexos a más tardar al Día Hábil siguiente a su interposición y el Concesionario contará con cinco (5) Días Hábiles para proyectar la correspondiente respuesta y remitirla a la Interventoría y a la ANI.
- (c) La ANI revisará el texto remitido y solicitará al Concesionario los correspondientes ajustes, lo cuales deberán ser entregados a la ANI de manera inmediata.
- (d) La proyección de la resolución que resuelve el recurso de reposición efectuada por el Concesionario, debe dar respuesta de fondo a cada una de las consideraciones expuestas por los recurrentes.

7.3 Ejecutoria de la Expropiación

- (a) Ejecutoriada el acto administrativo mediante el cual se declara la expropiación por vía administrativa, el Concesionario procederá a su inscripción en el registro de instrumentos públicos correspondientes.
- (b) El Concesionario adelantará todas las actividades e interpondrá las acciones previstas en la Ley Aplicable, necesarias para obtener la tenencia efectiva del Predio, incluyendo la solicitud de intervención de las autoridades de policía.

CAPÍTULO VIII Varios

8.1 Restitución de Bienes de Uso Público

Una vez recibidas por el Concesionario las áreas de terreno adquiridas para el Proyecto, es su obligación custodiarlas e impedir cualquier clase de ocupación ilegal. Si por alguna circunstancia estas son ilegalmente ocupadas, deberá interponer inmediatamente las correspondientes denuncias ante las autoridades competentes e informar a la Agencia Nacional de Infraestructura de tal situación, para coadyuvar conjuntamente en las acciones policivas de restitución de los bienes de uso público.

8.2 Predios de Beneficio Comunitario

Los Predios de beneficio comunitario o construcciones especiales de equipamiento municipal como escuelas, salones comunales, puestos de salud y polideportivos, son inmuebles que requieren un tratamiento especial por la alta sensibilidad que genera sobre las comunidades el posible requerimiento de este tipo de Predio. En caso de considerarse absolutamente necesario, la situación podrá ser llevada al Comité Especial de Predios para su análisis. En cuanto a este particular, el Concesionario dará aplicación a lo previsto en el Programa de Adecuación y/o Restitución de Infraestructura Social Afectada por las Obras, al que se refiere el Apéndice Técnico 8.

8.3 Costos de la Gestión Predial y la Adquisición de los Predios

- (a) Todos los costos relacionados con los aspectos administrativos, técnicos y judiciales de la Gestión Predial serán a cargo del Concesionario, incluyendo, pero sin limitarse a los insumos técnicos y jurídicos, así como el personal contratado y los trámites administrativos y judiciales requeridos para la adquisición de los Predios. De la misma manera, el Concesionario asume el riesgo positivo y negativo de las variaciones de los costos de los insumos y el personal requerido para la Gestión Predial y, por lo tanto, no habrá reconocimientos ni reclamaciones por pretendidos o reales costos adicionales asociados a la Gestión Predial.
- (b) El pago de la adquisición de los Predios requeridos para la ejecución del Proyecto, incluyendo daño emergente y lucro cesante, la valoración del impacto a la explotación de los títulos mineros afectados por el proyecto, así como las compensaciones socioeconómicas de que trata la resolución 545 de 2008 expedida por el INCO – hoy ANI, se harán con cargo a la cuenta del proyecto – Subcuenta Predios, tal y como se define en el numeral 8.2 del Contrato de Concesión. La adquisición de los predios será efectuada por Ministerio de Ley por parte del concesionario, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la ley 105 de 1993, esto es, actuando como delegado de la ANI, quien será la propietaria de los predios adquiridos.

- (c) El Interventor verificará que el valor efectivamente pagado al propietario del Predio objeto de adquisición corresponda al valor del Avalúo Comercial Corporativo, al valor del Acuerdo de Reconocimiento o al valor decretado por el juez. El Concesionario deberá entregar esta información cuando lo solicite la ANI, y la Fiduciaria deberá certificar los valores pagados a los propietarios.
- (d) Solamente después de haberse efectuado por parte de la Interventoría y/o la ANI la verificación de que el proceso de adquisición de los predios (enajenación voluntaria y/o expropiación) se adelantó conforme a la normatividad existente y a las demás obligaciones, directrices y protocolos establecidos en el Contrato y el Apéndice Técnico 7, de verificar valores ofrecidos y pagados a los propietarios, y que tales valores corresponden al Avalúo Comercial Corporativo, al valor decretado por el juez, al valor establecido en el Acuerdo de Reconocimiento o al valor decretado en la expropiación administrativa, la ANI reconocerá al Concesionario los valores adicionales en los términos de la Sección 8.2(d) de la Parte General y autorizará al Concesionario a emitir la correspondiente cuenta de cobro.

8.4 Indemnidad

- (a) El Concesionario mantendrá indemne a la ANI por las reclamaciones judiciales o acciones de terceros relacionadas con la Gestión Predial que asume, en especial en lo que tiene que ver con el reconocimiento de factores sociales, estudio de títulos, valoración de terrenos y construcciones, pago de los predios y correcto manejo de los recursos que se destinen para el efecto. Esta indemnidad incluye las reclamaciones o demandas que se interpongan contra la Agencia Nacional de Infraestructura durante el período de la concesión por acciones, hechos u omisiones que de manera directa tengan que ver con la gestión predial del Concesionario, así como aquellas interpuestas después de terminado el Contrato y con ocasión de las actividades desplegadas por el Concesionario en ejecución de éste.
- (b) Los mayores costos prediales en la Adquisición Predial que adelanta el Concesionario o cualquiera de sus contratistas, generados en errores en la identificación del beneficiario de los pagos, en las áreas requeridas y adquiridas, en los valores de los Predios, o por cualquier pago realizado en exceso o por falta de verificación de gravámenes o limitaciones, o por inclusión de elementos que no se encontraban en el predio físicamente y aparecen registrados en los documentos prediales, que sean atribuibles únicamente al Concesionario, serán de su cargo y, en consecuencia, éste deberá rembolsar, si es del caso, a la Cuenta Proyecto – Subcuenta de Predios, los recursos pagados por causa del error o en exceso, previa verificación del hecho por parte de la Interventoría. Así mismo, en estos casos se adelantarán las sanciones a que haya lugar.

8.5. **Imposición de servidumbres.**

El concesionario podrá solicitar a la Entidad la imposición de servidumbres por vía administrativa durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de

transporte. Para esto, el Concesionario debe agotar la etapa de negociación directa con el titular o titulares del derecho real de dominio o al poseedor o poseedores inscritos en un plazo máximo de treinta (30) días calendario.

En caso de no lograrse acuerdo con el titular o titulares del derecho real de dominio o al poseedor o poseedores inscritos, la Entidad procederá a la imposición de la servidumbre por vía administrativa, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 738 de 2014, compilado en el Decreto 1079 de 2015.

CAPÍTULO IX Listado de Anexos

- (a) Anexo 1: Formato de Ficha Predial
- (b) Anexo 2: Formato de Plano Predial
- (c) Anexo 3: Formato Sabana de avalúos
- (d) Anexo 4: Formato Semáforo
- (e) Anexo 5: Formato cuadros de seguimiento a la gestión predial

Señor:

MAGISTRADOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL FAMILIA
M.P.

E. S. D.

Radicado No.- **20-001-31-03-005-2017-00108-01**

PROCESO: EXPROPIACION

ASUNTO: PRESENTACION DE SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

DEMANDADO: YOYSE ANDRADE ARIAS

JHON SMITH GARRIDO BARRIOS, de condiciones conocidas dentro del proceso de la referencia; en mi condición de apoderado de los investigados dentro del proceso citado; comedidamente por medio del presente escrito me permito **PRESENTAR SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION** presentado contra la sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE **VALLEDUPAR** del 26 de octubre de 2017; la cual tomo como único criterio el avalúo presentado por el ente demandante AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desconociendo el siguiente marco **NORMATIVO**, y conforme a la sustentación de cada una de las normas que teniendo el deber legal de observarse en el fallo, **NO LAS TUVO EN CUENTA**. Por lo que desde este momento solicito la **REVOCATORIA DE LA MISMA SOLO**, en relación al tema **INDEMNIZATORIO**, ya que desde la Contestación de la demanda, se manifestó **NO OPOSICION** a la expropiación y que la misma obedecía al ERROR del avalúo que presentado por la **ANI**.

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION

DEBIDO PROCESO

Inicio esta sustentación, solicitándole a los Honorables Magistrados, que para todos los efectos de esta decisión, tengamos presente, tengamos presente, el contenido y concepto que del **DEBIDO PROCESO** tiene la comisión interamericana de derechos humanos, que en virtud a lo definido por Colombia, hace parte integral de su marco normativo

“COMISION INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS

CAPITULO IV

DERECHO A LA JUSTICIA

El tratamiento de la situación de los derechos humanos en materia de derecho a la justicia, al debido proceso y a recursos urgentes para hacerlos efectivos, merece una especial consideración por la variedad de factores que influyen en su vigencia y cumplimiento. Seguidamente se transcriben las normas internacionales contenidas en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y las nacionales contempladas en la nueva Constitución Política de la República de Colombia de 1991, que protegen, defienden y sancionan las violaciones a estos derechos fundamentales:

A.- MARCO JURIDICO

Convención Americana sobre Derechos Humanos	Constitución Política de Colombia
<u>Artículo 7. Derecho a la Libertad Personal</u> 5. Toda persona detenida o retenida debe ser llevada, sin demora, ante un juez u otro funcionario autorizado por la ley para ejercer	<u>Artículo 29.</u> El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.

<p>funciones judiciales y tendrá derecho a ser juzgada dentro de un plazo razonable o a ser puesta en libertad, sin perjuicio de que continúe el proceso. Su libertad podrá estar condicionada a garantías que aseguren su comparecencia en el juicio.</p> <p>6. Toda persona privada de libertad tiene derecho a recurrir ante un juez o tribunal competente, a fin de que éste decida, sin demora, sobre la legalidad de su arresto o detención y ordene su libertad si el arresto o la detención fueran ilegales. En los Estados Partes cuyas leyes prevén que toda persona que se viera amenazada de ser privada de su libertad tiene derecho a recurrir a un juez o tribunal competente a fin de que éste decida sobre la legalidad de tal amenaza, dicho recurso no puede ser restringido ni abolido. Los recursos podrán interponerse por sí o por otra persona.</p> <p>7. Nadie será detenido por deudas. Este principio no limita los mandatos de autoridad judicial competente dictados por incumplimientos de deberes alimentarios.</p> <p><u>Artículo 8. Garantías Judiciales</u></p> <p>1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.</p> <p>2. Toda persona inculpada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se establezca legalmente su culpabilidad. Durante el proceso, toda persona tiene derecho, en plena igualdad, a las siguientes garantías mínimas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. derecho del inculcado de ser asistido gratuitamente por el traductor o intérprete, si no comprende o no habla el idioma del juzgado o tribunal; b. comunicación previa y detallada al inculcado de la acusación formulada; c. concesión al inculcado del tiempo y de los medios adecuados para la preparación de su defensa; d. derecho del inculcado de defenderse personalmente o de ser asistido por un defensor de su elección y de comunicarse libre y privadamente con su defensor; e. derecho irrenunciable de ser asistido por un defensor proporcionado por el Estado, remunerado o no según la legislación interna, si el inculcado no se defendiere por sí mismo ni nombrare defensor dentro del plazo establecido por la ley; proporcionado por el Estado, remunerado o no según la legislación interna, si el inculcado no se defendiere por sí mismo ni nombrare defensor dentro del plazo establecido por la ley; f. derecho de la defensa de interrogar a los testigos presentes en el tribunal y de obtener la comparecencia, como testigos o peritos, de otras personas que puedan arrojar luz sobre los hechos; g. derecho a no ser obligado a declarar contra sí mismo ni a declararse culpable, y, h. derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior. 	<p>En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable.</p> <p>Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin vertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho.</p> <p>Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.</p> <p><u>Artículo 31.</u> Toda sentencia judicial podrá ser apelada o consultada, salvo las excepciones que consagre la ley.</p> <p>El superior no podrá agravar la pena impuesta cuando el condenado sea apelante único.</p> <p><u>Artículo 33.</u> Nadie podrá ser obligado a declarar contra sí mismo o contra su cónyuge, compañero permanente o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.</p> <p><u>Artículo 30.</u> Quien estuviere privado de su libertad, y creyere estarlo ilegalmente, tiene derecho a invocar ante cualquier autoridad judicial, en todo tiempo, por sí o por interpuesta persona, el <u>habeas corpus</u>, el cual debe resolverse en el término de treinta y seis horas.</p> <p><u>Artículo 86.</u> Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuandoquiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.</p> <p>La protección consistirá en una orden para que aquel respecto de quien se solicita la tutela, actúe o se abstenga de hacerlo. El fallo, que será de inmediato cumplimiento, podrá impugnarse ante el juez competente y, en todo caso, este lo remitirá a la Corte Constitucional para su eventual revisión. Esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.</p> <p>En ningún caso podrán transcurrir más de diez días entre la solicitud de tutela y su resolución.</p> <p>La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión.</p> <p><u>Artículo 87.</u> Toda persona podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o un acto administrativo. En caso de prosperar la acción, la sentencia ordenará a la autoridad renuente el cumplimiento del deber omitido.</p> <p><u>Artículo 89.</u> Además de los consagrados en los artículos anteriores, la ley establecerá los demás recursos, las acciones y los procedimientos necesarios para que puedan propugnar por la integridad del orden jurídico, y por la protección de sus derechos individuales, de grupo o colectivos, frente a la acción u omisión de las autoridades públicas.</p>
--	--

<p>3. La confesión del inculpado solamente es válida si es hecha sin coacción de ninguna naturaleza.</p> <p>4. El inculpado absuelto por una sentencia firme no podrá ser sometido a nuevo juicio por los mismos hechos.</p> <p>5. El proceso penal debe ser público, salvo en lo que sea necesario para preservar los intereses de la justicia.</p> <p><u>Artículo 9. Principio de Legalidad y de Retroactividad</u></p> <p>Nadie puede ser condenado por acciones u omisiones que en el momento de cometerse no fueran delictivas según el derecho aplicable. Tampoco se puede imponer pena más grave que la aplicable en el momento de la comisión del delito. Si con posterioridad a la comisión del delito la ley dispone la imposición de una pena más leve, el delincuente se beneficiará de ello.</p> <p><u>Artículo 10. Derecho a Indemnización</u></p> <p>Toda persona tiene derecho a ser indemnizada conforme a la ley en caso de haber sido condenada en sentencia firme por error judicial.</p> <p><u>Artículo 25. Protección Judicial</u></p> <p>1. Toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro recurso efectivo ante los jueces o tribunales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, la ley o la presente Convención, aun cuando tal violación sea cometida por personas que actúen en ejercicio de sus funciones oficiales.</p> <p>2. Los Estados partes se comprometen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. a garantizar que la autoridad competente prevista por el sistema legal del Estado decidirá sobre los derechos de toda persona que interponga tal recurso;b. a desarrollar las posibilidades de recurso judicial, yc. a garantizar el cumplimiento, por las autoridades competentes, de toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso.	<p><u>Artículo 228.</u> La administración de justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo.</p> <p><u>Artículo 229.</u> Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado.</p>
--	--

B. EL DERECHO INTERNACIONAL DE LOS DERECHOS HUMANOS EN MATERIA DE DERECHO A LA JUSTICIA

Las normas que se refieren al derecho a la justicia, como puede observarse en el cuadro anterior, se encuentran comprendidas en diferentes artículos de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y cosa igual ocurre en la Constitución Política de Colombia de 1991.

El derecho a la justicia es activo cuando busca obtener y lograr un castigo efectivo y una reparación cierta. El derecho a que se investigue a una persona cuando es objeto de violación por otra, esto es el hecho de reclamar y exigir justicia, pretende que se le aplique sanción al responsable de la violación y se le pague reparación civil indemnizatoria al que recibió la violación o el daño. Este derecho es fundamentalmente de carácter civil e implica la vigencia del principio de que todo el que comete un daño está obligado a indemnizarlo y el que lo sufre a exigir el cumplimiento de su derecho.

Asimismo, el derecho a la justicia implica el exigir ser objeto de un tratamiento justo, cuando en forma pasiva recae sobre una persona la investigación o acusación de ser presunto responsable de un hecho delictivo, cuya primera garantía de justicia constituye el derecho a la presunción de inocencia y seguidamente a un juicio justo, con todas las garantías que le permitan al acusado mantener su condición de inocente en tanto no se compruebe dentro del proceso su responsabilidad penal.

Lo mencionado en el párrafo anterior debe complementarse con lo expuesto en el mismo informe dentro del párrafo 176, en el sentido de que el Estado está, por otra parte, obligado a investigar toda situación en la que se hayan violado

los derechos humanos protegidos por la Convención. Si el aparato del Estado actúa de modo que tal violación quede impune y no se restablezca, en cuanto sea posible, a la víctima en la plenitud de sus derechos, puede afirmarse que ha incumplido el deber de garantizar su libre y pleno ejercicio a las personas sujetas a su jurisdicción. Lo mismo es válido cuando se tolere que los particulares o grupos de ellos actúen libre o impunemente en menoscabo de los derechos humanos reconocidos en la Convención.

C. ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

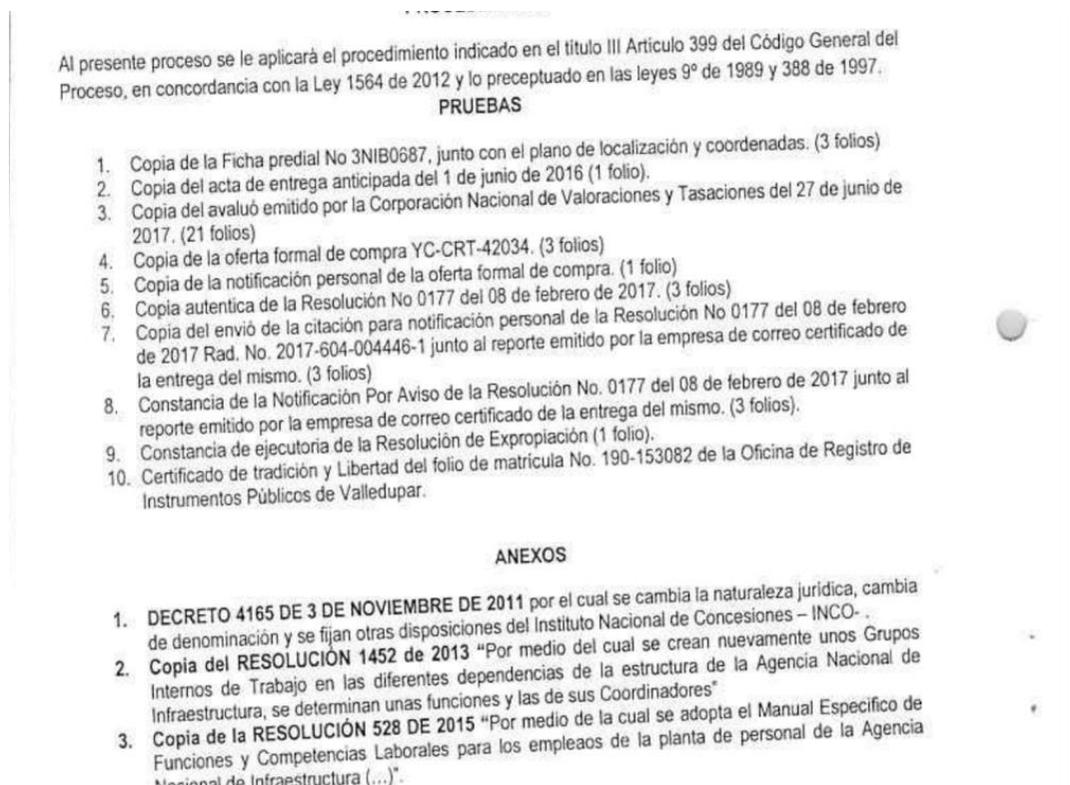
En el informe de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos del año 1980, se hizo un cuidadoso estudio sobre la organización y funcionamiento de la administración de justicia en Colombia. Desde esa oportunidad, no sólo ha cambiado el texto de la Constitución de Colombia, sino también el de su código de procedimiento penal, código penal, régimen de justicia militar y otros. En la actualidad la administración de Justicia en Colombia está dividida en las siguientes jurisdicciones: 1. Jurisdicción Ordinaria (Corte Suprema 234 y ss. CN, Tribunales de Distrito, Tribunales Nacionales (Orden Público) Jueces y Fiscales); 2. Jurisdicción Contencioso Administrativa (Consejo de Estado 236 y ss. CN, y Tribunales Contenciosos); 3. Jurisdicción Constitucional (Corte Constitucional 239 y ss. CN); 4. Jurisdicciones Especiales (Militar 221 CN, de Indígenas 246 CN, Jueces de Paz 247 CN); y, 5. Jurisdicción Disciplinaria (Consejo Superior de la Judicatura 254 y ss. CN). (...)"

Obra en el proceso, solicitud de copias del expediente, radicado el día 2 de noviembre de 2017 aporó lo correspondiente para el trámite de proceso y solicitó copia del expediente y aporte CD de la audiencia celebrada; sin que hasta la fecha se hubiera dado resolución a esta petición.

En todo caso, la sustentación de los motivos de inconformidad son los siguientes:

El Fallo apelado, fue leído durante la audiencia oral, del día 26 de octubre de 2017, por la Jueza Quinta Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso radicado de la referencia, y del cual se extrae lo siguiente:

PARA EL ANALISIS DEL RECURSO DE APELACION, se hace necesario que primero, se den a conocer a los magistrados las pruebas que obran dentro del EXPEDIENTE, para que tenga la INTEGRALIDAD EN el análisis de sana Crítica, estos son PRUEBAS Y ANEXOS de la DEMANDA:



La PRUEBA 2.- Copia del ACTA DE ENTREGA ANTICIPADA DEL 1 DE JUNIO DE 2016; o sea que mi poderdante ANTES DE QUE LE FORMULARAN LA DEMANDA DE EXPROPIACION, Ya les había entregado el predio objeto de la demandan; LUEGO ENTONCES, desde ya señores MAGISTRADOS,

se generaba UN LUCRO CESANTE, que debía ser INCLUIDO EN EL AVALUO, y adicionalmente, se caen los ARGUMENTO DE LA JUEZ EN SU FALLO, cuanto plantea que en la diligencia de Entrega anticipada, NO ENCONTRO NADA eso se DEBIA a que ese predio ya ESTAN EN PODER DEL DEMANDANTE y este había INTERVENIDO EL MISMO, desde la fecha de entrega (1 de junio de 2016, suscrita entre el representante legal CONCESIONARIA YUMA S.A Y YOYSE ANDRADE ARIAS)

		Agencia Nacional de Infraestructura
---	---	-------------------------------------

GESTION PREDIAL - DOCUMENTO DE ENTREGA ANTICIPADA

Yoyses Andrade Arias mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Bosconia identificado como aparece al pie de su correspondiente firma, actuando en mi calidad de Propietaria del predio denominado Lot 11 no B-N-3 ubicado en jurisdicción del municipio de Bosconia identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-153082 de la oficina de instrumentos públicos de Valledupar, ubicado dentro de los PRs K03+021,40I - K03+071,41I identificado internamente con el CIP 3N130687 por medio del presente escrito autorizo a la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A. y/o a sus CONTRATISTAS para que realicen los trabajos que requieran adelantar en el Tramo 3, Hito 11, del Proyecto Vial "Ruta del Sol Sector 3".

En atención al contrato No. 007 de 2010 suscrito entre la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A. con el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO (HOY AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI), cuyo objeto es el siguiente: "El Concesionario realice por su cuenta y riesgo, las obras necesarias para la construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento y conservación, según corresponda, del Proyecto Vial Ruta del Sol Sector 3 y la preparación de los estudios y diseños definitivos, la gestión predial, social y ambiental, la obtención y/o modificación de licencias ambientales, la financiación, la Operación y el mantenimiento de las obras, en el Corredor Vial "Ruta del Sol Sector 3", efectúe de manera libre y voluntaria la entrega anticipada de la franja de terreno requerida para la ejecución de los trabajos propios del proyecto, tales como labores de medición y construcción (movimiento de tierra), remoción y reubicación de cercas hasta el punto definitivo del área requerida, y las demás que la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A. y/o sus CONTRATISTAS requieran realizar para adelantar las labores antes indicadas.

Se deja constancia que esta entrega la realizo para que a partir de la fecha de la firma del presente documento y mientras se adelantan los trámites legales necesarios para dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, se puedan llevar a cabo los trabajos para el desarrollo del proceso construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento y conservación del Proyecto en mención (de acuerdo al requerimiento del YUMA CONCESIONARIA S.A.) y la entrada de maquinaria y personal requerido; sin que esto signifique en ningún momento que se transfiera el derecho de propiedad que el propietario tiene sobre la zona de terreno requerida.

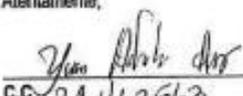
Así mismo el permiso que concede se hace de manera voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 1682 del 22 de Noviembre de 2013, en consecuencia el permiso será irrevocable una vez se pacte.

or su parte, la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A., se compromete con el (los) propietario (s) a realizar lo siguiente:

- Determinar con precisión la longitud y el área de terreno requerida del predio.
- Levantar el inventario de las construcciones, cultivos, especies, y demás elementos existentes en la franja a intervenir, al igual que levantar registro fotográfico de la zona requerida, antes de la intervención. Toda esta información formará parte del expediente que se le entregará a la firma evaluadora, quien será la encargada de elaborar los respectivos avalúos comerciales, necesarios para la posterior presentación de oferta formal de compra a los propietarios del predio determinados según estudio de títulos que YUMA CONCESIONARIA S.A. deberá realizar.
- Presentar oferta formal de compra en un término no superior a tres (3) meses siguientes a la fecha de inicio de los trabajos de construcción, en la cual se establezca por parte de la firma evaluadora el valor comercial del terreno, las construcciones, las mejoras, los cultivos y especies existentes en el área requerida.
- Si los Propietarios no aceptan la oferta de compra presentada por YUMA CONCESIONARIA S.A., ésta última procederá de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 a iniciar proceso de expropiación. No obstante, los propietarios durante el proceso de expropiación y antes de que se dicte Sentencia, podrán decidir enajenarlo voluntariamente.

Para constancia se firma el presente documento en la ciudad de Bosconia, Cesar a los 01 de Junio de 2016.

Atentamente,


C.C. 34.463563

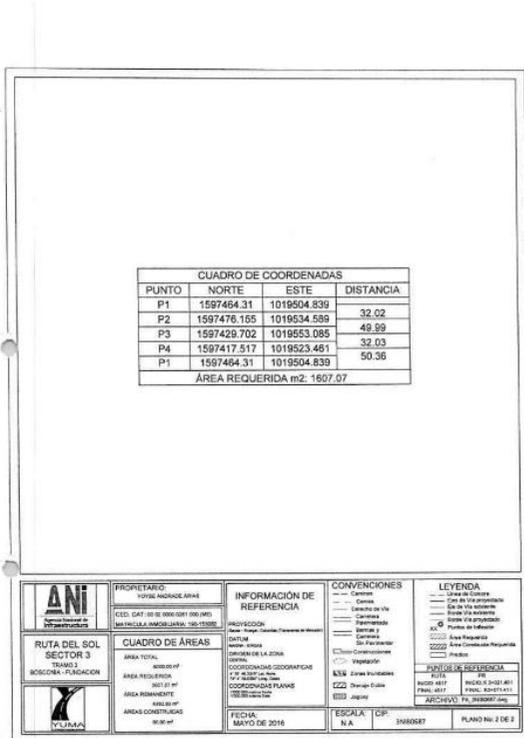
LEONARDO CASTRO
Cedula de Extranjería No. E390.265.
REPRESENTANTE LEGAL
YUMA CONCESIONARIA S.A.

Esta prueba NO FUE ANALIZADA, NI TENIDA EN CUENTA EN EL FALLO

Ficha Predial, aportada por demandante, INCORRECTAMENTE VALORADA ESTA PRUEBA, ella contine información que indican o infieran que existia un sistema eléctrico, cuando se inserta en la misma, que los postes de madera presentaban ALEMABRE GALVAZIDO, que es USADO O TULIZADO, PARA CERCA ELECTRICA, esto es el predio CONTAVA CON ENERGIA ELECTRICA. La Juez NO REVISO, ni observo esta situación, pero si DEJA CLARO EN LA SENTENCIA QUE EN SU VISITA DE ENTRAG DEL 9 DE COTUBRE DE 2017, encontró cerca con ALAMBRE DE PUA, infiriendo que por ello, NO EXISTIA servicio de energía eléctrica.

 Agencia Nacional de Infraestructura	Ministerio de Transporte Agencia Nacional de Infraestructura Ficha Predial	PROYECTO D' CONCESIÓN PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3	CLASIFICACIÓN DEL PREDIO: RURAL ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: AGRICULTIVO	FECHA REALIZACIÓN: 25/02/2016 FECHA INICIO: K3+021.40 I FECHA FIN: K3+071.41 I	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: YOYSE ANGRADE AREAS		DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE UNO B-413-2		VEREDA/BARRIO: BOSCONIA	
CEDULA Y/O NIT: C.C. 39.463.563		MUNICIPIO: BOSCONIA		DPTO: CESAR	
LINDEROS (NOR LONG: 32.02 m; ORI: 0 m; SUR: 49.99 m; LONG: 32.03 m; OCC.: 50.36 m)		VOYSE ANGRADE AREAS		VOYSE ANGRADE AREAS	
PROPIET.: VOYSE ANGRADE AREAS		VIA BOSCONIA - FUNDACION		VOYSE ANGRADE AREAS	
CULTIVOS Y ESPECIES		ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE		LIBRO TOMO	
UNIDAD: UNO SANTA CRUZ (0.5 x 0.15 M) 2 UNO GUACIMO (0.5 x 20 M) 4 UNO PUY (0.5 x 0.15 M) 3 UNO SOLERA (0.5 x 20 M) 7 UNO LEGUMINA (0.5 x 20 M) 10 UNO GUACIMO (0.5 x 0.15 M) 2 UNO CORDON DE FRALLE (0.5 x 0.15 M) 1 UNO PUY (0.5 x 20 M) 4 UNO CARAGUATE (0.5 x 20 M) 1 UNO CARAGUATE (0.5 x 0.15 M) 4 UNO TOTUMBO (0.5 x 20 M) 2 UNO TOTUMBO (0.5 x 20 M) 8 UNO EUCALIPTO (0.5 x 20 M) 2 UNO		TIPO TENENCIA: PROPIEDAD MATRIC. INMOB: 190-153602 Nº ESCRITURA: 232		NOTARIA: UNOCA FECHA: 26/06/2014 CIUDAD: EL COPEY Nº CATASTRAL: 00 02 0000 0001 000 (M.E.)	
DENS: 34 4 3 7 10 2 1 4 1 4 2 8 2		DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS REQUERIDAS: (M). Cerca frontal con postes en madera de 1.40 m de altura, con 3 hilos de alambre galvanizado.		CANTIDAD: 50.00 UNID: ML	
AREA CONSTRUIDA: 0.00 m ²		AREA REQUERIDA: 1607.07 m ²		OBSERVACIONES: La ruta de referencia es la 4517.	
AREA REMANENTE: 4392.93 m ²		AREA TOTAL: 6000.00 m ²		CONSULTOR: PRESOAM S.A.S. FIRMA CONSULTOR: Andres Rodriguez ANDRES RODRIGUEZ ING. CIVIL M.P. 54202-281368	

3.- Cuadro de COORDENADAS, esta prueba es ESENCIAL, tal como se explico en la sustenciòn VERBAL y el interrogatorio al perito de la parte DEMANDANTE, el certificado de USO DE SUELO, ha debido solicitarse, UNICA Y EXCLUSIVAMENTE sobre esta área, ya que ERA la fracción del PREDIO OBJETO DEL ENCARGO VALUATORIO, y no se hizo así, la CERTIFICACION APORTADA POR DICHO PERITO, LO FUE DE UN PREDIO DE 72 HECTAREAS, DONDE NO SE DEFINE CUAL AREA ES SUBRUBANA Y CUAL NO.



3.- AVALUO PRESENTADO POR LA CORPORACIONNACIONAL DE VALUACIONES Y TASACIONES, avaluador designado OMAR SALCEDO



Corporación Nacional de Valorizaciones y Tasaciones
Lonja para Infraestructura

R3T3-3NIB0687-045-2016

1. INFORMACIÓN GENERAL							
1.1. SOLICITUD	YUMA CONCESIONARIA S.A. - JUNIO 20 DE 2016						
1.2. TIPO DE INMUEBLE	FINCA AGROPECUARIA						
1.3. TIPO DE AVALUO	COMERCIAL RURAL						
1.4. MARCO NORMATIVO	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014, 316 de 2015 y Resolución Min-Transporte 2684 de 2015.						
1.5. DEPARTAMENTO	CESAR						
1.6. MUNICIPIO	BOSCONIA						
1.7. VEREDA	BOSCONIA						
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	LOTE UNO B-N.3-2						
1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	<table border="1"> <tr> <td>ABSCISA INICIAL</td> <td>K 3+021,4</td> <td>I</td> <td>ABSCISA FINAL</td> <td>K 3+071,41</td> <td>I</td> </tr> </table>	ABSCISA INICIAL	K 3+021,4	I	ABSCISA FINAL	K 3+071,41	I
ABSCISA INICIAL	K 3+021,4	I	ABSCISA FINAL	K 3+071,41	I		
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	AGROPECUARIO						
1.11. USO POR NORMA	Suburbano (Ssu-M), Agrícolas (SuA)						
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL	NÚMERO PREDIAL	2006000200000261000(ME)					
	ÁREA DE TERRENO	72 ha 7500 m2					
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	m2					
	AVALUO CATASTRAL	\$ 145.669.000					
1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO	JUNIO 24 DE 2016						
1.14. FECHA DE INFORME	JUNIO 27 DE 2016						

2. DOCUMENTOS ESTUDIADOS	
1	Certificado de Tradición y Libertad No. 190-153082 de fecha 19 de Mayo 2016.
2	Escritura pública N° 252 del 26 de Junio de 2014 de la notaría única de El Copey.
3	Certificación de norma de usos del suelo expedido el 17 de Junio de 2016, por la Secretaría de planeación del municipio de BOSCONIA.
4	Estudio de títulos de fecha 19 de Mayo 2016, elaborado por PRESOAM S.A.S.
5	Ficha y plano de identificación predial 3NIB0687, de fecha 25 de Mayo de 2016 elaborada por PRESOAM S.A.S.

El anterior documento, fue presentado y sustentado ante el Juez 5 Civil del Circuito de Valledupar, el día 26 de octubre de 2017, leído tácticamente como fue presentado y dentro del mismo se resalta lo siguiente: fue solicitado el 20 de junio de 2016, el predio requerido, es el definido en las coordenadas antes citadas; pero mírese que la información CATASTRAL no dice: número predial 2006000200000002610000; AREA DEL TERRENO: 72 Ha 7500 metros²; **avaluo catastral \$145.669.000** y el perito en su DECLARACION le asigna a su ARBITRIO UN AVALUO CATASTRAL DE \$2.000.000. cuando el NO ES AUTORIDAD DE HACIENDA MUNICIPAL DE BOSCONIA, CESAR, para colocar AVALUOS CATASTRALES, esa potestad es de el Municipio de Bosconia, Cesar, Concejo Municipal de Bosconia, cuando la Constitución ,es entrega en el artículo 313, la atribución de VOTAR LOS TRIBUTOS. En esa avaluo habla del marco normativo e INCLUYE la resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte; que regula todo lo relacionado con el reconocimiento y liquidación de LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE, esta RESOLUCION NO FUE TENIDA EN CUENTA EN EL AVALUO, toda vez que el AVALUO QUE SE PRESENTO dentro del proceso de expropiación es el MISMO DEL PROCESO DE ENAGENACION VOLUNTARIA o se que desde un principio el AVALUO DE LA LONJA CORPORACION NACIONAL DE VALORIZACIONES Y TASACIONES esta MAL ELABORADO, el dejar de incluir estos factores OBLIGATORIOS EN EL PROCESO DE NEGOCIACIÓN VOLUNTARIA y NO LLEVABA ESOS CONCEPTOS, por lo que desde el inicio del proceso, y tal como se demostrara con las pruebas APORTADAS (RECURSO DE REPOSICION A LA RESOLUCION DE EXPROPIACION BASE DE ESTE PROCESO Y LAS PRUBAS APORTADAS AL MISMO Y QUE IGUALMENTE OBRAN EN ESTE PROCESO). El citado en su acápite USO POR NORMA: LO CALIFICA COMO SUBURBANO Y AGRICOLAS, o sea desde el mismo momento de elaboración del AVALUO SABIA QUE EL PREDIO ERA SUSBURBANO y si tenia diferentes usos HA DEBIDO SEPARARLOS Y TASARLOS DE MANERA INDEPENDIENTE, ya que conforme el decreto 1420 de 2008, el uso de suelo urbano, rural, expansión urbana, suburbano, suelo de protección DEBEN TENERSE OBLIGATORIAMENTE, para tasar el valor; que se define por el MEJOR USO que por NORMA TENGA EL INMUEBLE. Esto se omitió en el avalúo presentado por el demandante y al cual la juez le dio PLENA VALOR, cuando en realidad NO CUMPLIO CON LOS PARAMETROS DE LA LEY 388 DE 1997, DECRETO 1320 DE 2008, LEY 1682 DE 2013, LEY 1742 DE 1014; RESOLUCION 620 DE 2008, RESOLUCION 898 DE 2015 Y RESOLUCION 2684 DE 2015

Dentro del peritazgo rendido, se observa que el perito registra que la INFORMACION DE SERVICIOX PUBLICOS, la tomo del PLAN DE DESARROLLO, y dentro de la diligencia de interrogatorio manifiesta

que acudió a la empresa de servicios públicos, MAS NO APORTA NINGUN DOCUMENTO, que evidencia ese hecho, por lo que se desprende que el perito MINTIO, al juzgado, para SOPORTAR su avalúo que esta plagado de INCONSISTENCIAS, NO SE APORTO prueba alguna que definiera el tema de los servicios públicos, a pesar que el decreto 1420 de 2008, le INDICA de que en caos de que le faltara alguna documentación o información, este DEBIA REQUERIRLA POR ESCRITO y si lo hizo así, DEBIA aportarla a su INFORME VALUATORIO Y NO SE HIZO ASI.

R3T3-3NIB0687-045-2016


 Corporación Nacional de Valoraciones y Tasaciones
 Lonja para Infraestructura

Fuente: http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam	Grupo de manejo IIIsc. Suelos moderadamente profundos, bien a moderadamente bien drenados, de fertilidad moderada a alta, ligeramente alcalinos y con texturas medias. Las limitaciones más severas de uso de los suelos se deben a la moderada profundidad efectiva, causada por fluctuaciones del nivel freático que genera encharcamientos e inundaciones ocasionales durante el crecimiento de los ríos. También presentan restricciones para la elección de cultivos debido a las deficientes precipitaciones durante uno de los semestres del año. La unidad tiene vocación para agricultura con cultivos anuales y semi-perennes como maíz, plátano, frutales y pastos introducidos (argentina, braquiaria, etc) para ganadería extensiva cuyo fin sea la producción de carne.
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS Fuente: Plan de Desarrollo Municipal Bosconia.	El sector cuenta con servicio de energía eléctrica, suministrada por ELECTRICARIBE, la subestación se localizada sobre la vía que conduce al vecino municipio de El Copey. El servicio opera de manera normal en la zona rural exceptuando la vereda El Tropezón, Alto de Mina y fincas dispersas. El servicio de acueducto es suministrado por el municipio en el área urbana y en la zona rural únicamente se oferta el servicio de agua potable al Corregimiento de Loma Colorada y en algunas veredas como Puerto Lajas, Boca de Tigre y Loma Linda se surten de agua para labores domésticas a través de pozos artesianos en regular estado. La disposición de excretas se realiza al aire libre, en letrinas y pozas sépticas, debido a la inexistencia de un sistema de disposición y tratamiento de aguas residuales.
4.7. SERVICIOS COMUNALES Fuente: EOT Bosconia Cesar	Los servicios de educación básica y media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Bosconia y Valledupar.
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE Fuente: EOT Bosconia Cesar	La principal vía de acceso es la vía que comunica al municipio de Bosconia con la ciudad de Santa Marta y permite el acceso a hacia el norte al resto de la Costa Atlántica, hacia el sur a través de la vía Bucaramanga y por el oriente con Valledupar. Las agencias de transporte se encuentran sobre la vía, en el perímetro urbano de Bosconia, a donde llegan rutas de líneas de buses como Brasilia, Coopetran, Berlias y Costaline. Además de presentar un transporte informal en vehículos particulares.

El informa valuatorio rendido, nos indica que el predio presenta un USO DE SUELO SUBURBANO, dentro del expediente hay obras las certificaciones de usos de suelo aportada por el DEMANDADO, OBRA EL MISMO AVALUO DEL DEMANDANTE QUE ASI LO INCORPORA, OBRA AVALUO DEL DEMANDADO, QUE DESARROLLO, ESE TEMA y por ende al estar demostrado el uso de suelo en el FALLO MAL PUEDE DARSE LA CONNOTACION DE SUELO RURAL, ya que ese es una CATEGORIA, mas no un USO, por ello el despacho debe ser diferencial, en el tipo de SUELO y el USO DE SUELO SEGÚN NORMA URBANISTICA, la cual esta DADA en el tipo de actividades que se permite en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, para una determinación de áreas, para ello, el informe valuatorio presentado por la ANI, esta equivocado en su INTERPRETACION Y APLICACION y desconoce el marco normativo vigente.

Para ratificar lo anterior, nos permitimos hacer un análisis a lo consignado por el perito de la ANI

Sobre el tema de reglamentación de USO DE SUELO

R3T3-3NIB0687-045-2016



Lonja para infraestructura

5. REGLAMENTACION URBANISTICA			
USO DE SUELO	Suburbano usos Múltiples (Ssu-M) Agrícolas (SuA) CJ-ADSRAM		
NORMAS DE USO DE SUELO	<p>Suburbano Usos Múltiples: Son suelos que se localizan sobre las salidas de la cabecera municipal sobre la vía regional a Bucaramanga y la salida a Plato Magdalena sobre la troncal de los contenedores y sobre la margen izquierda que poseen potencialidades para ser usos múltiples a consolidar, usos suburbanos que se desarrollan en los corredores de vías regionales.</p> <p>Agrícolas CJ ADSRAM: Son suelos de vocación Agrícola localizados en el valle del río Ariguani y cuyo usos en áreas para el desarrollo socioeconómicos está orientado a desarrollar el gran E.O.T. esencial productivo agrícola municipal y que deben desarrollarse con restricciones ambientales menores como son la utilización de sistemas de labranzas mínimas, control biológico y agricultura orgánica.</p>		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Uso Principal Agrícolas CJ ADSRAM</td> <td>Uso agrícola con labranza mínima y agricultura ecológica Cultivos Transitorios Cultivos permanentes de Tipo Comercial Ganadería semintensiva o de ceba</td> </tr> </table>	Uso Principal Agrícolas CJ ADSRAM	Uso agrícola con labranza mínima y agricultura ecológica Cultivos Transitorios Cultivos permanentes de Tipo Comercial Ganadería semintensiva o de ceba
	Uso Principal Agrícolas CJ ADSRAM	Uso agrícola con labranza mínima y agricultura ecológica Cultivos Transitorios Cultivos permanentes de Tipo Comercial Ganadería semintensiva o de ceba	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Usos Complementarios Agrícolas CJ ADSRAM</td> <td>Ganadería intensiva con riego suplementario Silvopastoril</td> </tr> </table>	Usos Complementarios Agrícolas CJ ADSRAM	Ganadería intensiva con riego suplementario Silvopastoril
	Usos Complementarios Agrícolas CJ ADSRAM	Ganadería intensiva con riego suplementario Silvopastoril	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Usos compatibles Agrícolas CJ ADSRAM</td> <td>Forestal comercial Vivienda Campesina Bodegas Silos Pesebreras Agroindustrias</td> </tr> </table>	Usos compatibles Agrícolas CJ ADSRAM	Forestal comercial Vivienda Campesina Bodegas Silos Pesebreras Agroindustrias
Usos compatibles Agrícolas CJ ADSRAM	Forestal comercial Vivienda Campesina Bodegas Silos Pesebreras Agroindustrias		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Usos Prohibidos Agrícolas CJ ADSRAM</td> <td>Lotificaciones Parcelaciones Proyectos recreativos</td> </tr> </table>	Usos Prohibidos Agrícolas CJ ADSRAM	Lotificaciones Parcelaciones Proyectos recreativos	
Usos Prohibidos Agrícolas CJ ADSRAM	Lotificaciones Parcelaciones Proyectos recreativos		
<p>Certificado del uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Bosconia, según el EOT aprobado mediante acuerdo No. 019 del 30 de Agosto de 2001.</p>			

Así está consignado en el documento aportado folio 22, pero NUNCA ACLARA QUE AREA HACE PARTE DE DICHO SUELO, Y QUE PARTE PERTENCE A SUELO AGRICOLA, PERO MIREN SEÑORES MAGISTRADOS, que a pesar de TENER USO DE SUELO SUBURBANO, este NO CONSIGNA, en ninguno de sus partes el uso del SUELO SUBURBANO, que es el uso de SUELO QUE POR NORMA TIENE EL POLIGO O COORDENADAS REPORTADAS EN SU AVALUO, se oculta esta información importante para el avaluo y en su declaración pretende justificarlo alegando, que el predio NO SE ENCUENTRA DESARROLLADO y desafortunadamente la Juez 5 Civil del Circuito de Valledupar, le dio esa credibilidad, cuando el mismo decreto 1420 de 2008 OBLIGABA A TENERLO como base para el PRECIO, que se fija conforme lo indica la misma NORMA, con el MEJOR USO que tenga el inmueble.

El avaluo presentado y que fue el que se traslado, conjuntamente con la demanda, NO HA SIDO OTRO DIFERENTE AL QUE OBRA A Folios 17 al 37 de cuaderno Principal PDF 3 elaborado por la Lonja CORPORACION NACIONAL DE VALUACIONES Y TASACIONES, por conducto del ingeniero OMAR SALCEDO, fue el que el despacho tomo como base para la sentencia y el MISMO, NO FUE NI REVISADO, NI OBJETADO, por el peticionario del avalúo (PERO SI POR NOSOTROS) y NO SE PUEDE PRETENDER ADICIONAR O COMPLEMENTAR, ya que ese mismo avalúo fue el que se le presento a la señora YOYSE ANDRAD ARIAS, en la oferta de compra, lo contenido en el documento escrito es la PRUEBA DOCUMENTAL, con la cual ejercemos nuestro derecho de defensa y contradicción; y se puede ver que TODAS LAS ADICIONES Y ACLARACIONES QUE TUVIERE EL AVALUDOR, HA DEBIDO CONSIGNARLAS EN EL DOCUMENTO Y NO POR FUERA DE ESTE O en su interrogatorio, ya que así lo establece las normas que regulan ESTE TIPO DE AVALUOS.

El avalúo rendido ante el Juez 5 Civil del Circuito de Valledupar, y que este Juzgado admitió como valido para el tema indemnizatorio, APLICO EL METIDO DE COMPARACION O DE MERCADO, con relación al bien inmuebles y sus anexidades y cosechas y NADA DIJO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE;

R3T3-3NIB0687-045-2016



26

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de las construcción y/o mejoras.

Método de Comparación de Mercado

Es la 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Costo de Reposición

Se estimó el costo total en que se incurrió para el establecimiento de las mejoras constructivas y cultivos existentes en el predio. El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.

El valor de las construcciones y mejoras parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado. Dado que los valores de referencia en las publicaciones de construcción especializadas están referidas a las zonas urbanas de la región, es necesario reconocer el peso del transporte en los elementos constructivos el cual se delimitó en el 30%. El sustento es que las personas realizan el traslado de materiales generalmente por autoconstrucción y proveen el transporte con terceros, incrementado el valor de la construcción, elemento que fue reconocido.

Recordemos el marco normativo, que el perito cito en este informe, Cuando revisamos la resolución 620 de 2008 del IGAC, y resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte; OLVIDANDO la resolución 898 de 2014 del IGAC; siendo las resoluciones del IGAC las que se deben tener en cuenta por expresa orden del DECRETO 1420 DE 2008.

Cuando el decreto 1420 de 2008, ordena tener OBLIGATORIAMENTE, utilizar el MEJOR USO DE SUELO, para fijar el precio y define, que los USOS A APLICAR son Urbano, Rural, Expansión Urbana, Suburbano y de protección; ERA OBLIGATORIO PARA EL PERITO, clasificar y valorar CON ESTE USO, para el CASO ESPECIFICO – SUELO SUBURBANO, pero el perito de la ANI, mañososamente, ENGAÑA al operador judicial y este ENTRA A INTERPRETAR DE MANERA ERRADA la ley 388 de 1997, sobre la clasificación de suso de suelo; y le DA al predio la condición de SUELO RURAL, por actividad, cuando por NORMA URBANISTICA, ES UN SUELO SUBURBANO, para USO AGROINDUSTRIAL Y COMERCIO M2 Y M3; eso conlleva a la comparación de mercado, realizada por el perito de la ANI, con predios agropecuarios, ERA ERRADA a la luz de la mismas normas que cita la Juez como amparo, para indicar que ese avaluo se ajusta a las mismas; INCURRIENDO EN UNA INTERPRETACION ERRADA de la norma y en una VALORACION INCORRECTA DE LA PRUEBA; la solides del interrogatorio, la seguridad de respuesta del perito, NO SON DE POR SI, el único elemento, valido, para valorare el ,mismo, ya que los que se dice con seguridad, que este contrario a la ley o a la constitución NO PERCE es REAL O ADMISIBLE, la idoneidad del perito, se cuestiona cuando a pesar de indicar innumerables estudios, NO MANIFESTO CUANTO A AVALUOS CORPORATIVOS había realizado en si vida

profesional como tal; en su interrogatorio NO REGISTRO EXPERIENCIA EN AVALUOS, solo registro estudios y AQUÍ la experiencia es la que vale. Por eso igualmente se puede afirmar que INDUJO AL JUEZ EN ERROR, al definir el método, toda vez que COMPARO INMUEBLES AGROPECUARIOS, cuando DEBIO HACER LA COMPARACION, con INMUEBLES AGROINDUSTRIALES O COMERCIALES M2 Y M3, para que se pudiera cumplir con el requisito de valuación con bienes SEMEJANTES; por otro lado, el metodo escogido presenta ERRORES GRAVES, para aplicar su método TOMO SOLO TRES (3) MUESTRAS, cuando aun para predios agropecuarios era NOTORIO, EVIDENTE que la ANI, desde la firma del contrato de Concesión 07 de 2010 con CONCESIONARA YUMA S.A., venia haciendo gestión predial, de los hechos de la demanda, se puede inferir esta situación y sin embargo la lonja SOLO hace la COMPARACION con tres (3) muestras; MUESTRAS QUE NO REGISTRAN fecha de la toma, lo cual es OBLIGATORIO, por que la norma dice que deben ser transacciones u ofertas recientes; PERO LO PEOR esta en la aplicación del METODO, se aplico una MEDIA ARITMETICA, con tres muestras, con la formula contenida en la resolución 620 de 2008 y el aplicar el COEFICIENTE DE VARIACION, se aplico la formula que no CORRESPONDIA.

R373-2NIB0687-045-2016


 Corporación Nacional de Infraestructura

5. REGLAMENTACION URBANISTICA	
USO DE SUELO	Suburbano usos Múltiples (Su-M) Agrícolas (SuA) CJ-ADSRAM
<p>Suburbano Usos Múltiples: Son suelos que se localizan sobre las salidas de la cabecera municipal sobre la vía regional a Bucaramanga y la salida a Plato Magdalena sobre la troncal de los contenedores y sobre la margen izquierda que poseen potencialidades para ser usos múltiples a consolidar, usos suburbanos que se desarrollan en los corredores de vías regionales.</p> <p>Agrícolas CJ ADSRAM: Son suelos de vocación Agrícola localizados en el valle del río Ariguani y cuyo usos en áreas para el desarrollo socioeconómico está orientado a desarrollar el gran E.O.T. esencial productivo agrícola municipal y que deben desarrollarse con restricciones ambientales menores como son la utilización de sistemas de labranzas mínimas, control biológico y agricultura orgánica.</p>	
NORMAS DE USO DE SUELO	<p>Uso Principal Agrícolas CJ ADSRAM</p> <p>Uso agrícola con labranza mínima y agricultura ecológica Cultivos Transitorios Cultivos permanentes de Tipo Comercial Ganadería semintensiva o de ceba</p>
	<p>Usos Complementarios Agrícolas CJ ADSRAM</p> <p>Ganadería intensiva con riego suplementario Silvopastoral</p>
	<p>Usos compatibles Agrícolas CJ ADSRAM</p> <p>Forestal comercial Vivienda Campesina Bodegas Silos Pesquerías Agroindustrias</p>
	<p>Usos Prohibidos Agrícolas CJ ADSRAM</p> <p>Lotificaciones Parcelaciones Proyectos recreativos</p>
	<p>Certificado del uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Bosconia, según el EOT aprobado mediante acuerdo No. 019 del 30 de Agosto de 2001.</p>

La resolución 620 de 2008, en su artículo 37, NOS INDICA


INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
 SEDE CENTRAL

24

Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los análisis ordenados dentro del marco de la Ley 308 de 1997.

CAPÍTULO VII
DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

Artículo 37.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valoratorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

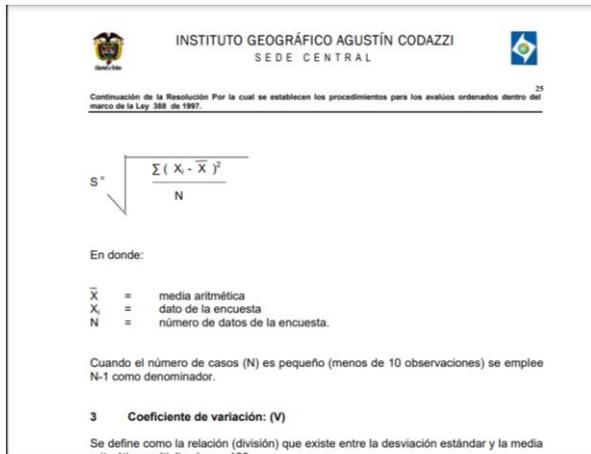
- \bar{X} = indica media aritmética
- \sum = signo que indica suma
- N = número de casos estudiados
- X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

B O G O T Á D . C .

Carrera 33 No. 48-51 Corredor 384000-3904100 Fax: 3048008 Información al cliente: 3003943 - 3006000 Ext. 4074 web: www.igc.gov.co
 Sistema Gestión de Calidad Certificado



Era evidente que la formula aplicada por el evaluador para definir la desviación estándar DEBIO APLICAR el inciso que indica que cuando la muestra es menor de 10, se deberá utilizar como denominador N-1

*“Resolución 620 de 2008 del IGAC
artículo 37
(...)”*

En donde:

*X = media aritmética
Xi = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.*

*Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.
(...)”*

Lo anterior, conlleva a CONCLUIR que el avalúo adoptado por la Juez 5 Civil del Circuito de Valledupar, es errado y no ha debido ser tenido en cuenta para su fallo, ya que NO SE DIO CABLA CUMPLIMIENTO A la resolución 620 de 2008 del IGAC, conforme a las normas antes citadas, la CUAL ES DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO, para el perito, como para el OPERADOR JUDICIAL, es evidente que se hizo incurrir en ERROR al despacho de primera instancia; y se debió profundizar más por este operador sobre el tema a definir, NUNCA PIDO EXPLICACIONES SOBRE como se aplicaba el método, NO SE TUVO EN CUENTA LA RESOLUCION 620 DE 2008, en los apartes respectivos, por lo que resulta que la misma FUE INDEBIDAMENTE INTERPRETADA O ERRONEAMENTE INTERPRETADA y por ende el fallo debe ser revocado en los apartes UNICAMENTE INDEMNIZATORIOS.

Para complementar lo anterior, y en que el perito OMAR SALCEDO hizo incurrir en ERROR al despacho, podemos ver que el mismo dentro de su AVALUO, LIQUIDAN LA PLUSVALIA, o sea que se le reconoce al inmueble UN MEJOR APROBECAMIENTO, PERO POR OTRO LADO LE APLICA tipo de suelo AGROPECURIA, cuando debió ser SUBURBANO, AGROINDUTRAL, COMERCIAL M2 Y M3; con lo cual se cambia totalmente el METODO o por lo menos se cambian, las condiciones de avalúo, ya que la Resolución 620 de 2008, EXIGE, que cuando se aplique este tipo de valoraciones, la comparación se DEBE REALIZAR SOBRE PREDIOS que tengan la misma condición; por lo que NUEVAMENTE, el doctor OMAR SALCEDO, en su explicación, OCULTO O DEJO DE INFORMAR A LA JUEZ sobre esta NORMA y la refiere a otra norma, con la finalidad de justificar su avalúo; que como se ha demostrado, NO SOLO ESTA PLAGADO DE ERRORES, sino que se ha actuado con conocimiento de causa, sobre las condiciones específicas del inmueble y sobre todo de las INDEMNIZACIONES que tiene derecho la señora YOSE ANDRADE ARIAS, por la expropiación de que ha sido objeto; y acorde con la Sentencia 750 de 2015 cuando indico: **“inciso declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional, bajo el entendido que cuando se cuantifique la indemnización debe tener en cuenta los daños generados y aprobados con posterioridad a la oferta de compra”**

El avalúo comentado y tenido como base del fallo que fue APELADO, debió tener presente, ya que esta demostrado que el inmueble en expropiación la fue entregado a CONCESIONARIO YUMA S.A. el día 1 de junio de 2016, tal como consta en el ACTA DE ENTREGA ANTICIPADA, que aporó al proceso el MISMO DEMANDANTE, por lo tanto el avalúo que se presentaba DEBIA CALCULAR ESOS DAÑOS, TODA VEZ QUE el LUCRO CESANTE es obligatorio liquidarlo y la señora JUEZ debía ser garante de esa situación que se hizo saber en la contestación de la DEMANDA cuando se le pide tener presente el fallo de la Corte Constitucional; pero NO LO TUVO EN CUENTA; la audiencia de fallo de primera instancia al darle PLENA CREDIBILIDAD al avalúo de la ANI, se desconoció esta norma y se generó un mayor daño a mi poderdante; se desconoció la Resolución 898 de 2014 del IGAC, que así me impone y la misma resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, que desarrollo la resolución 898 de 2014 del IGAC y dentro de la cual encuentra señores magistrados que era obligatorio en el proceso de negociación directa INCLUIR LOS GASTOS NOTARIALES Y OTROS, toda vez que esto NO PODIA SUFRIRLOS el DESPOJADO, y como este avalúo fue el mismo que se tomó para la OFERTA DE COMPRA, tal como se demuestra con los documentos que aporta el demandante (CARTA DE OFERTA) donde se anuncia el envío del avalúo; ERA CLARO QUE SE IBA A RECHAZAR, por cuanto el avalúo en cuestión lo fue para el proceso de NEGOCION DIRECTA, y ese rechazo OBEDECIO A QUE NO CUMPLIA CON LOS REQUISITOS DE LEGALIDAD Y DE INCLUSION DE todas las INDENIZACIONES A QUE TIENE DERECHO YOYSE ANDREADE ARIAS, situación que pone en CUESTIONAMIENTO LA IDONEIDAD, QUE LE ENTREGÓ el Juzgado 5 Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, frente a un avalúo, que en esencia NO CUMPLIO CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.

Complementario de lo expuesto y con lo cual se DESVIRTUA las bases tomadas por el JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, para proferir el fallo cuestionado, encontramos una profunda contradicción, YA EL PERITO OMAR SALCEDO, LIQUIDA PLUSVALIA o sea GRAVA al predio con esta, SIN SUSTENTAR O APORTA el acuerdo del Concejo Municipal de Bosconia, Cesar, o SEA SIN SOPORTE del acuerdo Municipal que hay incluido este gravamen en su ESTATUTO DE RENTAS MUNICIPAL y lo que es PEOR que INCUMPLIO en la COMPARACION DE MERCADO, con lo que le impone el artículo 28 de la Resolución 620 de 2008, sobre la OBLIGACION DE REALIZAR LA COMPARACION DE MERCADO, sobre inmuebles para ello, el AVALUO DESCONOCIO EL MARCO LEGAL VIGENTE, para lo cual se debe tener presente:

“En la legislación colombiana se definió la Plusvalía inmobiliaria (Ley 388 de 1997) como el incremento en el valor del suelo producto de las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, dentro de las que se señalaron:

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.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.
4. La ejecución de obras públicas previstas en el POT que no se financien con cargo a la contribución por valorización y que impliquen un mayor valor en los predios. Por su parte, la “participación” en plusvalía inmobiliaria se concibió como un instrumento fundamentalmente de gestión de suelo⁴. La Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 a 87 estableció los lineamientos generales de dicha participación, **otorgando a los concejos municipales y distritales la potestad de dictar las normas necesarias para reglamentar su aplicación, por medio de acuerdos municipales.**

3.-En términos del artículo 8 de la Ley 388 son acciones urbanísticas: clasificar el territorio, localizar, señalar y realizar ejecución de obras de infraestructura pública, establecer la zonificación del aprovechamiento del suelo, entre las otras que sean congruentes con los objetivos de ordenamiento del territorio.

4 Son instrumentos concebidos por la Ley 388 de 1997 para financiar, orientar, gestionar y regular el desarrollo urbano mediante la concreción de acciones urbanísticas y la recuperación de parte de los beneficios que el mismo desarrollo urbano genera en la sociedad, tal es el caso la captura de plusvalía, el reparto de cargas y beneficios, los planes parciales, las unidades de actuación urbanística, la enajenación y expropiación de terrenos por beneficio público, los bancos de tierras, entre otros; estos instrumentos garantizan regular el mercado de suelo, contener la especulación de precios, obtener los suelos necesarios para las inversiones de infraestructura pública, a la vez que permiten generar recursos financieros para seguir sosteniendo el desarrollo urbano.

El avalúo de la ANI IMPUSO cobro a YOYSE ANDRADE ARIAS, que debió ser efectuado bajo el marco de la Resolución 620 de 2008, artículo 25 y que el Juez en su fallo del 26 de octubre de 2017, admitió como válido; y se admite una DEDUCCION el 5%, cuando ella NO ESTABA OBLIGADA, no se acreditó acuerdo del Concejo Municipal, que OBLIGARA a la aplicación de este INSTRUMENTO DE PLANIFICACION; por lo que se VIOLÓ el artículo 313 de la Constitución Política y la ley 388 de 1997 en los artículos antes citados. La Juez de primera instancia sustentó de manera INCORRECTA su fallo, cuando admite que el cobro y las deducciones planteadas estaban ajustadas a la ley y NO ERA ASI

Pero adicionalmente, para demostrar las inconmensurancias del avalúo base del fallo, encontramos que en la aplicación de la PLUSVALIA el artículo 25 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, nos expresa lo siguiente:



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



18
Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO IV CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 25°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Corredor 3094000-3094100 Fax 3094008 Información al cliente 3083443 - 3094000 Ext. 4074 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



19

Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

BOGOTÁ D.C.

Carrera 3014 46-51 Computador 3694000-3694100 Fax 3694698 Información al cliente 3693443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado

(...)

Parágrafo 2.- **Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.**

(...)

Eso quiera decir que el AVALUO de la ANI, INOBSERVO esta norma y el Juzgado 5 Civil del Circuito de Valledupar; incurrió en ERROR de interpretación de las pruebas y normas en las cuales sustentó su fallo; cuando expreso: CD, FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

“TOMADO como referencia valores posteriores a 2017...o sea con POSTERIORIDAD A LA OFERTA DE COMPRA Y A LA VISITA DEL PERITO, pues se te EFECTUO EN EL AÑO 2016 y las revistas DATA DE 2017 28:44; 29: 30...Igualmente queda sentado que el método que se utilizo al rendir el interrogatorio de encuesta no se ajusta a lo reglado en la Resolución 620 de 2008, tampoco tubo en cuenta otros parámetros que influyen en la tasación del suelo, aspectos físicos y ubicación, el uso del suelo, no es lo mismo que este en zona suburbana, que este en zona urbana, para ello debe tomarse en cuenta los usos de suelo determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial, las normas urbanísticas vigentes y SINO QUE SE BASE EN

SUPUESTAS PROYECCIONES FURURAS QUE PUEDAN SURGIR...30:32...30:43...Por lo tanto, TOMANDO EN CUENTA PARA EFECTOS DE indemnización del avalúo presentado por la parte demandante...al haberse considerado el USO DE SUELO Y SU EXPLOTACION, ADEMÁS DE SUS firmeza, precisión, encontrase ajustado a la normatividad legal y haberse demostrado además la idoneidad del perito, así mismo ...que el peritazgo aportado por la parte demandante, REUNE LAS EXIGENCIAS DE LEY, EL MISMO TUVO EN CUENTA EL AVALUO CATASTRAL, EL DESCUENTO DE PLUSVALIA DEL 5%, LA DESTINACION DEL PREDIO, EXPLOTACION DEL MISMO, SU VALOR COMERCIAL CON ANTERIORIDAD AL PROYECTO DE LA VIA, LAS MEJORAS INCLUIDAS, ENTRE...OTRAS ACRACTERISTICAS, QUE LO LLEVARON A PAGAR LA INDEMIZACION DEL SUELO...31.48...POR LO QUE ACOGE EL DE LA PARTE DEMANANDATE....32:29 A33.00

Por otro lado el avalúo que la juez toma como base de su fallo, presenta ERRORES en la información tomada, TODA VEZ que el perito realiza el AVALUO EN EL 2016, 27 de junio fecha del avaluo; según interrogatorio y la JUEZ así lo reconocer de la revista CONSIGNADA 2017; o sea que su fuente de información NO ES REAL, EN TIEMPO Y CIRCUNSTANCIAS y por ende NO es FIABLES esa información, SIN EMBARGO al señora JUEZ lo admite así en su sentencia y NADA DICE SOBRE ESE DETALLE FUNDAMENTAL, que inequívocamente ACAMBIA LOS TERMINOS DEL AVALUO.

CD AUDIENCIA DE FALLO:

28:00...28:04...frente a las mejoras reclamadas el despacho DEJA VER COMO LO DIJO EL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE QUE TAMBIÉN INCURRIO EN ERROR en su TASACION, lo cual fue reconocido por el PERITO AL HABER TOMADO como referencia valores posteriores a 2017...o sea con POSTERIORIDAD A LA OFERTA DE COMPRA Y A LA VISITA DEL PERITO, pues se te EFECTUO EN EL AÑO 2016 y las revistas DATA DE 2017 28:44;

Análisis temporal del avalúo presentado por la ANI, podemos ver señores MAGISTRADO, como el perito OMAR SALCEDO, le mintió al Juzgado 5 Civil del Circuito de Valledupar; a folio 33 obra el documento aportado por el demandante – ANI; referente a la toma de las información de COMPARACION O DE MERCADO;

RUT3-3A80687-245-2016

ANEXOS A. INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Nº	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
1	FINCA	TRANSACCIÓN	BOSCONIA - AGARENA	\$ 125.475.301	FINCA AGARENA, SOBRE VIA EN BOSCONIA CESAR, CULTIVOS Y CONSTRUCCION	ESCRITURA 834 DEL 31 DICIEMBRE DE 2015, NOTARIA UNICA DE BOSCONIA CESAR. CONSULTA DE CAMPO	3016205499
2	FINCA	OFERTA	BOSCONIA - ARIGUANI CESAR	\$ 21.669.000.000	FINCA CON HORSOLLO 16000 M2, TUBERIA QUE LLEVA AGUA A BEBEDOROS, RESERVORIOS, 53 POTEROS, CON PASTOS, CIVILIZADAS 508 HA PARA ARROZ, 1398 HA.	JOSE HUMBERTO BLANCO - INMOBILIARIA - 08 JUNIO 2016	3106328225-3127070801
3	FINCA	OFERTA	BOSCONIA - EL COPEY	\$ 795.000.000	FINCA SOBRE LA VIA QUE DE BOSCONIA VA AL COPEY, 53 HA, PLANA, TODOS LOS SERVICIOS, CASA PRINCIPAL, CASA DEPOSITO, 6 JAGUEYES, 15 MILLONES LA HA.	PEDRO CORREA - 30 JUNIO 2016	3544134240

Nº	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	VALOR CONSTRUCCIONES Y ESPECIES	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO	
								AREA EN Has	V/Has
1	FINCA	TRANSACCIÓN	BOSCONIA - AGARENA	\$ 125.475.301	\$ 90.957.320,55	0%	\$ 34.517.980,68	2,992975	\$ 11.533.000,00
2	FINCA	OFERTA	BOSCONIA - ARIGUANI CESAR	\$ 21.669.000.000	\$ 153.400.100,00	35%	\$ 18.288.259.575,00	1398	\$ 13.081.730,74
3	FINCA	OFERTA	BOSCONIA - EL COPEY	\$ 795.000.000	\$ 127.500.000,00	0%	\$ 677.500.000,00	53	\$ 12.783.018,87

RESUMEN DE LA MUESTRA	
MINIMO	\$ 11.533.000,00
MAXIMO	\$ 13.081.730,74
PROMEDIO	\$ 12.465.916,54
SUMATORIA	\$ 37.397.740,61
DESVIACION	\$ 821.818,61
COEF. VARIACION	6,59%
COEF. ASIMETRIA	-1,48

Calle 67 # 9 - 20 Oficina 301 ■ (571) 704 5076 ■ Bogotá, Colombia

Comisión Nacional de Regulación y Supervisión de la Infraestructura

Se puede ver que el dr OMAR SALCEDO, recibe el encargo VALUATORIO el día 20 de JUNIO DE 2016, de parte de parte de YUMA CONCESIONARIA S.A., REPITO EL 20 DE JUNIO DE 2016, pero EXTRAÑAMENTE en el folio que le suministro y en el interrogatorio dado por este, se ve lo siguiente:

- 1.- PRIMERA MUESTRA- NO REGISTRA FECHA DE LA TOMA DE LA MUESTRA
- 2.- SEGUNDA MUESTRA- REGISTRA COMO FECHA EL DIA 8 DE JUNIO DE 2016
- 3.- TERCERA MUESTRA- REGISTRA COMO FECHA 10 DE JUNIO DE 2016

O sea antes de HABERSE SOLICITADO EL AVALUO, con lo cual, es evidente, que SINO SE LE HABIA ENCARGO EL AVALUO DE ESTE PREDIO ESPECIFICO, como registro la COMPARACION ANTES DEL ENCARGO VALUATORIO

Así mismo al revisar contenidas en ese documento, se encuentra que la muestras NO DEFINEN EL AREA TOTAL DE CADA UNA, NO SE REGISTRO LAS MEDIDAS DEL INMUEBLE DE LA MUESTRA, lo cual es esencial, para poder definir si el inmueble es de características similares o NO, y en ítem de observaciones, se encuentran descritas condiciones de cada uno que NO LO HACEN SIMILAR, en especial la muestra 2, las cual es TOTALMENTE DIFERENTE a las del predio objeto del AVALUO, con ello, se tendría que DESCARTAR la muestra 2 y por norma de avaluo el avaluo bajo el método de MERCADO NO SE PUEDE EFECTUAR con dos muestras y por ende el avaluo que la Juez tomo como base en su fallo y en los apartes aquí referenciados NO PODIA tenerse como base para fijar las INDEMICACIONES a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS,

La resolución 620 de 2008 de IGAC, en su artículo 10 nos dice:

(...)

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. 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.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

(...)

Se puede ver, que el avalúo presentado NO REUNE este requisito; Se debió indicar DE MANERA EXPLICITA, y no general, como lo hizo el perito de la ANI CD AUDIENCIA DE CONCILIACION Y PRUEBAS, 21:00 al 22: 36 el perito manifestó "...análisis del escenario económico encontramos ofertas, transacciones elementos que indiscutiblemente debíamos adoptar el método de mercado comparativo....porque se encontraron ofertas de mercado que fueron analizadas, revisas estadísticamente ...su resultado dieron un valor...fue el, valor adoptado en el avalúo: 22:36" los predios tomados como muestra no cumplieron con esta requisito en lo relacionado a la información y por ende NO PUDERON SER VERIFICADOS, igualmente NO SE REGISTRARON LAS AREAS DE LOS TERRENOS, NI LAS AREAS DE CONTRUCCION, por lo que la aplicación del método, esta llevo de DEBILIDADES que NO PERMITEN ENTREGAR un valor real o promedio de valoración del inmuebles; NO ES LO MISMO, AVALUAR UNA FINCA DE \$21.000.000.000 millones que un predio de \$230.000.000, esas condiciones de medida hacen varias el precio en especial, por que las muestras NO CUMPLEN CON LAS CONDICIONES PROPIAS DEL PREDIO EXPRIPADO, tal como quedo consignado en los avalúos, el tamaño, la cercanía con el casco urbana (acalarando que cuando de

dice en el kilómetros 3 del municipio de Bosconia, Cesar, se toma como referencia el cruce de Bosconia, Cesar. y así quedo consignando en los avalúos que obran dentro del proceso).

Lo anterior, quiere decir que el Juez de primera instancia, se entro un valor probatorio al avaluo de la ANI – debió tener presente la norma anterior, el mismo debía contener la información en la forma exigida en la norma, ya que como lo anuncia ella en los inicios de la lectura del fallo, se debe salvaguardar el debido proceso y el precio justo

CD LECTUTA DE FALLO

“...05:04....a partir del articulo 58 cd Iz Carta Política.....05:25 ...la protección constitucional indica que el derecho solo esta autorizado por motivos de utilidad pública.....es el resultado del estricto seguimiento establecido en la ley, el cual garantiza debido proceso al titular del derecho de dominio....06:08....la enajenación voluntaria con base en una oferta justa por parte de la entidad publica....06:27.....07:35....así es obligación de estas entidades adelantar el proceso de enajenación voluntaria de manera directa con el propietario del bien para lo cual....un oficio contentivo de la oferta de compra, la identificación precisa del bien y el precio base de la negociación...08:00...el precio será igualarticulo 61 de la ley 388 de 1997...el valor por el instituto geográfico Agustín Codazzi o pro el perito privado....debe tener en cuenta la REGLAMENTACION URBANISTICAS MUNICIPAL VIGENTE al momento de la oferta de compra...08:33....”

Señora Magistrados, ya lo había anunciado antes, cuando el perito consigna el 26 de junio de 2016; que utilizo como referencia especializada la Revista CONSTRUDATA ed. 178, tal como se observa en el avaluo y como lo consignado la Juez en su sentencia en el aporte antes transcrito, tendremos que hacernos una Pregunta ¿COMO HIZO EL Dr. OMAR SALCEDO, para viajar al futuro, o sea tomo DATOS ANTES DE QUE EXISTIERAN?, la señora juez ha debido preguntarse.

Con el análisis de la muestra seleccionada, se evidencia que factores como la topografía, disponibilidad de agua, vías de acceso y uso actual de las tierras, no merecen un análisis adicional por cuantos las ofertas fueron seleccionadas de manera tal que contara con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio.					
Debido a que la muestra representa un coeficiente de variación entre los parámetros establecidos por la Resolución 620 de 2008 del IGAC el valor adoptado por unidad de área de terreno (Hectárea) es de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIESESCISIETE PESOS M.L. (\$ 12.465.917), el cual corresponde al promedio de los datos analizados.					
11. CÁLCULOS VALOR DE CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS					
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN					
El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.					
Los valores de las construcciones parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece el método de Fitto y Corvini adoptado en la Resolución 620 del IGAC.					
Para el cálculo del valor a nuevo de cada una de las construcciones requeridas, se tuvo en cuenta el Análisis de Precios Unitarios (APU) contenido en el ANEXO B (CÁLCULOS VALOR DE LAS(S) CONSTRUCCIÓN(ES) Y/O MEJORAS REQUERIDA(S)) teniendo en cuenta referencias especializadas (Revista CONSTRUDATA Ed.178), estudios previos y consultas a los comerciantes del sector.					
11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)					
<table border="1"><thead><tr><th>ITEM</th><th>VN</th></tr></thead><tbody><tr><td>M1</td><td>\$ 10.400</td></tr></tbody></table>	ITEM	VN	M1	\$ 10.400	
ITEM	VN				
M1	\$ 10.400				

CD ADIENCIA DE LECTURA DE FALLO

“...28:00...28:04...frente a las mejoras reclamadas el despacho **DEJA VER COMO LO DIJO EL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE QUE TAMBIÉN INCURRIO EN ERROR en su TASACION, lo cual fue reconocido por el PERITO AL HABER TOMADO como referencia valores posteriores a 2017...o sea con POSTERIORIDAD A LA OFERTA DE COMPRA Y A LA VISITA DEL PERITO, pues se te EFECTUO EN EL AÑO 2016 y las revistas DATA DE 2017 28:44; ...”**

Ello su señoría solo es posible, porque el avaluo NO FUE ELABORADO el 26 de junio de 2016, como lo consigno en su documento, sino en fecha posterior; GENERANDO DUDA SOBRE EL MISMO; DE LA FECHA EN LA CUAL SE PRODUJO REALMENTE y de si es cierto TODO LO QUE DECLARO el evaluador.

Por otro cuando la Juez acoge el avaluo presentado por la ANI, en su Sentencia, desconocío que ya ese avaluo se había VENCIDO, que el termino de vigencia del mismo había CADUCADO y por el mismo ministerio de la ley, NO SE PODRIA TOMAR COMO BASE DEL FALLO, dado, que el mismo se elaboro, BAJO EL MARCO DEL DECERETO 1420 DE 2008, el cual en su artículo 18 que a la letra dice:

(decreto 1420 de 2008
(...))

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.

(...)

El avaluo se elaboro el 26 de junio de 2016 y vino a ser sustentado el 26 de octubre de 2017, para esa fecha señor Magistrados, el mismo había CADUCADO, ESTABE FENECIDO y por mandato de la resolución 898 de 2014 del IGAC, se DEBIA HACER OTRO AVALUO. Y NO SE HIZO, con lo cual al queda sin vigencia el Avaluo que la Juez tomo como referencia del fallo y para tasar las indemnizaciones a favor de YOYSE ANDRADE ARIAS, no le queda otro medio que admitir el presentado por la parte DEMANDADA o en su defecto ORDENAR OTRO AVALUO y no lo hizo, por ello, la Sentencia apelada, DEBE SER REVOCADA en los apartes pertinentes al tema INDEMNIZATORIO y condenar al DEMANDANTE A PAGAR DEBIDAMENTE INDEXADO EL DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE Y TODO DAÑO QUE SE DEMUESTRE en el incidente de rigor.

1.2. Contestación a la demanda anterior

1.1. AVALUO REALIZADO POR LA LONJA LOMPA CARIBE

1.2.

Inicia el funcionario judicial CD 2 a las 02:00 diciendo lo siguiente: "...**PREDIO RURAL** identificado con03:30El despacho acoge el avalúo presentado por la parte demandante a efectos de determinar las indemnizaciones correspondientes con base en los argumentos legales y jurisprudenciales que a continuación

se...05:04....a partir del artículo 58 cd Iz Carta Política.....05:25la protección constitucional indica que el derecho solo esta autorizado por motivos de utilidad pública.....es el resultado del estricto seguimiento establecido en la ley, el cual garantiza debido proceso al titular del derecho de dominio....06:08....la enajenación voluntaria con base en una oferta justa por parte de la entidad pública....06:27.....07:35....así es obligación de estas entidades adelantar el proceso de enajenación voluntaria de manera directa con el propietario del bien para lo cual....un oficio contentivo de la oferta de compra, la identificación precisa del bien y el precio base de la negociación...08:00...el precio será igualartículo 61 de la ley 388 de 1997...el valor por el instituto geográfico Agustín Codazzi o pro el perito privado....debe tener en cuenta la REGLAMENTACION URBANISTICAS MUNICIPAL VIGENTE al momento de la oferta de compra...08:33...9:20....en lo que respecta puntualmente a la indemnización en Sentencia del 11 de diciembre de 1964, la sala Plena de la Corte...preciso...**NO PUEDE CONFUNDIRSE CON EL PRECIO**...la administración toma la propiedad particular, esta medida GENERA UN DAÑO, NO UN PRECIO, se indemniza....10:16 ...en el mismo sentido esta sala explica quesino también cualquier daño que se hubiere sufrido el expropiado o damnificado como el LUCRO CESANTE, como el arrendamiento, o las cosecha dejas de percibir...10:45...NO COMPRENDE UNICAMENTE EL VALOR DEL INMUEBLE OCUPADO O DESOCUPADO, sino el propietario demuestre.....deberá ser reconocido en la Sentencia: 11:10...11:17...desendiendo el caso en el que nos encontramos, el predio en

estudio....399 del C.G.P; el demandante acepto...Presentado oposición únicamente sobre el avalúo del inmueble...cuando esta demostrado que es un suelo M2 y M3, esto es de TIPO INDUSTRIAL, conforme el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOSCONIA....igualmente allego al expediente certificado expedido por la secretaria de Planeación y Obras Publicas del municipio de Bosconia, que en el área de 1607 metros cuadrados....Acuerdo...inmerso en suelo SUBURBANO DE USO MULTIPLE, además aparece que el suelo SUBURBANO...QUE SE DESARROLLARA EN LOS CORREDORES REGIONALES....13:59...vocación agrícola y por la tendencia un uso múltiple M2 y M3....la demanda...que el predio NO PUEDE SER CATALOGADO COMO RURAL, sino como TIPO INDUSTRIAL..15:20...15:30...AHORA BIEN ANALIZADO EL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR LA DEMANDADA NO ACOGE ESTE DESPACHO dicho experticio, puesto que no resulta aceptado los reparos que se le hacen al avalúo aportado por la ANI 15:54....de contener un ERROR GRAVE al considerar el mismo como RURAL Y NO COMO SUBURBANO porque como consta en el artículo 34 de la ley 388 de 1997 los suelos de tipo suburbano no pierden su carácter de RURAL ya que la misma ley los define como áreas ubicadas dentro del suelo rural...16:27...**EN LOS QUE SE MEZCLAN LOS USOS DEL SUELO, DIFERENTES A LOS SUELOS DE EXPANSION URBANA** ...16:55 *Si bien a futuro tiene potencialidad con uso M2 y M3, dirigido al comercio pesado y a la agroindustria a la fecha dicho proyecto NO SE HA REGLAMENTADO, NI MATERIALIZADO, sigue siendo una zona de vocación AGRICOLA...17:09...aunado a lo anterior, la misma norma establece que para que se pueda incorporar al SUELO URBANO; este DEBE CONTAR conrequerida para este tipo de suelo;...NO TIENE SERVICIOS PUBLICOS Y NO EXISTE UN PLAN PARCIAL, PARA EL DESARROLLO DEL AREA* 17:45....18:00...**ADEMÁS VERIFICA QUE CUENTA CON UNA LICENCIA DE 1607 METROS LINEALES DE ENCUERRAMIENTO, UNA GARITA Y UN BAÑO Y NO UNA LICENCIA DE LOTEJO, COMO ERRAMENTE LO AFIRMA....19:04...Sabemos que estas autoridades que concedan Licencia quedaran viciadas de manera que carecen de fuerza de aceptación por parte de este despacho...19:29...igualmente es claro que los proyectos que ahora se aducen y que aumentan el valor del inmueble son posteriores a la oferta presentada por la ANI, LA Resolución que se aporta tiene fecha 17 de septiembre de 2017, al indagarse sobre el anillo vial, sólo estaban los planos de la Construcción y en el evento de haberlos allegados tampoco se hubieran tenido en cuenta al ser circunstancias posteriores a la oferta de compra....20:06---20:10---tampoco es de recibo que el avaluo debía efectuarse en M2 y no por hectáreas o sea por metro cuadrado, como quiera que como se dejó y se reitera el predio tiene carácter rural, lo cual se corrobora con su propio dicho, no cuenta con ninguna explotación; 20:36...y tampoco cuenta con servicios públicos...y no podría tener un desarrollo diferente al autorizado por el Plan de ordenamiento territorial...20:26...amen de que cerca de mismo se encuentra un botadero de basura y que se encuentra y que se encuentra habilitado para realizar loteo o urbanización alguna; 21:10...siendo por lo tanto un error que se desconozca en el avalúo el USO REAL DEL SUELO PRETENDIENDO ASIMILAR A LAS INDUSTRIAL...21:29 al 21:49...asi mismo se encuentra que no tuvo en cuenta el perito el avalúo catastral al momento de fijar el valor de la franja de terreno, siendo que de conformidad con la ley 14 de 1993, en este caso de expropiación es este el valor que se debe tenerse como base....22:30...22:33...no puede el despacho pretenderse...cobra el valor comercial...22:57---el perito dice que el predio tiene un valor catastral de \$2.000.000....y se pretende cobrar...23:00...23:22 sumado a esto que agrega a la indemnización de gastos de Notaria, que no están demostrados, en el expediente 23:30 sino que además no tiene cabida como lo ha afirmado la parte demandante 23: 50... manifiesta el perito de la parte demandada que como método para la realización del examen se tomó el de encuesta, por no encontrarse transacciones pendientes, en predios similares, lo cual se contradice...24:11...a este no se ajusto a los requerimientos establecidos en el parágrafo 9 de la Resolución 620 de 2008, para la validez, no existe ahí constancia24:42...se encuentra en el avaluo presentado por parte demanda que se tomó como base una supuesta venta de \$20.000.000....para un predio de similares características...sin embargo no aparece prueba alguna que permita al despacho constatar esta oferta que e efecto dicho avaluo anterior si podía resultar aplicable...25:31 pues solamente con su afirmación, sin soportar como dijimos prueba alguna de su dicho 25:49...25:58..tambien los avalúos...en una zona suburbano y tasándose su precio por metro cuadrado no obstante analizándose los mismos resulta claro que el predio en aquella ocasión denominado el DIAMANTE no se encontraba en las mismas condiciones....NI tenía la misma...usos de suelo diferente al SUBURBANO 26: 38....27:40...Lo cual constato también el despacho al momento de hacer la entrega del bien en diligencia celebrada el 6 de octubre de 2017, no existe ninguna ocupación....28:00...28:04...frente a las mejoras reclamadas el despacho **DEJA VER COMO LO DIJO EL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE QUE TAMBIÉN INCURIO EN ERROR en su TASACION, lo cual fue reconocido por****

el PERITO AL HABER TOMADO como referencia valores posteriores a 2017...o sea com POSTERIORIDAD A LA OFERTA DE COMPRA Y A LA VISITA DEL PERITO, pues se te EFECTUO EN EL AÑO 2016 y las revistas DATA DE 2017 28:44; 29: 30...Iguualmente queda sentado que el método que se utilizo al rendir el interrogatorio de encuesta no se ajusta a lo reglado en la Resolución 620 de 2008, tampoco tubo en cuenta otros parámetros que influyen en la tasación del suelo, aspectos físicos y ubicación, el uso del suelo, no es lo mismo que este en zona suburbana, que este en zona urbana, para ello debe tomarse en cuenta los usos de suelo determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial, las normas urbanísticas vigentes y SINO QUE SE BASE EN SUPUESTAS PROYECCIONES FURURAS QUE PUEDAN SURGIR...30:32...30:43:...Por lo tanto, TOMANDO EN CUENTA PARA EFECTOS DE indemnización del avalúo presentado por la parte demandante...al haberse considerado el USO DE SUELO Y SU EXPLOTACION, ADEMAS DE SUS firmeza, precisión, encontrase ajustado a la normatividad legal y haberse demostrado además la idoneidad del perito, así mismo ...que el peritazgo aportado por la parte demandante, REUNE LAS EXIGENCIAS DE LEY, EL MISMO TUVO EN CUENTA EL AVALUO CATASTRAL, EL DESCUENTO DE PLUSVALIA DEL 5%, LA DESTINACION DEL PREDIO, EXPLOTACION DEL MISMO, SU VALOR COMERCIAL CON ANTERIORIDAD AL PROYECTO DE LA VIA, LAS MEJORAS INCLUIDAS, ENTRE...OTRAS ACRACTERISTICAS, QUE LO LLEVARON A PAGAR LA INDEMIZACION DEL SUELO...31.48...POR LO QUE ACOGE EL DE LA PARTE DEMANANDATE....32:29 A33.00

- 1.- INTERPRETRACION INADECUADA DE LAS PRUEBAS APORTADAS DENTRO DEL PROCESO**
- 2.- NO HABERSE VALORATO TODAS LAS PRUEBAS EXISTENTE DENTRO DEL EXPEDIENTE**
- 3- FALTA DE SUSTENCACION DE LA SENTENCIA PARA DESLEGITIMAR EL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDADO**
- 4.- INCORRECTA DESESTIMACION DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDADO**

Entrando en materia el presente proceso se da en el marco de la Ley 1682 de 2013 modificada por la ley 1742 de 2014, para lo cual dentro del proceso de ejecución del **PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR III**, se adelanta gestión predial para la adquisición de parte del predio; de parte o un área del terreno; para lo cual le es aplicable el siguiente marco normativo:

Constitución Política de Colombia artículo 29, 58	Se define el debido proceso y el derecho de propiedad y la utilidad pública de la misma, como derechos fundamentales
LEY 9 DE 1999, del 26 de Mayo	Se refiere a la Legislación básica sobre Medio Ambiente – Conservación de la Naturaleza.
LEY 388 DE 1997, del 18 de Julio	Se refiere a los Planes de Desarrollo, Planes de Ordenamiento Territorial y creación del Sistema Nacional Ambiental. ART.56: Procedimiento para la Enajenación Forzosa; ART. 61: Modificaciones al Procedimiento de Enajenación Voluntaria. Relaciona la clasificación del Suelo Municipal.
LEY 105 DE 1993, del 30 de Diciembre	Se refiere a la Disposiciones Básicas sobrre el Transporte. Se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales. Se reglamenta la Planeación en el sector Transporte y se dictan otras Disposiciones.
LEY 1682 DE 2013, del 22 de Noviembre	Se refiere a las medidas y disposiciones para los proyectos de Infraestructura de Trasporte y facultades extraordinarias ART. 12: Definiciones referentes a la Infraestructura de Transporte Terrestre, Aeronáutica, Aeroportuaria y Acuática: ART.23: Avaluadores y metodología de Avalúos; ART. 24: Revisión e Impugnación de Avalúos Comerciales; ART. 34: Avalúos Comerciales.
LEY 1673 DE 2013, del 19 de Julio	Se refiere al Reglamento de Actividades del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
LEY 1742 DE 2014, del 26 de Diciembre	Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión

	que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones. Modifica la ley 1682 de 2013, en algunos aspectos
LEY 435 DE 1998, del 10 de Febrero	Se refiere a la Ley del Arquitecto, se reglamenta el ejercicio de la profesión de la Arquitectura y sus profesiones auxiliares y otras disposiciones.
DECRETO 556 DE 2014, del 14 de Marzo	Se refiere a la reglamentación de la Ley 1673 de 2013, que reglamento la actividad del Avaluador. ART. 11: Inscripción de personas habilitadas por ley anterior.

DECRETO 1420 DE 1998, del 24 de Julio	Se refiere a las Normas, Procedimientos, Parámetros y Criterios para la elaboración de los Avalúos y de las personas Naturales o Jurídicas que realizan Avalúos y de las Lonjas de Propiedad Raíz.
DECRETO 422 DE 2000, del 8 de Marzo	Se refiere a los criterios que deben sujetarse los Avalúos. Sin perjuicios de la dispipaciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras Autoridades Catastrales.
Resolución 620 de 2008 IGAS	Fija los parámetros, para la adquisición de inmuebles en virtud de la ley 388 de 1997
Resolución 898 del 2014 IGAC,	Por medio de la cual se define la metodología y liquidación de los avalúos comerciales requerido en los proyectos de infraestructuras de que tratan la ley 1682 de 2013
Sentencia C- 750 DE 2015	Corte Constitucional, pronunciamiento a la ley 1742 de 2015

El fallo cuestionado, se refiere a la decisión del aquo en el cual se desestima el AVALUO PRESENTADO por la parte DEMANDANDA, sin realizar la misma ponderación legal del AVALUO presentado por el demandante – ANI; o sea que NO HUBO EQUILIBRO DE INTERPRETACION Y CRITERIO DE ANALISIS A TODAS LAS PRUEBAS que obran en el expediente y le entrego al AVALUO un alcance que NO TENIA, como se puede ver y escuchar en la audiencia del día xx de octubre de 2017; grabación; al dr. OMAR SALCEDO, en su exposición indica que se acogió a la resolución 620 de 2008 del IGAC y por ninguna parte menciona o se refiere a la Resolución No.- 898 de 2014 del IGAC, que fue la norma especifica que SE DEBIO APLICAR para todos los efectos al caso concreto, TENIENDO PRESENTE, que no se realiza un cálculo de AVALUO COMERCIAL DE IN INMUEBLE, sino que se DEBE REALIZAR UN CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, toda vez que se trata de una DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA y al ESTAR REGLADO en la citada resolución (898 DE 2014 DEL IGAC), era esta la norma que se tenía que aplicar, a efectos de CALCULAR LAS INDEMICACIONES e que trata la citada ley 1682 de 2013 y modificada por la ley 1742 de 2014, ESE SOLO DESCONOCIMIENTO DEL AVALUO, conlleva a que este CAREZCA DE VALOR, ya que fue explicado y aplicado bajo un marco normativo, que si bien se aplica en parte, **NO ES MENOS CIERTO**, que no era la **NORMA ESPECIFICA**, para el **CALCULO DE LAS INDEMICACIONES – el perito HIZO INCURRIR EN UN ERROR DE INTERPRETACION**, se hace necesario escuchar todos la declaración rendida dentro de la audiencia, conforme el lectura de fallo transcrito antes del inicio del desarrollo de esta Item DC LECTURA DE FALLO.

Como se puede ver el perito en su declaración, NO SOLO SE REFIERE AL DICTAMEN, sino que SIN SER INTERROGADO va más allá de su labor, o al plantear desestimar los usos aprobados por la autoridad competente de aprueba el PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (CONCEJO MUNICIPAL DE BOSCONIA) cuando dentro del mismo que el aporta , se reconoce (folios 17 al 36 cuaderno principal del expediente) la condición de suelo SUBRUBANO o suelos Según la norma; pero NO APLICA ESE RITERIO PARA EFECSOR DEL AVALUO; toda vez que su labor se suscribía a su dictamen, pero la juez le permitía esas extensiones; pero lo más inverosímil es que en la declaración el avaluador en procura de sustentar su dictamen, el cual OBRA DENTRO DEL EXPEDIENTE la explicación e que el predio no tiene condiciones de suelo subrubano, por carecer de servicios publicos, y de los detalles de no haberlos encontrado, OBEDECE a que el predio les había sido entregado el 1 de junio de 2016 y el realizo la visita el día 20 de junio de 2016; cuando la empresa YUMA CONCESIONARIA S.A., YA SE HABIA APODERDADO DEL PREDIO Y HABIA REALIZADO LABORES EN EL MISMO; Asi esta consigado en los documentos pruebas de la PARTE DEMANDANTE, ese prueba del acta de ENTREGA, NO FUE APRECIADA POR EL JUEZ, NI POR EL AVALUADOR” el interrogatorio a OMAR SALCEDO como perito de la NAI, debió limitarse a su avaluo, o que este cuestionara el avaluo presentado por la parte demandada y NADA DIJO SOBFRE ESTE PARTICULAR, se pude revisar su señoría la declaración del mismo en el DC AUDICNEIA DE CONCILIACION Y PRUEBAS, DESDE EL minuto 17_00 hasta el 30:00; dentro de la misma expresa conceptos jurídicos, que eran del resorte de la juez o de los abogados, sin embrago, le dio una interpretación errada al marco legal, como cuando conceptúa sobre el tipo

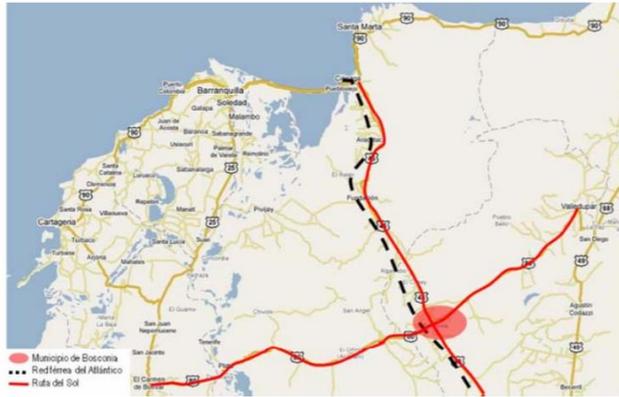
cuando eso no era de su competencia de la misma ley o del operador judicial, como cuando induce en ERROR a la juez, al hacerle creer que TIPO DE SUELO ES LO MISMO QUE USO DE SUELO; y lo hizo cuando le expone la aplicación del artículo 30 de la ley 388 de 1997, sobre los tipos de suelos cuando la NORMA y esa misma ley HABLA DE LOS USOS DE SUELO, que definio del artículo 30 al artículo 35, cuando el mismo decreto 1420 de 2008 le IMPONE LA OBLIACION DE analizar y estudiar LOS USO DE SUELO SEGÚN LA NORMA URBANISTICA Y NO SEGÚN SI SABER Y ENTENDER, ya que la NORMA URBANISTICA ES EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL O EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, vigente al momento de la presentación de la OFERTA DE COMPRA, hizo cometer en ERROR a la señora JUEZ, cuando hace ver que la licencia aportada es ilegal PORQUE SUPUESTAMENTE SE HABIA OTROGADO SOBRE LA FRANJA RECLAMADA y no era así POR CUANTO la juez no reviso, que los planos aportados por la DEMANDADA, reflejaban la exclusión de la ZONA EN RECLAMACIÓN O EXPROPIACION y que el UNICO SENTIDO ERA DEMOSTRAR que ere inmueble si era SUBURBANO y por ello el Municipio por conducto de la Secretaria de Planeación le dada LICENCIA DE CONTRACUCCION, dado que el EOT aportado en el proceso, así lo definía y a contrario cense, EL NOMBRADO RELLENO SANITARIO NO ESTABA INCLUIDO COMO SUELO DE PROTECCION, por lo que TODO LO DICHO POR EL DR. OMAR SALCEDO, estaba desvirtuado, si la JUEZ HUBIERE REVISADO LA INTEGRALIDAD DE LAS PRUEBAS APORTADAS Y NO LO HIZO, tanto así que en el pronunciamiento, cuyos apartes se transcribieron en este recursos, resultan desvirtuados con este rescrito. Todo eso lo hizo el perito comentado, fue realizado con la intención de OCULTAR SUS ERRORES LOS CUALES SE EXPLICARON EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA DE LA SIGUIENTE MANERA, para que ustedes en su decisión lo tengan en CUENTA, toda vez que la juez en la sentencia apelada NO SOLO VALORO INDEBIDAMENTE es el dictamen del DEMANDANTE- ANI, sino que VALORO INCORRECTAMENTE Y VIOLANDO EL PRINCIPIO DE SANA CRITICA LAS DEMÁS PRUEBAS QUE OBRAN DENTRO DEL PROCESO.

Con la presentación del siguiente cuadro comparativo, se podrá observar a prima fase que la valoración dada al dictamen cuestionado, ESTAN DEMOSTRADA.

AVALUO PROPUESTO YUMA CONCESIONARIA S.A.	OBSERVACIONES AVALUO PROPIETARIO
1. - INFORMACION GENERAL	
1.2. TIPO DE INMUEBLE	<p>NO ES FINCA AGROPECUARIA - cosa diferente es que se encuentre en suelo SUBURBANO - HOY DEFINIDO EN EL EOT DEL MUNICIPIO DE BOSCONIA - CESAR, COMO AREA PARA EL DESARROLLO DEL CENTRO LOGISTICO DEL MUNICIPIO; PORYECTO NACIONAL QUE SE ENCUENTRA AMPARADO EN EL LA LEY PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, EN EL PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL¹</p> <p>Para lo cual es importante manifestarle que el Gobierno Nacional, en los documentos DOCUMENTO CONPES 3547 DE 2008, DOCUMENTO CONPES 3568 DE 2009, Y DOCUMENTO CONPES 3982 DE 2020. LA LEY ORGANICA No.- 1955 DE 2019 (mayo 25) por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”; “(...)” Artículo 3°. Pactos del Plan Nacional de Desarrollo. El Plan Nacional de Desarrollo está compuesto por objetivos de política pública denominados pactos, concepto que refleja la importancia del aporte de todas las facetas de la sociedad en la construcción de una Colombia equitativa.</p> <p>El Plan se basa en los siguientes tres pactos estructurales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Legalidad. El Plan establece las bases para la protección de las libertades individuales y de los bienes públicos, para el imperio

	<p>de la Ley y la garantía de los derechos humanos, para una lucha certera contra la corrupción y para el fortalecimiento de la Rama Judicial.</p> <p>2. Emprendimiento. Sobre el sustento de la legalidad, el Plan plantea expandir las oportunidades de los colombianos a través del estímulo al emprendimiento, la formalización del trabajo y las actividades económicas, y el fortalecimiento del tejido empresarial en las ciudades y en el campo.</p> <p>3. Equidad. Como resultado final, el Plan busca la igualdad de oportunidades para todos, por medio de una política social moderna orientada a lograr la inclusión social y la inclusión productiva de los colombianos, y que se centra en las familias como los principales vehículos para la construcción de lazos de solidaridad y de tejido social.</p> <p>El logro de estos objetivos requiere de algunas condiciones habilitantes que permitan acelerar el cambio social. Por lo tanto, el Plan contempla los siguientes pactos que contienen estrategias transversales:</p> <p>4. Pacto por la sostenibilidad: producir conservando y conservar produciendo.</p> <p>5. Pacto por la ciencia, la tecnología y la innovación: un sistema para construir el conocimiento de la Colombia del futuro.</p> <p>6. Pacto por el transporte y la logística para la competitividad y la integración regional.</p> <p>7. Pacto por la transformación digital de Colombia: Gobierno, empresas y hogares conectados con la era del conocimiento.</p> <p>8. Pacto por la calidad y eficiencia de los servicios públicos: agua y energía para promover la competitividad y el bienestar de todos.</p> <p>9. Pacto por los recursos minero-energéticos para el crecimiento sostenible y la expansión de oportunidades.</p> <p>10. Pacto por la protección y promoción de nuestra cultura y desarrollo de la economía naranja.</p> <p>11. Pacto por la construcción de paz: cultura de la legalidad, convivencia, estabilización y víctimas.</p> <p>12. Pacto por la equidad de oportunidades para grupos indígenas, negros, afros, raizales, palenqueros y Rrom.</p> <p>13. Pacto por la inclusión de todas las personas con discapacidad.</p> <p>14. Pacto por la equidad de las mujeres.</p> <p>15. Pacto por una gestión pública efectiva.</p> <p>Así mismo, el Plan integra una visión territorial basada en la importancia de conectar territorios, gobiernos y poblaciones. Esto se ve reflejado en los siguientes pactos:</p> <p>16. Pacto por la descentralización: conectar territorios, gobiernos y poblaciones.</p> <p>17 - 25. Pacto por la productividad y la equidad en las regiones: (...)"</p> <p>Ya el Gobierno Nacional, dentro de su política de logística nacional, entro a definir el MACROPROYECTO DEL CENTRO LOGÍSTICO para el Municipio de Bosconia, Cesar, en el documento Conpes 3568 de 2009, en el cual se consigno lo siguiente:</p> <p>Documento Conpes 3568 de 2009 (...) C. Centro Logístico de Bosconia Localizado en la región norte del país, en su área de influencia se encuentran las zonas portuarias de Cartagena, Santa Marta y Barranquilla y la ciudad de Valledupar; su importancia radica en que en su potencial ubicación confluye el ferrocarril Chiriguana – Santa Marta, con el proyecto Ruta del Sol (Bogotá – Santa Marta) que incluye a la transversal de los contenedores (Carmen de Bolívar – Bosconia), infraestructura que está y estará destinada principalmente al comercio exterior.</p> <p>Gráfico 3. Ubicación general centro logístico de Bosconia</p>
--	--

Gráfico 3. Ubicación general centro logístico de Bosconia



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps

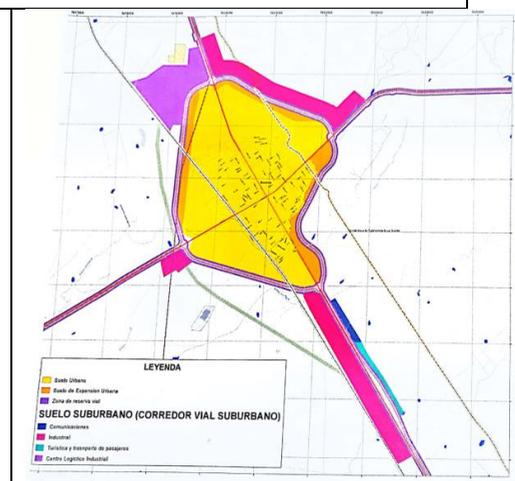
El mismo fue incluido en el PLAN DE DESARROLLO DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR, LO HACEMOS MEJOR 2020 - 2023“

Proyectos en proceso de estructuración	Transporte	Transversal del Magdalena: Gamarra - Buenos Aires - San Alberto - San Roque Pavimentación de la Vía Codazzi - Cuatro Vientos Terminación de la Ruta del Sol Línea Férrea de Transporte de carga Cesar - Guajira (Chiriguana - Dibulla) *
	Vivienda Ciudad y Territorio	Plan Maestro de acueducto del municipio de Bosconia
Proyectos regionales	Comercio Industria y turismo	Construcción escuela de taller Instrumentos Para la Paz Plan especial de manejo y protección del Centro Histórico de Valledupar
	Deporte y recreación	Juegos Bolivarianos de Valledupar Juegos Nacionales 2023 de Valledupar
	Educación	Universidad Nacional Fase II Construcción puerto multimodal en Gamarra y Puerto Capulco
	Transporte	Puerto logístico Bosconia - Puerto Seco Sistema estratégico de transporte de Valledupar - Etapa II Plan Vial Departamental (Vías secundarias) Intervención vías regionales "Programa Colombia Rural")
	Vivienda Ciudad y Territorio	Acueductos Rurales del Departamento Planes maestros de acueducto y alcantarillado del Departamento
	21,6 billones de pesos de diferentes fuentes	Fuente: Elaboración propia DNP, mayo de 2019. *Son los proyectos que dentro del grupo en el que se encuentran clasificados, están en etapa de formulación por parte de la entidad y reflejan los retos a futuro de la nación y los territorios.

Con lo cual queda plenamente demostrado, los alcances del MACROPROYECTO Y por ende, NO SE PUEDE ENTRAR A DESCONOCER la ley del PLAN DE DESARROLLO LEY 1955 DE 2019 (mayo 25) por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, que es una NORMA ORGANICA y por ende, totalmente superior al decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.4.1. y por lo tanto blindo totalmente el Acuerdo 11 de 2019 y Acuerdo No.- 12 de 2020.



lect objects:
PLANO AFREAS SUBURBANAS 2016
2019 y a la fecha 2022



PLANO AREAS SUBSUBANAS

	Con lo anterior, queda claro, que el predio requerido ESTANA DENTRO DEL PROCESO DE PROYECCION y NO COMO LO PRETENDIO MANIFESTAR EL PERITO DE LA ANI en la audiencia;
1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	NO ES AGROPECUARIO, su uso es con destino a la provisión de servicios de CARGA, tal como se pudo contratar con SICARCOL LTDA,
1.11 USO POR NORMA	Su uso es Sub Urbano M2 y M3 y NO como lo clasifico el perito evaluador como suelo AGROPECUARIO
2. - DOCUMENTOS ESTUDIADOS POR LA LONJA	
3.- Certificado de uso de suelo expedido por la Secretaria de Planeación de Bosconia, Cesar	NO CORRESPONDE por cuanto el folio catastrales al cual se aplica el uso, NO es el que el IGAC debe asignarle a predio folio de matrícula inmobiliaria No.- 190 153083 O.R.I.P. de Valledupar. Obra dentro del expediente Certificación de la misma oficina, donde certifica que el predio o polígono requerido por la ANI, es un suelo SUBURBANO, para USO AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3
4. - DESCRIPCION DEL SECTOR	
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	NO CORRESPONDE con la real, USO MULTIPLE M2 Y M3 . Por cuanto se trata de un predio de 9502,2 m2
4.8 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	Se omitió mencionar que el predio COLINDA con la carretera nacional; así mismo que frente al mismo está ubicada la Báscula (Pesa de Vehículos) y las Oficinas de YUMA CONCESIONARIA S.A. , lo que es consonante con el uso de suelo del predio y que permite
5. - REGLAMENTACION URBANISTICA	
USO DE SUELO	USO SUBURBANO M2 Y M3 y NO AGROPECUARIO
	En esa área no se aplican usos agrícolas CJ ADSRAM, como se indica en el estudio (avalúo), como se ha indicado y está demostrado el uso es el SUBURBANO M2 Y M3 y por el ERROR de aplicar el certificado expedido por la Secretaria de Planeación del Municipio de Bosconia, sobre un folio catastral que NO CORRESPONDE al predio AVALUADO , se incurre en ERROR GRAVE
USO PRINCIPAL AGRICOLA Cj ADSRAM, USO COMPLEMENTARIO, USO COMPATIBLES AGRICOLAS Cj ADSRAM CJ, USO PROHIBIDOS	NO SE APLICAN , para el predio que se oferta comprar, existe ERROR GRAVE , por cuanto el uso de dicho predio es M2 Y M3, con lo cual cambia totalmente, la destinación y uso de predio y consecuentemente su precio. El certificado tenido como base del estudio NO CORRESPONDE AL PREDIO oferta para la compra; su folio catastral NO CORRESPONDE al inmueble folio matrícula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar

<p>AGRICOLAS ADSRAM Cj</p>	<p>Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p> <p>Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la <u>localización de la Pesa del Ministerio de Transporte</u> se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga <u>hacia la vía a plato</u> por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro <u>en una longitud de 3.7 Kms</u> y 6.96 has que <u>tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria</u> que se reglamentaran en las normas suburbanas.</p>
<p>CARTOGRAFIA NORMA DE USO DEL SUELO</p>	
	<p>Se ha debido tomar la CARTOGRAFIA SOBRE USO DE SUELO, ESPECIFICA, objeto de la oferta de compra</p>
<p>6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE</p>	
<p>6.1 UBICACIÓN</p>	<p>El plano presentado NO CORRESPONDE AL PREDIO, NI AL CODIGO CATASTRAL que se registra en ese predio de mayor extensión; el cual a simple vista, es INMENSAMENTE superior a los 9502,2 m2 que se describe en el ITEM 6.2 AREA DE TERRENO,</p>
	<p>La firma AVALUADORA, ha debido levantar el plano georeferenciado del predio folio matricula inmobiliaria 190 - 153083 de la O.R.I.P. de Valledupar y no otro que no corresponde al predio objeto de la oferta de compra</p>
<p>6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS USO Y NORMA</p>	<p>ERROR GRAVE en el USO, que no es AGROPECUARIO y por norma SOLO TIENE USO DE SUELO SUBURBANO M2 Y M3, NO presenta uso Agrícola (SuA) Cj-ADSRAM</p>
<p>6.7 CONSTRUCCIONES ANEXAS ITEM M1 Adecuación de tierra para jagüey de (49.00m*19.00m) y 2,05 profundidad, que arroja una cantidad de 1908,55 m3, con edad de 5 años y conservación de 3</p>	<p>ERROR GRAVE, por cuanto en el acta de INVENTARIO, NUNCA, se registró una adecuación de tierras, APARECE REGISTRADA UN JAGUEY, que para la época de la visita el FENOMENO DEL NIÑO, ocasiono sus estragos, es un hecho de FUERZA MAYOR, que no puede ser aplicable a mí por ello, mal puede entrar a considerarse este ítem de una forma diferente a la real y lo que es peor, PRESENTAR un AVALUO, correspondiente a unos costos de maquinaria y mano de obra que no corresponden, al Costo que en su tiempo, se dio por la ejecución de dicha obra (anexo B CALCULOS VALORES DE LA (S) CONSTRUCCION Y/O MEJORAS,</p>
<p>METODO VALUATORIOS</p>	
<p>Método de Comparación de Mercado; se utilizó esta técnica, comparando bienes</p>	<p>ERROR GRAVE, ya que la comparación partió que el bien objeto de la oferta de compra, se trataba de un inmueble rural, con actividad principal AGROPECUARIA, cuando el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar.</p> <p>El método utilizado, NOP CUMPLIO CON LOS REQUISITOS de la resolución 620 de 2008 del IGAC, toda vez que dentro de su declaración el evaluador indica: "...que dentro de la región o zona hay</p>

<p>semejantes y comparables al objeto del avalúo del</p>	<p>muchos oferta de mercado...", pero sólo registro tres (3) de las cuales se observa que NO CUMPLEN con la condición que sean INMUEBLES DE CARACTERISTICAS SIMILARES, o sea que POR USO DE SUELO NORMATIVO, se encuentren en suelo SUBRUBANO.</p> <p>Los predios comparados; La Resolución 620 de 2008 en su artículo 1, dice: Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial (...)</p> <p>NOTA EL PERITO DEL DEMANDANTE - ANI; indico EN SU DECLARACIÓN que el artículo 30 de la el 388 de 1997, dice los únicos tipos de suelo eran tres URBANO, EXPANSION URBANA Y RURAL;.....NO ACLARO, SUELO DE SUBURBANO; si era una categoría de suelo, y OCULTO los definido en la resolución 620 de 2008 en su artículo 5º, cuando de manera expresa le dice:</p> <p>Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).</p> <p>Por lo tanto NO SE PODIA CLASIFICAR COMO SUELO RURAL, porque esta resolución CXLARAMENTE DESARROLLA E INDICA QUE DSTE TIPO DE SUELO ERA EL QUE SE DEBIA CONSIDERAR y no lo hizo, a pesar de CONTARSE CON LICENCIA RUBANISTICA DE DISIPON, LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION, con lo cual ese suelo era SUBURBANO.</p> <p>Es por ello, que cuanto el dra OMAR JARAMILLO, afirma que a ese suelo no se podía dar la categoría de suelo SUBURBANO, que ES EL MEJOR USO DEL SUELO y el cual es el que se ha DEBIDO APLICAR, conforme</p>
--	---

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática:

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

- \bar{X} = indica media aritmética
- \sum = signo que indica suma
- N = número de casos estudiados
- X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias al cuadrado de cada observación con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado, dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza mediante la siguiente expresión:

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694098

Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avlíos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 35

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

\bar{X} = media aritmética
 X_i = dato de la encuesta
 N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación
S = desviación estándar

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Corimador 304020-304102 Fax 304038 Información al cliente 303043-304022 Ext. 4074 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avlíos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 36

\bar{X} = media aritmética.

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

ARTÍCULO 30º.- Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 31º.- Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios. [Ver Decreto Nacional 1337 de 2002](#)

ARTÍCULO 32º.- Suelo de expansión urbana. [Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006](#). Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. [Ver Decreto Nacional 1337 de 2002](#)

ARTÍCULO 33º.- Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. [Ver Decreto Nacional 1337 de 2002](#), [Ver el art. 21, Ley 1469 de 2011](#)

ARTÍCULO 34º.- Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. [Ver Decreto Nacional 1337 de 2002](#)

ARTÍCULO 35º.- Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. (...)
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

(...)

4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

(...)

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las

construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

(...)

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia **de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.**

(...)

Uso. **Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues**

cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal **se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.** Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación. Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. **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.** Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. **En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.**

Las ofertas presentadas dentro del avaluo, se puede determinar, que la información no registra NI FECHA DE PUBLICACION DE DONDE SE TOMO LA INFORMACION, NI CUANDO SE TOMO, Información esta que debió ser explícita.

Se puede ver dentro del informe rendido, que esto no se soportó con los documentos mencionados, a pesar de ser presuntamente los predios del municipio de Bosconia, Cesar, y por ende esa posible su toma, para su posterior análisis; PERO NO SE HIZO,

Tampoco el evaluador OMAR GALLEGO, asistió al sitio objeto del avalúo, por cuanto para ello, requería autorización del interesado; y de dichas visitas, siempre se levante en la gestión predial acta entre la persona que recibe la visita y perito valuador; POR LO TANTO no es cierto, que el haya IDO AL INMUEBLE AVALUDADO, NO APORTA EL ACTA DE DICHA VISITA.

EN SU DECLARACION del minuto 16:00 a 17:36, donde el evaluador entrega su información profesional, y al ser preguntado sobre su idoneidad, responde: "...si..." en esta declaración entrega información de sus estudios, pero NO APORTA NINGUN DOCUMENTO que lo acredite, pero en especial NO APORTO EL REQUISITO EXIGIDO POR YUMA CONCESIONARIA S.A. E INCO – HOY ANI - que en el correspondiente contrato en el ITEM DE GESTION PREDIAL, el ingeniero OMAR GALLEGO, no APORTA CINCO (5) AÑOS DE EXPERIENCIA EN AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS, razón por lo cual se han señalado y se señalaran un sinnúmero de debilidades en su informe escrito y en su informe verbal.

Se conoce como en Avalúo Corporativo aquellos resultados realizados bajo la ley 1682 donde un gremio o lonja de propiedad raíz realiza con el respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, el presidente o coordinador del comité técnico y el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan

Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998. Y en la exigencias del contrato mismo, para este caso INCO – HOY ANI, entrego suscribió el contrato de Concesión No.- XXXX- 2010, y dentro del cual se impuso, la obligación de CONCESIONARA YUMA S.A. de realizar LA GESTION SOCIAL Y PREDIAL, incluida los avalúos de los predios, que se pretender comprar. El dra. OMAR GALLEGO, en su declaración NUNCA INFORMA, DIJO O SI PORTO DOCUMENTO, QUE INDICARAN que tenia MINIMO CINCO (5) AÑOS EN LA ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS y por ende NO DEMOSTRO LA IDONEIDAD, para elaborarlo y rendirlo.



Libertad y Orden

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No [•] DE

[•]

Entre:

Concedente:
Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionario:
[•]

**APÉNDICE TÉCNICO 7
GESTIÓN PREDIAL**

Página 1 de 59

4.5 Fichas Sociales

- (a) Las fichas sociales serán elaboradas de conformidad con lo previsto en la Resolución 545 de 2008 emitida por el INCO – hoy ANI, y/o la norma de reconocimientos socio prediales que, a partir de la fecha de suscripción de este documento, la sustituya, aclare, complemente o modifique, y de conformidad con lo señalado en el Apéndice Técnico 8.
- (b) En la medida en que el Concesionario avance en el trabajo de gestión predial desde el inicio de la Fase de Preconstrucción, deberá proceder de manera inmediata a la elaboración de los estudios sociales para cada uno de los predios requeridos. La ficha social se debe realizar una vez la Ficha Predial y el Estudio de Títulos tengan la aprobación por parte de la Interventoría.
- (c) A partir del momento de la elaboración de la Ficha Social se deberá contar con los soportes que acrediten la información correspondiente de la situación identificada en cada predio y/o unidad social, como contratos de arrendamiento, certificados de existencia y representación de locales comerciales, entre otros, teniendo en cuenta los plazos previstos por la Resolución 545 de 2008.

4.6 Avalúos Comerciales Corporativos

- (a) El Concesionario deberá obtener los Avalúos Comerciales Corporativos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, el Decreto 1420 de 1998, la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), las Resoluciones IGAC 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015 y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso.
- (b) El gremio, lonja o empresa evaluadora seleccionada para la elaboración del avalúo deberá ser presentado a la Interventoría, con copia a la ANI, para su no objeción. La Interventoría tendrá diez (10) Días hábiles para pronunciarse

Página 33 de 59

Lo avalúos contratados eran **AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVO**, y el requisito era que los evaluadores, debía tener como mínimo cinco (5) años en avalúos corporativos, lo cual no acredita el ingeniero geodesta **OMAR GALLEGO**, tal como se demuestra en el avalúo presentado en físico y en su interrogatorio, donde rinde el dictamen

respecto del gremio, lonja o empresa evaluadora presentada, el cual sólo objetará cuando verifique que no cumple con los requisitos a los que se refiere la Sección 4.6(e) de este Apéndice.

- (c) El Concesionario deberá adelantar la elaboración de los estudios de zonas homogéneas que servirán de referencia para la elaboración de los Avalúos Comerciales Corporativos. Copia de los estudios de zonas homogéneas debidamente soportados deben ser enviados a la Interventoría y la ANI tan pronto sean elaborados. La realización de los estudios de zonas homogéneas se hará de manera oportuna y no será necesario contar con el diseño definitivo establecido en los Estudios de Detalle, de manera que no retrase la gestión predial que debe adelantar el Concesionario. Los estudios de zonas homogéneas deberán ser entregados a la Interventoría, con copia a la ANI, por lo menos con dos (2) meses de anterioridad al inicio de la elaboración de los avalúos comerciales corporativos correspondientes a cada predio.
- (d) Será obligatorio la realización de un avalúo puntual para cada uno de los predios. El avalúo de los predios deberá ser realizado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, la entidad que haga sus veces o por un gremio, empresa evaluadora o lonja de propiedad raíz. En todo caso, cuando sea elaborado por un gremio, empresa evaluadora o lonja de propiedad raíz, ésta deberá elaborar un Avalúo Comercial Corporativo del Predio.
- (e) El gremio, lonja de propiedad raíz o empresa evaluadora a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales Corporativos, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - (i) Tener una personería jurídica otorgada con mínimo cinco (5) años de antigüedad.
 - (ii) Tener como mínimo una experiencia de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos para proyectos de infraestructura.
 - (iii) Los profesionales que desarrollarán el trabajo deberán ser peritos evaluadores certificados, tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos y estar registrados en una Entidad Autoreguladora de Avaluadores. En todo caso los peritos evaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 o en las normas que las modifiquen o sustituyan.
 - (iv) Ninguno de los profesionales evaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética. Así mismo, el profesional evaluador no podrá participar en cualquier otra actividad del proceso de

Página 34 de 59

El contrato de **CONCESION** donde **INCO-ANI**, le da a **CONCESIONARIA YUMA S.A.**, el manejo del proyecto **RURAL DEL SOL SECTOR III**, le entrego a esta empresa la gestión predial, incluida la realización de los avalúos, y consiga en el correspondiente contrato (citado en lo0s hechos de la demanda lo siguiente:

(...)

- 1.1.1** Con base en las fichas prediales, el estudio de títulos, y los documentos catastrales correspondientes, cuyo contenido de información debe ser coherente con las regulaciones y especificaciones contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y los diseños definitivos con los cuales el **CONCESIONARIO** ejecuta las obras, éste deberá contratar la elaboración

y obtener los Avalúos Comerciales prediales, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 0762 de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso. El CONCESIONARIO garantizará que los avalúos sean entregados de manera oportuna por la Lonja evaluadora contratada, a fin de garantizar su eventual revisión o impugnación por parte del CONCESIONARIO dentro de los términos que para el efecto determina la ley. Sin perjuicio de su responsabilidad por la correcta valoración de los predios requeridos, el Concesionario remitirá a INCO los precios de referencia por sectores homogéneos que determine la Lonja correspondiente, incluyendo los estudios de soporte, a fin de que la entidad, de considerarlo necesario, adelante las verificaciones a que haya lugar.

1.1.2 Adelantar el proceso de enajenación voluntaria de los predios necesarios para ejecutar las obras y adquirirlos de conformidad con la normatividad vigente, gestión que el **CONCESIONARIO** deberá desarrollar con el propósito de asegurar, conforme el alcance de su competencia, la disponibilidad de los predios a fin de cumplir con el programa de trabajos.

1.1.3 (...)

1.1.4 (...)

1.1.5 Adelantar el proceso de enajenación voluntaria de los predios necesarios para ejecutar las obras y adquirirlos de conformidad con la normatividad vigente, gestión que el **CONCESIONARIO** deberá desarrollar con el propósito de asegurar, conforme el alcance de su competencia, la disponibilidad de los predios a fin de cumplir con el programa de trabajos.

En desarrollo de esta obligación, suscribirá los acuerdos de reconocimiento de factores sociales, las ofertas formales de compra y su correspondiente oficio de notificación conforme lo establecen los artículos 44 y 45 del C.C.A., oficio de inscripción de la oferta en la Oficina de Registro, los edictos cuando a ello hubiere lugar, las promesas de compraventa, aprobará las órdenes de operación para el pago de cuentas relacionadas con la adquisición de los predios requeridos para el proyecto, asimismo suscribirá y otorgará las Escrituras Públicas y todos los demás documentos necesarios para desarrollar, en los términos contractualmente acordados, la gestión socio predial durante el procedimiento de enajenación voluntaria y adelantará el trámite para el correspondiente desenglobe del inmueble y la asignación de cédula catastral independiente por la entidad competente. Especialmente los documentos como reconocimientos sociales, ofertas, promesas y Escrituras Públicas de Compraventa serán suscritos exclusivamente por el representante legal del CONCESIONARIO y, en todo caso, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, los predios adquiridos figurarán siempre a nombre del INCO.

Para los efectos establecidos en el presente numeral, el **CONCESIONARIO** deberá seguir los procedimientos establecidos en el artículo 61 la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989, y las demás normas aplicables o que las sustituyan o modifiquen, en consonancia con las actividades y programas contemplados en la resolución INCO No. 545 de 2008 o la norma que las sustituya o modifique. La entrega de los predios se

efectuará mediante acta directamente suscrita por los enajenantes y el **CONCESIONARIO**, de la cual se enviará una copia al **INCO**.

2.3.3.3 Informe general del sector

Los informes técnicos Individuales serán acompañados en todo caso y cómo requisito necesario para su recepción en el INCO, por el respectivo informe general del sector, actualizado con la periodicidad que la dinámica de las negociaciones lo requieran o cada vez que el comité Socio predial así lo determine.

Los sectores se determinarán teniendo en cuenta, entre otros, **la similitud de norma urbanística**, tipología de construcciones, estratificación económica, etc.

Cada informe de sector deberá contener como mínimo:

- La información básica acerca de los parámetros utilizados en la delimitación del sector.
- Presentación y explicación de las metodologías utilizadas para determinar los valores a los predios del sector.
- Análisis de los datos aplicados en las metodologías utilizadas.
- Resumen sobre las actividades realizadas.
- Fotografías del sector.

En caso de utilizarse los mismos valores de referencia, fuentes y cálculos para varios o todos los inmuebles del mismo sector, valdrá como soporte de los respectivos avalúos individuales la explicación de la metodología aplicada contenida en el informe general del sector, siempre que así se mencione en los dos informes.

2.3.3.4 Relación de predios requeridos o sábana de avalúos.

Se deberá diligenciar el formato entregado por el INCO, el cual se actualizará semanalmente. En el informe mensual de la Interventoría deberán entregarse estos mismos cuadros actualizados. Además, se deberá incluir como mínima información de la ficha predial, la dirección del predio, nombre del propietario, linderos, escritura, área total de terreno, área afectada, área sobrante, áreas de construcción, obras anexas y teléfono del propietario, etc., en archivo digital, formato suministrado por el INCO.

En desarrollo de esta obligación, suscribirá los acuerdos de reconocimiento de factores sociales, las ofertas formales de compra y su correspondiente oficio de notificación conforme lo establecen los artículos 44 y 45 del C.C.A., oficio de inscripción de la oferta en la Oficina de Registro, los edictos cuando a ello hubiere lugar, las promesas de compraventa, aprobará las órdenes de operación para el pago de cuentas relacionadas con la adquisición de los predios requeridos para el proyecto,

2.5 PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN PREDIAL

Sin perjuicio de las obligaciones contempladas en el numeral primero del presente, el Concesionario deberá adelantar todas y cada una de las actividades descritas a continuación, hasta finiquitar el proceso de adquisición de terrenos y mejoras, con la suscripción de las correspondientes ofertas de compra, escrituras y demás documentos de compra a nombre de INCO y obtener la entrega real y material de los predios, aplicando la normatividad vigente sobre la materia.

Elaborados los insumos para el inicio del procedimiento de adquisición predial, el expediente deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

- a) Ficha, plano predial y documentos soporte de éstos.
- b) Boletín de nomenclatura catastral
- c) Cédula catastral del inmueble
- d) Certificación de cabida y linderos expedida por la autoridad catastral competente, cuando exista diferencia de áreas entre ficha predial y títulos.
- e) Títulos que establezcan la tradición del predio en un lapso de veinte (20) años y en general todos los documentos necesarios para el estudio de títulos.
- f) Fotocopia de la Cédula de ciudadanía del titular de dominio o certificado de existencia y representación legal no superior a tres meses, en caso de que se trate de una persona jurídica.
- g) Folio de matrícula inmobiliaria (de fecha no superior a 3 meses)
- h) Resoluciones de adjudicación de baldíos expedidas por el INCODER
- i) Sentencias contentivas de procesos declarativos de Pertinencia, protocolización de juicios de sucesión y demás pronunciamientos judiciales relativos a la titulación de inmuebles.
- j) Resoluciones de urbanismo**
- k) Cartas de presentación del contratista, dirigidas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Departamentos de Catastro, Archivo General de la Nación, Despachos Judiciales, Notarías y demás organismos a donde deba acudir a fin de obtener la información necesaria para la elaboración de los estudios de títulos.
- l) Certificación de avalúo comercial**
- m) Formatos de gestión socio predial conforme lo establecido en la resolución 545 de 2008.
- n) Constancia de solicitud de documentos que no se hayan aportado y respuesta de las respectivas entidades a dicha solicitud.**
- o) Copia de todos los documentos que se consideren necesarios para complementar el estudio de títulos.

Con base en la información recopilada el Concesionario deberá hacer un inventario organizado de toda la información suministrada, en carpetas individuales para cada predio, actualizándola, adicionándola o complementándola, mediante la investigación de los documentos necesarios en desarrollo de la gestión.

En desarrollo del procedimiento de adquisición predial el Concesionario deberá adelantar todas las gestiones tendientes a lograr la efectiva adquisición de los inmuebles requeridos, por el procedimiento de enajenación voluntaria establecido en el capítulo III de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997, y demás normas aplicables y proyectar los documentos de compraventa pertinentes para la revisión y firma por parte de INCO, conforme al procedimiento establecido en el numeral 1º del presente documento.

(...)

DECRETO 1420 DE 1998

(...)

Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían

libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y **jurídicas que afectan el bien.**

(...)

Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

- La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

- La destinación económica del inmueble.
- Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

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.

Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido. La estratificación socioeconómica del bien

Artículo 22º.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características: Para el terreno Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, **suburbano** y de protección, **Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio** Tipo de construcciones en la zona La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte

En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas. La estratificación socioeconómica del inmueble

Para las construcciones: El área de construcciones existentes autorizadas legalmente. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. Las obras adicionales o complementarias existentes. La edad de los materiales. El estado de conservación física La vida útil económica y técnica remanente. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes. Para los cultivos: La variedad. La densidad del cultivo. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo. El estado fitosanitario. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

(...)

Las normas antes referenciadas, CONSTITUYEN UN DEBER PARA EL AVALUADOR, COMO PARA EL JUEZ, en el momento de FIJAR LAS INDEMICACIONES, SIN PODER DEJAR DE LADO EL DAÑO EMERGENTE Y EL LUCRO CESANTE Y CUALQUIER OTRO DAÑO QUE SE OCASIONE O DEMUESTRA; como lo pueden ustedes observar señores Magistrados, La señora juez en su fallo APELADO, deajo de revisar, y pronunciarse en debida forma con todas las pruebas que se aportaron en la Contestación de la demanda; mirese que de manera expresa el articulo segundo del decreto 1420 de 2008 articulo segundo, indica que”... **Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y **jurídicas que afectan el bien.(...)** o sea que el valor comercial, SIEMPRE DEBE SER EL PRECIO MAS FAVORABLE, CONFORME A SU SITUACION JUDIFICA, en esta caso el precio más favorable se lo da su uso de suelo, como suelo **SUBURBANO** uso comercial y **AGROINDUSTRIAL** COMERCIAL M2 y M3, lo cual se **ESTA PLENAMENTE DEMOSTRADO DENTRO DEL PROCESO**, que el área requerida tenía UN USO DE SUELO SEGÚN NORMA URBANISTICA CALIFICADO COMO PREDIO SUBURBANO, perteneciente al CORREDOR DE LA VIA REGIONAL A EL COPEY, tal como consta en la certificación de uso de suelo expedida, específicamente para el predio OBJETO DE LA EXPROPIACION, o sea deajo de apreciar el DOCUMENTO VALIDO, PARA DEMOSTRAR que el inmueble tenia una vocación y que su uso era MULTIPLE M2 Y M3, dirigido al comercio pesado. Quiere decir lo anterior que SU MEJOR USO, era el agroindustrial comercial M2 y M3 y no el uso rural agropecurario; y se INDUCE EN UN ERROR GRAVE AL JUEZ, en hacerle creer que el área requerida era SUELO RURAL, y la valoración y discusión NO ERA ESA, la valoración de las pruebas ERA que el SUELO SUBRUBANO, no puede ser calificado, como SUELO RURAL, su NO QUE SU USO era de tipo COMERCIAL, AGROINDUSTRIAL; con lo cual la categoría**

de SUELO OBLIGABA a que el perito REVISARA EL METODO UTILIZADO EN LA VALORACION, ya que conforme se ha expuesto, el METODO DE MERCADO, APLICADO, DEBIA, REALIZAR LA COMPARACION en predios de igual o similar condición o uso; por ello, el método utilizado NO SE SOPORTO O SUSTENTO DEBIDAMENTE, ya que la comparación de mercado, se realizado sobre predios con uso AGROPECUARIO y con con predios AGROIDUSTRIALES Y COMERCIALES M2 Y M3,

“Resolución 620 de 2008 del IGAC

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

(...)

El fallo, se soportó y sustento en un avalúo que desconoció y violo la resolución 620 de 2008, cuando la Juez afirma que el avalúo presentado por XXXX, se acogía a los lineamientos establecidos en la resolución 620 de 2008, cuando estamos demostrando que NO ES ASI; la comparación presentada por el perito evaluador, así lo indica, al presentar ESE ERROR, al varias las condiciones, varia obteniblemente el valor comercial del avalúo, toda vez que la COMPRACION DE BIENES SEMEJANTES (USO AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3) frente a INMUEBLES DE USO AGROPECUARIO, como se hizo en este caso, al admitir y darle pleno valor la JUEZ en su fallo, esta condición AGROPECUARIA, siendo AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3, o al NO OBSERVAR el operador judicial esta condición; INCURRIO UN FALTA DE VALORACION DE LAS PRUEBAS O INCORRECTA INTERPRETACION DE LAS APRUBAS OBRANTES EN EL PROCESO, las cuales han debido ser analizadas de manera INTEGRAL, y acorde al marco normativo.

Honorables Magistrados, Obra en el expediente Licencia No.- 087, de fecha 14 de septiembre de 2017 expedida por la Secretaria Municipal de Planeación y Obras Publicas del Municipio de Bosconia, por la cual se OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, LIBIA ANDRADE ARIAS Y SANTIAGO ANDRADE DIAZ, con lo cual queda más que demostrado la condición de suelo SUBURBANO TIPO COMERCIA, PARA USO M2 Y M3, del predio objeto de la EXPROPIACION (FOLIOS 229 AL 240); con lo anterior queda plenamente demostrado, que NO SOLO SE TENIA EL USO, SINO QUE SE CONTABA CON LA CORRESPONDIENTE LICENCIA de la autoridad competente,

para proceder en dicho predio el uso INDUSTRIAL M2 Y M3, por eso cundo la juez afirma. "...en la diligencia de acta de entrega adelantada por el despacho, pudo constatar Al revisar la citada acta, ESO NO QUEDO CONSIGNADO en el acta; fue una apreciación personal, que conlleva a decir que la juez se excedio en esa interpretación y por el contrario en esa acta citada, la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, deja constancia, de los trabajos que estaba realizando y les dice que YUMA CONCESIONARIA NO DEJO EL ACCESO QUE POR LEY, LE CORRESPONDE, DEBIENDO TOMAR OTROS SITIOS para poder ingresar...." VER ACTA DE ENTREGA FOLIO XXX, del cuaderno principal.

Estas evidencias físicas que el Juzgado DEJO SE ANALISAR, o que analizo ERRONEAMENTE, y que son parte de las pruebas, con lo cual se desvirtúa lo expuesto por el evaluador OMAR SALCEDO y LO DICHO POR la señora Juez Quinta Civil del Circuito de Valledupar, registro en su fallo, como argumentos, para desestimar el avalúo presentado por el demandado y admitir el del demandante.

Con esa conducta, la señora JUEZ DEJA DE CALIFICAR LAS PRUEBAS OBRANTES (CERTIFICADO DE USO DE SUELO APORTADO POR EL DEMANDADO, EL MISMO AVALUO PRESENTADO POR LA DEMANDANTE, EL MISMO AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDADO, que establecieron para el citado predio USO DE SUELO: SUBURBANO. TIPO M2 Y M3 para el uso de carga pesada y agroindustria) DE FORMA ERRADA E INCORRECTA y cambio el principio de SANA CRITICA, toda vez que conforme las normas antes transcritas y lo documentos e informes rendidos indicaban inequívocamente que era:

“4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se crea un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

(...)"

Eso conlleva a que el sustento del fallo, es totalmente contrario a la realidad procesal y por ende debe ser REVOCADO en los puntos que se definen en esta petición.

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

<p>8.1 RELACION OFERTA OBTENIDA</p>	<p>La sentencia apelada, le dio pleno credibilidad al informe del perito señor OMAR SALCEDO, cuanto dicho dictamen, amen de que no se ajusta a los lineamiento del artículo XXX C.G.P., NO SOLO NO ESTA INCOMPLETO, NO APORTO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS A TODO DICTAMEN, SINO QUE PRRESENTA UN ERROR GRAVE al efectuar la investigación de oferta sobre inmuebles AGROPECUARIOS, cuando está demostrado que el área requerida del inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar, tiene un uso SUBURBANO M2 Y M3, Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso, PERO LO PEOR es que la juez le da validez a este cuando dentro del foliado XXXX al XXXX, obra por escrito dicho dictamen y en el mismo se RECONOCE que el citado inmueble tiene un USO DE SUELO POR NORMATIVIDAD DE suelo SUBURBANO M2 Y M3</p> <p>Se violo el articulo 1 del decreto 4120 de 2008, articulo 30, 31 y 32, ya que el valuador, ha debido darle cumplimiento a las citados normas que ya fueron citadas en el punto anterior, y con lo cual, se establece que la Sentencia Apelado, contiene el ERROR DE INTERPRETACION DEL OPERADOR JUDICIAL, al otorgarle al avalúo presentado por OMAR SALCEDO, y que impone la OBLIGACION de realizar el AVALUO, teniendo presente EL MEJOR USO, esto es si el inmueble objeto del avalúo, presenta un USO AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3, ese era el USO que se debía tener presente, en la tasación del valor del predio objeto de la valoración.</p> <p>Asi mismo, Juez Quinto Civil del Circuito de Valledupar, en esta caso concreto, se EQUIVOCO, al admitir al avalúo presentado por el valuador OMAR SALCEDO, ya que en la escogencia del método a aplicar; este aplica el de METODO DE COMPARACION O DE MERCADO, de que trata la Resolución 620 de 2008 del IGAC; el ERROR CONSISTE en que no es lo mismo utilizar el método de comparación o de mercado, para predios agropecuarios, a utilizar otros métodos, toda ves que la comparación de mercado exige ofertas o transacciones recientes, de BIENES SEMEJANTES, Y COMPARABLES CON EL DEL OBJETO DEL AVALUO.</p> <p>"Resolución 620 de 2008</p> <p>Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>
-------------------------------------	--

Quiera decir lo anterior, que los predios se fueron tenidos en cuenta para los efectos del avaluo, o sea los comparados, fueron inmuebles de USO AGROPECUARIO y no fueron inmuebles de USO AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y ME3; por lo que dicha metodo, RESULTA INAPLICABLE, tal como lo expuso el avaluo presentado por el DEMANDADO YOYSE ANDRADE ARIAS, por conducto de LOMPA CARIBE y avaludor XXX JIMENEZ, ver avalúo físico folios.

Se encuentra PLENAMENTE DEMOSTRADO, que el inmueble objeto de la expropiación, esta dentro de SUELO SUBURBANO, cuyo USO ES AGROINDUSTRIAL Y M2 Y M3, para las actividades de carga pesada y agroindustria, obra certificado de uso de suelo que indica:

(...)

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

Por lo anterior, la ESCOGENCIA DEL SEÑOR OMAR SALCEDO, en aplicar el METODO DE COMPARACION O DE MERCADO, tenía que realizar esa comparación con INMUEBLES, QUE TUVIERAN LAS MISMAS ACARACTERISTICAS O SIMILARES AL DEL OBJETO DE AVALUO, esto es que tuvieren UBICACIÓN EN SUELO SUBURBANO, Y QUE TUBIERON USO AGROINDUSTRIAL Y COMERCIAL M2 Y M3 y NO ERA COMPATIBLE compararlos SIN EXPLICACION PROFUNDA O PREVIA, con suelo de uso AGROPECUARIO; ese ERROR GRAVE, automáticamente permiten establecer que en análisis de la prueba bajo criterio de sana critica NO SE PODIA ADOPTAR O TENER COMO BASE DE LA SENTENCIA, ya que por el contrario genera una INJUSTICIA, al momento de definir las indemnizaciones a la cuales tiene derecho la señora YOYSE ANDRADE ARIAS.

La señora Juez, fue engañada por el avaluador OMAR SALCEDO, por cuanto le índice a fallar, sobre una base, que va contra la ley, y eso se debe a que dentro del contrato de CONCESION de INCO - ANI a favor de CONCESIONARIA YUMA S.A., se le entrega a ellos, la responsabilidad de la gestión predial, pero se le indica que en caso de resultar RESPONSABLES frente a la revisión de los AVALUOS, estos quienes hicieron los avalúos y CONCESIONARIA YUMA S.A. deberán responder, por las diferencias, errores, que resulten demostrados en estos procesos.

PRETENDER DARLE UN USO NORMATIVO de agropecuario, CUANDO, la misma ley les dice ese uso lo da la AUTORIDAD DE PLANEACION MUNICIPAL Y DEBE SER LA CONTENIDA EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, NO LE ESTA DADO A AVALUADOR, NI EL JUEZ cambiar esa condición. So pena de incurrir en un extralimitación de funciones o abrogación de funciones que Constitucional o Legalmente NO le corresponden.

El decreto 1420 de 1998 artículo 21 , 22 y 23, antes transcrito, establecer que el uso de suelo, que define el POT de la entidad territorial donde se ubica el predio ES EL UNICO DOCUMENTO válido, para establecer la condición del USO DE SUELO, y este, bien sea urbano, rural, expansión urbano, **suburbano** o suelo de protección, y que esa condición SERA OBLIGATORIA, para darle el MEJOR PRECIO AL INMUEBLE objeto de la expropiación, en este caso señores magistrados, ESO NO OCURRIO, se desconoció por la señora JUEZ QUINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, esta norma DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO, y al apartarse de la ley, VALORO DE MANERA INCORRECTA LA PRUEBA DE DICTAMEN - AVALUO presentado por el ingeniero OMAR SALCEDO; la Sentencia apelada desconoce la ley de Ordenamiento Territorial y las normas que regulan el tramite de valoración y negociación directa.

Se violo la Ley 388 de 1997, el artículo 60, la cual indica:

ARTÍCULO 60º.- Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"**Toda adquisición o expropiación de inmuebles** que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos **y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.**

(...)

ARTÍCULO 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

(...)

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.

(...)”

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.

(...)

ARTÍCULO 62º.- Procedimiento para la expropiación. [Derogado por el literal c\), art. 626, Ley 1564 de 2012.](#) Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

(...)

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto. [Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998](#)

(...)

Todo lo anterior, se encuentra incluido en el decreto 1420 de 2008, del cual es importante tener presente, que la citada NORMA ha consagrado que los avalúos tendrán una vigencia de Un (1) año desde la fecha de su expedición:

“decreto 1420 de 2008, indica

(...)

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.

(...)

El avalúo presentado por el perito OMAR SALCEDO U, tiene fecha de elaboración del 27 de junio de 2016, NO FUE OBJETO DE REVISION O IMPUGNACION, por parte de quien lo solicito y vino a ser sustentado ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, el xxx de octubre de 2017; para la fecha de la sustentación ya el mismo NO TENIA VIGENCIA, por lo tanto por mandato de la Resolución 898 de 2014 del IGAC, este avaluo DEBIA SER REVISADO, ya que se había quedado SIN VIGENCIA, lo anterior conlleva a que el Juez de primera INSTANCIA, NO PODIA TOMARLO como referencia, para el fallo, YA QUE EL mismo había perdido vigencia; por ello, ese AVALUO, ESA PRUEBA FUE VALORADA INCORRECTAMENTE Y CONTRARIO A LA REGLAMENTACION Y LA LEY, situación que nos lleva a que el MISMO NO SE PUEDE TENER PRESENTE, ni para la decisión de primera instancia, ni para esta decisión de alzada.

ERROR GRAVE, NO EXISTE en el mercado de Bosconia, bienes con esas mismas características, esto es **TERRENO SUBURBANO** con uso de suelo M2 y M3 y que tengan como actividad principal el **COMERCIO PESADO Y AGROINDUSTRIA**, le periodo que se oferta comprar, el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar

Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

Por lo que la información obtenida, no es compatible, ni eficaz para este avalúo, ya que la sola asignación de un uso AGRICOLA, genera un menor valor, que aquellos destinados a comercio pesado y la agroindustria.

Y sobre los que presentan características similares entregan un valor comercial sumamente superior al propuesto por la lonja, ejemplo hace aproximadamente a LUIS PORTO MANJEREZ, le fue comprado por el Mismo estado, para la ubicación de la Báscula que se encuentra ubicada diagonal al predio que hoy se pretende, HECTAREA DE

	<p>TERRENO a VIENTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$20.000.000.oMCTe), o sea que veinte años después, con dicha obra construida y vía Carretera Nacional asfaltada por valorización, se haya reducido el valor comercian en un 2.000%, eso no cabe en la mente de nadie. Porque el fenómeno de aumento del valor comercial de los inmuebles en Bosconia, se iguala a ciudades capitales como Valledupar, Barranquilla, Cartagena; donde las ZONAS DE CARGA, revisten una importancia estratégica a NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL, y el predio pretendido, reúne esas condiciones.</p> <p>Lo que el despacho no reviso, fue que es método, FUE DESECHADO, por el mismo perito, de la lectura y exposición del peritazgo, se encontrara que los MOETODOS fueron explicados cada uno, y también se indico, por que se descarto, cada uno de ellos y porque se llevo a la ENCUESTA, para fijar el valor referido.</p>
<p>9.- INVESTIGACION DIRECTA</p>	
<p>NO APLICICO</p>	<p>ERROR GRAVE, para este caso, donde en el Municipio de Bosconia, Cesar, SOLO un aparte de su suelo, presenta uso SUBURBANO M2 Y M3; se debió realizar una INVESTIGACION DIRECTA, y frente a esto tomar otras fuentes de ciudades donde se establezca inmuebles en suelo SUBURBANO con uso M2 Y M3, ya que el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar</p> <p>Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p> <p>Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la <u>localización de la Pesa del Ministerio de Transporte</u> se crea un área para proveer de servicios al transporte de carga <u>hacia la vía a plato</u> por lo que se prevé <u>la formación de un corredor suburbano</u> hacia el futuro <u>en una longitud de 3.7 Kms</u> y 6.96 has que <u>tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria</u> que se reglamentaran en las normas suburbanas.</p>
<p>10.- CALCULO VALOR DEL TERRENO</p>	
<p>Se tomaron ofertas con el ERRO GRAVE de precios de inmuebles agropecuarios.</p>	<p>ERROR GRAVE Y LESION ENORME, por cuanto las características REALES del INMUEBLE objeto de la oferta de compra fueron desconocidas, conforme se la expuesto a lo largo de esta comunicación; el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar</p> <p>Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p>

	<p>Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la <u>localización de la Pesa del Ministerio de Transporte</u> se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga <u>hacia la vía a plato</u> por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro <u>en una longitud de 3.7 Kms</u> y 6.96 has que <u>tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria</u> que se reglamentaran en las normas suburbanas.</p> <p>Mientras que los inmuebles comparados, para tasar el valor de la tierra, era de uso AGROPECUARIO tal es así que en el 10.2.- ITEM ANALISIS DE DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE, la lonja AVALUADORA, así lo reconoce.</p>
<p>10.2.- ANALISIA DE DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE</p>	
<p>Considera no necesitar análisis adicional, la topografía, disponibilidad de agua, vías de acceso y uso actual de la tierra, NO MERECEN análisis adicional, por cuanto las ofertas tomadas fueron seleccionadas de manera tal que contara con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio</p> <p>Por ello AVALUO el mismo en DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS MCTE (\$12.465.917,00Mcte)</p>	<p>ERROR GRAVE, ya que como se explicó, el AVALUO partió del equivoco de un terreno cuya actividad principal era AGROPECUARIA, cuando el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar</p> <p>Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p> <p>Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la <u>localización de la Pesa del Ministerio de Transporte</u> se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga <u>hacia la vía a plato</u> por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro <u>en una longitud de 3.7 Kms</u> y 6.96 has que <u>tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria</u> que se reglamentaran en las normas suburbanas.</p> <p>La Sentencia apelada, al admitir el avalúo del demandante -ANI, , constituye una LESION ENORME, por lo que la ley Civil Colombiana, NO PERMITE aceptar este tipo de contratos.</p> <p>El avalúo desconoció el LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE, el cual ha debido ser proyectado desde todo momento, debido a que como propietaria NO SOLO HICE ENTREGA ANTICIPADA DEL INMUEBLE, por lo que desde esa entrega surge una indemnización, que iría incluso hasta la etapa de expropiación (Sentencia de la Corte Constitucional mediante Sentencia C - 750 de 2015, bajo el entendido que cuando se cuantifique la indemnización en la etapa de expropiación, el cálculo del resarcimiento debe tener en cuenta los daños generados y aprobados con posterioridad a la oferta de compra del bien.); POR CUANTO LA COMPRA DIRECTA, NO ES IMPUTABLE A MI PODERDANTE.</p>

El despacho, fue inducido por el perito evaluador **OMAR SALCEDO** a incurrir en **ERROR**, al ocultar la aplicación de la Resolución 898 de 2014 del **IGAC**, obligatoria a aplicarse en estos casos y dentro de la cual se establece de manera clara como se debe proceder a liquidar el **DAÑO EMERGENTE Y EL LUCRO CESANTE**, por ello cuando la Juez manifiesta que. ".....tal como lo manifiesta.....desarrollar el dialogo...." Claramente **VIOLO** la resolución anterior, y con ello **EVALUO LA PRUEBA PERICIAL - AVALUO** presentado por el demandante - **ANI**; cuando se reclamaba sobre los daños emergentes y lucro cesante, que fueron incluido en el avalúo que presento la demandada - **YOYSE ANDRADE ARIAS**,



Esta Norma es clara que **DEBIO APLICARSE** al avalúo rendido por el demandante - **ANI** y la Juez en su fallo, **DEBIO CONOCERLA Y APLICARLA**, lo cual desconoció, con la argumentación de que los gastos **NOTARIALES Y OTROS** que son **DAÑO EMERGENTE**, se debían incluir en el avalúo, así mismo el lucro cesante; señores Magistrados, desde la fecha en que el Juzgado hace la entrega **XXXX** octubre de 2017, hasta el día de hoy, mi poderdante **NI HA RECIBIDO EL PAGO DEBIDO**, **NI HA DISPUESTO DE ESA FRANJA DE TERRENO**, **NI SE HAN HECHO LOS GASTO DE MEJORAS DE ACCESOS**, que solicito mi poderdante en la diligencia de entrega; o sea que amen que el avaluo del demandante, se encuentra **TOTALMENTE VENCIDO**, **NO INCLUYO EL LUCRO CESANTE**, **NI EL DAÑO EMERGENTE**, que por ley le corresponde, ya que ella **NO DEBE SOPORTAR** ese daño y la misma ley ordena su liquidación y pago.

Que

Se consideran las ofertas en condiciones económicas de predios con condiciones similares en la zona

RESUELVE

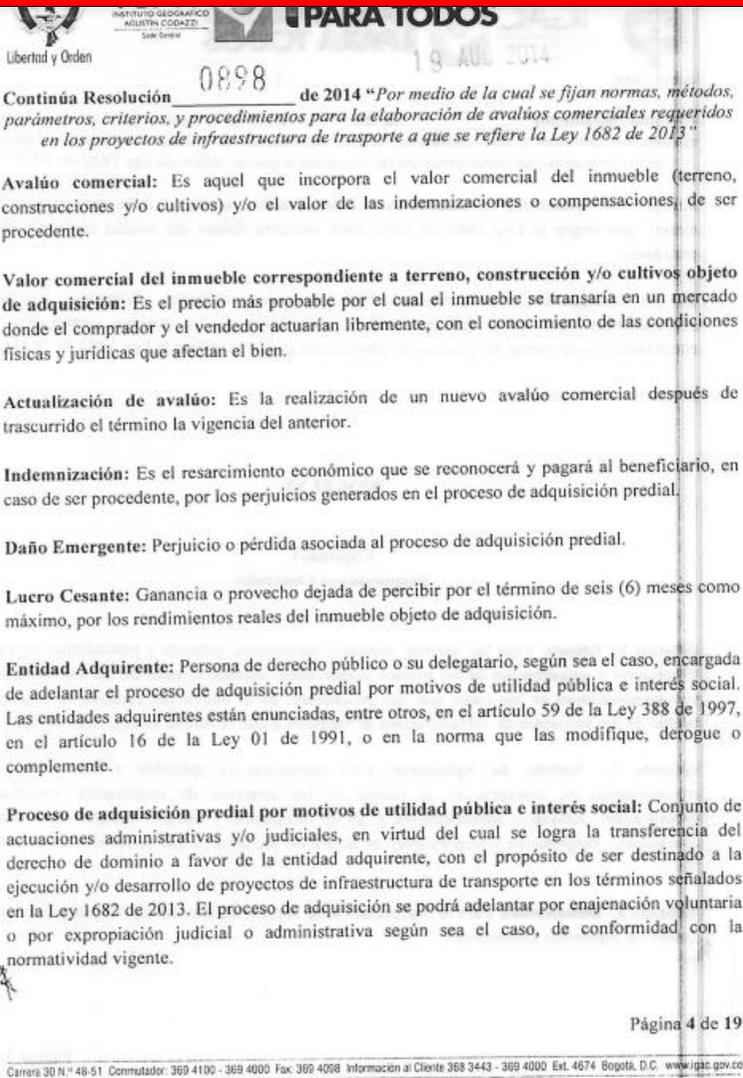
Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco de predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere

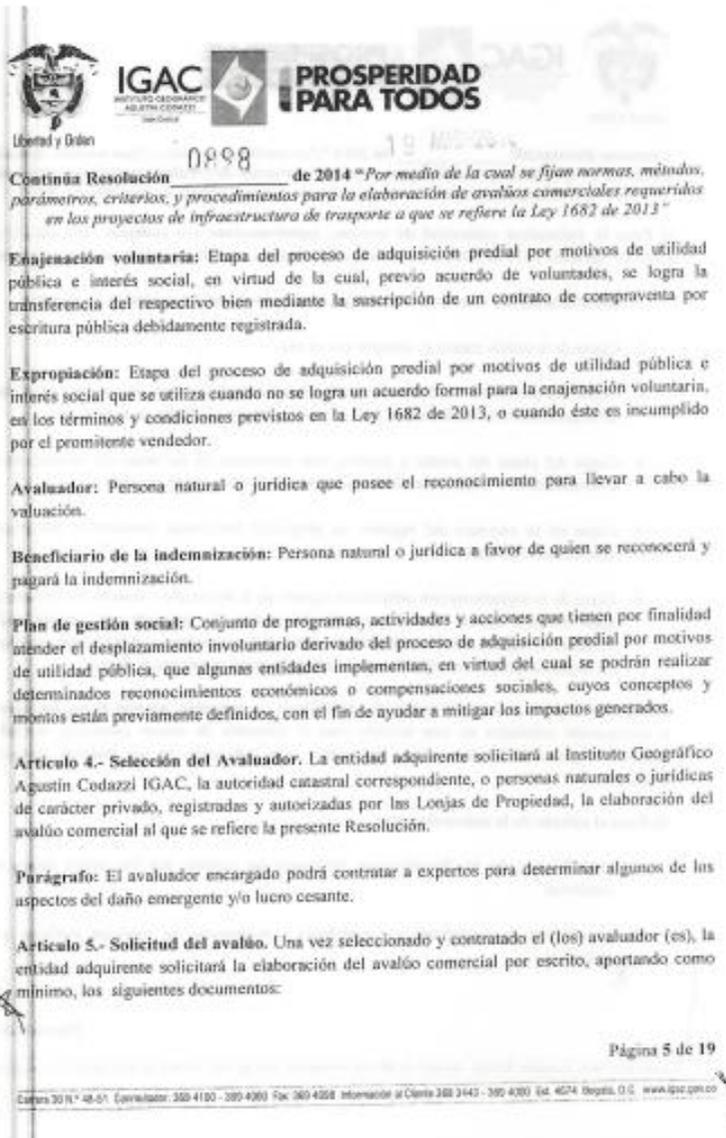
Artículo 2.- Ámbito de Aplicación. Esta resolución es aplicable a la infraestructura de transporte en el marco de los procesos de expropiación, judicial o administrativa y, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere la Ley N.º 19.750 del 2013.

Artículo 3.- Definiciones. Para la interpretación de la presente Resolución se tienen en cuenta las siguientes definiciones:





Actualización del avalúo; Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el termino la vigencia anterior; en esta caso el avalúo presentado por el demandante ANI - es de fecha 27 de junio de 2016 y vino a ser sustentado el xxx de octubre de 2017, y si se revisa a la fecha, ya han pasado mas de cinco (5) años.



ERROR GRAVE, porque se partió de un predio rural con vocación AGROPECUARIA; el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar

Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:

4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.

Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro en una longitud de 3.7 Kms y 6.96 has que tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria que se reglamentaran en las normas suburbanas.

Por lo que no fue homogénea la comparación.

Se alega que se debe tener en cuenta que la especulación del valor

ERROR GRAVE de la lonja, toda vez que el INMUEBLE objeto de la oferta, **NO ENCAJA** en este concepto, toda vez que la vía nacional existía, desde mucho tiempo atrás. Que esa primera vía fue objeto

<p>de la tierra no es posible pagarla, dado que el valor comercial no pude reconocer la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye un motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo que se hubiere pagado la participación de la plusvalía o la contribución de valorización.</p> <p>no se puede tener en cuenta</p>	<p>de valorización y que en este caso, la lonja APLICO ERRONEAMENTE el USO DEL SUELO, ya que desconoce que el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar</p> <p>Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p> <p><i>Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la <u>localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga <u>hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano</u> hacia el futuro <u>en una longitud de 3.7 Kms</u> y 6.96 has que <u>tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria</u> que se reglamentaran en las normas suburbanas.</u></i></p> <p>Y para su AVALUO ha debido partir de este punto y no del que partió.</p>
<p>Esa valorización económica parte del hecho normativo de la valorización integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad que se pueda realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido</p>	<p>Esta CONSIDERACION NO FUE APLICADA CORRECTAMENTE, en este AVALUO, por cuanto tal como está demostrado el MEJOR Y MAS RENTABLE DE LAS ACTIVIDADES que se puede realizar en la franja requerida es la de SUBURBANA M2 Y M3, o sea para comercio pesado y agroindustria, porque está demostrado que el inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar</p> <p>Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p> <p><i>Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la <u>localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga <u>hacia la vía a plato por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano</u> hacia el futuro <u>en una longitud de 3.7 Kms</u> y 6.96 has que <u>tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria</u> que se reglamentaran en las normas suburbanas.</u></i></p> <p>La ley 388 de 1997, ley 1682 de 2013, 1742 de 2014, el decreto 1420 de 2008, la resolución 620 de 2008 IGAC, resolución 898 de 2014, TODAS ELLAS indican que el avaluo DEBE TENER PRESENTE EL MEJOR USO DEL PREDIO OBJETO DEL AVALUO, QUE DEBEN TENER PRESENTE EL USO DEL SUELO POR NORMA UBANISTICA Y QUE EL METODO DE COMPARACION O DE MERCADO, DEBE OBLIGATORIAMENTE, LAS OFERTAS O TRASNACCIONES,</p>

TOMARSE DE INMUEBLES QUE TENGAN LAS MISMAS CARACTERISTICAS Y USOS (NORMA Y USO ASIGANDO) DEL INMUEBLE OBJETO DE LA VALORACION;

Obra en el expediente el certificado de la Secretaria de Planeación Municipal donde se estable el uso antes citado, con lo cual queda demostrado que el inmueble objeto de la expropiación es un SUELO SUBURBANO, CUYO USO ES AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3; ESA categoría de suelo (SUBURBANO) esta definida como uno de los tipos de suelos, que se DEBEN OBSERVAR al momento de fijar el VALOR COMERCIAL del inmueble, y se convierte en NORMA DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO.

Cuando la Juez de causa inicial, DESCONOCE este criterio para proferir el FALLO, es claro, que se APARTO DE LO QUE LA NORMA O LEY LE INDICA, generando como consecuencia de ello, un DAÑO MAS a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, la Sentencia apelada, DESCONOCIO EL USO DEL SUELO, POR NORMA Y POR ACTIVIDAD, y tomo como único criterio el avalúo presentado por OMAR SALCEDO, quien elaboro y presento el avalúo al despacho; como quiera que este perito, explica que utilizo el método de comparación o de mercado; SE PUEDE INDICAFR QUE EXISTE UN GRAVE ERROR, dado que la comparación ha debido realizarse con INMUEBLES DE IGUALES O SEMEJANTES CONDICIONES DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO y esto NO SE HIZO así,(amen que el avalúo no cumple los requisitos de la resolución 620 de 2008, ni de la resolución 898 de 2014 del IGAC); no es lo mismos comparar precios de inmuebles con uso de suelo AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL M2 Y M3, que comparar inmuebles AGROPECUARIOS, este error de comparación; tal como se aprecia del avalúo físico obrante en el proceso y de la sustentación oral del mismo; TE PERMITEN ESTABLECER que el criterio definido o METODO DEFINIDO, no se ajusta a lo indicado en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y permite concluir que el metido de comparación aplicado DESCONOCE TOTALMENTE el MERCADO y con ello el valor comercial de este tipo de inmuebles, los cuales se aprecian bajo otro método, si no era posible encontrar MERDADO (transferencias u ofertas recientes).

Por lo anterior la decisión del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar de darle plena valor al avaluo presentado por la parte demandante - ANI, se equivoco TOTALMENTE, para poder RECONOCER LAS INDEMNIZACIONES a que tiene derecho mi poderdante.

<p>Establece como conclusión que según averiguación directa y por información que se tiene en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteración del orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.</p>	<p>Este factor FAVORABLE, mejora aún más las condiciones del precio de la tierra en la zona, por lo que el precio del AVALUO ha debido tener presente, la misma,</p>
<p>Las perspectivas del valorización del este inmueble se presentan en virtud al desarrollo de la región, del proyecto que impacta positivamente al sector, tales como Ruta del Sol Tramo 3</p>	<p>La valorización del inmueble ya estaba dada por su condición de hacer parte de la TRONCAL DE LOS CONTENEDORES, y de ser una inmueble en SUELO SUBURBANO, con uso AGROINDUSTRIAL Y COMERCIAL M2 Y M3; por lo tanto el fallo apelado, NO PODIA DAR PLENA CREDIBILIDAD, al avalúo del demandante - ANI; LA perspectiva de valorización de la ZONA es un conjunto de acciones y hechos, que hacen de la MEJOR ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL de BOSCONIA, ya que se encuentra desde el borde del anillo vial del proyecto RUTA DEL SOL SECTOR III, o sea junta con el casco urbano del Municipio de Bosconia, Cesar; y no como falsamente lo indico el señor OMAR SALCEDO, perito evaluador del demandante - ANI, cuando afirma que el predio esta a más de 2 kilómetros del casco urbano y que desde ahí, tendrían que llevarse los servicios públicos y los tendría que pagar la comunidad...." todo esto es TOTALMENTE FALSO, las áreas suburbanas como esta pegan al casco urbano de Bosconia, Cesar, cuenta con servicios de AGUA POTABLE, ENERGIA ELECTRICA, TELEFONIA Y temas como saneamiento básico DEBERAN SER ASUMIDOS POR EL TITULAR D ELA LICENCIA DE CONSTRUCCION (El area requeida en expropiación hace parte de uan zona industracil y conforme el decreto 1477 de (...) ARTÍCULO 2.2.2.2.2 Corredores viales suburbanos. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que</p>

tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, Y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente.

PARÁGRAFO . No se podrán clasificar como suburbanos los corredores viales correspondientes a las vías veredales o de tercer orden.

(Decreto 3600 de 2007, artículo [10](#), modificado por Decreto 4066 de 2008, artículo [3](#))

ARTÍCULO 2.2.2.2.3 Ordenamiento de los corredores viales suburbanos. Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, en el plan de ordenamiento o en las unidades de planificación rural se deberá delimitar lo siguiente:

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

PARÁGRAFO 1. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este decreto.

(Decreto 3600, artículo [11](#), modificado por Decreto 4066 de 2008, artículo [4](#))

ARTÍCULO 2.2.2.2.4 Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios. El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural.

En todo caso, el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural se deberán adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Las normas urbanísticas también señalarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, y las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², contravenga lo dispuesto en el presente artículo.

Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

PARÁGRAFO. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural.

(Decreto 3600 de 2007, artículo [12](#))

ARTÍCULO 2.2.2.2.5 Normas para los usos industriales. El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos

industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

(Decreto 3600 de 2007, artículo [13](#))

ARTÍCULO 2.2.2.2.6 Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano. A

partir del 20 de septiembre de 2007, el plan de ordenamiento territorial o las unidades de planificación rural deberán contemplar, como mínimo, la delimitación cartográfica de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano, las alturas máximas y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de los usos industriales, de forma tal que se proteja el paisaje rural. Las normas urbanísticas también contemplarán los aislamientos laterales y posteriores que a nivel de terreno deben dejar las edificaciones contra los predios colindantes con la unidad mínima de actuación y que no hagan parte de esta.

Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y

cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del presente decreto. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos. Tampoco se autorizará su desarrollo en el área de influencia que definan los municipios o distritos para desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

PARÁGRAFO . Las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones existentes antes del 20 de septiembre de 2007 de para usos industriales ubicados en suelo rural suburbano, se resolverán con base en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, sin superar, en ningún caso, el 50% de ocupación del predio. En este porcentaje de ocupación se incluirán las áreas de que trata el parágrafo anterior.

(Decreto 3600, artículo [14](#), modificado por Decreto 4066 de 2008, artículo [5](#))

PARÁGRAFO TRANSITORIO. En los planes de ordenamiento territorial se deberá definir la clasificación de los usos industriales, teniendo en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que producen y estableciendo su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos. Mientras se adopta dicha clasificación, la solicitud de licencias deberá acompañarse del concepto favorable de la autoridad municipal o distrital competente, sobre la compatibilidad del uso propuesto frente a los usos permitidos en este tipo de áreas.

Si al 10 de diciembre de 2010 el concejo municipal o distrital, o el alcalde, según sea el caso, no ha adoptado en el plan de ordenamiento territorial la clasificación de usos industriales de que trata este parágrafo, no se podrán expedir licencias urbanísticas para usos industriales.

(Decreto 3600 de 2007, artículo [14](#), subrogado por Decreto 3641 de 2009, artículo [1](#))

Es por ello, que el predio requerido TENIA PLENAMENTE CONOCIDA UNA PROYECCIÓN, para la actividad y específicamente para el **COMERCIO DE CARGA Y AGROINDUSTRIAL**, está

	<p>aprobado, ya contábamos con la Vía Nacional, bajo de la concesión del proyecto Rural del Sol, no se dará la valorización comentada, y por el contrario tendremos mayores gastos incluso, para poder acceder a nuestra propiedad. Obra certificado de uso de suelo, que le entrega esa categoría y hoy en día el área esta definida como zona del CENTRO LOGISTICO DE BOSCONIA-CESAR, para lo cual se le incorporan los planos de rigor; todo esto que debió ser aportado por el perito del demandante y que debió observar la juez de primera instancia, SON ELEMENTOS DEL AVALUO, que al no se incluidos hacen del avalúo cuestionado UN AVALUO INCOMPLETO y por ende NO SE PUEDE VALORAR como plena prueba para dictar la sentencia en el sentido de darle plena validez y con ello condenas a YOYSE ANDRADE ARIAS. Por ello, la sentencia apelada DEBE SERREVOCADA.</p>
	<p>NOTESE, que el AVALUADOR, conoce claramente que el predio objeto de compra, tiene uso SUBURBANO con uso múltiple M2 Y M3 y NO LE DIO esa aplicación a la comparación del precios, que corresponde al que le da mayor valor al mismo y los disfraza como predio agropecuario.</p> <p>Por eso es que se presente el ERROR GRAVE Y LA LESION ENORMA.</p>
<p>De acuerdo a la reglamentación certificada por el Municipio de Bosconia, Cesar dicho suelo se encuentra clasificado como suelo rural que presente dos usos; Suelo Rural agrícola y suburbano múltiple, que si bien es cierto este último son áreas ubicadas dentro del suelo rural en el que se mezclan usos de campo y ciudad, el municipio deberá establecer la reglamentación correspondiente, sin que previamente se surta proceso de incorporación a suelo urbano, hasta el</p>	<p>ERROR GRAVE, por cuanto como se ha explicado, la certificación expedida NO CORRESPONDE AL AREA PRETENDIDA, sino a un predio de mayor extensión, el cual ni siquiera corresponde si folio catastral al del inmueble folio matricula inmobiliaria No.- 190 - 153083 O.R.I.P. de Valledupar; Según el EOT, dichos suelos tiene el siguiente uso:</p> <p>4.4.5.-SUELO SUBURBANO SOBRE EL CORREDOR DE LA VÍA REGIONAL A EL COPEY.</p> <p>Se caracteriza por presentar vocación agrícola y la <u>localización de la Pesa del Ministerio de Transporte se creara un área para proveer de servicios al transporte de carga <u>hacia la vía a plato</u> por lo que se prevé la formación de un corredor suburbano hacia el futuro <u>en una longitud de 3.7 Kms</u> y 6.96 has que <u>tendrá un uso múltiple M2 y M3 dirigido al comercio pesado y agroindustria</u> que se reglamentaran en las normas suburbanas.</u></p> <p>No es cierto que en el Municipio debe INCORPORAR A SUELO URBANO, este tipo de suelo, toda vez que los suelos que se INCORPORAN A LOS SUELOS URBANOS, SON LOS SUELOS DE EXPANSION URBANA, los suelos SUBURBANOS, SE PROCURAN MANTENER FUERA DEL CASCO URBANO, y que por su condición de INDUSTRIA, se procura que el IMPACTO AMBIENTAL, sea el menor posible para la población que en mayor numero están en el</p>

<p>momento el área avaluada tiene un comportamiento netamente rural</p>	<p>casco urbano, por lo anterior, es EVIDENTE que el perito sin ser ABOGADO O PROFESIONAL DEL DERECHO, se adentra a dar una explicación que se contradice con la norma URBANISTICA.</p> <p>El perito evaluador, se equivoca, y seguramente lo que quiso decir era que los SUELOS DE EXPANSION URBANO, si cuentan con Licencia Urbanistica, se avaluara como suelo URBANO, pero sino cuentan, se avaluara como suelo rural; pero esto es para los SUELOS DE EXPANSION URBANA; más no para los SUELOS SUBURBANOS, ya que estos se constituyen como tipos de suelo que por sus características se mezclan actividades de suelos urbano (industria, agroindustria y otros) y que igualmente tienen vocación agrícola, por estar en el sector rural, de tal forma que la ley 388 de 1997 en su artículo 34 lo define así:</p> <p>ARTÍCULO 34º.- Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002</p> <p>En entonces es claro, que es un tipo de suelo o CATEGORIA DE SUELO, que se ubica dentro del suelo rural; esa categoría de suelo, viene a ser definida en la misma ley 388 de 1997, como determinante, para el avalúo y esto es ratificado por el decreto 1077 de ..., decreto 1420 de 2008, resolución 620 de 2008 y resolución 898 de 2014 del IGAC, en este tipo de suelo, es obligatorio para el proyecto a ejecutarse en ese suelo, AUTOABASTECERSE de los servicios públicos domiciliarios (O sea que NO ES QUE EL MUNICIPIO DEBE RESPONDER POR ESOS SERVICIOS O la comunidad va a resultar pagando unos servicios públicos, sobre esas zonas, lo cual es FALSO, como lo afirmo el perito en su declaración (minuto xxxxx); y su única misión y lo consiguió fue INDUCIR AL JUEZ a equivocarse en la apreciación de su avalúo; para referenciar lo anterior, NOTESE que</p>
---	--

dentro del avalúo presentado, por la parte demandante - ANI, este perito consigna que se encuentra cerca a la BASCULA o sea del CENTRO DE OPERACIONES DE YUMA CONCESIONARIO S.A., y del Relleno Sanitario de Bosconia; todo lo anterior indican la vocación INDUSTRIAL DEL SECTOR; el citado predio, se ubica el sector cuyo actividad es netamente para el tema de carga, tan es así que al frente de dicho predio está ubicada la báscula o pesa del Ministerio de Transporte; sin lugar a dudas el **AVALUO** rendido por la firma **CORPORACION NACIONAL DE VALORES Y TASACIONES** a través de si ingeniero **OMAR SALCEDO, NO CONSIGNO**, todos los aspectos que deben acompañar un avalúo **CORPORATIVO**, los soportes presentados, ratifican lo expuesto por este apoderado que el avaluo **NO FREUNIO LOS REQUISITOS DE LA LEY 1742 DE 2014, NI LA RESOLUCION 620 DE 2008 Y 898 DE 2014 DEL IGAC**, ni cumplió con lo establecido en el decreto 1420 de 2008, ni la ley 388 de 1997, **CONFOME SE HA EXPLIDO AMPLIAMENTE EN ESTE ESCRITO**; la certificación de usos de suelo por ellos, presentados no se refirió al predio objeto de la **EXPROPIACION**, sino a un predio de 72 hectáreas, inobservando el deber de **SOLICITAR EL USO DE SUELO NORMATIVO**, únicamente del área objeto del avalúo, toda vez que esa **AREA EXCLUSIVA, SOLO TENIA UN USO**, y esa porción del predio **SUBURBANO** y su uso era **AGROINDUSTRIA Y COMERCIAL M2 Y M3**; situación que la juez no pudo revisar y que la conlleva a darle al avalúo del demandante una valoración que no le correspondía en sana critica.

Dentro de la audiencia de fecha 26 de octubre de 2017, ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, se profiere sentencia dentro de la misma la cual fue APELADA y La discusión en el presente caso, se ha transado en que el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, le entrega plena valor al VALUO PRESENTADO POR LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, Avaluador OMAR SALCEDO URIZA, NO REUNIO LOS REQUISITOS DE LEY, NO SE ACOGIO A LA INDEMNIZACION JUSTA, NO SIGUIO LOS PARAMETRSO DE LA CORTE CONSTITUCIONAL SENTENCIA C – 750 DE 2015(ESTO ES APLICAR DEBIDAMENTE LA LEY 1682 DE 2013, 1742 DE 2014, RESOLUCION 620 DE Y 2008 Y RESOLUCION 808 DE 2014, CODIGO GEENRAL DEL PROCESO), SOBRE EL RECONOCIMIENTO EFECTIVO DE LOS JUSTO Y DE TODOS LOS DAÑOS QUE SE GENERAN A YOYSE ANDRADE ARIAS; EL VALUOD PARA FECHA DE LA DILIGENCIA YA SE ENCONTRABA VENCIDO, EL AVALUO NO CONSIGNO EL REAL USO DE SUELO; EL AVALUDO NO SE REALIZO TENEINDO PRESENTE EL MEJOR USO; eso llevo a que NO ERA JUSTO UNA NEGOCIACION DIRECTA, cuando con ello, se estaba GEENRANDO UN DAÑO a mi poderdante; tal como paso a explicarlo.

La definición de las INDEMNIZACIONES que trata el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia; si bien debe observar el interés general de la comunidad, no es menos cierto, que igualmente debe mirar el derecho a la propiedad privada; ese derecho es en virtud al proceso de requerimiento del predio que en inicio, como se demuestra dentro del proceso, se les advirtió de la INCOSISTENCIA DEL AVALUO, recurso de reposición contra la resolución de expropiación, donde se la hace ver que el avalúo debe ser objeto de revisión, SIN EMBARGO LA ENTIDAD NO LO CONSIDERA ASI; y Decide formular el proceso de expropiación por vía judicial; dentro del cual DESDE

LA CONTESTACION DE LA DEMANDA, MANIFESTAMOS QUE NO NOS OPONIAMOS A LA EXPROPIACION O A UN ACUERDO VOLUNTARIO, sino a la TASACION DE LAS INDEMNIZACIONES, y donde se planteaba el reconocimiento de los JUSTO. LO ANTERIOR SE RATIFICA, cuando la señora JUEZ dentro de la etapa de conciliación, FORMULA UNA PROPUESTA, que refleja que se aumentara en más del 50% del valor del avalúo, la oferta de compra. ESTO ES PARA ESE DESPACHO era CLARO Y NOTORIO, que el valor propuesto por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA era INFIMO. Sin embargo por no acercarse al valor presentado por la LONJA CARIBE, era muy distante, se DECLARABA FRACAZADA esa diligencia; PERO MARCABA EL CONOCIMIENTO DE LA FUNCIONARIA JUDICIAL, de que para ella, LO JUSTO, ERA AUMENTAR EL VALOR DEL AVALUO.

Así, mismo dentro de la AUDIENCIA DE PRUEBAS Y FALLO del 26 de octubre de 2017, se le INTERROGO AL PERITO VALUADOS DE LA PARTE DEMANDANTE (AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA) Para lo cual LOS HONORABLES MAGISTRADOS DEBEN DETENERSE EN LA REVISION DE ESTAS DECLARACIONES Y EN LOS DOCUMENTOS SOPORTES DE LAS DECLARACIONES QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE y se podrá observar que TIENDO EL DEBER LEGAL SE soportar, EL avalúo como lo ordena el C.G.P., NO LO HIZO y por el contrario el AVALUO presentado LA PARTE DEMANDADA y elaborado por LOMPA CARIBE – avaluador JORGE ELIECER JIMENEZ VARGAS. Se soporto conforme a la ley y se sustento conforme a la ley y NMO FUE APRECIADO por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, tampoco observo el despacho las demás pruebas aportadas para DESSTIMAR EL AVALUO DEL DEMANDANTE – ANI, al anexarse al expediente sendos avalúos que fueron elaborados por AVALAUDORES habilitados, como lo eran ANGEL DE JESUS SOCARRAS REALES Y MARTIN ALBERTO AVLILA REALES, Miembros que han actuado como auxiliares de la justicia para estos casos y que en conjunto con todas las pruebas aportadas DESANTURALIZABAN le avalúo de la DEMANDANTE -ANI y que el juez de primera instancia NO APRECIO, situación que generó el rechazo a la Sentencia y por ello, se solicita se revoque en las DECESIONES SEGUNGA, CUARTA de dicho fallo, por todo lo que he explicado y explicare en este escrito. Y FALLO – SENTENCIA DEL 26 DE octubre de 2017, no valoro, ni aprecio, ni tuvo en cuenta LA CONTESTACION DE LA DEMANDA, DONDE SE APORTAN LOS USOS DE SUELOS Y AVALUO DEL PREDIO OBJETO DE LA EXPROPIACION, DONDE SE APORTAN OTROS AVALUOS SOBRE PREDIOS SIMILARES, condiciones IMPORTANTES para efectos del avalúo, ya que si hubiere tenido presente que el USO DE SUELO del citado predio por ORDENAMIENTO TERRITORIAL del MUNICIPIO DE BOSCONIA-CESAR o sea POR NORMA URBANISTICA (SUBURBANO), y no el consignando por el DEMANDANTE – ANI que para efectos del avalúo la LONJA contratada, lo consignado con un USO DE SUELO Por NORMA URBANISTICA como suelo AGROPECUARIO, con lo cual INCURRUA EN ERROR GRAVE, y teniendo el DEBER LEGAL DE PEDIR LA REVISION u OBJECCION DEL avalúo, no lo hizo, PESAR DE QUE SE LE PUDO EN CONOCIMIENTO, cuando se interpone recurso a la resolución de EXPROPIACION, aportándole nosotros el respectiva certificación.

La calificación que se hizo en el avalúo de SUELO AGROPERCUARIO, no se demostró dentro de la AUDIENCIA DE PRUEBA Y FALLO (NUNCA APORTARON EL CERTIFICADO DE USO DE SUELO- QUE INCLUSO DIGERA ESO) o sea el AVALUO DEL DEMANDANTE – ANI, NO REUNIA LOS REQUISITOS DE LEY y por en contrario la SENTENCIA DEBIA DESESTIMARLO Y ACOGER el presentado por la PARTE DEMANDADA.

Por otra parte en la contestación de la demanda, APORTAMOS el CERTIFICADO DE USO DE SUELO que nos entregó la DIRECCION ADMINISTRATIVA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS DE BOSCONIA, CESAR, sonde se establece que ese INMUEBLE, TENIA UN USO DE SUELO SUBURBANO, HECHO PLENAMENTE DEMOSTRADO, con las pruebas aportadas y la declaración rendida por el PERITO DE LONPA CARIBE – Dr. JIMENEZ, quien al ser preguntado sobre el USO DE SUELO del predio que se solicitaba en expropiación este CONTESTA: SUBURBANO; igualmente se pudo establecer durante la correspondiente audiencia, al ser interrogado el perito de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, si se había dado aplicación a la Sentencia de la Corte Constitucional C - 750 de 2015 y demás que se expidieron en virtud al tema IDEMNIZATORIO, sobre la OBLIGACION DE INCLUIR EN EL Avalúo, no se entrega una respuesta clara, ni concreta, sólo se dice que el avalúo se realizo con base en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

El avalúo presentado por la parte DEMANDANTE - ANI, NO CUMPLIO LOS PARAMETROS DE LA resolución 620 de 2008 del IGAC, por los siguientes aspectos:

“RESOLUCIÓN 620 DE 2008

(Septiembre 23)

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI",

en uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998,

(...)

ARTÍCULO 5o. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, **suburbano** y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, **el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).**

EXPLICACION DE LA SUSTENTACION: La Sentencia apelada, entrega pleno valor al avalúo presentado por la DEMANDANTE - ANI, y tomado como UNICO ELEMENTO base para proferir la Sentencia, desconociendo, que el ERRO GRAVE ALGADO por este apoderado, viene desde la oferta de compra y hasta el día de hoy: NO CLASIFICO EL USO DE SUELO COMO SUBURBANO, que tenía el área objeto de la adquisición; sino que lo CLASIFICA como suelo rural, con cuyo ERROR GRAVE, lo cual le arrojaba un MENOR VALOR. Obra dentro del proceso CERTIFICADO DE USO DE SUELO DEL PREDIO OBJETO DE ESTA EXPROPIACION CUYO USO POR EOT, ES EL DE SUELO SUBURBANO, categoría de SUELO QUE LE ENTREGA SU MEJOR USO el predio y por ende un MAYOR VALOR; El ERROR GRAVE del avalúo de la DEMANDANTE - ANI, es que desconoció el UICO ELEMENTO QUE DEBIO TENER EN CUENTA PARA LA CLASIFICACION DEL SUELO, OBRA en el proceso aportado en la CONSTESTACION DE LA DEMANDA, así mismo el AVALUO PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDADA, claramente deja establecido que el USO DE SUELO del polígono requerido y objeto de la EXPROPIACION, donde se clasifica como SUELO SUBURBANO, situación que fue ratifica durante la audiencia, al ser interrogado sobre el tema. Es por ello se el AVALUO DE LA DEMANDANTE - ANI, no se pudo haber tenido para presentar una OFERTA DE COMPRA, NI MUCHO MENOS PARA PROCESO COMPENSATORIO O INDEMNIZATORIO dentro de este proceso; por lo el JUEZ DE INSTANCIA INICIAL, se equivoca, situación que motivo, el recurso de ALZADA.

Modificar el USO DE SUELO, conlleva a MODIFICAR EL VALOR COMERCIAL Y LAS INDEMNIZACIONES QUE SE DERIBAN DE ESE VALOR COMERCIAL; en este caso NO ES LA CULPA DEL DEMANDADO, quien genera la realización de la NEGOCIACION DIRECTA, sino, la del DEMANDANTE - ANI, a través de sus agentes contratados para llevara a cabo ese proceso; la Sentencia se encuentra INDSEBIDAMENTE SUSTENTADA, ya que si del avalúo se observan errores graves, mal puede el fallador tomar como EJE CENTRAL Y SOPORTE DE LA SENTENCIA; como quiera que la situación Planteada por este apoderado, se encuentra DEMOSTRADA DENTRO DEL PROCESO, se deberá REVOCAR LA SENTENCIA del 26 de octubre de 2017 UNICAMENTE en sus RESUELVE: SEGUNDO Y CUARTO Y EN SU DEFECTO, PROFERIR EL FALLO, A que haya lugar.

Sin embargo su señoría, se puede OBSERVAR que desde la fecha de elaboración del AVALUO(27 de junio de 32016) , a la fecha de la sentencia APELADA(29 de octubre de 2017), EL AVALUO, había FENECIDO, ya que presentaba más de un (1) año, conforme el marco jurídico, Ley 1482 de 2013, Ley 1882 de 2018, artículo 9º; ahora señores Magistrados, como se puede ver de la Sentencia 750 de 2016 de la Corte Constitucional, donde se deben incluir TODOS LOS DAÑOS DEMOSTRABLES DESDE EL INICIO DEL PROCEO HASTA EL DIA DE FALLO, FINAL, lo anterior, por cuanto el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, REALIZO ENTREGA del predio objeto de la expropiación, esto es SE LO QUITO A LA FUERZA mi poderdante y desde esa fecha a la fecha de hoy, ha dejado de UTILIZAR EL MISMO, GENERANDOSE DAÑOS que se DEBEN COMPUTAR mediante INCIDENTE, toda vez que este tipo de recursos y proceso NO PERMITE otra dinámica.

El avalúo tal como lo expresare en el punto específico, que nos lleva a las indemnizaciones, futuras, NO FUE CONTEMPLADO EN EL AVALUO, A pesar de que la ANI, había tomado la iniciativa de proceder a la EXPROPIACION, y como quiera que desde la fecha del avalúo, a la fecha de hoy, ha transcurrido un termino SUMAMENTE EXGERADO, por sustracción de materia y NORMA, este queda sin EFECTOS LEGALES.

POR OTRA PARTE el AVALUO presentado por NOSOTROS requiere una ACTUALIZACION MONETARIA, por lo que el mismo DEBE SER INDEXADO, conforme las formulas legales; que puede ser incluido en la decisión de FONDO que revoque la sentencia APELADA.

(...)

ARTÍCULO 6o. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

EXPLICACION DE LA SUSTENTACION: La sentencia apelada desconoció la norma antes citada; al darle valor preferente al avalúo presentado por la ANI, el cual como se ha anunciado, desde la oferta de compra y hasta el día de hoy: NO CLASIFICO EL USO DE SUELO COMO SUBURBANO, que tenía el área objeto de la adquisición; sino que lo CLASIFICA como suelo rural, con cuyo ERROR, lo cual le arrojaba un MENOR VALOR. Obra dentro del proceso CERTIFICADO DE USO DE SUELO DEL PREDIO OBJETO DE ESTA EXPROPIACION CUYO USO POR EOT, ES DEL DE SUELO SUBURBANO, categoría de SUELO QUE LE ENTREGA SU MEJOR USO el predio y por ende un MAYOR VALOR; el uso de suelo presentado, lo es de un predio de mayor extensión, que no corresponde al POLIGONO REQUERIDO Y DEFINIDO EN EL AVALUO, situación que conlleva a la reclamación, presentada y por ende a considerar que el avalúo presenta un ERROR GRAVE, el documento esencial es el CERTIFICADO DE USO DE SUELO, que si aportamos nosotros en la CONTESTACION DE LA DEMANDA y con lo cual, se demostraba, que el avalúo de la ANI, estaba INCOMPLETO o carecía de los soportes y documentos, y por ende NO PODIA bajo criterio de SANA CRITICA, se tomado como herramienta valida, para soportar el fallo, que hoy estamos APELANDO, por lo que la SENTENCIA, se Soportó de la decisión que en administración de justicia DEBIA TOMARSE, ese yerro, del juez de primer INSTANCIA DEBE SER, como lo ha dicho la corte el avalúo de cubrir todos las indemnizaciones y se debe reconocer y pagar lo JUSTO, para lo cual el mismo DEBE TENER TODOS LOS SOPORTES que lo sustenten; Se puede observar que dentro del expediente el dr. OMAR SALCEDO URREA, para justificar su ERROR, manifiesta que estuvo en la empresa de servicios públicos preguntado; PERO NUNCA NI SOLCITO POR ESCRITO, NI APORTO POR ESCRITO LA SUPUESTA RESPUESTA QUE LE DIO la empresa de servicios públicos de Bosconia, Cesar, sin embargo la Juez de conocimiento, le da plena credibilidad; cuando al contrario de los DEBIO HACER EL, que era pedir por escrito la documentación que se hiciere falta o complementar de la que le hubiere entregado quien le pidió el avalúo; el perito al no aportar los documentos que soportaran su dicho, INCUMPLIO la norma antes citada. CON LO CUAL EL VALUO BASE DE LA SENTENCIA, PRESENTA OTRA DEBILIDAD, ESTO QUE NO ESTA SUSTENTADO DOCUMENTALM

Corte Constitucional 750 de 2015, Resolución 620 de 2008 y 898, en este aporta que estoy explicando, al tomar como base de su fallo, un AVALUO que no estaba soportado; situación que conlleva a que la sentencia sea REVOCADA en la parte INDENMIZATORIA.

(...)

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador **deberá** verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

EXPLICACION DE LA SUSTENTACION: El fallo APELADO, se soportó en un avalúo presentado por la ANI, desde la oferta de compra y hasta el día de hoy: NO CLASIFICO EL USO DE SUELO COMO SUBURBANO, que tenía el área objeto de la adquisición; sino que lo CLASIFICA como suelo rural, con cuyo ERROR, lo cual le arrojaba un MENOR VALOR. Obra dentro del proceso CERTIFICADO DE USO DE SUELO DEL PREDIO OBJETO DE ESTA EXPROPIACION CUYO USO POR EOT, ES DEL DE SUELO SUBURBANO, categoría de SUELO QUE LE ENTREGA SU

MEJOR USO el predio y por ende un MAYOR VALOR; el uso de suelo presentado, lo es de un predio de mayor extensión, que no corresponde al POLIGONO REQUERIDO Y DEFINIDO EN EL AVALUO, situación que conlleva a la reclamación, presentada y por ende a considerar que el avalúo presenta un ERROR GRAVE, EL ENTE VALUADOR NO CUMPLIO CON SU DEBER DE VERIFICAR, la reglamentación URBANISTICA, del polígono o área de terreno requerida y que fue objeto del avalúo. TODA VEZ QUE Un mismo predio puede presentar diferentes USOS DE SUELO O SEA PUEDE ESTAR CON VARIAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS. ESTE ERROR GRAVE Y OMISION conlleva a que la ANI PRESENTARA UN AVALUO apartado del VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

La juez de primera instancia, admite la condición de suelo agropecuarios; cuando el uso de suelo por norma era el de SUBURBANO, uso AGROINDUSTRIAL COMERCIAL M2 Y M3, y ese uso que le daba el mejor valor, era el que debía observar el perito y NO LO HIZO y ese mismo uso era el que DEBIA APLICAR LA JUEZ QUINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR y NO LO HIZO, por ello, se apelo el fallo.

Como se puede ver la Sentencia apelada, le entrega al avalúo discutido y mencionado, un valor PROBATORIO NO DEBIDO, a pesar de estar demostrado que presente ERROR GRAVE, ya que como en varios ocasiones se ha explicado, el ERROR de avalúo esta en el USO DE SUELO, que se le dio el inmueble, lo cual VARIA SUSTANCIALMENTE el valor comercial, constituyendo una situación INJUSTA para la señora YOYSE ANDRADE ARIAS.

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

La sentencia, apelada, soporta su decisión INDEMOZATORIA, en un EL AVALUO PRESENTADO POR LA ANI, no registra quien realizó el reconocimiento del polígono objeto del avalúo, y es persona diferente a quien lo firma; por lo tanto, ES IRREGLAMENTARIO, toda vez que el requisito de quien firma el avalúo, DEBIA CUMPLIR con las mismas características técnica y profesionales de quien lo firma POR ELLO EL AVALUO NO SE PEUDE TENER PRESENTE DENTRO DE ESTE PROCESO.

(...)

ARTÍCULO 7o. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

(...)

PARÁGRAFO. Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

(...)

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

(...)

La sentencia APELADA (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), dio valor supremo al AVALUOS PRESENTADO POR LA ANI, al cual NO REALIZO COMPARACION DE ZONAS HOMOGENEAS, (ESTO ES QUE TUVIEREN LAS MISMAS CARACTERISTICAS. O SEA CON USO DE SUELO SUBURBANO, LO CUAL CONSTITUYA UN ERROR GRAVE, que conlleva a que el AVALUO NO SE PUEDA TENER PRESENTE, PARA PAGAR LAS INDEMICACIONES A LAS QUE TIENE DERECHO YOYSE ANDRADE ARIAS, NON REALIZO COMPARACION ENTRE EL USO DADO Y EL USO AUTORIZADO POR NORMA URBANISTICA, esto CONLLEVA A QUE EL AVALUO INCUMPLIO los parámetros de la resolución 620 de 2008 del IGAC

Es un hecho NOTORIO que no requiere prueba que LE PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR III, es una proyecto, que REQUIERA para su ejecución la ADQUISICION DE MUCHOS PREDIOS, desde SAN ROQUE HASTA FUNDACIÓN Y DESDE VALLEDUPAR HASTA EL CARMEN DE BOLIVAR, y resulta INASECTABLE que para la época del avalúo, la empresa que recibió la CONCESIO – YUMA CONCESIONARIA S.A., que dio inicio al CONTRATO EN EL AÑO 2012; y que ya había ADQUIRIDO UN CONSIDERABLE NUMERO DE PREDIOS RURALES Y URBANOS, los valuadores NO HUBIERAN REALIZADO LA HOMOGENIZACION de que trata, o incluso, la podían hacer con otros predios de la ZONA QUE SE ENCONTRATAN EN condición de SUELO SUBURBANO.

POR LO QUE EL AVALUO PRESENTADO POR YUMA Y ACEPTADO POR EL JUZGADO EN SU FALLO, debe ser DESCARTADO, situación que NO VALORO EL DESPACHO JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR y por ende su DECISIÓN DEBE SER REVOCADA, toda vez que carece de fundamento legal.

La sentencia PASO POR ALTO, el cumplimiento de esta NORMA, la cual ha pesar que la norma citad habla de una recomendación, es evidente que un CORRECTO AVALUOD, incluye y realiza este análisis, que con el CUAL SE HUBIERE GARANTIZADO, establecer el VALOR CORRECTO DEL AVALUO y con ello, NO GENERAR DESCONOCIMIENTO DE LOS DERECHOS PECUNIARIOS E INDEMNIZATORIOS, que le asisten a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS.

“RESOLUCIÓN 898 DE 2014

(agosto 19)

Diario Oficial No. 49.249 de 20 de agosto de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley [1682](#) de 2013.

(...)

ARTÍCULO 1o. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley [1682](#) de 2013.

ARTÍCULO 2o. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Esta resolución es aplicable a los proyectos de infraestructura de transporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa y, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los valuadores, propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere la Ley [1682](#) de 2013.

La Sentencia ha debido tener presenta, que esta resolución, es **OBLIGATORIA** para el caso en estudio, a tal punto que debe interpretarse y aplicarse, con la JUSTICIA que ello implica, la Sentencia **APELADA**, ha debido tener una aplicación integral de esta norma, más no fue así y conforme lo expongo a continuación, ya que el área expropiada, esta destinada al proyecto de infraestructura RUTAL DEL SOL SECTOR III, adjudicada en Concesión a YUMA CONSEIONARIA S.A. en la construcción de la 4G de la vía que de Bosconia conduce a El Copey, carril izquierdo, y más específicamente diagonal a la actual Bascula de Pasaje.

ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para la interpretación de la presente resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:

Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente.

Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Actualización de avalúo: Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de trascurrido el término la vigencia del anterior.

Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

Daño emergente: Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.

Lucro cesante: Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

Entidad adquirente: Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Las entidades adquirentes están enunciadas, entre otros, en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 de la Ley 1a de 1991, o en la norma que las modifique, derogue o complemente.

Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social: Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud del cual se logra la transferencia del derecho de dominio a favor de la entidad adquirente, con el propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013. El proceso de adquisición se podrá adelantar por enajenación voluntaria o por expropiación judicial o administrativa según sea el caso, de conformidad con la normatividad vigente.

Enajenación voluntaria: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

Expropiación: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se utiliza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, en los términos y condiciones previstos en la Ley 1682 de 2013, o cuando este es incumplido por el promitente vendedor.

Avaluador: Persona natural o jurídica que posee el reconocimiento para llevar a cabo la valuación.

Beneficiario de la indemnización: Persona natural o jurídica a favor de quien se reconocerá y pagará la indemnización.

Plan de gestión social: Conjunto de programas, actividades y acciones que tienen por finalidad atender el desplazamiento involuntario derivado del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública, que algunas entidades implementan, en virtud del cual se podrán realizar determinados reconocimientos económicos o compensaciones sociales, cuyos conceptos y montos están previamente definidos, con el fin de ayudar a mitigar los impactos generados.

Para efectos de entrar a considerar los fundamentos del fallo apelado, es claro, que este desconoció la totalidad de este artículo; por cuanto soportó su decisión en el avalúo presentado por la ANI, el cual ase aparto de los procedimientos, soportes y conceptos indemnizatorios; al realizar la valuación, aplicando un USO DE SUELO no REGLAMENTARIO, dejando de incluir toso los conceptos indemnizatorios, esto es el LUCRO CESANTE, que se genera y se viene generando con el DESPOJO DEL AREA que el despacho entrego a la ANI, por vía judicial, del cual la norma habla que como mínimo de seis (6) meses, pero que como se puede aprecia, acá está definido en más de cinco (5) años, en virtud la contabilización de la fecha de entrega por el Juzgado hasta la fecha en que ejecutorie el fallo que defina esta situación; CONCEPTO que están igualmente definido en la Sentencia 750 de 2015 de la Corte Constitucional; dicha omisión en la sentencia constituye una falla judicial, que genera daño y detrimento a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, a la cual le ha tocado soportar el trámite del recurso por espacio de más de cuatro (4) de la Sentencia apelada y posiblemente 5 años para cuando se produzca el fallo de esta instancia.

Todo lo anterior, conlleva necesariamente UN DAÑO POSTERIOR AL PROCESO DE NEGOCIACION DIRECTA, el cual como se ha demostrado NO SE DIO, por la CULPA EXCLUSIVA DE La Agencia Nacional de Infraestructura y sus agentes YUMA CONCESIONARIA S.A. y la Lonja contratada, para la realización del avalúo que

presenta ERROR GRAVE, y que fue el que tomo el Juzgado Quinto Civil del Circuito como base para proferir el fallo, Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018.

Por todo lo expuesto y por estas consideraciones, se debe **REVOCAR** la Sentencia apelada en los corresponde a la indemnizaciones reconocidas en la misma a favor de YOYSE ANDRADE ARIAS y en su defecto se deberá reconocer y pagar debidamente indexado el valor definido en el avalúo presentado por mi poderdante y que obra dentro del expediente; así mismo, se debe levantar la condena que se impuso a YOYSE ANDRADE ARIAS y adicionalmente mente por medio de incidente, se ordene la liquidación de los daos y perjuicios que se demuestren, posterior a la oferta de VENTA

(...)

ARTÍCULO 5o. SOLICITUD DEL AVALÚO. Una vez seleccionado y contratado el (los) evaluador(es), la entidad adquirente solicitará la elaboración del avalúo comercial por escrito, aportando como mínimo los siguientes documentos:

i) Para la valoración comercial de terreno, construcciones y/o cultivos. -Artículo [13](#) del Decreto Nacional 1420 de 1998 o la norma que lo derogue, modifique, adicione o complemente.

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.

2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.

3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble objeto de avalúo, según el caso.

5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.

6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

PARÁGRAFO. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

La providencia apelada; sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, al reconocer al avalúo presentado por el demandante – ANI; interpreto y aplicado de manera errada el principio esencial de las PRUEBAS, como es su valoración, bajo contexto de sana critica; toda vez que quedo demostrado en la audiencia de pruebas y presentación de informes de los avalúos, que dicho peritazgo entre al predio requerido un USO DE SUELO diferente al establecido en la NORMA URBANISTICA, y con ello, el avalúo, PIERDE TOTAL SENTIDO Y LLEVA CONSIGO UN ERROR GRAVE, NO SUSBANABLE, y generando un reducción ostensible del valor comercial del inmueble; ya que desconocieron esta obligación, esto es respetar y aplicar, esto es el Acuerdo No.- 019 de 2001, ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, que obra dentro del expediente, y que se indica en la CERTIFICACION DE USO DE SUELO, que aportamos en la contestación de la demanda, y que procede de la autoridad competente OFICINA DE

PLANEACION MUNICIPAL DE BOSCONIA, CESAR, conforme lo tiene definido la ley 388 de 1997.

El desconocimiento del reglamento urbanístico, constituye UN ERROR GRAVE que esta demostrado en el avalúo presentado por el DEMANDANTE - ANI y como para efectos de definir los aspectos indemnizatorios, este avalúo fue es el soporte de la sentencia apelada, la misma DEBE REVOCARSE y en su defecto amparar las pretensiones de mi poderdante e impartir las otras ordenes que por ley y justicia correspondan.

ii) Para el cálculo de la indemnización:

1. Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.

2. La relación de contadores y/o medidores y acometidas de servicios públicos y su ubicación.

3. Encuestas y censos socioeconómicos en caso de que la entidad adquirente las haya realizado, e información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales, entre otras, que se desarrollen en el respectivo inmueble, así como los titulares de las mismas.

4. Relación de muebles ubicados en el inmueble objeto de adquisición, que deban ser trasladados.

5. Indicación de los plazos para entrega del inmueble y forma de pago que se planteará por parte de la entidad adquirente en la oferta de compra.

6. <Numeral modificado por el artículo 2 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Copia de los contratos de arrendamiento y otros, cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido.

7. Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).

8. Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.

9. Los demás documentos que considere relevantes para el cálculo de la indemnización.

PARÁGRAFO 1o. <Parágrafo modificado por el artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretendan hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización.

Se puede observar que dentro de este proceso NO OBRA NINGUNA DE LA INFORMACION Y DOCUMENTOS DE QUE TRATA este artículo; el DEMANDANTE – ANI, ha debido dentro de su demanda, APORTAR todos estos elementos, junto con el correspondiente avalúo, con los cuales se realizan los CALCULOS DE LAS INDEMNIZACIONES y es evidente que el AVALUO Presentado por este, NO LO FUE SINO DE PREDIO INMUEBLE y a titulo de INDEMNIZACION, con lo cual el presentado, **NO CONTIENE TODOS LOS FACTORES Y ASPECTOS OBJETO DE LA MISMA**, las cuales están definidas y reglamentadas y **SON OBLIGATORIAS INLCUIRLAS** dentro de los procesos de adquisición o expropiación. Es por ello, que la Sentencia apelada, ha debido observar lo anterior y como quiera que no se encuentran presente dentro del proceso, es porque NO EXISTEN O NO CUMPLIERON CON ESOS PASOS, PARA LA ELABORACION DEL AVALUO, lo que conlleva a que este es DEFECTUOSO, ES IRREGLAMENTARIO ES ILEGAL Y BAJO ESA PANORAMITA, no se le puede apreciar como plena PRUEBA, como lo hizo la Juez Quinta Civil del Circuito de Valledupar, para proferir la sentencia que se cuestiona; SON VACIOS SUSTANCIALES DEL PROCESO Y DE LA SENTENCIA, en la cual en lo relacionado con los aspectos INDEMNIZATORIOS, no se salvaguardo la norma y por ende el AVALUO NO PUEDE SER TENIDO EN CUENTA para la tasación de los perjuicios que se le han ocasionando y se le continúan ocasionando a

YOYSE ANDRADE ARIAS. Esto conlleva a que la Sentencia DEBE SER REVOCADA, en las decisiones que tiene que ver con los aspectos pecuniarios e indemnizatorios.

La sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, OMITIÓ tener presente, que el avalúo tomado como base para su decisión NO CUMPLIÓ CON ESTE REQUISITO, hecho que genera que dicho avalúo SEA INCONSISTENTE, INCOMPLETO Y ESTE PLAGADO DE ERRORES INSUBSANABLES, que obligaban a que no se DEBIA TOMAR COMO SUSTENTO DEL FALLO APELADO.

ARTÍCULO 8o. VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS. Para efectos de determinar el valor comercial de terreno, construcciones y/o cultivos, se deberán aplicar las normas, procedimientos, parámetros, criterios y métodos contenidos en el capítulo cuarto del Decreto Nacional 1420 de 1998, y en la Resolución IGAC 620 de 2008, o las normas que lo (la) derogue, modifique, adicione o complemente.

CAPÍTULO II. DEL CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN.

ARTÍCULO 9o. INDEMNIZACIÓN. Para efectos de calcular la indemnización *se aplicarán* las normas, métodos, criterios, parámetros y procedimientos, señalados en los siguientes artículos.

Los dos artículos anteriores (8° y 9°) son expresos al indicar que están se aplicaran; esto es **SON OBLIGATORIOS**, o sea se deben cumplir tal y como están definidos en esta resolución y en caso de no cumplirse el avalúo **NO PUEDE SER TENIDO**, para ningún efecto administrativo (oferta de venta, expropiación administrativa y expropiación judicial), tal como se ha explicado al NO CUMPLIR el avalúo presentado por el DEMANDANTE – ANI dentro de este proceso, con todos los requisitos que se han explicado, el fallo judicial NO HA DEBIDO TENERLO COMO PRUEBA para dictar su sentencia del JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, ya que la misma ley, le otorgaba la POTESTAD DE ORDENAR UN AVALUO que cumpliera con las condiciones reglamentarias, sin embargo NO LO HIZO y por el contrario se adentro a fallas, con lo cual se vulneraron los derechos de YOYSE ANDRADE ARIAS, para lo cual mediante este recurso de alzada se pide la REVOCATORIA DEL FALLO, en lo relacionado a los aspectos PECUNIARIOS E INDEMNIZATORIOS, que se consignaron en el fallo.

Recordemos señores magistrados, que desde la misma contestación de la demanda, de la audiencia de que trata el artículo xxxx del CGP, y de los alegatos presentados antes del fallo, se anunció que nuestra OPOSICION no era de la venta directa o de la expropiación, sino que la discusión que existía lo era del valor a PAGAR por el DAÑO ENMERGENTE, LUCRO CESANTE Y OTROS GASTOS A LOS CUALES TIENE DERECHO MI PODERDANTE.

SECCIÓN I.

CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

ARTÍCULO 10. DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 4 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> El evaluador encargado del cálculo de la indemnización *deberá* realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de contrastar la información entregada por la entidad adquirente, *verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor o su cargo.*

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la información verificada en la visita al inmueble, el evaluador deberá dejar constancia de estas, para que la entidad realice los ajustes correspondientes. Si la entidad no realiza los ajustes, la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

PARÁGRAFO 1o. *El cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial,* de conformidad con la información oportunamente entregada y lo verificado en la visita.

PARÁGRAFO 2o. El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

Señores Honorables magistrados, podrán observarse que dentro del proceso, la sentencia se profiera por el avalúo presentado por el DEMANDANTE – ANI; pero el Juez Quinto Civil del Circuito de Valledupar, dentro de la diligencia de presentación del informe del mismo; al preguntado quien rinde la declaración, sobre la verificación de los usos asignado....” Se limita a indicar uso rural....” Al ser interrogado sobre el origen de la certificación de uso de suelo y si fue verificada en la Secretaria de Planeación Municipal de Bosconia, Cesar, no da una respuesta clara y concisa.-....es evasiva y por el contrario

El evaluador que sustento el avalúo ordenado por la parte demandante - ANI, valorado por el juez de primera instancia, NO OBSERVO LAS reglas y DEBER de verificar las normas urbanísticas, tal como lo dispone el artículo inicialmente, y por ende INCUMPLIO UN DEBER REGLAMENTARIO, que hacen del avalúo y prueba CUESTIONABLE Y que en su valoración al compararse con la CERTIFICACION DE USO DE SUELO DE SUELO SUBURBANO, los documentos aportados por el demandante en la demanda y el informe rendido por LOMPA CARIBE, dentro de la misma audiencia, establecer que ese uso de suelo, DEBIO SER EL INCLUIDO EN EL AVALUO, Y EL PERITO DEL DEMANDANTE - ANI, tenia el deber legal de verificar los documentos que le hubiere entregado quien le solicito el AVALUO.

Este hecho conlleva a cuestionar el FALLO, ya que se dio un valor probatorio al avalúo del demandante – ANI, que no debió recibir esa valoración, el AQUO, no realizó NINGUNA VALORACION DE PONDERACION DE ESA PRUEBA Y SOLO LE RECONOCIO VALOR SUPREMO, SIN OBSERVAR VALIDAMENTE, LA FORMA COMO SE PRODUJO EL MISMO, esto es con todas las DEBILIDADES, INCONSISTENCIA Y DESCONOCIMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS Y METODOS A LOS QUE ESTABA OBLIGADO

Así mismo NO ESTABLECE EL METODO UTILIZADO, PARA la valuación del LUCRO CESANTE, su verdadera cuantificación y su proyección a futuro, el avalúo base de la Sentencia; fue INCORRECTAMENTE VALORADO y por ende ese fallo DEBE SER REVOCATO, en lo relacionado con los componentes pecuniarios e indemnizatorios, para que el superior, ordene lo que en derecho corresponde.

ARTÍCULO 11. CONSULTA DE INFORMACIÓN. De ser necesario, el evaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco, entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.

El avalúo base de la Sentencia NO consulto esta norma, era responsabilidad, no realizo su labor en debida forma y fue carente, al revisar el informe escrito y el verbal rendido en la audiencia, ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, NO APARECE en ninguno de sus apartes el cumplimiento de esta deber, lo que permite INFERIR que el avalúo NO se soporto con esta información, ni con ninguna otra,

PARÁGRAFO. En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario.

Si de acuerdo con la información obtenida y/o el cálculo realizado por el evaluador se encuentra que los ingresos y/o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades.

En caso de que aparezca como no obligado tributariamente, el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

ARTÍCULO 12. INVESTIGACIÓN DE MERCADO. Para efectos de realizar el cálculo de la indemnización, se deberán solicitar cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. Las cotizaciones se solicitarán a personas domiciliadas en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición. Salvo que el concepto o componente de la indemnización lo requiera, se podrán solicitar cotizaciones a personas que se encuentren localizadas en otras jurisdicciones, o de ser el caso, internacionales.

En este caso, el evaluador encargado del cálculo de la indemnización anexará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto (número de teléfono y correo electrónico) y acreditando su idoneidad.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado (documentos escritos y/o cotizaciones), esta debe ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

ARTÍCULO 13. ENCUESTAS. Cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la investigación, se recurrirá a encuestas. Se reitera que estas solo se usarán para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos en que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

Se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del avalúo no existían datos de mercado.

Tal como se ha venido manifestando el avalúo tenido como base de la Sentencia apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), DESCONOCIO la norma anterior, dado, que en la demanda, sus anexos, no se incluyeron cotizaciones de las indemnizaciones a reconocer, se puede observar que el avalúo es falente al NO ANEXAS LAS COTIZACIONES REALIZADAS y por ese hecho el mismo NO ESTABA SOPORTADO ACORDE A LA NORMA Y NO PODIA SER TENIDO COMO PRUEBA en el fallo, y al hacerlo el despacho, OCASIONA un perjuicio y daño a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, dado que se aparto SIN FUNDAMENTO ALGUNOA de lo que la ley y las reglamentación define, para considerar como valido un avalúo, esto conlleva a que la Sentencia debe ser REVOCADA EN LOS RELACIONADO A LOS APARTES PECUNARIOS E INDEMNIZATORIOS Y EN SUD EFECTO SE HAGAN LOS RECONOCIMIENTOS A QUE HAYA DERECHO Y SE ADOPTAN LAS DEMAS DECISIONES COMPLEMENTARIA QUE SE SOLICITAN AL DESOPACHO, ordenándose en todo caso INDEXAR los montos respectivo y las complementarios por los daños ocasionados después de negación de la negociación directa.

ARTÍCULO 14. CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS. Es necesario calcular medidas de tendencia central con indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

PARÁGRAFO 1o. El evaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la(s) cotización(es) efectivamente obtenida(s).

PARÁGRAFO 2o. En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

ARTÍCULO 15. EXCLUSIÓN DEL COMPONENTE ECONÓMICO DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL. Sí en el marco del proceso de adquisición predial para los proyectos de infraestructura de transporte, se implementan planes de gestión social, en virtud de los cuales se prevean reconocimientos económicos, estas sumas se consideran excluyentes con la indemnización a la que se refiere la presente resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo, de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo [246](#) de la Ley 1450 de 2011.

SECCIÓN II.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

ARTÍCULO 16. COMPONENTES Y PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN. De conformidad con lo previsto por los artículos [23](#) y [37](#) de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

PARÁGRAFO 1o. En el cálculo del daño emergente y/o lucro cesante donde se hayan tenido en cuenta los plazos de entrega del inmueble y/o la forma de pago en el proceso de adquisición, estos podrán disminuir, aumentar o suprimirse por parte de la entidad adquirente, cuando los plazos y/o la forma de pago señalada en la respectiva oferta de compra sean disminuidos, ampliados o suprimidos en el transcurso del proceso.

PARÁGRAFO 2o. Si la entidad adquirente determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo sólo esté conformado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

ARTÍCULO 17. DAÑO EMERGENTE. A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:
I. Notariado y Registro:

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen, la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial. Para efectos de este cálculo, el valor comercial no incluye la indemnización.

2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación

en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que sí la ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados:

- i) Del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega, y
- ii) De esta al inmueble de reemplazo.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles. Si la actividad que se desarrolle en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

Se deberá tener en cuenta la calidad y condición de estos bienes y la actividad en la que se los utiliza, ya que en algunos casos el desmonte, embalaje, traslado y reinstalación, requerirá un tratamiento especializado.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

3. Desconexión de servicios públicos:

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

4. Gastos de publicidad:

Este concepto se refiere, entre otros, a dos (2) ítems a saber:

- El reconocimiento y pago por los gastos publicitarios ya realizados y que a la fecha de la adquisición estén pendientes por ejecutarse (papelería impresa, publicaciones, propaganda pagada y no realizada), y
- Aquellos gastos publicitarios en los que se deberá incurrir para efectos de informar sobre el nuevo sitio al que se trasladará la actividad comercial. La determinación del medio publicitario depende de las condiciones propias de cada actividad económica, referidas a la clase y tamaño de la misma.

Los gastos por publicidad no se deben reconocer en los casos en los que los inmuebles objeto de adquisición son destinados en forma exclusiva al uso residencial.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario

disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

6. Impuesto predial: <Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

PARÁGRAFO. Se suprimen los numerales 4 Gastos de Publicidad y 7 Adecuación del inmueble de reemplazo, del artículo 17.

Nuevamente se debe indicar que el avalúo presentado por el demandante – ANI – y que fue tenido como base de la Sentencia Apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), DEBIENDO INCLUIR ESTE INDEMNIZACION, no lo hizo, se puede ver en el avalúo que este ítem NO SE INCLUYO dentro del informe valuatorio, con lo cual es evidente que el avalúo fue realizado con decidía, Y EN CONTRAVIA de la norma aquí analizada, cuando se trataba de una obligación que debía ser incluida, porque NO ERA RESPONSABILIDAD DE MI PODERDANTE asumirla, sino en la forma indicada en este artículo, sin embargo, NO SE incluyo, LO CUAL RATIFICA, lo MAL DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – ANI, desde la misma OFERTA, la cual al llevar estos ERRORES GARVES Y SUSTANCIALES, solo llevarían a la no aceptación de la misma, y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, teniendo el deber legal de pedir la revisión del mismo NO LO HIZO, sino que prosiguió con ese ERROR a formular resolución de expropiación y posteriormente la demanda ante el juez que hoy cuestionamos. El juez NO REVISO LOS ALCANCES DE LAS NORMAS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO EN ESTOS PROCESOS y conllevo a valor una prueba (avalúo

Presentado por la ANI) por parte del Juez, de manera INCORRECTA y en contra del artículo XXX del Código General del Proceso.

Como el trámite valuatorio en aplicación a la ley de infraestructura (Ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 de 2014) el JUEZ no puede DEJAR DE LADO esa reglamentación, que fue definida en la ley por el IGAC (resolución 620 de 2008 y resolución 898 de 2014), hacerlo es ir en contra de la Ley. Como quiera que la Sentencia comentada desconoció el anterior marco normativo, al valorar un avalúo inobservando esos procesos, protocolos y normas, esta debe ser REVOCADA y en su defectos se profiera la que en derecho corresponda.

7. Adecuación del inmueble de reemplazo:

Corresponde a los pagos que el beneficiario tendrá que realizar para efectos de adecuar el inmueble que compre para reemplazar aquel objeto de adquisición, ajustándolo a las condiciones especiales que requiera.

Tiene lugar en los casos en que el inmueble a reemplazar presenta características especiales, que no se encuentran normalmente en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que estas corresponden a los requerimientos propios de una determinada actividad productiva, y que no pueden ser trasladadas al predio de reemplazo.

En los casos en que no sea posible adecuar un inmueble de reemplazo, deberá pagarse el valor de reposición a nuevo de las construcciones, descontando el valor de las construcciones depreciadas ya calculadas en la valoración del terreno, construcción y/o cultivos, que tenía el inmueble adquirido por la entidad.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

PARÁGRAFO. En el caso en que no sea posible encontrar un inmueble de reemplazo, deberá dejarse constancia escrita y bajo la gravedad del juramento de esta situación en el informe, al momento de la realización del cálculo.

8. Adecuación de áreas remanentes:

Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo [21](#) del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9a de 1989, artículo [26](#) inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

PARÁGRAFO. Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

ARTÍCULO 18. LUCRO CESANTE. A continuación se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados.

2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que estas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario.

PARÁGRAFO 1o. De conformidad con lo dispuesto por el artículo [37](#) de la Ley 1682 de 2013, el lucro cesante se reconocerá hasta por 6 meses.

El tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o de expertos en la materia.

PARÁGRAFO 2o. Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

(...)"

DESESTIMACION DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA POR LA CADUCIDAD DEL MISMO

La Sentencia, apelada **TUVO COMO BASE EL AVALUO PRESENTADO** el demandante – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, cuando el mismo tenía ya su fecha VENCIDA O SU VIGENCIA VENCIDA, tal como lo dispone el marco legal que se cita a continuación, los avalúos tiene una vigencia de UN (1) año, desde el momento de su comunicación, o sea desde la fecha en que la lonja lo puso en conocimiento de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANA, Para lo cual se debe tomar, como tal la registrada en el avalúo que obra dentro del proceso, desde esa fecha hasta la fecha realización de la audiencia de sustentación del mismo o sea de la Sentencia hoy apelada, habían transcurrido más de Un (1) años, por lo que el mismo, NO PODIA SER TENIDO COMO PRUEBA DENTRO DEL PROCESO, ya que hacerlo sería violar la ley 1682 en su artículo 24; el JUEZ DE CAUSA, debió ORDENAR UN NUEVO AVALUO, ya que el tiempo estipulado, de vigencia del mismo, se encontraba vencido, SIN EMBARGO NO LO HIZO y a pesar de estar CADUCADO dicho avalúo, LO TUVO COMO PRUEBA para proferir la Sentencia APELADA.

“Ley 1682 de 2013
(...)”

ARTÍCULO 24. *Revisión e impugnación de avalúos comerciales.* Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

(...)

PARÁGRAFO 2º. (Modificado por el art. 9. Ley 1882 de 2018) El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

(...)"

LEY 1882 DE 2018

(Enero 15)

Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la Ley de Infraestructura y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

"(...)

Artículo 8º. Modificar el artículo [22](#) de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto e adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley [1579](#) de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Parágrafo. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

Artículo 9. Modificar el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, cual quedará así:

Parágrafo 2°. *El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.*

(...)"

Podemos afirmar sin lugar a equivoco, que el A QUEN, desconoció e interpreto en su sentencia (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018) de manera incorrecta el CODIGO GENERAL DEL PROCESO, al incorporar en su fallo, un dictamen pericial que CARECIA DE VALIDEZ, por haberse presentado en él, el termino de vigencia, incurriéndose en una DECISION VICIADA desde todo punto de vista, para ello se debe tener en cuenta que el estatuto general procesal, nos indica:

"SECCIÓN TERCERA.

RÉGIMEN PROBATORIO.

TÍTULO ÚNICO.

PRUEBAS.

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 164. NECESIDAD DE LA PRUEBA. *Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho.*

El avalúo presentado por el demandante – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA fue elaborado en el año 2006 y comunicado en esa fecha, pero vino a ser presentado y sustentado y apreciado por el JUEZ tres (2) años después, el día de la Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018; situación que conlleva a que la decisión judicial, se encuentra fundada y soportada en una prueba que había salido de la vida jurídica; Situación que no ha sido generada por mi PODERDANTE, y por ende NO PUEDE NI DEBE SOPORTAR las situaciones de temporalidad, que se escapan a su alcance.

El juez TENIA LA POTESTAD Y DEBER de poder ordenar un AVALUO, que la misma ley le indica, sin embargo NO LO HIZO, y prefirió soportar su Sentencia en el avalúo comentado, con lo cual viola el PRINCIPIO DE NECESIDAD DE LA PRUEBA

Sin lugar a dudas Honorables Magistrado, si en gracia de discusión ustedes, admitieren el avalúo tenido como base la sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, estuviere bien; el mismo a la fecha de la decisión de FONDO de este recurso; ya presentaría MÁS DE SEIS (6) años, encontrándose TOTALMENTE DESACTUALIZADO y sin NINGUNA VICENCIA, por lo tanto se requeriría de uno NUEVO, que DEBE CONTENER TODOS LOS ASPECTOS PROPIOS DE LOS CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS que define la reglamentación y los fallos Constitucionales, que se apliquen a estos casos concretos.

ARTÍCULO 165. MEDIOS DE PRUEBA. Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez.

El juez practicará las pruebas no previstas en este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio, preservando los principios y garantías constitucionales.

ARTÍCULO 166. PRESUNCIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY. Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados.

El hecho legalmente presumido se tendrá por cierto, pero admitirá prueba en contrario cuando la ley lo autorice.

ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.

ARTÍCULO 168. RECHAZO DE PLANO. El juez rechazará, mediante providencia motivada, las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles.

La Sentencia apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), al FUNDAMENTARSE en una PRUEBA QUE DEBIO RECHAZARSE POR INUTIL, ya que por haber operado la CADUCIDAD Y VIGENCIA DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y el juez al haberla utilizado, como sustento de la Sentencia, TORNO A LA PRUEBA INUTIL, esto es dicha prueba NO ERA UTIL, para el proceso y al incorporar en su sentencia, SOPORTO LA SENTENCIA con una PRUEBA ILEGAL.

ARTÍCULO 169. PRUEBA DE OFICIO YA PETICIÓN DE PARTE. Las pruebas pueden ser decretadas a petición de parte o de oficio cuando sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes. Sin embargo, para decretar de oficio la declaración de testigos será necesario que estos aparezcan mencionados en otras pruebas o en cualquier acto procesal de las partes.

Las providencias que decreten pruebas de oficio no admiten recurso. Los gastos que implique su práctica serán de cargo de las partes, por igual, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre costas.

La Sentencia apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), al FUNDAMENTARSE en una PRUEBA QUE DEBIO RECHAZARSE POR INUTIL, ya que por haber operado la CADUCIDAD Y VIGENCIA DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y el juez al haberla utilizado, como sustento de la Sentencia, TORNO A LA PRUEBA INUTIL, esto es dicha prueba NO ERA UTIL, para el proceso y al incorporar en su sentencia, SOPORTO LA SENTENCIA con una PRUEBA ILEGAL. Puede verse que el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, podía desestimar el avalúo que tomo como sustento del fallo apelado y en atención a la potestad de este artículo, PODIA Y TENIA EL DEBER de hacer uso de la misma, para procurar el finde la ADMINISTRACION DE JUSTICIA, sin embargo NO LO HIZO y prefirió utilizar una PRUEBA QUE POR HABER CADUCADO, se convierte en ILEGAL

ARTÍCULO 170. DECRETO Y PRÁCTICA DE PRUEBA DE OFICIO. El juez deberá decretar pruebas de oficio, en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia.

Las pruebas decretadas de oficio estarán sujetas a la contradicción de las partes.

La Sentencia apelada (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018) al FUNDAMENTARSE en una PRUEBA QUE DEBIO RECHAZARSE POR INUTIL, ya que por haber operado la CADUCIDAD Y VIGENCIA DEL AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y el juez al haberla utilizado, como sustento de la Sentencia, TORNO A LA PRUEBA INUTIL, esto es dicha prueba NO ERA UTIL, para el proceso y al incorporar en su sentencia, SOPORTO LA SENTENCIA con una PRUEBA ILEGAL. Puede verse que el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, podía desestimar el avalúo que tomo como sustento del fallo apelado y en atención a la potestad de este artículo, PODIA Y TENIA EL DEBER de hacer uso de la misma, para procurar el finde la ADMINISTRACION DE JUSTICIA, sin embargo NO LO HIZO y prefirió utilizar una PRUEBA QUE POR HABER CADUCADO, se convierte en ILEGAL.

El avalúo del predio, a expropiar ERA OBLIGATORIO, no se suplía con otra prueba y NECESARIO, para dirimir las cuestiones PECUNIARIA E INDEMNIZATORIAS, luego entonces, si el avalúo presentado por el DEMANDADO, no le ofrecía certeza, y el avalúo Presentado por el DEMANDANTE – ANI estaba caducado; ha DEBIDO ORDENAR uno nuevo, en todo caso recordemos que el Código General del Proceso, contine un capitulo exclusivo para la expropiación dentro del cual se observa

“Código General del Proceso Artículo 399. Expropiación

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

(...)

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

(...)

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

CRITERIOS DE SUSTENCIACION DE LA APELACION: El fallo apelado (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), OMITIO, y resto valor al AVALUO PRESENTADO por la parte demanda, el cual FUE SE LE CORRIO TRASLADO a la PARTE demandante – ANI y DENTRO DEL TERMINO DE TRASLADO, de nuestro avalúo NO

PRESENTO NINGUNA OBJECCION, TACHA U OBSERVACION, NIO SENSURADO, con lo cual se infiere que el mismo, ERA ADMITIDO, y DEBIO SER PONDERADO Y VALORADO en el estudio probatorio que DEBIA REALIZAR el juez y DEBIA EXPLICAR porque descartaba una PRUEBA, que siendo CONDUCENTE, PERTINENTE Y UTIL, para la decisión, con la cual se demostraba el REAL AVALUO COMERCIAL el predio objeto de la expropiación. Y sobre todo que la PRUEBA HABIA SIDO INCORPORADA VALIDAEMNTE AL PROCESO, EN LA OPOTUNIDAD QUE OTORGABA LA LEY. Por lo que su VALOR PROBATORIO esta totalmente demostrado, con lo que podemos afirmar que la decisión del juez en materia INDEMNIZAOTORIA, debió TENERLO EN CUANTA. El avalúo presentado por la parte demandada, SE PRESENTO BAJO JURAMENTO, FUE TOMADO POR EL JUEZ EN EL MOMENTO DE SU INTERROGATORIO, ESTAB SUSCRITO POR EL ENOTNMCES DEBE ENTENDERSE QUE LO CONISGANDO EN EL ESTA BAJO ESA MISMA CONDICION, y no requerían certificación adicional, para le escogencia del método ENCUESTA, ya que así lo consigno en el documento avalúo que obra dentro del expediente, y donde explica paso por paso, porque escoge ese método.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar losgravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda* o

hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decreta, en el devolutivo.

PARÁGRAFO. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, **deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.**

CONSIDERACION DE LA APELACION SOBRE LA SENTENCIA, QUE DESCONO ESTA NORMA: EL párrafo antes coloreado, ES DEBER, Y No es una potestad del DEMANDANTE – ANI, NI DEL JUEZ, dejar por fuera del proceso INDEMNIZATORIO este concepto; el cual NO ESTA REFLEJADO en el AVALUO, que el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, en la audiencia de fallo del día 25 de octubre de 2008 y donde profiere el mismo, y el cual hoy se encuentra en apelación; al proferirlo con esa falencia, esto CONLLEVA A QUE EL AVALUO, TIENE O CONTIENE UN ERROR GRAVE, O sea que NO PODIA SER TENIDO EN CUENTA, como base de las INDEMNIZACIONES, por cuanto este NO REUNIO los requisitos de Ley. El predio citado NO ERA UN PREDIO IMPRODUCTIVO, y por ende el mismo ha debido definir y establecer este concepto INDEMINIZATORIO.

Para ello se debe tener presente los siguiente:

“ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos [177](#) y [179](#) para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

(...)

La condición anterior, refuerza aún más todo lo que se ha expuesto a lo largo de esta SUSTENTACION, que la SENTENCIA (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018) SE HA SOPORTADO EN UN AVALUO INUTIL, ILEGAL, y que con esa decisión se ha generado un daño mayor al ya recibido por la EXPROPIACION, donde no se ha consignado el reconocimiento y pago JUSTO, conforme lo ordena la ley y la sentencia de la Corte Constitucional C – 740 de 2015.

(...)

ARTÍCULO 173. OPORTUNIDADES PROBATORIAS. Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código.

En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente.

Las pruebas practicadas por comisionado o de común acuerdo por las partes y los informes o documentos solicitados a otras entidades públicas o privadas, que lleguen antes de dictar sentencia, serán tenidas en cuenta para la decisión, previo el cumplimiento de los requisitos legales para su práctica y contradicción.

(...)

ARTÍCULO 176. APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, 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.

El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.

El fallo Judicial (Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018), que hoy se cuestiona mediante este recurso, es NOTORIO o se nota de bulto, que se apartó en la valoración ADECUADA dada al AVALUO PRESENTADO POR EL DEMANDANTE – ANI, apartándose DE LOS PRINCIPIO DE SANA CRITICA Y DE SOLEMNIDAD DE LA PRUEBA pericial, que la misma ley prescribe NO SE CUMPLIERON, o se dio UN ERROR DEL OPERADOR JUDICIAL en la Interpretación; por cuanto, teniendo el deber legal de DESESTIMAR el avalúo presentado por el demandante – ANI, NO LO HIZO, que a pesar de esta CADUCADO el citado dictamen y teniendo el poder y la potestad de ORDENACION DE PRUEBAS, ESTO ES PUDIENDO ORDENAR OTRO, NO LO HIZO; así mismo que teniendo la OBLIGACION LEGAL de exigir las SOLEMNIDADES DE ESTA PRUEBA, NO LO OBSERVO, sino que le dio pleno valor; Situación que desdibuja la administración de justicia, conforme se ha explicado a lo largo, pronunciamiento a la ley 1742 de 2015 de esta sustentación; conllevan a que se hay APELADO la decisión y que Y que sea el SUPERIOR GERARQUICO, quien debe subsanar dicho ERROR, en el fallo, se NOTA EL HABER DEJADO DE APLICAR LAS NORMAS DESCRITAS aquí una a una; y que pido se entiendan incorporadas a este punto, para no volver a transcribirlos y en atención a todo ello, resulta PROCEDENTE REVOCAR la citada Sentencia y en su defecto se entre a PROFERIR la que en derecho corresponda.

Así mismo se deberá establecer en el fallo, mediante incidente adicional a la ejecutoria de la segunda instancia; para que se pueda DETERMINAR LAS INDEMNIZACIONES A LAS QUE TIENE DERECHO MI PODERDANTE, CON POSTERIORIDAD AL FRACAZO DE LA NEGOCIACION DIRECTA Y A TODAS LAS INDEMNIZACIONES QUE LE CORRESPONDA.

A que el avalúo presentado por el demandado, se ACTUALICE O INDEXE o a que el despacho ordene uno nuevo, con el cual pueda dictar el fallo de fondo de la segunda instancia. Pero como quiera que está el avalúo de LOMPA CARIBE, fue sustentado en audiencia y NO FUE OBJETADO, CUESTIONADO, NO FUE SUJETO DE REVISION O CORRECCION, sólo requiere la ACTUALIZACION que por ley se le debe dar a esos valores.

ARTÍCULO 177. PRUEBA DE LAS NORMAS JURÍDICAS. El texto de normas jurídicas que no tengan alcance nacional y el de las leyes extranjeras, se aducirá en copia al proceso, de oficio o a solicitud de parte.

La copia total o parcial de la ley extranjera deberá expedirse por la autoridad competente del respectivo país, por el cónsul de ese país en Colombia o solicitarse al cónsul colombiano en ese país.

También podrá adjuntarse dictamen pericial rendido por persona o institución experta en razón de su conocimiento o experiencia en cuanto a la ley de un país o territorio fuera de Colombia, con independencia de si está habilitado para actuar como abogado allí.

Cuando se trate de ley extranjera no escrita, podrá probarse con el testimonio de dos o más abogados del país de origen o mediante dictamen pericial en los términos del inciso precedente.

Estas reglas se aplicarán a las resoluciones, circulares y conceptos de las autoridades administrativas. Sin embargo, no será necesaria su presentación cuando estén publicadas en la página web de la entidad pública correspondiente.

PARÁGRAFO. Cuando sea necesario se solicitará constancia de su vigencia.

Las leyes aplicables a este proceso y que no implico la Sentencia apelada, han sido descritas a lo largo de esta sustentación, pero adicionalmente, se debe tener presente la Convención Interamericana de Derechos Humanos, que por haber sido ratificado por Colombia, mediante ley, se entienden incorporados a este escrito, y por haber sido publicado en el diario oficial de Colombia, no requiere ser aportado.

Ese marco normativo expuesto CONSTITUYE una marco obligatorio, al cual se deben acoger los jueces que administran justicia, y en este caso la sentencia apelada, se aparto totalmente del mismo, constituyendo un flagrante violación a las normas nacionales e internacionales; ya que el debido proceso exige el cumplimiento de un juicio propio, bajo reglas definidas en la ley, y que deben cumplirse por el operador judicial, de tal suerte que si esa operación, se aparta de lo normado, riñe con el fin esencial de la administración de justicia y del acceso a la mismo, que se debe aplicar en nuestro pueblo.

Se ha explicado detalladamente, cada una de las normas que fueron asaltadas en la Sentencia proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR del 25 de octubre de 2018, y con ello, se ocasiona un daño a mi poderdante YOYSE ANDRADE ARIAS, darle a un AVALUO que presente un ERROR GRAVE, QUE PRESENTA UNA CADICIDAD, QUE SE CONSTITUYE EN UNA PRUEBA INUTIL, QUE NO SE APORTA CONFORME A LOS LINEAMIENTO QUE la ley exige para esta tipo de pruebas (PRUEBAS PERICIAL), un valor NO LEGAL; sólo puede conllevar a que ese fallo deba dejarse sin efecto; so pena de quedar expuesto a TUTELA o a reclamación internacional ante la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

PRETENSIONES

PRIMERO: Que se revoque la Sentencia proferida por el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR** del 25 de octubre de 2018, Cesar; únicamente en los apartes pecuniarios o indemnizatorios **SEGUNDO Y CUARTO** y en las condenas que se habían impuesto a mi poderdante.

SEGUNDO: Que en atención a lo anterior, se **ORDENA EL PAGO DE LAS INDEMICACIONES A LAS** que tiene derecho **YOYSE ANDRADE ARIAS**, conforme al avalúo presentado por la **LONJA LOMPA CARIBE**, por la suma de **DOSCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$ 208'777.733)**, conforme al avalúo presentado por **LOMPA CARIBE**, O del avalúo que ordene el despacho, para los efectos de actualizar o tener certeza para la decisión de **FONDO**.

TERCERO: Que dichas sumas sean indexadas o traídas a valor presente.

CUARTO: Que en caso de no consignarse dentro del termino ordenado por el despacho, se generaran intereses moratorios a la tasa máxima fijada por la Superintendencia Bancaria.

QUINTO: Que se disponga condena en concreto, a efectos de poder tasas los posibles daños y perjuicios ocasionados con posterioridad a la no celebración de la negociación directa. Conforme incidente de ley.

PETICION DE PRUEBAS

Como quiera que el para efectos de **DARLE AL DESPACHO LA SUFICIENTE CERTEZA** sobre el **ALCANCE DE LOS AVALUOS**, y si resultare **NECESARIO**, y así lo considera el despacho, se pide **DESESTIMAR POR CADUCIDAD, LOS AVALUOS PRESENTES Y EN SU DEFECTOS**, se ordene de oficio **UNO NUEVO AVALUO**, que cumpla con los parámetros legales de la ye 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Sentencia 750 de 2015 Corte Constitucional; resolución 6260 de 2008 y Resolución 898 de 2014 del IGAC y el Código General del Proceso; en todo caso esta prueba podrá ser ordenada de oficio, en atención a las reglas que regulan las pruebas, y certeza para proferir fallos.

Esta petición se solicita teniendo presente, lo establecido en las normas que específicamente regulan la vigencia de los avalúos para este tipo de procesos, como lo el, decreto 1420 de 2008, el cual indica:

“Decreto 1420 de 2008

(...)

Artículo 12º.- La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo. La cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Parágrafo.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal par elaborar el avalúo contratado.

(...)

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.

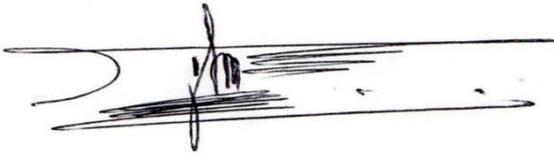
El avalúo presentado por el demandante – ANI, de fecha 27 de junio de 2016, para la fecha de sustentación se encontraba vencido y para la fecha de hoy aún más; esta **PLENAMENTE CADUCADO Y VENCIDO.**

El avalúo presentado por el demandado – YOYSE ANDRADE ARIAS a la fecha de sustentación estaba vigente, pero para la fecha de hoy esta **CADUCADO O VENCIDO.**

NOTIFICACION

Recibo notificación en mi correo electrónico: jhonsmithgarrido@hotmail.com

Atentamente,



JHON SMITH GARRIDO BARRIOS
C.C. No.- 9.314.138 de Corozal – Sucre
T.P. No.- 53580 del C.S de J.
Radicado No.- 20-001-31-03-005-2017-00108-01

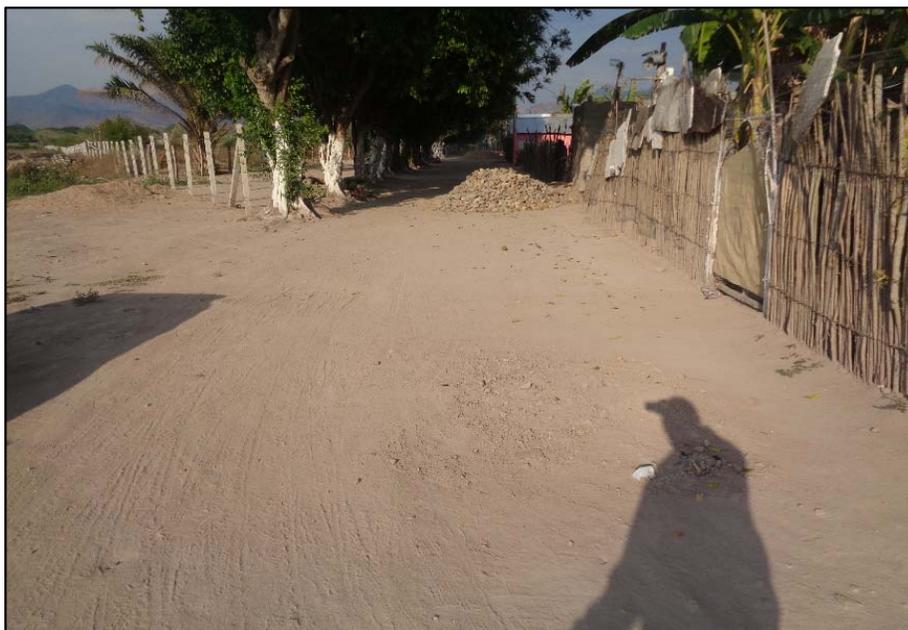
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010
RUTA DEL SOL - SECTOR 3
LRC_3NIA0792_289_2022



AVALÚO COMERCIAL RURAL CORPORATIVO

AVALÚO NO.	LRC_3NIA0792_289_2021
-------------------	------------------------------

CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010. RUTA DEL SOL – SECTOR 3



TRAMO 3

FICHA PREDIAL:
3NIA0792

PROPIETARIO:
MUNICIPIO DE EL COPEY

SOLICITADO POR:
YUMA CONCESIONARIA S.A.

REALIZADO POR:
LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

AVALUADOR DESIGNADO:
INGENIERO OMAR SALCEDO

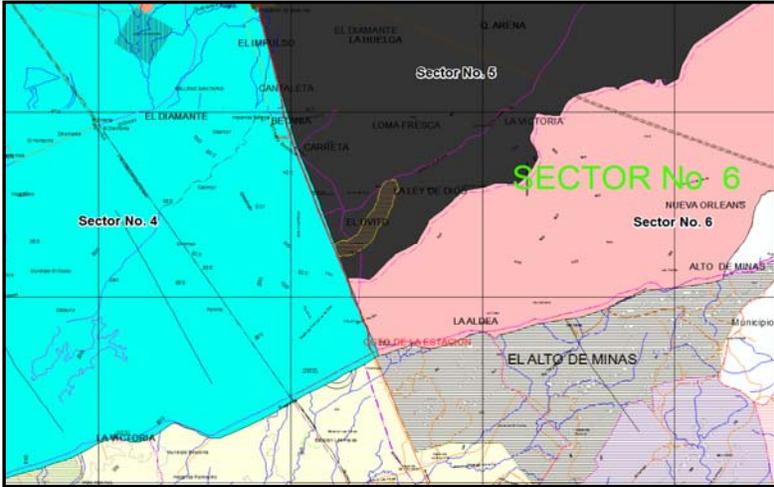
BOSCONIA, CESAR. ABRIL 27 DE 2022

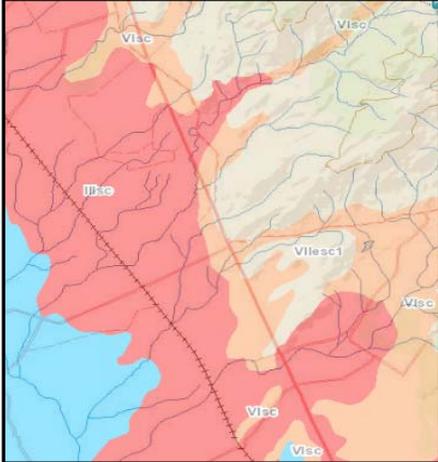
1. INFORMACIÓN GENERAL					
1.1. SOLICITUD	YUMA CONCESIONARIA S.A. - ABRIL 01 DE 2022				
1.2. TIPO DE INMUEBLE	URBANO				
1.3. TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL URBANO				
1.4. MARCO NORMATIVO	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018.				
1.5. DEPARTAMENTO	CESAR				
1.6. MUNICIPIO	EL COPEY				
1.7. VEREDA	MUNICIPIO DE EL COPEY				
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO				
1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	ABSCISA INICIAL	K 05+619,59	D	ABSCISA FINAL	K 05+655,73 I
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	RESIDENCIAL				
1.11. USO POR NORMA	ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y DE DESARROLLO PRIORITARIO AAER-Des				
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL	NÚMERO PREDIAL		20238010104620009000		
	ÁREA DE TERRENO		4 ha	1103 m2	
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		0 m2		
	AVALÚO CATASTRAL		Sin Información		
1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO	ABRIL 04 DE 2022				
1.14. FECHA DE INFORME	ABRIL 27 DE 2022				

2. DOCUMENTOS ESTUDIADOS	
1	Certificado de Tradición y Libertad No. 190-56154 de fecha 01 de Abril de 2022.
2	Escritura pública N° 279 del 25 de Julio de 2016 de la notaría Única de El Copey (Cesar).
3	Certificación de norma de usos del suelo expedido el 02 de Febrero de 2022, por la Secretaría de planeación del municipio de EL COPEY.
4	Estudio de títulos de fecha 01 de Abril de 2022, elaborado por YUMA CONCESIONARIA S.A.
5	Ficha y plano de identificación predial 3NIA0792, de fecha 01 de Abril de 2022 elaborada por YUMA CONCESIONARIA S.A.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1. PROPIETARIO	MUNICIPIO DE EL COPEY
3.2. TÍTULO DE ADQUISICION	Escritura pública N° 279 del 25 de Julio de 2016 de la notaría Única de El Copey (Cesar)
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	190-56154
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	NINGUNA

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos. Información tomada del Estudio de Títulos suministrado.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
Sector localizado sobre la Vía que del municipio de Bosconia conduce al municipio de Algarrobo en el Departamento del Cesar, entre el Corregimiento La Estación y los sectores veredales No. 4, 5 y 6, que hacen parte del Municipio El Copey y de la vereda Alto de Minas en el municipio de Bosconia. En este sector se caracteriza por estar presente el Peaje de El Copey.		
 <p>Localización del Sector. Cartografía EOT municipio El Copey. Archivos.dwg</p>		
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	NORTE	Sector en donde se ubica el Botadero de Basura en el municipio El Copey y Cabecera municipal de El Copey.
	ORIENTE	Veredas La Ley de Dios, El Diamante y Loma Fresca, en el municipio El Copey. Vereda Alto de Minas en el municipio de Bosconia.
	SUR	Arroyo Las Pavas, en el municipio de Bosconia.
	OCCIDENTE	Sector Veredal No. 4, municipio El Copey, y municipio Bosconia.
Fuente: Cartografía EOT municipio El Copey.		

<p>4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE</p> <p>Fuente: Mapa Clasificación suelo rural. EOT municipio de El Copey.</p>	<p>En el sector predominan las actividades agrícolas y pecuarias como la ganadería extensiva, destinada mayoritariamente a la producción de doble propósito, con presencia de algunos cultivos transitorios de maíz, frijol, y ahuyama. Entre el sector de Bosconia y El copey predominan los cultivos de algodóneras, palma africana, café, plátano, yuca así como pastos mejorados, naturales o introducidos.</p>	
<p>4.3. TOPOGRAFÍA</p> <p>Fuente: Curvas de Nivel Base Cartográfica IGAC.</p>	<p>La topografía presente en el sector en su mayoría es plana y ligeramente ondulada cuyas pendientes varían entre 0 a 7%, en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, haciéndose evidente en el costado derecho de la carretera que conduce de Bosconia a El Copey. La altura oscila entre 80 y 200 m.s.n.m.</p>	
<p>4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS</p> <p>Fuente: https://issuu.com/pnudcol/docs/perfil_productivo_bosconia</p>	<p>TEMPERATURA PROMEDIO</p>	<p>La temperatura promedio anual es de 27° centígrados. Presentando un clima cálido seco.</p>
	<p>ALTITUD</p>	<p>Se encuentra a una altitud media que oscila entre los 100 y 1800 (m.s.n.m.).</p>
	<p>PRECIPITACIÓN</p>	<p>La precipitación pluvial media anual es de 1.200 mm, con dos periodos muy marcados de lluvias de abril a junio y de septiembre a noviembre. Los períodos secos se distribuyen en los meses de diciembre a febrero y de julio a agosto.</p>
<p>4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS</p>		

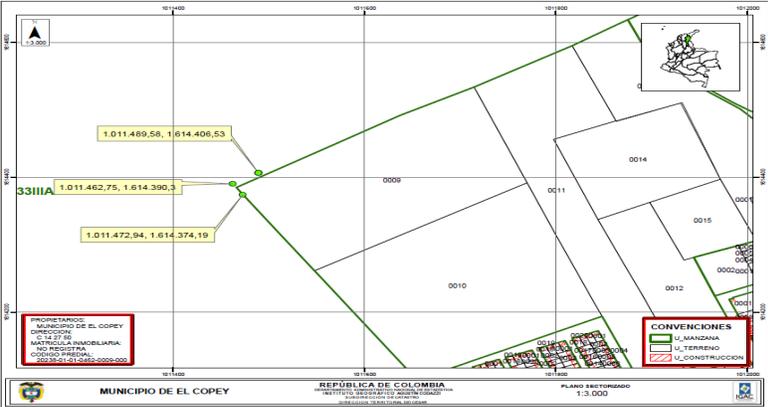
<p>Fuente: http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam</p>	<p>Grupo de manejo IIIsc. Suelos moderadamente profundos, bien a moderadamente bien drenados, de fertilidad moderada a alta, ligeramente alcalinos y con texturas medias. Las limitaciones más severas de uso de los suelos se deben a la moderada profundidad efectiva, causada por fluctuaciones del nivel freático que genera encharcamientos e inundaciones ocasionales durante el crecimiento de los ríos. También presentan restricciones para la elección de cultivos debido a las deficientes precipitaciones durante uno de los semestres del año. La unidad tiene vocación para agricultura con cultivos anuales y semi-perennes como maíz, plátano, frutales y pastos introducidos (argentina, braquiaria, etc) para ganadería extensiva cuyo fin sea la producción de carne.</p>
<p>4.6. SERVICIOS PÚBLICOS</p> <p>Fuente: Plan de Desarrollo Municipal El Copey.</p>	<p>El sector cuenta con servicio de energía eléctrica, suministrada por la Electrificadora del Caribe, desde la subestación Transelca Fundación se trasmite a la subestación de El copey. El servicio de acueducto es suministrado por la Empresas de Servicios Públicos del Municipio de El Copey EMCOPEY, para las zonas urbanas y corregimientos como Caracolicito, el área rural se abastece el 7 % sistema de acueducto convencional, el 49 % sistema de pozos sin bombas, el 10 % sistema de pozos con bombas y el 34 % otras fuentes. El alcantarillado solo tiene un 35% de cubrimiento en la cabecera municipal.</p>
<p>4.7. SERVICIOS COMUNALES</p> <p>Fuente: EOT El Copey Cesar</p>	<p>Los servicios de educación básica y media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de El Copey, Bosconia y Valledupar.</p>
<p>4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</p> <p>Fuente: EOT El Copey Cesar</p>	<p>La principal vía de acceso es la ruta nacional 4518 en el tramo comprendido entre Bosconia - Fundación. El servicio de transporte principalmente es ofrecido por empresas como Coopetran y la costeña y en menor grado de empresas como Cootracegua y Coolibertador. Además de presenta un transporte informal de vehículos particulares.</p>

5. REGLAMENTACION URBANISTICA		
NORMAS DE USO DE SUELO	USO DE SUELO	ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y DE DESARROLLO PRIORITARIO AAER-Des
	<p>Artículo 192: NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y DE DESARROLLO PRIORITARIO AAER-Des. Los programas que se desarrollen en áreas de actividad especializada residencial para lotes individuales y urbanizaciones en suelo urbano desarrollo prioritario y área desarrollada de expansión urbana AAER programado prioritario y concertado, deberán cumplir con las normas que se establecen a continuación: PARAGRAFO TERCERO. VIVIENDA TIPO 1. Se proponen las viviendas de desarrollo progresivo para los estratos 1, 2 y 3.</p>	
	Uso Principal	Vivienda de interés social, viviendas unifamiliar y bifamiliar.
	Usos Complementarios	Comercio Tipo A Grupo 1, 2 y 3, institucional y recreativo 1 y 2.
	Usos compatibles	Oficina o estudio del residente con área máxima de construcción de 20.000 m ² , por vivienda, Producción Artesanal, como función secundaria del Uso principal y con área máxima de 20.00 m ² . por predio.
	<p>Certificado del uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de El Copey, según el EOT aprobado mediante acuerdo No. 047 de Diciembre de 2002 y modificado por acuerdo No. 002 de 2015 Revisión y Ajuste al EOT.</p>	
<p>NOTA: Aunque la secretaria de Planeación certifico el predio con clasificación de territorio en áreas de expansión urbana, realizando la respectiva validación con la cartografía del municipio se evidencia que el predio se encuentra en áreas de expansión y áreas de uso agrícola, encontrándose el área objeto de avalúo solo en las áreas correspondientes a uso de suelo agrícola Cj-ADSRAM.</p>		

CARTOGRAFÍA NORMA DE USO DEL SUELO



Mapa clasificación suelo rural. EOT municipio de El Copey

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO			
6.1. UBICACIÓN	Partiendo del municipio de Bosconia (Cesar) por la vía Nacional que conduce hacia la ciudad de Santa Marta a 5,6 kilómetros se encuentra a mano Derecha sobre la vía, el predio LOTE DE TERRENO.		
	 <p style="text-align: center;">FUENTE: IGAC - Dirección territorial del Cesar</p>		
6.2. ÁREA DE TERRENO	6.2.1. ÁREA TOTAL DEL PREDIO	3 ha	8818,95 m ²
	6.2.2. ÁREA REQUERIDA	0 ha	298,81 m ²
	6.2.3. ÁREA SOBRANTE	3 ha	8520,14 m ²
	Fuente: Ficha predial elaborada por YUMA CONCESIONARIA S.A.		
6.3. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA	FRANJA 1		
	NORTE	ORIENTE	
	En longitud de 0 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)	En longitud de 36,37 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)	
	SUR	OCCIDENTE	
En longitud de 19,06 m con MUNICIPIO DE EL COPEY	En longitud de 31,36 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)		
Fuente: Ficha predial elaborada por YUMA CONCESIONARIA S.A.			
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	El acceso al predio es por la vía Nacional Ruta del Sol Tramo 3.		
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con acceso a redes de energía eléctrica		
6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica 1	Topografía	Plana a ondulada de 0% al 7%
		Uso Actual	RESIDENCIAL
		Norma	ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y DE DESARROLLO PRIORITARIO AAER-Des

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS
 No se afectan construcciones dentro del área requerida

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
 No se afectan construcciones dentro del área requerida

6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS

OCUPANTE 1 LIZARDO ANTONIO VERGARA FONTALVO - C.C. 19.591.800

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
M1. Cerco	M1. Cerco, cuenta con cinco hilos de alambre de púas con postes de madera con altura de 1.80 m y cerramiento en madera.	14,63	m	5	2
M2. Adecuación de terreno	M2. Adecuación de Terreno en material seleccionado. Dimensión (Area: 7,60 m ² Y Espesor: 0.20 m).	7,60	m ²	5	2

OCUPANTE 2 LUIS EDUARDO GRANADOS JIMENEZ - C.C. 85.150.467

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
M3. Enramada	M3. Enramada, con estructura en listones de madera, cubierta en laminas de zinc soportada en estructura de madera y piso en tierra. Dimensiones (Frente: 3.60 m Y Largo: 7.50).	27,00	m ²	5	2
M4. Cerco	M4. Cerco, cuenta con cinco hilos de alambre de púas con postes de madera con altura de 1.80 m y cerramiento en madera.	11,97	m	5	2

6.10. CULTIVOS y/o ESPECIES REQUERIDAS

PROPIETARIO MUNICIPIO DE EL COPEY - NIT 80096587-5		
ESPECIE - DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
SWINGLEA (Ø ≥ 0.40 M)	8	UND
ALMENDRO (Ø ≥ 0.30 M)	3	UND
ROBLE (Ø ≥ 0.10 M)	5	UND

OCUPANTE 1 LIZARDO ANTONIO VERGARA FONTALVO - C.C. 19.591.800		
ESPECIE - DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
BANANO (EN PRODUCCIÓN)	13	UND

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de las construcción y/o mejoras.

Método de Comparación de Mercado

Es la 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Costo de Reposición

Se estimó el costo total en que se incurrió para el establecimiento de las mejoras constructivas y cultivos existentes en el predio. El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.

El valor de las construcciones y mejoras parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS
<p>Se han tomado ofertas del mercado inmobiliario de la zona, producto de la visita de verificación de la oferta y demanda para inmuebles con características semejantes al inmueble objeto del presente avalúo, además ofertas publicadas en medios electrónicos y transacciones realizadas, las cuales se citan y se sustentan. Cada una de las fuentes fue tomada de la manera más fiel a como aparecen en la red y pueden ser corroboradas en su totalidad. Se tomaron ofertas directamente en campo, fueron verificadas y localizadas en las siguiente imagen. (Ver Anexo A "INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO").</p>
8.2. DEPURACIÓN DE MERCADO
<p>Con el fin de determinar el valor más probable del terreno para la franja objeto de avalúo, se procedió a seleccionar del mercado inmobiliario de la zona, ofertas de predios semejantes que permitan caracterizar el rango de valores más probable del valor comercial.</p> <p>Para el análisis del mercado se tuvo en cuenta las ofertas y transacciones de predios que contaran con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio, en cuanto a capacidad agrícola de los suelos, vías de acceso, topografía, clima, precipitación, cultivos presentes y usos permitidos por norma de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio. De igual forma se realizó el análisis correspondiente de la cartografía y se consultó el Geoportel IGAC con el fin de obtener la información más fehaciente para el predio objeto de estudio.</p>
<p>Para consolidarse una muestra homogénea de los datos analizados y obtener el valor de metro cuadrado, se analizaron las ofertas y transacciones encontradas y se seleccionaron para el cálculo del valor aquellas que debido a sus condiciones de localización cercana o sobre la vía, capacidad agrícola y pendiente son semejantes a las del predio objeto de avalúo, lo cual es un factor concluyente para la asignación del valor de terreno.</p> <p>De igual forma a las ofertas y transacciones que se tuvieron en cuenta para el cálculo del valor del terreno se les hizo el respectivo descuento de mejoras y especies presentes en el predio con el objeto de que el valor asignado sea fidedigno, como se muestra en el anexo para el cálculo del valor de terreno. (Ver Anexo A "INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO").</p>

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

NO APLICA

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

DEPURACIÓN	
OFERTA 1	\$ 39.584,94
OFERTA 2	\$ 39.584,94
OFERTA 3	\$ 39.049,51
MÍNIMO	\$ 39.097,33
MÁXIMO	\$ 39.715,59
PROMEDIO	\$ 39.406,46
SUMATORIA	\$ 118.219,39
DESVIACIÓN	\$ 309,13
COEF. VARIACIÓN	0,78%
VALOR ADOPTADO	\$ 39.800,00

10.2. ANÁLISIS DE DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Con el análisis de la muestra seleccionada, se evidencia que factores como la topografía, disponibilidad de agua, vías de acceso y uso actual de las tierras, no merecen un análisis adicional por cuantos las ofertas fueron seleccionadas de manera tal que contara con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio. Puesto que las transacciones encontradas en campo fueron realizadas en los años 2018 y 2019 los valores de terreno son traídos a valor presente con el **INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL** elaborado por el DANE, se realizó un promedio de la variación del año 2018 y 2019 para las ciudades de Santa Marta, Barranquilla, Cartagena, Sincelejo y Valledupar, esto con el fin de consolidar el comportamiento del índice en la región como se puede observar en el Anexo A.

Debido a que la muestra representa un coeficiente de variación entre los parámetros establecidos por la Resolución 620 de 2008 del IGAC el valor adoptado por unidad de área de terreno (Metro cuadrado) es de TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M.L (\$39.500), el cual corresponde al promedio de los datos analizados.

11. CÁLCULOS VALOR DE CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS																																																					
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN																																																					
El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.																																																					
Los valores de las construcciones parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece el método de Fitto y Corvini adoptado en la Resolución 620 del IGAC.																																																					
Para el cálculo del valor a nuevo de cada una de las construcciones requeridas, se tuvo en cuenta el Análisis de Precios Unitarios (APU) contenido en el ANEXO B (CÁLCULOS VALOR DE LAS(S) CONSTRUCCIÓN(ES) Y/O MEJORAS REQUERIDA(S)) teniendo en cuenta referencias especializadas (Revista CONSTRUDATA Ed.201), estudios previos y consultas a los comerciantes del sector.																																																					
11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)																																																					
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>ÍTEM</th> <th>VN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M1. Cerco</td> <td>\$ 22.500</td> </tr> <tr> <td>M2. Adecuación de terreno</td> <td>\$ 45.100</td> </tr> <tr> <td>M3. Enramada</td> <td>\$ 69.800</td> </tr> <tr> <td>M4. Cerco</td> <td>\$ 16.840</td> </tr> </tbody> </table>									ÍTEM	VN	M1. Cerco	\$ 22.500	M2. Adecuación de terreno	\$ 45.100	M3. Enramada	\$ 69.800	M4. Cerco	\$ 16.840																																			
ÍTEM	VN																																																				
M1. Cerco	\$ 22.500																																																				
M2. Adecuación de terreno	\$ 45.100																																																				
M3. Enramada	\$ 69.800																																																				
M4. Cerco	\$ 16.840																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÍTEM</th> <th>VN</th> <th>VU</th> <th>VA</th> <th>% VA/VU</th> <th>E</th> <th>DP</th> <th>VD</th> <th>V. ADOPTADO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M1. Cerco</td> <td>\$ 22.500</td> <td>15</td> <td>5</td> <td>33,00</td> <td>2</td> <td>23,92%</td> <td>\$ 17.118</td> <td>\$ 17.120</td> </tr> <tr> <td>M2. Adecuación de terreno</td> <td>\$ 45.100</td> <td>30</td> <td>5</td> <td>17,00</td> <td>2</td> <td>12,22%</td> <td>\$ 39.589</td> <td>\$ 39.590</td> </tr> <tr> <td>M3. Enramada</td> <td>\$ 69.800</td> <td>25</td> <td>5</td> <td>20,00</td> <td>2</td> <td>14,22%</td> <td>\$ 59.873</td> <td>\$ 59.880</td> </tr> <tr> <td>M4. Cerco</td> <td>\$ 16.840</td> <td>15</td> <td>5</td> <td>33,00</td> <td>2</td> <td>23,92%</td> <td>\$ 12.812</td> <td>\$ 12.820</td> </tr> </tbody> </table>									ÍTEM	VN	VU	VA	% VA/VU	E	DP	VD	V. ADOPTADO	M1. Cerco	\$ 22.500	15	5	33,00	2	23,92%	\$ 17.118	\$ 17.120	M2. Adecuación de terreno	\$ 45.100	30	5	17,00	2	12,22%	\$ 39.589	\$ 39.590	M3. Enramada	\$ 69.800	25	5	20,00	2	14,22%	\$ 59.873	\$ 59.880	M4. Cerco	\$ 16.840	15	5	33,00	2	23,92%	\$ 12.812	\$ 12.820
ÍTEM	VN	VU	VA	% VA/VU	E	DP	VD	V. ADOPTADO																																													
M1. Cerco	\$ 22.500	15	5	33,00	2	23,92%	\$ 17.118	\$ 17.120																																													
M2. Adecuación de terreno	\$ 45.100	30	5	17,00	2	12,22%	\$ 39.589	\$ 39.590																																													
M3. Enramada	\$ 69.800	25	5	20,00	2	14,22%	\$ 59.873	\$ 59.880																																													
M4. Cerco	\$ 16.840	15	5	33,00	2	23,92%	\$ 12.812	\$ 12.820																																													
CONVENCIONES																																																					
VN	VALOR NUEVO																																																				
VU	VIDA UTIL																																																				
VA	VIDA ACTUAL																																																				
% VA/VU	EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA																																																				
E	ESTADO DE CONSERVACION																																																				
DP	DEPRECIACIÓN																																																				
VD	VALOR DEPRECIADO																																																				
CLASIFICACIÓN DE FITTO CORVINNI																																																					
								E																																													
Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.								1																																													
Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.								2																																													
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.								3																																													
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.								4																																													
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.								5																																													

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soportes de valores de cultivos y especies:

Después de realizar la visita correspondiente se corroboró la existencia de las especies identificadas en la ficha predial suministrada, los valores fueron calculados con base en el estudio previo realizado por la Ingeniera María Ximena Benavidez Casabon con matrícula profesional N°52238192499 NRÑ, en la zona de afectación, con el fin de determinar el valor unitario de cada especie en razón de la variación del DAP (Diámetro de Altura al Pecho), el uso de la especie y su capacidad productiva.

La zona presenta variedad de especies arbóreas como cultivos transitorios, árboles frutales y demás propios de la región como vegetación nativa, rastrojo bajo y pastos.

De acuerdo a la ficha predial suministrada, el inventario y el valor adoptado de las especies requeridas, se calculan los siguientes valores parciales:

PROPIETARIO MUNICIPIO DE EL COPEY - NIT 80096587-5				
ESPECIE - DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
SWINGLEA (Ø ≥ 0.40 M)	8	UND	\$ 3.900	\$ 31.200
ALMENDRO (Ø ≥ 0.30 M)	3	UND	\$ 180.500	\$ 541.500
ROBLE (Ø ≥ 0.10 M)	5	UND	\$ 65.800	\$ 329.000
TOTAL ESPECIES Y/O CULTIVOS				\$ 901.700

OCUPANTE 1 LIZARDO ANTONIO VERGARA FONTALVO - C.C. 19.591.800				
ESPECIE - DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
BANANO (EN PRODUCCIÓN)	13	UND	\$ 38.100	\$ 495.300
TOTAL ESPECIES Y/O CULTIVOS				\$ 495.300

TOTAL ESPECIES Y/O CULTIVOS REQUERIDOS				\$ 1.397.000
---	--	--	--	---------------------

13. CONSIDERACIONES GENERALES

Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios. Esto implica la homogenización de la muestra para el desarrollo del proceso estadístico.

Es importante tener en cuenta que la especulación del valor de la tierra en el sector no es posible pagarla dado que en el valor comercial no puede reconocerse 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.

Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.

Según averiguación directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.

Las perspectivas de valorización de este inmueble se presentan en virtud al desarrollo de la región, del proyecto que impactan positivamente al sector, tales como la Ruta del Sol Tramo 3.

Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del evaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.

14. RESULTADOS DEL AVALÚO 3NIA0792

ANEXOS REQUERIDOS				
DESCRIPCIÓN ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
M1. Cerco	14,63	m	\$ 17.120	\$ 250.465,60
M2. Adecuación de terreno	7,60	m2	\$ 39.590	\$ 300.884,00
M3. Enramada	27,00	m2	\$ 59.880	\$ 1.616.760,00
M4. Cerco	11,97	m	\$ 12.820	\$ 153.455,40
SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS				\$ 2.321.565,00

ESPECIES REQUERIDAS			
VARIEDAD / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL
ESPECIES REQUERIDAS	1	GLB	\$ 1.397.000,00
SUBTOTAL ESPECIES REQUERIDAS			\$ 1.397.000,00

TERRENO REQUERIDO				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Valor comercial del terreno (ha)	298,81	m2	\$ 39.800	\$ 11.892.638,00
TOTAL TERRENO REQUERIDO				\$ 11.892.638,00

TOTAL AVALÚO	\$ 15.611.203,00
---------------------	-------------------------

VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS TRES PESOS M/CTE



INGENIERO OMAR SALCEDO

Director de Avalúos Proyecto RDS3 | Avaluador
LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

RNA 3385 - RAA 80154037



INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO

Representante Legal
LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

FECHA AVALÚO: ABRIL 27 DE 2022

Nota 1: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Nota 2: El presente avalúo comercial no determina si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.

14.1 RESULTADOS DEL AVALÚO 3NIA0792
PROPIETARIO MUNICIPIO DE EL COPEY - NIT 80096587-5

ESPECIES REQUERIDAS			
VARIEDAD / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL
ESPECIES REQUERIDAS	1	GLB	\$ 901.700,00
SUBTOTAL ESPECIES REQUERIDAS			\$ 901.700,00

TERRENO REQUERIDO				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Valor comercial del terreno (ha)	298,81	m2	\$ 39.800	\$ 11.892.638,00
TOTAL TERRENO REQUERIDO				\$ 11.892.638,00

TOTAL AVALÚO	\$ 12.794.338,00
---------------------	-------------------------

VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE



INGENIERO OMAR SALCEDO
 Director de Avalúos Proyecto RDS3 | Avaluador
 LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

RNA 3385 - RAA 80154037



INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO
 Representante Legal
 LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

FECHA AVALÚO: ABRIL 27 DE 2022

Nota 1: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Nota 2: El presente avalúo comercial no determina si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.

14.2 RESULTADOS DEL AVALÚO 3NIA0792
OCUPANTE 1 LIZARDO ANTONIO VERGARA FONTALVO - C.C. 19.591.800

ANEXOS REQUERIDOS				
DESCRIPCIÓN ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
M1. Cerco	14,63	m	\$ 17.120	\$ 250.465,60
M2. Adecuación de terreno	7,60	m2	\$ 39.590	\$ 300.884,00
SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS				\$ 551.349,60

ESPECIES REQUERIDAS			
VARIEDAD / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL
ESPECIES REQUERIDAS	1	GLB	\$ 495.300,00
SUBTOTAL ESPECIES REQUERIDAS			\$ 495.300,00

TOTAL AVALÚO	\$ 1.046.649,60
---------------------	------------------------

VALOR EN LETRAS: UN MILLÓN CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA CENTAVOS M/CTE



INGENIERO OMAR SALCEDO

Director de Avalúos Proyecto RDS3 | Avaluador
LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

RNA 3385 - RAA 80154037



INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO

Representante Legal
LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

FECHA AVALÚO: ABRIL 27 DE 2022

Nota 1: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Nota 2: El presente avalúo comercial no determina si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.

14.3 RESULTADOS DEL AVALÚO 3NIA0792
OCUPANTE 2 LUIS EDUARDO GRANADOS JIMENEZ - C.C. 85.150.467

ANEXOS REQUERIDOS				
DESCRIPCIÓN ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
M3. Enramada	27,00	m2	\$ 59.880	\$ 1.616.760,00
M4. Cerco	11,97	m	\$ 12.820	\$ 153.455,40
SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS				\$ 1.770.215,40

TOTAL AVALÚO	\$ 1.770.215,40
---------------------	------------------------

VALOR EN LETRAS: UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS CON CUARENTA CENTAVOS M/CTE



INGENIERO OMAR SALCEDO
 Director de Avalúos Proyecto RDS3 | Avaluador
 LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL
 RNA 3385 - RAA 80154037



INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO
 Representante Legal
 LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

FECHA AVALÚO: ABRIL 27 DE 2022

Nota 1: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Nota 2: El presente avalúo comercial no determina si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.

ANEXOS A. INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
1	LOTE DE TERRENO	TRANSACCIÓN	EL COPEY - CARACOLICITO	\$ 20.856.864	LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL COPEY CARACOLICITO, DE ÁREA DE TERRENO DE 574 M2.	ESCRITURA PÚBLICA 323 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE EL COPEY CESAR. PREDIO 3NDB0682	INFORMACIÓN DE CAMPO
2	LOTE DE TERRENO	TRANSACCIÓN	EL COPEY - CARACOLICITO	\$ 14.825.088	LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL COPEY CARACOLICITO, DE ÁREA DE TERRENO DE 408 M2.	ESCRITURA PÚBLICA 320 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE EL COPEY CESAR. PREDIO 3NDB0729	INFORMACIÓN DE CAMPO
3	LOTE DE TERRENO	TRANSACCIÓN	EL COPEY - CARACOLICITO	\$ 101.162.352	LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL COPEY CARACOLICITO, DE ÁREA DE TERRENO DE 1109 M2.	ESCRITURA PÚBLICA 249 DEL 12 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE EL COPEY CESAR. PREDIO 3NDB1432	INFORMACIÓN DE CAMPO

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	VALOR MEJORAS/ESPECIES	VALOR FINAL	IVP 2018	IVP 2019	VALOR DEPURADO	TERRENO	
										AREA EN M2	V/M2
1	LOTE DE TERRENO	TRANSACCIÓN	EL COPEY - CARACOLICITO	\$ 20.856.864	\$ -	\$ 20.856.864	4,32	4,43	\$ 22.721.754,63	574	\$ 39.584,94
2	LOTE DE TERRENO	TRANSACCIÓN	EL COPEY - CARACOLICITO	\$ 14.825.088	\$ -	\$ 14.825.088	4,32	4,43	\$ 16.150.654,86	408	\$ 39.584,94
3	LOTE DE TERRENO	TRANSACCIÓN	EL COPEY - CARACOLICITO	\$ 101.162.352	\$ 59.693.515,00	\$ 41.468.837	0,00	4,43	\$ 43.305.906,48	1109	\$ 39.049,51

RESUMEN DE LA MUESTRA	
MINIMO	\$ 39.097,33
MAXIMO	\$ 39.715,59
PROMEDIO	\$ 39.406,46
SUMATORIA	\$ 118.219,39
DESVIACIÓN	\$ 309,13
COEF. VARIACIÓN	0,78%
COEF. ASIMETRÍA	-1,73
VALOR ADOPTADO	\$ 39.500,00

NOTA: Los valores de terreno son traídos a valor presente con el INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL elaborado por el DANE, se realizó un promedio de la variación del año 2018 y 2019 para las ciudades de Santa Marta, Barranquilla, Cartagena, Sincelejo y Valledupar, esto con el fin de consolidar el comportamiento del índice en la región.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp>

DANE		El futuro es de todos		Gobierno de Colombia	
Indice de Valoración Predial (IVP*)					
Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional					
2001 - 2019					
CIUDAD	2017	2018	2019		
BARRANQUILLA	4,74	4,57	3,90		
CARTAGENA	3,29	3,06	4,87		
SANTA MARTA	4,57	3,37	6,04		
SINCELEJO	4,81	4,09	4,17		
VALLEDUPAR	5,96	6,49	3,17		
PROMEDIO REGION		4,32	4,43		

ANEXO B. CÁLCULOS VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES) Y/O MEJORAS
OCUPANTE 1: LIZARDO ANTONIO VERGARA FONTALVO - C.C. 19.591.800

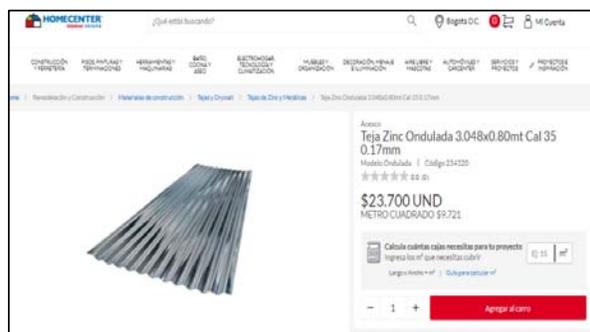
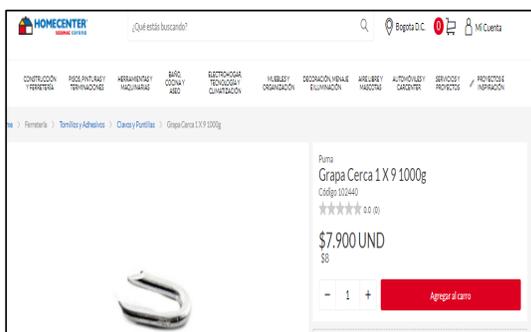
M1. Cerco, cuenta con cinco hilos de alambre de púas con postes de madera con altura de 1.80 m y cerramiento en madera.					
Página	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTOS/UNITARIO	COSTO/ITEM
	Cerramiento				\$ 329.156,94
137	Excavación manual general	M3	0,015	\$ 152.468	\$ 2.287,02
104	Vara clavo 6 a 8 (3M) Eucalipto	UND	6,00	\$ 7.337,00	\$ 44.022,00
81	Alambre de puas (400M) cal 16,5	ML	73,15	\$ 330,00	\$ 24.139,50
103	Repisa 8 x 4 cm x 2,9m Ordinario	Und	6,00	\$ 11.792	\$ 70.752,00
*	Grapa cerca 1 x 12 1000 gr	Kg	0,36	\$ 7.900,00	\$ 2.844,00
62	Hora cuadrilla AA Albañilería -prestaciones	Hc	9,14	\$ 20.253	\$ 185.112,42
Observaciones:				VALOR ITEM	\$ 329.156,94
Fuente de referencia Construdata 201 - *homecenter				VALOR (m)	\$ 22.498,77
				VALOR ADOPTADO (m)	\$ 22.500,00

M2. Adecuación de Terreno en material seleccionado. Dimensión (Área: 7,60 m2 Y Espesor: 0.20 m).					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM
	Preliminares				\$ 68.894,00
207	descapote	M2	7,60	\$ 6.223,00	\$ 47.294,80
137	replanteo	M2	7,60	\$ 2.842,00	\$ 21.599,20
	Cimientos				\$ 273.601,52
137	Excavacion manual general	M3	1,52	\$ 152.468,00	\$ 231.751,36
137	Relleno material en sitio	M3	1,52	\$ 27.533,00	\$ 41.850,16
Observaciones:				VALOR ITEM	\$ 342.495,52
Fuente de referencia Construdata 201				VALOR (m2)	\$ 45.065,20
				VALOR ADOPTADO (m2)	\$ 45.100,00

OCUPANTE 2: LUIS EDUARDO GRANADOS JIMENEZ - C.C. 85.150.467
--

M3. Enramada, con estructura en listones de madera, cubierta en laminas de zinc soportada en estructura de madera y piso en tierra. Dimensiones (Frente: 3.60 m Y Largo: 7.50).					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM
	Preliminares				\$ 244.755,00
207	descapote	M2	27,00	\$ 6.223,00	\$ 168.021,00
137	replanteo	M2	27,00	\$ 2.842,00	\$ 76.734,00
	Cimientos				\$ 876.713,15
137	Excavacion manual general	M3	4,05	\$ 152.468,00	\$ 617.495,40
137	Relleno material en sitio	M3	6,75	\$ 27.533,00	\$ 185.847,75
104	Vara clavo 6 a 8 (3M) Eucalipto	UND	10,00	\$ 7.337,00	\$ 73.370,00
	Cubierta				\$ 762.253,50
*	Teja de zinc 0,80m x 2,438m Cal.34	Und	16,00	\$ 23.700,00	\$ 379.200,00
62	Hora cuadrilla AA Albañilería -prestaciones	Hc	13,50	\$ 20.253,00	\$ 273.415,50
103	Repisa 8 x 4 cm x 2,9m Ordinario	Und	9,00	\$ 11.792,00	\$ 106.128,00
121	Puntilla con cabeza 2"	lb	0,90	\$ 3.900,00	\$ 3.510,00
Observaciones:				VALOR ITEM	\$ 1.883.721,65
Fuente de referencia Construdata 201 - *homecenter				VALOR (m2)	\$ 69.767,47
				VALOR ADOPTADO (m2)	\$ 69.800,00

M4. Cerco, cuenta con cinco hilos de alambre de púas con postes de madera con altura de 1.80 m y cerramiento en madera.					
Página	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTOS/UNITARIO	COSTO/ITEM
	Cerramiento				\$ 201.516,76
137	Excavación manual general	M3	0,018	\$ 152.468	\$ 2.744,42
104	Vara clavo 6 a 8 (3M) Eucalipto	UND	7,00	\$ 7.337,00	\$ 51.359,00
81	Alambre de púas (400M) cal 16,5	ML	59,85	\$ 330,00	\$ 19.750,50
*	Grapa cerca 1 x 12 1000 gr	Kg	0,06	\$ 7.900,00	\$ 474,00
62	Hora cuadrilla AA Albañilería -prestaciones	Hc	6,28	\$ 20.253	\$ 127.188,84
Observaciones:				VALOR ITEM	\$ 201.516,76
Fuente de referencia Construdata 201 - *homecenter				VALOR (ml)	\$ 16.835,15
				VALOR ADOPTADO (ml)	\$ 16.840,00



NOTA: Valores de referencia adoptados de la consulta especializada en CONSTRUDDATA Ed 201 para la Ciudad de Barranquilla.

ANEXO INDEMNIZACIÓN
DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

CERTIFICADO FMI / TÍTULO DE PROPIEDAD:	FMI	190-56154
PROPIETARIO (S): MUNICIPIO DE EL COPEY	IDENTIFICACIÓN: NIT	80096587-5

1. ANÁLISIS Y CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE:

Teniendo en cuenta la última versión de ficha predial, insumo del presente encargo valuatorio, se realiza el siguiente análisis y cálculo por cada concepto de Daño Emergente considerado aplicable:

1.1 Notariado y Registro

YUMA CONCESIONARIA S.A. asumirá los pagos que se generen por concepto de notariado y registro inherentes al proceso de adquisición, de acuerdo con las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidos a los costos de escrituración e inscripción en el certificado de tradición y libertad, con base en el valor comercial estipulado en el presente Avalúo Comercial Urbano Corporativo, en el momento de realizar los trámites ante la entidad correspondiente.

1.2 Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles

En caso de que el profesional social de YUMA CONCESIONARIA S.A., lo considere aplicable, el factor de apoyo por movilización será analizado por la resolución de compensación social.

1.3 Desconexión de servicios públicos

En caso de que el profesional social de YUMA CONCESIONARIA S.A., lo considere aplicable, el factor de apoyo para tramites será analizado por la resolución de compensación social.

1.4 Arrendamiento y almacenamiento provisional

En caso de que el profesional social de YUMA CONCESIONARIA S.A., lo considere aplicable, el factor de apoyo para tramites será analizado por la resolución de compensación social.

1.5 Impuesto Predial

Debido a que es una compra parcial según la normatividad este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios.

1.6 Adecuación de áreas remanentes

Respecto a este tema la empresa encargada de la construcción de la obra realizara la correspondiente reposición de la cerca la cual asegurara la debida adecuación del área remanente del predio.

1.7 Perjuicios derivados de la Terminación de Contratos

En visita realizada en campo no se evidencio que el inmueble se encontrara arrendado.

2. ANÁLISIS Y CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE:

En el presente avalúo no se analizó el Lucro Cesante que estipula la Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte , ya que al propietario no entrego los documentos pertinentes para dicho calculo después de notificada la solicitud número **YC-CRT-113214** de documentación de soportes para la práctica del avalúo predial comercial.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA DEL AREA REQUERIDA



VISTA DEL AREA REQUERIDA



PROPIETARIO ESPECIES REQUERIDAS



PROPIETARIO ESPECIES REQUERIDAS



OCUPANTE 1 - M1. CERCO



OCUPANTE 1 - M1. CERCO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OCUPANTE 1 - M1. CERCO



OCUPANTE 1 - M2. ADECUACIÓN DE TERRENO



OCUPANTE 1 - ESPECIES REQUERIDAS



OCUPANTE 1 - ESPECIES REQUERIDAS



OCUPANTE 2 - M3. ENRAMADA



OCUPANTE 2 - M3. ENRAMADA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OCUPANTE 2 - M3. ENRAMADA



OCUPANTE 2 - M3. ENRAMADA



OCUPANTE 2 - M4. CERCA



OCUPANTE 2 - M4. CERCA

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010. RUTA DEL SOL – SECTOR 3

ACTA No. 289_2021

Hoy, ABRIL 27 DE 2022 , en la oficina de la LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL, ubicada en la Calle 86A # 22 - 13 segundo nivel, en la ciudad de Bogota D.C., se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores de las afectaciones para los avalúos puntuales de los predios requeridos para el proyecto RUTA DEL SOL SECTOR 3, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Representante Legal. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

AGENDA

1. Verificación de quórum.
2. Presentación del informe técnico de avalúo.
3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.
4. Observaciones.

DESARROLLO

1. Verificación de quórum. Se encuentran reunidos:

Director de Avalúos del proyecto y perito designado de la LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL INGENIERO OMAR SALCEDO URIZA.

El Representante Legal de la LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO.

Participa en el comité, el INGENIERO WILLIAM DUARTE NAVARRO

Participa en el comité, NELSON ALEXANDER CAÑÓN.

2. Presentación del informe técnico de avalúo.

Se verificó que lo contenido en el avalúo comercial coincide con las afectaciones previstas en la Ficha predial 3NIA0792 , realizada por YUMA CONCESIONARIA S.A., además, que el informe de avalúo correspondiente cumple con los requerimientos estipulados en la normatividad vigente, así como, los parámetros de esta LONJA y el protocolo para la elaboración de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.

Se sustenta y se validan los valores de terreno de parte de cada uno de los profesionales por los siguientes motivos:

Se tuvo en cuenta la normatividad vigente para el cálculo de las afectaciones previstas en la ficha predial 3NIA0792.

El método empleado es el indicado para tasar las afectaciones, de acuerdo a la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaria de Planeación del municipio de EL COPEY y lo investigado en el Plan de Ordenamiento Territorial, cuyo valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno y método de reposición para las construcciones y anexos requeridos, debidamente sustentados.

Descrito los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia.

CONFIRMACIÓN

El valor total aprobado por este comité es de:	\$15.611.203,00
VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS TRES PESOS M/CTE	

Para el predio que se describe a continuación:

NOMBRE DEL PREDIO	LOTE DE TERRENO	
AREA VALORADA	0 ha	298,81 m2
MUNICIPIO	EL COPEY	
DEPARTAMENTO	CESAR	

4. Observaciones

El evaluador no revelará información a nadie distinto de la persona natural o jurídica contratante y solo lo hará con autorización escrita del mismo, salvo en caso en que el informe sea requerido por una autoridad competente.

El evaluador ha cumplido los requisitos establecidos por esta LONJA.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



INGENIERO OMAR SALCEDO

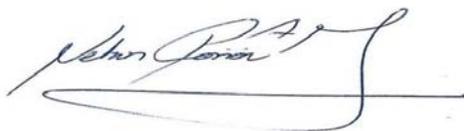
Director de Avalúos Proyecto RDS3 | Avaluador
LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

RNA 3385 - RAA 80154037



INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO

Representante Legal
LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL



NELSON ALEXANDER CAÑON

PARTICIPANTE

RAA 79123519



INGENIERO WILLIAM DUARTE NAVARRO

Participante

RAA 1018478549

APÉNDICE SOCIAL Y PREDIAL

PARTE A GESTIÓN PREDIAL

El presente documento tiene por objeto fijar de manera clara los parámetros, procedimientos y requisitos a tener en cuenta en desarrollo del proceso de Gestión Predial en el caso en que se requiera la adquisición de uno o varios predios para la ejecución del Contrato de Concesión.

1. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN DESARROLLO DE LA GESTIÓN PREDIAL.

1.1 OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO:

A más tardar al vencimiento del sexto (6°) mes contado a partir de la **Orden de Inicio de la Concesión**, el **Concesionario** presentará al **INCO** un inventario predial y la tira topográfica de la totalidad de los predios requeridos para las **Obras y Actividades de Construcción**.

A partir del momento en que ocurra la entrega del inventario predial y la tira topográfica, se procederá de inmediato a la elaboración de los estudios socio prediales requeridos (ficha social, ficha predial, estudio de títulos, avalúo comercial de cada predio) para iniciar el proceso de adquisición de predios conforme lo establece la normativa existente y el numeral 2° del presente documento “Instructivo de Gestión Predial”.

Los costos relacionados con la gestión predial a cargo del Concesionario, es decir, los insumos técnicos y jurídicos, así como el personal contratado y los trámites administrativos y judiciales a cargo del concesionario, se encuentran contemplados en el valor del contrato y por tanto correrán por cuenta y riesgo del Concesionario.

La adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras estará a cargo del **CONCESIONARIO** quien desarrollará dicha labor en favor del **INCO**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la ley 105 de 1993. De acuerdo con dicha responsabilidad el **CONCESIONARIO** deberá cumplir con las obligaciones que se describen a continuación:

- 1.1.1** Contratar o elaborar directamente las fichas prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda a la realidad actualizada de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las

fichas prediales de los predios requeridos para la ejecución del proyecto. Se levantará una ficha predial por cada inmueble definido según su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral correspondiente. En cumplimiento de esta obligación, deberá verificar a su vez que la identificación catastral del inmueble corresponda con el folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual se adelante la adquisición, a partir de lo cual establecerá el área a adquirir confrontando en todo caso la información técnica (áreas levantadas en terreno, información catastral, urbanismo, etc.) con la obtenida en el estudio de títulos (folio de matrícula, escritura pública, etc.), de tal forma que exista correlación entre los documentos presentados (planos y fichas prediales y estudios de títulos). De no existir correlación entre los mismos, el **CONCESIONARIO** determinará, a partir de criterios adecuados y con base en la documentación disponible, la identificación del inmueble, sustentando dicha determinación a través de la elaboración de un informe técnico que será anexado a la carpeta contentiva de cada predio. Cuando se trate de un requerimiento total, en caso de diferencia de áreas entre el levantamiento predial, la información catastral y los títulos del inmueble que no sea posible conciliar, se deberá tomar la menor área establecida, sin perjuicio de la posibilidad que se le otorgue al propietario de aclarar las áreas previo a la suscripción de la correspondiente escritura pública de transferencia del inmueble al **INCO**.

El **CONCESIONARIO** es responsable de la correcta identificación y determinación de las áreas a adquirir, así como de la adquisición de predios o porciones de terreno en exceso a las requeridas para el adecuado desarrollo del proyecto; para los efectos de dicha estipulación se entenderá que las áreas requeridas comprenden: (a) aquellas necesarias para la ejecución del proyecto, conforme los diseños definitivos elaborados por el **CONCESIONARIO**, (b) aquellas áreas sobrantes que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en razón de su tamaño o funcionalidad, previa certificación de esta situación por parte de las Oficinas de Planeación competentes y/o aprobación de la **INTERVENTORIA**, (c) aquellas que sean definidas conjuntamente en los Comités Prediales, en los que participe el Subgerente de Gestión Contractual del **INCO** o el Coordinador del Grupo Territorio para asuntos relacionados con la gestión predial, situación que constará en las Actas correspondientes de los citados Comités.

En caso de que se requiera corregir o complementar una ficha predial por deficiencia en el levantamiento de la información, cambio de diseño o cualquier otra circunstancia atribuible al **CONCESIONARIO**, no se hará ningún tipo de reconocimiento económico.

- 1.1.2** Contratar o elaborar directamente las fichas sociales, previo diagnóstico socioeconómico de los predios requeridos, y dar aplicación a la Resolución 545 de 2008 de **INCO** y/o la norma de reconocimientos socioprediales que a partir de la fecha de suscripción de este documento, la sustituya, aclare, complemente o

modifique.

- 1.1.3** Elaborar un estudio de títulos por cada predio, el cual abarcará, el análisis y aporte de los títulos de como mínimo un lapso de 20 años, o mayor en caso de ser necesario para establecer el saneamiento de derecho real de dominio dentro del tracto sucesivo en la tradición del inmueble.
- 1.1.4** Con base en las fichas prediales, el estudio de títulos, y los documentos catastrales correspondientes, cuyo contenido de información debe ser coherente con las regulaciones y especificaciones contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y los diseños definitivos con los cuales el **CONCESIONARIO** ejecuta las obras, éste deberá contratar la elaboración y obtener los Avalúos Comerciales prediales, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 0762 de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso. El **CONCESIONARIO** garantizará que los avalúos sean entregados de manera oportuna por la Lonja avaluadora contratada, a fin de garantizar su eventual revisión o impugnación por parte del **CONCESIONARIO** dentro de los términos que para el efecto determina la ley. Sin perjuicio de su responsabilidad por la correcta valoración de los predios requeridos, el Concesionario remitirá a **INCO** los precios de referencia por sectores homogéneos que determine la Lonja correspondiente, incluyendo los estudios de soporte, a fin de que la entidad, de considerarlo necesario, adelante las verificaciones a que haya lugar.
- 1.1.5** Adelantar el proceso de enajenación voluntaria de los predios necesarios para ejecutar las obras y adquirirlos de conformidad con la normatividad vigente, gestión que el **CONCESIONARIO** deberá desarrollar con el propósito de asegurar, conforme el alcance de su competencia, la disponibilidad de los predios a fin de cumplir con el programa de trabajos.

En desarrollo de esta obligación, suscribirá los acuerdos de reconocimiento de factores sociales, las ofertas formales de compra y su correspondiente oficio de notificación conforme lo establecen los artículos 44 y 45 del C.C.A., oficio de inscripción de la oferta en la Oficina de Registro, los edictos cuando a ello hubiere lugar, las promesas de compraventa, aprobará las órdenes de operación para el pago de cuentas relacionadas con la adquisición de los predios requeridos para el proyecto, asimismo suscribirá y otorgará las Escrituras Públicas y todos los demás documentos necesarios para desarrollar, en los términos contractualmente acordados, la gestión socio predial durante el procedimiento de enajenación voluntaria y adelantará el trámite para el correspondiente desenglobe del inmueble y la asignación de cédula catastral independiente por la entidad competente. Especialmente los documentos como reconocimientos sociales, ofertas, promesas y

Escrituras Públicas de Compraventa serán suscritos exclusivamente por el representante legal del **CONCESIONARIO** y, en todo caso, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, los predios adquiridos figurarán siempre a nombre del **INCO**.

Para los efectos establecidos en el presente numeral, el **CONCESIONARIO** deberá seguir los procedimientos establecidos en el artículo 61 la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989, y las demás normas aplicables o que las sustituyan o modifiquen, en consonancia con las actividades y programas contemplados en la resolución **INCO** No. 545 de 2008 o la norma que las sustituya o modifique. La entrega de los predios se efectuará mediante acta directamente suscrita por los enajenantes y el **CONCESIONARIO**, de la cual se enviará una copia al **INCO**.

Sin perjuicio de las directas facultades que se otorgan al **CONCESIONARIO**, cuando se considere necesario o lo exija una autoridad en particular, para facilitar el ejercicio de la gestión predial y la adquisición de predios el **INCO** otorgará los poderes individuales y autorizaciones a que haya lugar.

- 1.1.6** Informar al **INCO**, mediante comunicación escrita, sobre los predios respecto de los cuales culminó satisfactoriamente el proceso de enajenación, para lo cual, reportará como mínimo la siguiente información en los formatos que **INCO** establezca para el efecto: (a) ficha predial, (b) nombre del enajenante, (c) localización e identificación del predio, (d) área adquirida, (e) construcciones y/o mejoras adquiridas, (f) avalúo comercial del predio, (g) número de escritura, y (h) folio de matrícula inmobiliaria. A esta comunicación se deberán adjuntar los expedientes que contienen cada negociación, debidamente foliados y organizados individualmente de acuerdo con las directrices establecidas por la Oficina de Archivo y Correspondencia del **INCO**, cada cual con un Informe final del título, en el que deje constancia de que el predio entregado al **INCO** se encuentra saneado y goza de titularidad plena, libre de gravámenes y limitaciones que puedan afectar jurídicamente la disponibilidad del inmueble.
- 1.1.7** Velar por el cumplimiento cabal de los términos y condiciones establecidos por el ordenamiento jurídico para el agotamiento de la etapa de enajenación voluntaria, ante la eventual necesidad de acudir a la vía de la expropiación para la culminación de procedimiento de adquisición predial.
- 1.1.8** Preparar los documentos relacionados con el trámite de expropiación judicial o administrativa para suscripción por parte del **INCO**, en desarrollo de lo cual adelantará la supervisión, seguimiento y control de calidad a los documentos enviados para firma al **INCO**.
- 1.1.9** Cuando sea necesario adelantar trámites por vía de expropiación judicial, el

CONCESIONARIO será el responsable de contratar los profesionales que se requieren hasta la culminación de los correspondientes procesos, y de realizar todas las gestiones para que se adelanten con la mayor celeridad.

- 1.1.10** Con periodicidad mensual, mientras se ejecute la gestión predial, o cuando las circunstancias lo requieran, enviar un informe en el que consolide la información sobre predios requeridos, recibidos, en proceso de adquisición y con negociación terminada. Igualmente, mantendrá disponible para el **INCO** y/o la **INTERVENTORÍA** toda la información necesaria para el ejercicio de la función de vigilancia y control de la gestión predial. Para estos efectos recibirá y mantendrá actualizada la base de datos que sea adoptada por **INCO** para hacer el seguimiento de gestión predial y en concordancia con ésta, mantendrá actualizado y disponible un plano de avance de la gestión predial, los cuales constituirán instrumentos adecuados de seguimiento a la gestión que efectuará **INCO** directamente o por intermedio de la **INTERVENTORIA**.
- 1.1.11** Atender las directrices establecidas en la integralidad del presente documentos, sin perjuicio de aquellas que en materia de gestión sociopredial establezca el **INCO** de manera general para todas las concesiones, o de forma particular para el desarrollo del proyecto, en armonía con las políticas que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.
- 1.1.12** Asistir a los comités que para el control y seguimiento de la gestión predial convoque el **INCO** directamente o por intermedio de la **INTERVENTORIA**, previa entrega de la información requerida para el efecto.
- 1.1.13** Dar respuesta en forma clara, veraz, precisa y dentro de los términos de ley, a las solicitudes que sobre el proceso de adquisición predial a su cargo realicen los propietarios y cualquier ciudadano en particular, remitiendo copia de la misma al **INCO**.
- 1.1.14** Implementar y ejecutar el Plan Social Básico, con el fin de facilitar y potencializar la integración del proyecto en el ordenamiento y realidad social, geográfica, administrativa, jurídica y económica de la región influenciada con su ejecución, mediante la ejecución de los siguientes programas: *Programa de Atención al Usuario, Programa Vecinos, Programa de Seguridad Vial, Programa Comunicar, Programa Iniciativas y Programa Rehabitar*, cuyos criterios de aplicación se encuentran contenidos en el apéndice de gestión social, bajo vigilancia y control del **INCO**.
- 1.1.15** En general, **EL CONCESIONARIO** mantendrá indemne al **INCO** por las reclamaciones judiciales o acciones de terceros relacionadas con la gestión predial que asume, en especial en lo que tiene que ver con el reconocimiento de factores

sociales, estudio de títulos, valoración de terrenos y construcciones, pago de los predios y correcto manejo de los recursos que se destinen para el efecto. Esta indemnidad incluye las reclamaciones o demandas que se interpongan contra el **INCO** durante el periodo de la concesión por acciones, hechos u omisiones que de manera directa tengan que ver con la gestión predial del **CONCESIONARIO**.

Sin perjuicio de lo anterior, los mayores costos prediales en la gestión predial que adelanta el **CONCESIONARIO** o cualquiera de sus contratistas, generados en errores en la identificación del beneficiario de los pagos, en las áreas requeridas, en los valores de los predios, o por cualquier pago realizado en exceso o por falta de verificación de gravámenes o limitaciones, que sean atribuibles únicamente al **CONCESIONARIO**, serán de su cargo y, en consecuencia, éste deberá rembolsar, si es del caso, a la cuenta predial, según corresponda, los recursos pagados por causa del error o en exceso, previa verificación del hecho por parte del **INCO** directamente o a través de su **INTERVENTORIA**.

1.2 OBLIGACIONES DEL INCO:

Sin perjuicio de las responsabilidades del **CONCESIONARIO** en materia de gestión predial, será responsabilidad del **INCO** en desarrollo de función de vigilancia y control, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- 1.2.1** Impartir las directrices generales para el desarrollo de la Gestión Predial y brindar su apoyo al **CONCESIONARIO** para facilitar las estrategias y condiciones que correspondan, cuando se considere necesario para lograr la agilización del proceso de adquisición de predios.
- 1.2.2** Ejercer el debido control y vigilancia a la gestión predial adelantada por el **CONCESIONARIO**, mediante mecanismos tales como visitas de campo, asistencia a los comités de fiducia, solicitud de las verificaciones documentales para establecer la concordancia de las fichas prediales, fichas sociales, avalúos y documentos de compromiso y pagos, entre otros.
- 1.2.3** Cuando agotada la etapa de enajenación voluntaria, por razones no imputables al **CONCESIONARIO**, no sea posible culminar el proceso de adquisición, previo cumplimiento de los requisitos señalados para el efecto en la presente modificación, será responsabilidad del **INCO** suscribir los documentos previamente preparados por el **CONCESIONARIO** para dar inicio y llevar hasta su culminación, el proceso de expropiación por vía administrativa o por vía judicial de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y Ley 9 de 1989, así como otorgar los poderes correspondientes a los apoderados que el **CONCESIONARIO** contrate con cargo a sus recursos para que defiendan los intereses de la entidad hasta la culminación del correspondiente proceso.

1.2.4 Convocar directamente o por intermedio de la **INTERVENTORIA**, los comités de gestión predial que se requieran, en los que se verificará el avance de la gestión y se adelantará el estudio de casos específicos en los que el **CONCESIONARIO** requiera el apoyo del **INCO**.

1.2.5 Sin perjuicio de las obligaciones que en la materia corresponden al **CONCESIONARIO**, previamente al recibo de los expedientes culminados, el **INCO** cotejará que cada carpeta contenga los documentos necesarios para verificar el cumplimiento de los procedimientos legales, y asimismo, que el bien recibido se encuentra saneado y goza de titularidad plena, libre de gravámenes y limitaciones que puedan afectar jurídicamente su disponibilidad.

2. INSTRUCTIVO DE GESTIÓN PREDIAL.

El presente numeral tiene como objetivos, establecer las condiciones bajo las cuales el Concesionario debe realizar el proceso de Gestión Predial para el INCO y definir los términos y especificaciones técnicas a tener en cuenta en la elaboración de los documentos requeridos para este proceso.

2.1 DEFINICIONES

2.1.1. Gestión Predial: Es el proceso de investigación jurídica, física y socio-económica, en el cual se identifica la relación existente entre los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto y sus propietarios; los resultados obtenidos se incorporan a la ficha predial, al plano de afectación predial y al avalúo comercial del bien, con los cuales se inicia el proceso de enajenación, previo el lleno de la documentación requerida para su adquisición por parte del INCO.

2.1.2. Ficha Predial: Es el documento que se elabora con base en el diseño definitivo, en el que se registra y describe la información técnica y jurídica del predio requerido.

2.1.3. Afectación Predial: Es la parte de un predio que se requiere para la realización de una obra pública, ésta debe ser el resultado de los diseños definitivos.

2.1.4. Plano de Afectación Predial: Es el documento gráfico, elaborado a partir de los planos de diseño definitivo en el que se representa el predio afectado incluyendo las construcciones y mejoras existentes en el mismo.

2.1.5. Área Construida: Es la edificación (s) construida (s) dentro de un predio, destinada (s) a proteger del frío y la intemperie a personas, animales o cosas.

2.1.6. Mejora: Sin perjuicio de lo dispuesto por el código civil respecto a la accesión y a las disposiciones sobre mejoras, la mejora constituye uno o más atributos adicionales al terreno, que le agregan valor al bien inmueble como producto de una intervención antrópica, entre las que se consideran cultivos, construcciones, sistemas de riego, pozos etc., entre otras.

2.1.7. Equipamiento Comunitario: Es toda obra física construida por una organización local o comunitaria que tiene como fin la prestación de un servicio social para la comunidad, entre las que se encuentran salones comunales, iglesias, equipamiento deportivo, bibliotecas. En todo caso el equipamiento debe pertenecer a la comunidad o a organizaciones de carácter colectivo.

2.2 NORMATIVIDAD VIGENTE

La Gestión Predial se sustenta en el siguiente marco jurídico:

2.2.1 Constitución Política

2.2.2 Ley 9 de 1989, Capítulo III que señala el procedimiento para la adquisición por enajenación voluntaria y por expropiación.

2.2.3 Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación Administrativa.

2.2.4 Ley 105 de 1993, artículos 34 y 35, fundamento de los avalúos para predios afectados por la construcción, rehabilitación o mejoramiento de una vía.

2.2.5 Ley 388 de 1997, o Ley de Ordenamiento Territorial, que reforma y complementa la Ley 9ª. De 1989 y señala en su Capítulo VII las modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

2.2.6 Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 9ª. de 1989, del decreto-ley 2150 de 1995, de la ley 388 de 1997 y del decreto-ley 151 de 1998; y su resolución IGAC reglamentaria.

2.2.7 Ley 1150 de 2008 “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos”

2.2.8 Ley 1228 de 2008 "Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el sistema integral nacional de información de carreteras y se dictan otras disposiciones”

2.2.9 Resolución 545 del 5 de diciembre de 2008, “Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas”

2.3 ASPECTOS TECNICOS

2.3.1 RECONOCIMIENTO PREDIAL

Inicia con la obtención de los diseños definitivos de las obras viales, los que son la base para la elaboración de la Ficha Predial y del Plano de Afectación Predial, necesarios para la ejecución del avalúo y su correspondiente negociación, comprende las siguientes actividades:

a) Elaboración de planos de diseño o tira topográfica:

Corresponde a los planos en planta en los que se identifican los linderos prediales, áreas construidas, vías, corrientes de agua, sitios de interés y otros detalles relacionados con el predio y su entorno; sobre estos se localiza el eje de la vía, con los elementos geométricos en planta, el abscisado de proyecto y el ancho de vía requerido. La escala de este plano debe ser 1:500, 1:1000 ó 1:2000, según se requiera por el tamaño de las áreas comprometidas.

En coordinación con la Interventoría, el Concesionario mantendrá actualizado este plano de acuerdo con los avances que se den en la Gestión Predial para este proyecto.

b) Levantamiento predial:

Actividad de reconocimiento del predio, en la cual se hace la verificación de propietario, linderos, nomenclatura predial; confirmación de datos jurídicos y el inventario de las áreas y mejoras afectadas; el resultado es la Ficha Predial y el Plano de Afectación Predial, los que deben elaborarse con base en los formatos entregados por el Grupo Territorio del INCO. Durante esta labor se deben cumplir las siguientes actividades: Toma de registros fotográficos y Confrontar la información técnica (áreas levantadas en terreno, información catastral, urbanismo, etc) con la información obtenida de los títulos (folio de matrícula, escritura pública, etc.).

c) Inventario de construcciones, mejoras y cultivos

Deberá comprender las siguientes actividades y condiciones:

- Para predios rurales y suelos de protección, en hectáreas (Has.); para áreas urbanas en metros cuadrados (M²).
- Las medidas de longitudes y áreas se darán en número entero y dos decimales. Para predios rurales y suelos suburbanos, o de expansión urbana, se utilizará el metro cuadrado (M²).
- **El área total** es referente a la extensión del predio, según información del IGAC, estudio de títulos o levantamiento topográfico.
- **El área requerida** es aquella afectada por la obra pública, según los diseños definitivos incluyendo el área de reserva contemplado legalmente.
- **El área remanente** (sobrante), cuyo levantamiento deberá incluirse igualmente en el

plano de la ficha (salvo cuando las áreas totales resulten excesivamente amplias) corresponde a la diferencia entre el área total del inmueble y el área requerida para el proyecto. (Cuando el área requerida sea mayor o igual al sesenta por ciento (60%) del área total según información del IGAC, se realizará el levantamiento topográfico de la totalidad del predio, para determinar el área remanente)

- **El área construida** es aquella afectada total o parcialmente por el proyecto; hace referencia al área total cubierta.
- Las construcciones deberán determinarse como áreas cubiertas en metros cuadrados y estarán clasificadas así: vivienda (casas), comercio (locales), institucionales (escuelas), o industria (bodegas).
- Como mejoras se considerarán : los corrales (metros lineales y número de varas con su altura), estanques o lagos (metros cúbicos o metros cuadrados), tanques para almacenamiento de agua (metros cúbicos), pozos profundos (metros lineales), portales de entrada (unidades), vías privadas de acceso describiendo el tipo de rodadura o superficie (ancho y metros lineales), cercas de piedra superpuestas o fijas con concreto (ancho, alto, metros lineales), muros de cerramiento en piedra o ladrillo o malla eslabonada (metros lineales, altura), vallados (ancho, metros lineales), sistemas de riego con sus especificaciones técnicas (metros lineales). Las cercas en alambre de púas se considerarán, solamente en los casos en que se adquiera la totalidad del predio o en los casos en que sean cercas internas divisorias de potreros afectados. También se considerarán en este grupo los pozos sépticos, mejoras piscícolas, jagüeyes, cocheras o marraneras, establos, silos, beneficiaderos, trapiches, hornos y / o cualquier tipo de construcción que se encuentre dentro del predio afectado.
- En el caso de afectación de infraestructura industrial o comercial que esté conformada por un sistema modular de construcción y que sea viable de modificar eliminando alguno de los módulos sin afectar el funcionamiento, se debe relacionar cómo están integrados estos módulos.
- Se medirán y cuantificarán las áreas ocupadas por cultivos permanentes, semipermanentes, y plantaciones, indicando tipo, densidad, diámetro promedio de los árboles, estado y el fin de la misma.
- Solamente se incluirán los cultivos transitorios en el caso que por efectos de la obra no puedan ser cosechados.
- Se levantarán fichas y planos prediales para las áreas que se pretendan utilizar **por largo tiempo**, como depósito de materiales sobrantes de la obra (Botaderos) y que por tal razón, sea potencialmente necesaria su adquisición. En los eventos en que se pretenda ocupar temporalmente un predio para depositar materiales, el Concesionario celebrará contrato de arrendamiento con el propietario del terreno, con el cual acordará las condiciones de plazo y canon de arrendamiento.
- No serán tenidos en cuenta dentro del inventario los cultivos de tipo transitorio.

2.3.2 INVESTIGACIÓN CATASTRAL

PROYECTO RUTA DEL SOL

CONTRATO DE CONCESIÓN

Apéndice Social y Predial

Sector 3 – Parte A

En las Seccionales de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi correspondientes a la zona en estudio, el Concesionario deberá:

- Revisar las planchas superponiendo los predios que se afectan con el proyecto y solicitar copia de las manzanas catastrales y sectores involucrados.
- Indagar el estado de actualización de la información catastral y de registro para aquellos predios afectados, de acuerdo con el diseño.
- Consultar y analizar los registros 1 y 2 del IGAC, así como posibles cambios que pudieran presentarse por la dinámica de la zona (englobes y desenglobes).
- Definir de forma preliminar el número de fichas prediales a elaborar y establecer la existencia o no de la información necesaria respecto de los predios afectados por el diseño.
- Determinar el tipo de tenencia del predio según documentos legales.
- Para los predios adjudicados por el INCORA, hoy INCODER, se debe obtener la resolución de adjudicación.
- Consultar en la Oficina de Planeación Municipal el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente, con el fin de determinar los usos del suelo, permitidos y potenciales de los predios requeridos y las restricciones de los predios contempladas en dicho Plan.
- Consultar y solicitar en la Oficina de Planeación la información básica sobre Licencias de Construcción aprobadas de los predios requeridos por el proyecto, cuando sea del caso o cuando el INCO lo requiera.

En los siguientes cuadros se relacionan los diferentes ítems que se deben tomar en cuenta para la elaboración del Plano de Afectación Predial, de la Ficha Predial y sus documentos anexos.

a) Plano de Afectación Predial: Plano en planta del área por adquirir, elaborado a partir de los planos de diseño – Tira Topográfica, con el siguiente contenido:

Formato	Los planos de afectaciones prediales deben hacerse en un formato de papel tamaño carta (8,5”x11”). Si el área por negociar es muy extensa y no permite el dibujo en este formato, se puede dividir en varias hojas, anotando cada uno de los sectores y sus PRs (abscisas inicial y final).
Coordenadas	Se deben incluir por lo menos dos cruces de coordenadas, diagonales entre sí, con anotación de su valor
Norte	Incluir un símbolo de Norte orientado hacia la parte superior del plano
Nomenclatura Predial	Predio rural debe incluir su nombre y de los colindantes. Si es Urbano, incluir la nomenclatura del predio y de los colindantes, perpendicular a la línea del paramento
Escala	El dibujo debe hacerse en escalas 1:200, 1:500, 1:750, 1:1000 ó 1:1250, de acuerdo con el tamaño de la zona mapeada. Se debe anotar la escala numérica e incluir la escala gráfica.

PROYECTO RUTA DEL SOL

CONTRATO DE CONCESIÓN

Apéndice Social y Predial**Sector 3 – Parte A**

PRs Inicial y Final	Anotar los valores del abscisado- PRs- entre los cuales se ubica el predio con referencia al proyecto vial, indicando con I si es izquierda o D si es derecha
Puntos de Inflexión	Identificar claramente los puntos de inflexión del lindero de la zona por adquirir, siguiendo un orden numérico secuencial.
Destinos viales	Relacionar los destinos viales más identificados en el sector
Convenciones	Incluir en un cuadro las convenciones que definan claramente cada variable contenida en el dibujo, como eje de proyecto, vía existente, Caño, Cerca, Arbol, Poste, Área requerida, Área de construcción, zona de mejoras, etc.
Corredor Vial	Incluir el corredor vial existente, la vía actual, y la vía proyectada incluida el área de reserva.
Accidentes Geográficos	Se dibujarán los ríos, quebradas, vías, caminos veredales y demás referencias de orientación.
Áreas Requeridas	Deben achurarse las áreas requeridas, con líneas color verde
Áreas Construidas	Deben achurarse las áreas construidas requeridas, con líneas color rojo
Coordenadas y Distancias	Se incluirá un cuadro en que se relacionen las coordenadas de los puntos de inflexión y la distancia entre ellos.
Colindantes	Anotar los nombres del propietario y del predio de cada uno de los colindantes
Logo INCO	Incluir el Logo del INCO, según modelo entregado por la entidad
Logo Concesionario	Incluir el Logo del Concesionario
Proyecto	Nombre del proyecto vial objeto de la Concesión
Sector – Tramo	Nombre del tramo o sector de obras dentro del proyecto de Concesión
Propietario	Incluir el Nombre o Razón Social del Propietario
Ficha Catastral	Dato actualizado, obtenido del Certificado Catastral o del recibo de Impuesto Predial. También, de la Escritura o del Certificado de Tradición
Matrícula Inmobiliaria	Número de la Matrícula Inmobiliaria del predio obtenido del Certificado de Tradición
Área Total	Valor en metros cuadrados (M ²), del área Total del Predio
Área Requerida	Valor en metros cuadrados (M ²), del área requerida para el proyecto
Área Remanente	Valor en M ² , del área remanente, diferencia entre área total y área requerida
Áreas Construidas	Valor en M ² , del área construida
Número de Ficha	Número de la Ficha Predial correspondiente
Fecha	Fecha de envío del plano predial
Archivo	Nombre del archivo correspondiente

PROYECTO RUTA DEL SOL

CONTRATO DE CONCESIÓN

Apéndice Social y Predial

Sector 3 – Parte A

Sí el predio es colindante con ríos, quebradas o cualquier cuerpo de agua se debe tener en cuenta la ronda de río para el respectivo descuento del área requerida del predio. Para tal fin se debe consultar la normatividad establecida en el Código de Recursos Naturales (Decreto – Ley 2811 de 1974) y la normatividad específica para el municipio definida en el Plan de Ordenamiento Territorial.

b) Ficha Predial: Documento elaborado en formato excel en versión 97 o superior, entregado por el INCO, en el cual se incluyen los principales datos para determinar la descripción del predio y su avalúo, con el siguiente contenido:

Formato	Es el formato aplicado según modelo entregado por el INCO. Siempre se usará en tamaño carta (8,5”x11”)
Logo INCO	Incluir el Logo del INCO, según modelo entregado por la entidad
Proyecto	Nombre del proyecto vial objeto de la Concesión
Predio No.	La numeración de las fichas prediales será continua y ascendente, de tal manera que el último número de la última ficha establezca la cantidad total de fichas prediales requeridas por el proyecto.
Abscisas	Anotar los valores del abscisado- PRs- entre los cuales se ubica el predio con referencia al proyecto vial, indicando con I si es izquierda o D si es derecha
Clasificación del Suelo	Incluir la clasificación del suelo según sea Urbano, Rural, Suburbano, de Expansión Urbana, de Protección u otra categoría según el POT municipal.
Actividad Económica Predio	Incluir la actividad económica principal del predio según sea Residencial, Comercial, Industrial, Institucional, Agrícola, Minero u Otro
Fecha Realización	Fecha en la cual se hizo el levantamiento predial
Fecha Envío	Fecha en la cual se envía el documento al INCO
Dirección del Predio	Incluir el nombre del predio o su nomenclatura oficial, según el boletín catastral o Certificado de Tradición.
Vereda – Barrio	Incluir el nombre de la vereda o barrio donde se localiza el predio afectado
Municipio	Identificar el municipio donde se localiza el predio afectado
Departamento	Identificar el departamento donde se localiza el predio afectado
Linderos	Incluir el nombre del colindante con anotación de la longitud del lindero, anotada en metros lineales, determinando en la casilla correspondiente si es Norte, Oriente, Sur y Occidente
M. Inmobiliaria	Anotar el número de la matrícula Inmobiliaria del predio
Ciudad o Municipio	Anotar la ciudad o el Municipio en la que se localiza la notaría
No. Catastral	Anotar el número de la cédula catastral del predio

PROYECTO RUTA DEL SOL

CONTRATO DE CONCESIÓN

Apéndice Social y Predial

Sector 3 – Parte A

Descripción de Construcciones	Hacer una descripción somera de los elementos constitutivos de la construcción incluyendo Cubierta, Paredes, Estructura, Piso, Baños, Cocina, Puertas, Ventanas, acabados, estado de conservación y vetustez.
Descripción de Otras Mejoras	Incluir las mejoras involucradas en el área requerida, con anotación de sus principales características.
Descripción de Cultivos y Especies	Incluir el nombre, cantidad, densidad y número de las especies incluidas en la zona de afectación.
Área Requerida	Es el valor del área comprometida en los diseños de las obras, incluyendo el área de reserva que debe ser adquirida, expresada en metros cuadrados
Área Remanente	Es la diferencia entre el área total y el área requerida, expresada en metros cuadrados
Área Total	Es el valor del área total del predio, que figure en los documentos legales de justificación del derecho de propiedad, expresada en metros cuadrados
Consultor	Incluye el nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable del levantamiento predial
Observaciones	Según sea requerido, deben anotarse aquellos comentarios que permitan aclarar o mejorar la información contenida en la Ficha Predial

- 1) **Anexos a la Ficha Predial:** Una vez terminada la actividad de reconocimiento de campo y confrontación de la documentación existente, se debe hacer un inventario organizado de toda la información abriendo carpetas individuales para cada predio, identificadas con el número de ficha predial a las que incorporará en desarrollo de las actividades, los siguientes documentos :

Certificado Catastral	Expedido por la oficina seccional de Catastro del IGAC, correspondiente al predio, en el cual figura el número catastral, el propietario, la nomenclatura del predio, áreas y datos jurídicos del predio.
Certificado de Tradición	Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción en que se localiza el predio, con antigüedad menor de tres (3) meses.
Escritura Pública	<ul style="list-style-type: none">• Copia simple de la Escritura Pública de propiedad sobre el predio. Para los predios adjudicados por el INCORA, hoy INCODER, se debe obtener la Resolución de Adjudicación.
Certificado de Existencia y Representación Legal.	<ul style="list-style-type: none">• Fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien figure como Representante legal de la compañía propietaria del predio y certificado de la Cámara de Comercio con antigüedad menor de tres (3) meses.

PROYECTO RUTA DEL SOL

CONTRATO DE CONCESIÓN

Apéndice Social y Predial

Sector 3 – Parte A

Normatividad vigente	<ul style="list-style-type: none">• Consultar en la Oficina de Planeación Municipal el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente, con el fin de determinar los usos del suelo, permitidos y potenciales de los predios requeridos y las restricciones de los predios contempladas en dicho Plan.• Consultar en la Oficina de Planeación sobre Licencias de construcción en trámite, o aprobadas respecto a predios requeridos por el proyecto, cuando sea del caso.
Otros	<ul style="list-style-type: none">• Constancia de solicitud de documentos. En el evento de que no sean aportados, debe anexarse la solicitud a las entidades competentes y la respectiva respuesta..• Copia de las manzanas catastrales donde se encuentran ubicados los predios requeridos para el proyecto (se debe entregar de manera independiente a las carpetas pero al mismo tiempo).• Fotografías del predio (una debe ser de la fachada)• Certificaciones de Cabida y Linderos expedida por la autoridad catastral competente, cuando exista diferencia de áreas entre ficha predial y títulos.

2.3.3 PROCESO DE EJECUCIÓN DE AVALÚOS

Este deberá enmarcarse según lo establecido en la normatividad vigente, teniendo en cuenta que serán de tipo corporativo.

2.3.3.1 Dentro de este proceso el Concesionario y cuando lo considere necesario el INCO, verificarán que la firma evaluadora realice las siguientes actividades:

- Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo.
- Tomar fotografías que identifiquen el predio y las mejoras objeto del Avalúo
- Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el IGAC.
- Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Certificado de Avalúo), dentro del plazo establecido en el Decreto 1420/98.
- Realizar el Avalúo final para cada predio con las observaciones a que hubiere lugar y en concordancia con el cronograma de priorización de compra para la construcción.
- Todas las solicitudes deberán ser atendidas, y su entrega se realizará en original y una copia, firmados por el representante legal de la firma evaluadora y el perito evaluador, incorporando dentro del documento una fotocopia de la ficha predial con su plano.
- Cuando se trate de más de un avalúo, estos deberán entregarse con su correspondiente “sábana” resumen, debidamente totalizada en todos sus Ítem. (Número de predios,

Propietarios, Terreno a adquirir, Construcciones, Mejoras, Valor Total de los Avalúos, etc.), según formato del INCO.

- Se debe entregar adicionalmente una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes.
- Determinar, presentar e incluir dentro del avalúo aquellos factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (Rondas de Río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc).
- Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del avalúo comercial, en virtud de lo cual, efectuará las revisiones o modificaciones al informe del avalúo cuando el Concesionario así lo requiera mediante comunicación escrita indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el decreto 1420 de 1998 y la ley 80 de 1993.
- Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y desarrollo del contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por cuenta de esta en su ejecución.

2.3.3.2 Informe del avalúo

El Informe del Avalúo deberá contener los siguientes ítems:

- Valor total y por metro cuadrado de terreno y construcción, discriminando las cantidades de las áreas requeridas.
 - Norma urbanística aplicada.
 - Uso del inmueble
 - Estratificación socioeconómica del bien.
 - Área de construcción, discriminando construcción, zona dura y enramada
 - Otras (muro de cerramiento, cimentaciones, etc.)
 - Servicios públicos
 - Fotografías del predio tanto internas como externas, mínimo cuatro (4), (una de ellas de la fachada, identificando altura).
 - Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.
-
- Además de lo señalado en el párrafo anterior, el Concesionario deberá anexar a cada informe técnico y en la misma fecha, como soporte del avalúo realizado, la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos de ser el caso, teniendo en cuenta, de acuerdo con el decreto 1420/98, factores como la reglamentación urbanística municipal o Distrital vigente, licencias aprobadas, uso y destinación económica del inmueble, si se trata de propiedad horizontal, las diferentes características de terreno, tamaño, forma y diversidad de construcciones.

- Cuando el avalúo emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse procesamiento estadístico a que se refiere el inc. 9 del art. 9 de la res IGAC 762/98 o la norma modificatoria.
- Los avalúos deberán ser presentados en forma individual, plenamente identificados, conservando la numeración de la ficha, en original y una copia, acompañados de sus respectivas actas, Avalúo Técnico (Valor comercial del terreno, de la construcción y de las mejoras) el avalúo deberá venir acompañado de un informe fotográfico, mínimo una foto por cada ítem valorado y los anexos soporte del mismo. Deberán contener la fecha de su presentación y avalados por la respectiva agremiación que los soportan.
- En el momento de entregar los respectivos informes de avalúos estos deben ir acompañados de una memoria explicativa de la metodología aplicada, soportes del uso del suelo y del propósito del avalúo.
- El contratista deberá realizar todas las actividades necesarias para garantizar los objetivos indicados anteriormente, tales como: visitas individuales a cada uno de los predios objeto del contrato, y/o los propietarios, recolección de antecedentes inmobiliarios, elaboración de conceptos valuatorios inmobiliarios, preparación de informes y reportes para seguimiento del proceso, entre otros.

2.3.3.3 Informe general del sector

Los informes técnicos Individuales serán acompañados en todo caso y cómo requisito necesario para su recepción en el INCO, por el respectivo informe general del sector, actualizado con la periodicidad que la dinámica de las negociaciones lo requieran o cada vez que el comité Socio predial así lo determine.

Los sectores se determinarán teniendo en cuenta, entre otros, la similitud de norma urbanística, tipología de construcciones, estratificación económica, etc.

Cada informe de sector deberá contener como mínimo:

- La información básica acerca de los parámetros utilizados en la delimitación del sector.
- Presentación y explicación de las metodologías utilizadas para determinar los valores a los predios del sector.
- Análisis de los datos aplicados en las metodologías utilizadas.
- Resumen sobre las actividades realizadas.
- Fotografías del sector.

En caso de utilizarse los mismos valores de referencia, fuentes y cálculos para varios o todos los inmuebles del mismo sector, valdrá como soporte de los respectivos avalúos individuales la explicación de la metodología aplicada contenida en el informe general del sector, siempre que así se mencione en los dos informes

2.3.3.4 Relación de predios requeridos o sábana de avalúos.

Se deberá diligenciar el formato entregado por el INCO, el cual se actualizará semanalmente. En el informe mensual de la Interventoría deberán entregarse estos mismos cuadros actualizados. Además, se deberá incluir como mínima información de la ficha predial, la dirección del predio, nombre del propietario, linderos, escritura, área total de terreno, área afectada, área sobrante, áreas de construcción, obras anexas y teléfono del propietario, etc., en archivo digital, formato suministrado por el INCO.

2.4 ASPECTO JURIDICO – ESTUDIO DE TITULOS.

De manera simultanea con la elaboración de la fichas prediales el Concesionario a través de abogado elaborará los estudios de títulos correspondientes a cada uno de los predios requeridos, según las fichas prediales levantadas.

El Concesionario deberá obtener por lo menos copias simples de los títulos que aparezcan relacionados en los folios de matricula inmobiliaria para establecer la tradición de los inmuebles, así como de los demás documentos a que se haga referencia en el estudio de títulos.

El estudio de títulos se adelantará para cada predio, de acuerdo al cronograma de priorización de obras, en el cual se plasmará el resultado del análisis de los títulos traslaticios y no traslaticios del dominio que aparezcan relacionados en el folio de matricula inmobiliaria correspondiente y las escrituras publicas estudiadas, en un lapso que cubra como mínimo (20) veinte años. El estudio de títulos será elaborado conforme al modelo suministrado por el INCO y en todo caso será firmado por el profesional del derecho contratado por el Concesionario, quien será responsable de la orientación jurídica que haga.

En caso de existir predios con inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, se debe elaborar un estudio por cada inmueble individualmente considerado, además del estudio de títulos del predio matriz, y un estudio del folio de matricula inmobiliaria, en el que conste la tradición de las áreas comunes, estudio que deberá incluir el régimen jurídico al que se somete el reglamento de propiedad horizontal y el concepto jurídico del contratista para proceder a la negociación.

En los casos de predios que provengan de procesos de segregación y ventas parciales de un predio de mayor extensión, se deberán estudiar y aportar los títulos en los cuales consten las mencionadas segregaciones y ventas parciales; cuando los predios tengan una tradición común considerablemente prolongada, se presentará un documento aparte analizando dicha tradición, lo cual no se entiende como elaboración de un estudio de títulos individual.

El Concesionario será responsable de los conceptos y resultados de los estudios de títulos entregados al INCO, por lo que previamente al inicio del procedimiento de enajenación

voluntaria cada estudio de títulos deberá ser aprobado por el abogado responsable del mismo o por el coordinador de gestión predial del Concesionario.

El Concesionario deberá efectuar las revisiones o modificaciones a los estudios de títulos cuando así lo requiera y será responsable del concepto y resultado final de los estudios entregados al INCO.

2.5 PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN PREDIAL.

Sin perjuicio de las obligaciones contempladas en el numeral primero del presente, el Concesionario deberá adelantar todas y cada una de las actividades descritas a continuación, hasta finalizar el proceso de adquisición de terrenos y mejoras, con la suscripción de las correspondientes ofertas de compra, escrituras y demás documentos de compra a nombre de INCO y obtener la entrega real y material de los predios, aplicando la normatividad vigente sobre la materia.

Elaborados los insumos para el inicio del procedimiento de adquisición predial, el expediente deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

- a) Ficha, plano predial y documentos soporte de éstos.
- b) Boletín de nomenclatura catastral
- c) Cédula catastral del inmueble
- d) Certificación de cabida y linderos expedida por la autoridad catastral competente, cuando exista diferencia de áreas entre ficha predial y títulos.
- e) Títulos que establezcan la tradición del predio en un lapso de veinte (20) años y en general todos los documentos necesarios para el estudio de títulos.
- f) Fotocopia de la Cédula de ciudadanía del titular de dominio o certificado de existencia y representación legal no superior a tres meses, en caso de que se trate de una persona jurídica.
- g) Folio de matrícula inmobiliaria (de fecha no superior a 3 meses)
- h) Resoluciones de adjudicación de baldíos expedidas por el INCODER
- i) Sentencias contentivas de procesos declarativos de Pertenencia, protocolización de juicios de sucesión y demás pronunciamientos judiciales relativos a la titulación de inmuebles.
- j) Resoluciones de urbanismo
- k) Cartas de presentación del contratista, dirigidas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Departamentos de Catastro, Archivo General de la Nación, Despachos Judiciales, Notarías y demás organismos a donde deba acudir a fin de obtener la información necesaria para la elaboración de los estudios de títulos.
- l) Certificación de avalúo comercial
- m) Formatos de gestión socio predial conforme lo establecido en la resolución 545 de 2008.
- n) Constancia de solicitud de documentos que no se hayan aportado y respuesta de las

PROYECTO RUTA DEL SOL

CONTRATO DE CONCESIÓN

Apéndice Social y Predial

Sector 3 – Parte A

respectivas entidades a dicha solicitud.

- o) Copia de todos los documentos que se consideren necesarios para complementar el estudio de títulos.

Con base en la información recopilada el Concesionario deberá hacer un inventario organizado de toda la información suministrada, en carpetas individuales para cada predio, actualizándola, adicionándola o complementándola, mediante la investigación de los documentos necesarios en desarrollo de la gestión.

En desarrollo del procedimiento de adquisición predial el Concesionario deberá adelantar todas las gestiones tendientes a lograr la efectiva adquisición de los inmuebles requeridos, por el procedimiento de enajenación voluntaria establecido en el capítulo III de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997, y demás normas aplicables y proyectar los documentos de compraventa pertinentes para la revisión y firma por parte de INCO, conforme al procedimiento establecido en el numeral 1º del presente documento.

TRIBUNAL SUPERIOR. -SECRETARIA SALA CIVIL FAMILIA LABORAL. Valledupar, Junio trece (13) de dos mil veintidós (2022).

En la fecha paso el presente proceso al despacho del magistrado Dr. JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH, informándole que el 06 de junio de 2022, el apoderado judicial de la parte demandada, presentó escrito contentivo de sustentación del recurso de apelación descrito en auto anterior. Dicho auto fue notificado por estado electrónico el 27 de mayo de 2022, y los términos para efectos d la mencionada sustentación, transcurrieron desde el 03 al 09 de junio de 2022. (Rad 2017 00108 01)