

**ALLEGA PODER Y PETICIÓN DE NULIDAD. RAD. 2020-00242**

Leandro Sanabria <leandroalbeiro.sanabria@gmail.com>

Lun 8/05/2023 3:06 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: asantander@ani.gov.co <asantander@ani.gov.co>;jemel3@hotmail.com <jemel3@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

Gmail - Otorgamiento de Poder- JESUS HEMEL ALVAREZ.pdf; Petición de nulidad- Jesús Hemel Álvarez.pdf;

Señores

**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

E.S.D.

**REFERENCIA:** EXPROPIACIÓN

**DEMANDANTE:** AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

**DEMANDADO :** JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO

**RADICADO:** 2020-00242-00

Cordial saludo,

LEANDRO ALBEIRO SANABRIA CORONADO mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía No 1.057.548.306 de Soatá (Boyacá), abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No 361.523 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial del señor JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO, me permito allegar a su despacho los siguientes documentos:

1. Poder conferido por Jesús Hemel Alvarez
2. Petición de nulidad

Nota: Conforme al deber impuesto por el artículo 78 # 14 del C.G.P. y por el artículo 3 de la Ley 2213 de 2022, remito este mensaje con copia a la apoderada de la parte demandante.

Sin otro particular y con todo respeto

LEANDRO ALBEIRO SANABRIA CORONADO  
ABOGADO



SEÑORES

**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

E. S. D.

<b>PROCESO:</b>	EXPROPIACIÓN
<b>DEMANDANTE:</b>	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
<b>DEMANDADO:</b>	JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO
<b>RADICADO:</b>	2020-00242

**REF. Petición de nulidad**

**LEANDRO ALBEIRO SANABRIA CORONADO**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía No 1.057.548.306 de Soatá (Boyacá), abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No 361.523 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial del señor JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO, y con sustento en el artículo 133 del Código General del Proceso, me permito presentar a su despacho las siguientes PETICIONES DE NULIDAD.

**I. NULIDAD DE LA PRUEBA DE AVALÚO REALIZADO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE EXPROPIACIÓN**

---

Esta representación judicial considera que la prueba consistente en el avalúo del bien-única prueba que justificó la sentencia dictada dentro del presente proceso- está afectada de nulidad por contravenir derechos fundamentales del señor ALVAREZ ASCANIO, por las razones que se pasarán a exponer a continuación:

**A. Hechos que sustentan la solicitud**

1. El 20 de febrero del año 2009 la empresa Alianza Inmobiliaria S.A. realizó un avalúo comercial sobre el bien inmueble ubicado en los costados de la vía que conecta al sector del Palenque con el sector del Café Madrid, del municipio de Bucaramanga e identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-320255 -mismo inmueble que es objeto del presente proceso-.

Calle 35 No 17 - 77 oficina 508, Edificio Bancoquia, Bucaramanga  
Teléfono: (7) 6842845 Celular: 3222081295 e-mail:  
cyvabogadosasociados@gmail.com  
leandroalbeiro.sanabria@gmail.com



2. El avalúo tenía por finalidad determinar el valor comercial de una franja de terreno que se requería para adelantar el Proyecto Vial Zona Metropolitana de Bucaramanga -ZMB, como parte de la Red Vial Nacional.
3. El 01 de septiembre del año 2009 la sociedad Autopistas de Santander S.A. emitió una oferta de compra sobre una zona de terreno del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-320255, la cual se sustentó en el avalúo realizado por Alianza Inmobiliaria S.A.
4. El 29 de octubre del año 2009 JESUS HEMEL ALVAREZ hizo entrega material de la zona de terreno objeto de la oferta de compra.
5. El 06 de enero del año 2010 se corrigió un error del avalúo diseñado por Alianza Inmobiliaria, por lo que el 10 de febrero de 2010 se propuso a mi representado JESUS HEMEL ALVAREZ la nueva oferta de compra.
6. El 23 de marzo de 2010, mi representado celebró contrato de promesa de compraventa sobre la franja de terreno que atravesaría la vía nacional con la sociedad Autopistas de Santander S.A. y el Instituto Nacional de Concesiones - hoy Agencia Nacional de Infraestructura-.
7. Mediante el anterior contrato mi representado JESUS HEMEL ALVAREZ se obligó a vender el derecho de dominio, propiedad y posesión que ejerce sobre una zona de terreno que hace parte de un lote de terreno ubicado en la Vía Al Café Madrid, jurisdicción del municipio de Bucaramanga, con un área de 3,649.87 m<sup>2</sup>.
8. El precio del contrato se fijó en los mismos términos que el avalúo expedido por Alianza Inmobiliaria S.A., de manera que se determinó como valor de la compraventa la suma de TRESCIENTOS VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CINCO PESOS (\$ 321'589.005).
9. El precio del contrato se pagaría de la siguiente forma: “Un primer contado equivalente al ochenta por ciento (80%) del precio total, o sea, la cantidad de

Calle 35 No 17 - 77 oficina 508, Edificio Bancoquia, Bucaramanga

Teléfono: (7) 6842845 Celular: 3222081295 e-mail:

cyvabogadosasociados@gmail.com

leandroalbeiro.sanabria@gmail.com



DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS (\$ 257.271.204.00). dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la legalización de la presente promesa de compraventa, previo trámite de la orden de desembolso, B) Un segundo contado, correspondiente al veinte por ciento (20%) restante, o sea la cantidad de SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS UN PESOS (64.317.801.), dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que EL PROMITENTE VENDEDOR entregue a la SOCIEDAD AUTOPISTAS DE SANTANDER S.A., la primera copia de la Escritura Pública debidamente registrada, junto con el Certificado de Tradición y Libertad actualizado donde aparezca el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO, como propietario de la zona de terreno objeto de venta”.

- 10.** El primer pago fue efectuado debidamente al señor ÁLVAREZ.
- 11.** Desde la suscripción del contrato de promesa de compraventa el señor JESUS HEMEL ALVAREZ se mantuvo presto a su cumplimiento. No obstante, ni la sociedad Autopistas de Santander ni el Instituto Nacional de Concesiones -hoy ANI- le suministraron las minutas para la celebración del contrato de compraventa, ni se le citó para la firma de la escritura pública, pese a las múltiples solicitudes escritas y verbales elevadas por el señor ALVAREZ.
- 12.** En razón a la falta de disposición de las promitentes compradoras para adquirir el inmueble, el segundo pago no fue efectuado.
- 13.** El 01 de diciembre de 2020, como estrategia para desconocer las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa celebrado con el señor ALVAREZ ASCANIO, la Agencia Nacional de Infraestructura decretó la expropiación de la franja de terreno e inició el presente proceso.
- 14.** La parte demandante -ANI-, presenta como sustento de la indemnización el avalúo del inmueble que se realizó desde el año 2010, prueba que luce totalmente inconstitucional, pues afecta la garantía del señor ÁLVAREZ a ser indemnizado de acuerdo con el daño causado con la expropiación.



15. El presunto “avalúo comercial” contraviene la naturaleza misma de ser un avalúo, pues éste tiene que representar el valor del inmueble para ser pagado de contado. Este razonamiento lo expresa textualmente el avalúo que fue allegado al proceso, en los siguientes términos

## 1.2. DEFINICIÓN

**AVALÚO COMERCIAL:** Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

16. Así pues, el “avalúo” con el cual se soportó el valor de la indemnización no tiene tal naturaleza, pues no representa el valor que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de **contado**, en tanto éste se fijó hace más de 10 años, por lo que no representa el valor del inmueble.
17. Pretender fijar el monto de la indemnización a partir de este documento configura una lesión a los derechos fundamentales de mi representado, quien estaría obligado a recibir una suma fijada hace más de 10 años para que fuese pagada de contado hace los mismos 10 años. De manera que, con este avalúo, mi representado percibiría una indemnización que se encuentra desfasada temporalmente y que, por tanto, vulnera el derecho que le asiste a recibir una indemnización justa, pues impago se prolonga por más de 10 años, como si se hubiere pactado el pago a plazos y sin intereses, situación que contraviene la naturaleza misma del avalúo que se determina para ser pagado **de contado**.
18. Se configura, entonces, una inexistencia absoluta de la prueba, en tanto el “avalúo” arrimado al proceso no tiene tal carácter, al no reflejar lo que debe hacer un avalúo comercial.
19. Además de lo anterior, con el aporte y la valoración de este avalúo se hizo incurrir en error al despacho, pues para dar apariencia de legalidad a este, se citó el artículo 61 de la ley 388 de 1997, el 37 de la Ley 1682 de 2013 y el Artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, todas estas normas que regulan la indemnización en la etapa de enajenación voluntaria y no en materia de expropiación judicial.



- 20.** Tal como lo referenció la apoderada del demandante en el escrito de subsanación, estos dos procesos son diferentes. En palabras de la propia apoderada del demandante *“Es necesario tener en cuenta que en la ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, la adquisición predial comprenden dos (2) procedimientos totalmente diferentes e independientes, que inicia con el proceso de enajenación voluntaria la cual se rige bajo lo dispuesto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014, 1882 de 2018, mediante las cuales se establece que, de haber un acuerdo entre las partes (titulares reales de dominio y Agencia Nacional de Infraestructura) en el valor del predio y la entrega del mismo para que el concesionario pueda intervenirlo y empezar la ejecución del proyecto de utilidad pública e interés social, el titular del derecho real de dominio hace entrega material del predio al concesionario y suscriben una compraventa mediante la cual se realiza el pago del 80 % del valor del predio al propietario y el 20% restante a la firma de la escritura pública, si este acuerdo de voluntades no se formaliza dentro de los treinta (30) días hábiles siguiente contados a partir de la notificación de la Oferta Formal de Compra conforme lo establece el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, se dará inicio al proceso de expropiación judicial regulado en el artículo 399 del Código General del Proceso y demás normas concordantes”.*
- 21.** Así bien, cuando ocurre la expropiación, la norma que debe guiar el monto de la indemnización es el artículo 399 del Código General del Proceso, la cual no dispone la utilización del mismo avalúo que fue realizado para la oferta de compra. De esta manera, el valor comercial del inmueble en el trámite de la expropiación judicial de ninguna manera se determina por el valor vigente al momento de la oferta de compra. Estimar esto es un completo exabrupto, pues la indemnización se debe calcular al momento de la causación del daño -con la expropiación- y no antes.
- 22.** Así las cosas, la prueba de avalúo que justifica la indemnización otorgada en la sentencia es una prueba constitucionalmente nula e ilícita, pues afecta las garantías al debido proceso de mi representado, a quien se está obligando a percibir una indemnización con un avalúo que se practicó con una anterioridad de 10 años, que fue incorporado con sustento en normas inaplicables, y que, por



lo mismo, no refleja la indemnización sufrida por mi representado, máxime cuando este avalúo fue aportado y valorado en el proceso como único medio de convicción para justificar la indemnización otorgada.

- 23.** Finalmente, es pertinente mencionar que a juicio de esta representación no es válido sostener que la indemnización fue indexada y que, por lo tanto, que se compensaron los años en los que no se pagó el valor. Este razonamiento desconocería tres cuestiones fundamentales: En primer lugar, el monto de la indemnización no se fija en el momento en el que se realiza la oferta de compra, sino en el momento en que se causa el daño, esto es, con la sentencia que declara la expropiación. En segundo lugar, pretender actualizar el valor de la indemnización con el índice de precios al consumidor sería tanto como sostener que los bienes inmuebles se valorizan en la misma proporción que el IPC, situación que luce contraria a la razón común. Finalmente, sostener esto constituye una refrendación de una conducta de mala fe de parte de la ANI, quien ha debido pagar en el año 2010 la suma de \$ 64.317.801 e incumpliendo el contrato, y haciendo uso de su potestad para expropiar, pagará la irrisoria suma de \$ 74.338.101. Es decir, se incentiva a la ANI para que incumpla los contratos de promesa de compraventa -una vez entregados los inmuebles- para que luego de 10 años pague una irrisoria indemnización que no compensa el valor actual del daño causado. Así pues, la ANI resulta premiada, pues puede retardar el tiempo que quiera el incumplimiento de la obligación con la única consecuencia de tener que indexar el valor adeudado.

En igual sentido, la indexación no compensa, ni en cuanto mínimo, que mi representado ha debido pagar el impuesto predial de la totalidad del lote por más de 13 años, aun cuando ya hubiere hecho entrega de la franja del inmueble y ya se hubiere construido la vía para la cual se adelantó el proceso de expropiación. Es decir, el señor ALVAREZ ASCANIO ha debido asumir el pago total del impuesto predial de un inmueble que se encontró por 13 años limitado y del cual solo pudo usufructuar una parte del terreno, pues el restante ya había sido entregado a la hoy demandante.

Asimismo, debe tenerse en consideración que la indemnización calculada con el avalúo del año 2010 es un completo

Calle 35 No 17 - 77 oficina 508, Edificio Bancoquia, Bucaramanga  
Teléfono: (7) 6842845 Celular: 3222081295 e-mail:  
cyvabogadosasociados@gmail.com  
leandroalbeiro.sanabria@gmail.com



Esta situación luce completamente injusta y palmariamente atentatoria de los derechos fundamentales de mi representado, por lo que mal puede justificarse una indemnización en un avalúo que de forma evidente transgrede derechos fundamentales del titular del derecho de dominio del bien inmueble objeto de expropiación.

## **B. Fundamentos de la solicitud**

La procedencia de la nulidad de la prueba dentro del proceso civil fue ratificada y refrendada por la Corte Constitucional en sentencia C-491 de 1995, en donde, al conocer de una demanda de inconstitucionalidad presentada contra el artículo 140 del Código de Procedimiento Civil que consagra las causales de nulidad en el proceso civil, sostuvo que:

*“El Código de Procedimiento Civil que nos rige con un criterio que consulta la moderna técnica del derecho procesal, señala la taxatividad de las causales de nulidad, es decir, de los motivos que dan lugar a invalidar un acto procesal, y el principio de que no toda irregularidad constituye nulidad, pues éstas se entienden subsanadas si oportunamente no se corrigen a través de los recursos.*

*“Con fundamento en lo anterior, estima la Corte que se ajusta a los preceptos de la Constitución, porque garantiza el debido proceso, el acceso a la justicia y los derechos procesales de las partes, la expresión "solamente" que emplea el art. 140 del C.P.C., para indicar que en los casos allí previstos es posible declarar la nulidad, previo el trámite incidental correspondiente, pero advirtiendo, que además de dichas causales legales de nulidad es viable y puede ser invocada la consagrada en el art. 29 de la Constitución, según el cual "es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso", esto es, sin la observancia de las formalidades legales esenciales requeridas para la producción de la prueba, especialmente en lo que atañe con el derecho de contradicción por la parte a la cual se opone ésta. Por lo tanto, se declarará exequible la expresión demandada, con la referida advertencia.” (M.P. doctor Antonio Barrera Carbonell).*

A la luz de lo anterior, y en consideración a que con la aportación del avalúo que data del año 2010 y las afirmaciones inexactas que justificaron su incorporación, se impone la nulidad de la prueba por violación de la garantía del debido proceso contenida en el



artículo 29 de la Constitución Nacional y, asimismo, se configura -desde otra arista a la indicada en la solicitud 1- la causal contenida en el artículo 133 # 5 del C.G.P., pues la Corte Suprema de Justicia tiene dicho que el alcance de esta causal no se limita al cercenamiento de los términos y oportunidades para pedir o practicar pruebas, sino que también se presenta cuando las partes entorpecen su recaudo sin que el juzgador remueva esta irregularidad. Sobre el particular se ha mencionado que:

*“la nulidad a que se refiere el numeral 6º del artículo 140 del C.P.C., no sólo comprende los casos de cercenamiento de los términos y oportunidades para pedir o practicar pruebas, propiamente dichos, lo mismo que los eventos en que el Juez, pese a decretar una prueba oficiosa o una dispuesta por la misma ley, omite fijar la fecha necesaria para su realización, o se abstiene de comunicarla en debida forma a las partes –como otrora lo estimara esta Sala-, sino también aquellos otros casos en que, frente a un medio probatorio que el legislador ordena practicar, una de las partes obstruye, impide, dificulta, retarda o entorpece su recaudo, sin que el juzgador, frente a esa irregularidad, correlativamente adopte las medidas necesarias en orden a remover los respectivos obstáculos”<sup>1</sup>.*

En el caso en concreto, el entorpecimiento de la práctica de la prueba legal de avalúo se evidencia desde la misma presentación de la demanda, pues para validar la incorporación del avalúo que data de hace más de 10 años, se citaron normas que regulan el procedimiento de enajenación voluntaria, cuando es bien sabido que este trámite y el de expropiación son disimiles.

Así bien, contrario a lo sostenido por la parte demandante no es cierto que el valor de la indemnización se determine de acuerdo con el avalúo comercial realizado al momento de la oferta de compra, pues esta norma aplica cuando se está en la fase de enajenación voluntaria y no cuando se promueve el proceso judicial de expropiación.

---

<sup>1</sup> Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 28 de junio de 2005, expediente 7901, m.p. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.



Las normas que se citaron con el fin de validar el avalúo y hacer incurrir en error al Juzgador para que lo valorara son inaplicables al proceso de expropiación judicial. Veamos:

En primer lugar, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 -citado por el demandante en el escrito inicial- hace parte del procedimiento de enajenación voluntaria, pues el mismo *nomen iuris* del artículo es “ARTÍCULO 61.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria”.

En segundo lugar, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 -modificado por el Artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, expresamente dispone, en su primer inciso, la aplicación de la disposición en la etapa de enajenación voluntaria. Así pues, una lectura conjunta del inciso 1 y 2 del artículo 37 permite concluir que de ninguna manera se extracta que en la fase de expropiación el avalúo que se tendrá en cuenta para determinar la indemnización es el realizado al momento de la oferta de compra.

Como refuerzo de lo anterior, la Corte Constitucional se pronunció sobre el avalúo que se ha de tener en cuenta al momento de calcular la indemnización dentro del proceso de expropiación. Este pronunciamiento lo efectuó en la sentencia C- 750 de 2015 con ponencia del magistrado Alberto Rojas Ríos en el que, entre otras cosas, se examinó la constitucionalidad del inciso 5° del artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, sosteniendo que cuando se cuantifique la indemnización en la etapa de expropiación judicial y/o administrativa, el cálculo del resarcimiento debe tener en cuenta su función reparatoria y/o restitutoria dependiendo del caso, de modo que no excluya los daños futuros ciertos producto de la expropiación y originados con posterioridad a la oferta de compra del bien. En palabras de la Corte:

*“Ahora bien, la Sala debe preguntarse si el hecho de que la ley establezca que la cuantificación de la indemnización corresponderá con el momento de la oferta de compra independientemente que la tasación se efectuó en la etapa de expropiación impide que las autoridades ponderen los intereses de la comunidad y del afectado.*

*La respuesta a ese cuestionamiento tiene dos interpretaciones. De un lado, se estima que las expresiones censuradas impiden que se calculen dentro de la indemnización los daños acaecidos con posterioridad a la fecha de la*



*oferta de compra, porque así lo dispone la norma. De otro lado, se considera que la hermenéutica de la proposición acusada se refiere a la certeza del daño, sin que impida que se cuantifiquen los perjuicios ciertos futuros del lucro cesante o del daño emergente. Una muestra de ello, se identifica con el resarcimiento de los gastos de abogado en que incurrió el particular derivado de los procesos de expropiación administrativa y judicial. También, los costos de una vivienda de transición para una persona discapacitada mientras se suerte todo el trámite.*

*Ante esa situación, la Corte adoptará la segunda posición, porque es la que protege los contenidos constitucionales en discusión. **De aceptar la primera interpretación, el juez o la entidad expropiadora se verían en la disyuntiva de cumplir con el texto de la ley aplicando reglas rígidas de manera mecánica, pero desconociendo la Carta Política,** estatuto que exige a la autoridad judicial ponderar y proteger los derechos constitucionales de cierto tipo de sujetos especialmente vulnerables. La norma superior no impide que se restrinja la indemnización, porque ésta puede llegar a ser compensatoria. Pero la Constitución sí proscribe que a las autoridades expropiadoras les este vedado ponderar cuando la garantía de los derechos constitucionales lo exija.*

*Por lo anterior, la interpretación del inciso 5° del artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 que resulta conforme a la Carta es aquella que le permite al juez o la administración calcular la indemnización con perjuicios causados con posterioridad a la oferta de compra, lesiones que son consecuencia directa de la expropiación. **En consecuencia, el inciso 5° del artículo 6° de la Ley 1742 de 2014 será declarado executable bajo el entendido de que en los casos en que se cuantifique la indemnización en la etapa de expropiación judicial y/o administrativa, el cálculo del resarcimiento debe tener en cuenta su función reparatoria y/o restitutoria dependiendo del caso, de modo que no excluya los daños futuros ciertos producto de la expropiación y originados con posterioridad a la oferta de compra del bien”***

Así pues, la propia Corte Constitucional ha refrendado que de ninguna manera puede prevalecer la interpretación que aboga por que se tome como indemnización el avalúo



comercial realizado al momento de la oferta de compra, pues debe incluir otros valores cuyo desconocimiento vulnera garantías fundamentales de la persona que sufre la expropiación, particularmente, el derecho a obtener una indemnización justa.

En el caso en concreto, se desconoció este mandato constitucional pues el avalúo aportado por el demandante, y el cual justificó la sentencia dictada dentro del trámite, de manera arbitraria y violando el derecho del señor Álvarez al debido proceso y a obtener una indemnización justa, no compensa los daños causados con la expropiación, pues ni siquiera considera que el avalúo catastral del inmueble en el año 2009 se encontraba fijado en 26'847.000 y actualmente se encuentra determinado en \$ 1.885'954.000.

En igual sentido, no se tiene en consideración que las conductas negligentes de la Agencia Nacional de Infraestructura produjeron que, pese a la entrega del inmueble, mi representado debió pagar la totalidad del impuesto predial del inmueble -que actualmente asciende a más de 11 millones de pesos-, por más de 13 años, aún cuando la ANI ya había tomado posesión de la franja de terreno. Es decir, mi representado pagó por 13 años el impuesto de un inmueble que se encontraba jurídicamente inmovilizado y afectado por una oferta de compra y, después de 13 años se ordena pagarle, a título de indemnización, la misma suma que hubiere percibido si la ANI hubiere ejecutado el contrato, con una irrisoria indexación que sirvió de cortina de humo para “actualizar la indemnización”.

Por otra parte, debe tenerse en consideración que el proceso contencioso no es un campo de batalla en el cual sean permitidos todos los medios útiles para triunfar; por el contrario, es un trámite legal para resolver jurídicamente los litigios en interés de la colectividad y secundariamente para tutelar los derechos particulares que en él se discuten (Echandía, 1970, p. 539). Siendo así, el respeto por las garantías iusfundamentales del señor ALVAREZ ASCANIO se ha visto gravemente afectado con la indemnización otorgada, en tanto la prueba de avalúo es ilícita y, por tanto, inexistente. De esta manera, mal puede sostenerse una decisión judicial que se fundó en una prueba inexistente.

Así las cosas, en atención a la nulidad de una prueba cuya práctica es obligatoria, es imperioso que el despacho declare la nulidad de todo lo actuado dentro del proceso,



requiriendo a la parte demandante para allegar un avalúo actualizado del bien objeto de expropiación.

Finalmente, no debe olvidarse las conductas lesivas de los derechos fundamentales realizadas por la Agencia Nacional de Infraestructura, quien suscribió un contrato de promesa de compraventa, lo incumplió y, después de 10 años, le paga al titular del derecho de dominio del bien objeto de expropiación una suma irrisoria, con una indexación que de ninguna manera compensa ni la mora en que ha incurrido en el pago de las sumas adeudadas, ni el concreto perjuicio que actualmente sufre mi representado, quien por más de 10 años, y por exclusiva culpa de la Agencia Nacional de Infraestructura, no ha podido ejercer ningún tipo de acto de disposición o si quiera segregación del derecho del inmueble, pues la oferta de compra que se halló inscrita le impidió realizar cualquier tipo de acto sobre su propio inmueble.

### **C. Peticiones**

Con sustento en lo expuesto, me permito solicitar a su despacho que:

#### **Principales**

1. Decrete la nulidad de la prueba de avalúo rendido por Alianza Inmobiliaria S.A. por haberse aducido al proceso con violación de los derechos fundamentales al debido proceso, a una indemnización justa y al acceso a la administración de justicia del demandado JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO.
2. Como consecuencia de lo anterior, se ordene rehacer la totalidad de las actuaciones surtidas en el presente proceso, previniendo al demandante que deberá aportar un avalúo comercial del bien inmueble objeto de expropiación que determine el valor actual de la franja de terreno objeto de expropiación.

#### **Subsidiarias**

1. En subsidio de las peticiones principales, se ordene de oficio la práctica de una prueba pericial que determine el avalúo actual de la franja de terreno que pretende expropiarse mediante el presente proceso judicial.



2. Se cite a audiencia en la cual se permita surtir el interrogatorio de los peritos que rindan los dictámenes

## **II. OMISIÓN DE UNA PRUEBA QUE LEGALMENTE ES OBLIGATORIA**

---

Ahora bien, sin perjuicio de lo alegado anteriormente, me permito

### **A. Hechos que sustentan la solicitud**

1. El 01 de diciembre de 2020 la Agencia Nacional de Infraestructura inició un proceso especial de expropiación en contra de JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO.
2. Mediante auto del 16 de enero de 2021 su despacho dispuso la admisión de la demanda.
3. El 21 de julio de 2022 el despacho dictó sentencia anticipada en la que, entre otras cosas, decretó la expropiación y fijó la indemnización a favor del señor ALVAREZ ASCANIO.
4. El 03 de noviembre de 2022 su despacho dispuso la corrección de la sentencia.
5. La sentencia dictada dentro del presente trámite se profirió en contravención del artículo 399 #7 del Código General del Proceso que dispone, como prueba legal y obligatoria, la convocatoria a la audiencia para el interrogatorio del perito.
6. Esta convocatoria a la audiencia es imperiosa, con independencia de la conducta asumida por el demandado, pues esta norma impone la realización de una audiencia, sin distinguir si el demandado se opuso o no al avalúo.
7. Así pues, en tanto la práctica de la prueba legal del avalúo está compuesta por la presentación del escrito del avalúo y la consecuente citación y sustentación del perito en audiencia, y ésta última fue omitida, se configura una nulidad procesal -que se causó en la sentencia-, por cuanto se omitió la práctica de una prueba que, de acuerdo con la ley, es obligatoria.

Calle 35 No 17 - 77 oficina 508, Edificio Bancoquia, Bucaramanga

Teléfono: (7) 6842845 Celular: 3222081295 e-mail:

cyvabogadosasociados@gmail.com

leandroalbeiro.sanabria@gmail.com



8. El anterior razonamiento ha sido entendido por la doctrina y por ciertas decisiones judiciales, las cuales se esbozarán a continuación.

### **B. Fundamentos jurídicos de la solicitud**

El artículo 133 # 5 del Código General del Proceso que dispone “*el proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos: 5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando **se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria***”

Por su parte, el artículo 399 del Código General del Proceso dispone que “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*”.

Una lectura sesuda de las anteriores normas permite concluir la existencia de una causal de nulidad dentro del trámite adelantado en el presente proceso, por cuanto el # 7 del artículo 399 prescribe la necesidad -y no facultad- de realizar la citación a la audiencia de interrogatorio del perito, lo cual constituye el estatuir la práctica de una prueba obligatoria conformada por la presentación de un avalúo y el posterior interrogatorio al que se debe someter el perito.

Dado que en el caso en concreto la audiencia de interrogatorio al perito no se celebró- ni se citó- se omitió la práctica de una prueba obligatoria y, por lo tanto, ineludible, configurándose la causal de nulidad prevista en el artículo 133 # 5 del C.G.P.

Asimismo, es de resaltar que la importancia de esta omisión no puede subestimarse, ya que privó a mi representado de la oportunidad de controvertir un dictamen pericial que fue practicado hace más de 10 años y con el cual se pretende justificar una indemnización actual. Además, la ausencia del interrogatorio del perito podría tener un impacto significativo en la decisión final del caso y socavar la justicia del proceso.

En igual sentido, debe mencionarse que la celebración de la audiencia de interrogatorio al perito se ha concebido como una prueba obligatoria por parte de la doctrina especializada, que afirma:

*“En efecto, destaquemos que esa audiencia tiene lugar con independencia de la postura que asuma el demandado, pues a ella, necesariamente, debe*



*convocarse a los peritos que hubieren practicado los avalúos con el fin de interrogarlos, para luego, a continuación, dictar la sentencia respectiva. Ha querido el legislador que el juez escuche a los expertos antes de emitir su fallo, así la parte demandada hubiere guardado silencio; con mayor razón debe hacerlo si esta cuestiona el avalúo y aporta otro, pues en dicho caso existe una controversia que debe seguir los cauces de los procesos orales y por audiencias”<sup>2</sup>.*

Esta misma obligatoriedad ha sido sostenida por Tribunales Judiciales en Colombia, dentro del cual se resalta el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali, quien, en sentencia de 05 de febrero de 2021, con ponencia del magistrado FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES declaró la nulidad de la sentencia de primera instancia que fue adoptada sin agotar la audiencia de interrogatorio al perito. En esta oportunidad se sostuvo que:

*“Más allá de que su intervención en la audiencia sea posible o no ante el silencio guardado durante el término de traslado, cuestión que habrá de definir la juez a-quo en su debido momento, lo cierto es que, como se citó líneas atrás, la citación a dicha audiencia debe producirse con independencia de la actitud del demandado por cuanto ha querido la ley que el Juez interrogue al (los) perito (s) sobre un tema tan fundamental como lo es el avalúo en el proceso de expropiación, convirtiendo la práctica de esta fase de la prueba pericial en obligatoria. Se tiene entonces que, con la decisión de la juez de omitir la realización de la audiencia del artículo 399 y, en su lugar, dictar sentencia escrita una vez vencido el traslado conferido a la parte demandada, la prueba pericial no se practicó en su totalidad por cuanto se omitió una de las fases de esta prueba como lo es el interrogatorio al perito, lo que para esta clase de procesos se vislumbra como obligatorio dado el trámite especial que impone la norma tantas veces aludida”.*

Por otra parte, debe mencionarse que la solicitud de nulidad se presenta dentro de la oportunidad legal, pues al tenor de lo dispuesto por el artículo 134 del C.G.P. *“las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o*

---

<sup>2</sup> MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ (Miembro de las Comisiones redactora y revisora del Código General del Proceso. Magistrado del Tribunal Superior de Bogotá). “CUESTIONES Y OPINIONES” Acercamiento práctico al Código General del Proceso. Marzo de 2017.



*con posteridad a esta, si ocurrieren en ella*". En el caso en concreto, la causal de nulidad se produjo con la sentencia, pues fue esta decisión judicial la que provocó la pretermisión de la prueba obligatoria.

Ahora bien, sea oportuno mencionar al despacho que la nulidad se formula hasta estas instancias por cuanto, mi representado manifiesta que: i) el inmueble se ha visto jurídicamente inmovilizado por más de 10 años en razón a la oferta inscrita en la anotación No. 3., ii) El bien se ha encontrado fuera del comercio durante todo este tiempo; iii) pese a que había entregado el inmueble desde hace aproximadamente 13 años, mi representado se vio obligado a pagar por este mismo tiempo la totalidad del impuesto predial del bien, aún cuando materialmente ya se había entregado la franja del inmueble y ya se había efectuado la construcción de la vía.

Así pues, mi representado procuró conjurar el perjuicio que se ha extendido por más de 13 años -con la limitación a los derechos sobre inmueble y con la obligación de pago del impuesto predial – y ahora, una vez desapareció la situación atentatoria de sus derechos, procura que se le garanticen su derecho a recibir una indemnización justa y proporcional al daño que se le ha causado.

Esta es una conducta totalmente legítima y justificada de mi representado, pues ha padecido los flagelos de un tortuoso proceso sobre el cual vio una luz al avizorar la orden de levantamiento de las medidas cautelares. De esta manera, sus actuaciones se han guiado por la más recta buena fe, pues inclusive, no ha retirado las consignaciones efectuadas dentro del trámite a efectos de poner de presente su intención de obtener un proceso justo, que respete sus garantías a la defensa y contradicción de la prueba y del cual resulte el otorgamiento de una indemnización proporcional al daño causado.

Asimismo, sea conveniente señalar que en nada afecta al presente proceso el levantamiento de las medidas, pues mi representado de ninguna manera se opone a la expropiación, ni este es el escenario judicial para hacerlo. Mi representado procura proteger su derecho a que le otorguen una indemnización justa y proporcional a la afectación que se ha causado con la expropiación, la cual se ha prolongado durante tantos años.

Así las cosas, y en atención a que se omitió la práctica de una prueba que por ley es obligatoria, resulta forzosa la declaratoria de nulidad del proceso, con la consecuente citación a la audiencia en la que se practique el interrogatorio al perito que realizó el



avalúo y, de esta forma, se materialice el derecho al debido proceso, a la prueba, a la contradicción y a la defensa.

### **C. Petición**

Con fundamento en lo expuesto me permito solicitar a su despacho que

1. Decrete la NULIDAD de la sentencia proferida el 21 de julio de 2022 por haberse omitido la práctica de una prueba que legalmente es obligatoria, al tenor de lo dispuesto por el artículo 133 # 5 del Código General del Proceso.
2. En consecuencia, ordenar rehacer las actuaciones con la correspondiente citación a la audiencia de interrogatorio al perito ALIANZA INMOBILIARIA S.A. quien rindió el avalúo que justifica el valor de la indemnización alegada por la parte demandante.

### **III. NULIDAD POR PRETERMITIR ÍNTEGRAMENTE LA INSTANCIA.**

---

El artículo 133 # 2 del Código General del Proceso dispone que “El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos: 2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o **pretermite íntegramente la respectiva instancia**”.

Sobre esta causal de nulidad tiene dicho la Corte Suprema de Justicia que:

*“[...] El desconocimiento que da lugar a la causal de nulidad consagrada en el ya citado numeral 3° del artículo 140 del Código de Procedimiento Civil se presenta, entonces, cuando es omitida la totalidad de los actos procesales comprendidos entre los señalados hitos que marcan el inicio y la terminación de cada una de las instancias.*

*De ese modo, no es cualquier anomalía en la actuación la que estructura el motivo de anulación, pues el legislador estableció aquel para el evento de que se pretermitiera ‘íntegramente’ una de las instancias del proceso, lo que excluye la omisión de términos u oportunidades, o aun la irregularidad de prescindir de una parte de la instancia, porque es de tal entidad el exabrupto que previó el ordenamiento positivo, que es*

Calle 35 No 17 - 77 oficina 508, Edificio Bancoquia, Bucaramanga

Teléfono: (7) 6842845 Celular: 3222081295 e-mail:

cyvabogadosasociados@gmail.com

leandroalbeiro.sanabria@gmail.com



*necesario que la presencia de ese vicio altere en gran medida el orden del proceso fijado en la ley”<sup>3</sup>.*

Considera esta representación judicial que, en el caso en concreto, además de la configuración de las causales de nulidad argüidas en precedencia, se encuentran reunidos los requisitos que permiten predicar la pretermisión íntegra de la instancia.

La anterior alegación se justifica en que el proceso de expropiación tiene como único fin determinar el monto de la indemnización que ha de pagarse al titular del derecho real que va a resultar afectado con la declaratoria de expropiación por motivos de utilidad pública. Dada esta finalidad, el proceso de expropiación tiene un único elemento neurálgico: el avalúo. Sobre el avalúo descansa el proceso de expropiación, pues es éste el que determina las resultas de la sentencia.

En el proceso de expropiación el avalúo está compuesto por momentos: en primer lugar, por la aducción de una prueba que demuestre el grado de afectación que se causará con la expropiación. En segundo lugar, por la citación a interrogatorio al perito que rindió el avalúo.

En el caso en concreto, ninguno de los dos momentos ocurrió. El documento aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura que denominó “avalúo” no tiene tal naturaleza, pues contraviene el concepto mismo de este dictamen, el cual es servir de pauta para determinar el valor que las partes deben pagar y recibir de contado por la adquisición de un inmueble. Este avalúo no cumple con los requisitos para ser considerado como tal, pues no refleja el valor actual que debe recibir el señor ALVAREZ ASCANIO como consecuencia de la expropiación, sino que determina el valor que debería haber recibido hace 10 años- y el cual sólo recibió en parte-. Así pues, no puede atribuirse el carácter de avalúo a un documento que no refleja lo que debe. Sin que valga la consideración según la cual la norma exige que el proceso de expropiación judicial sea guiado por el avalúo obtenido del proceso de enajenación voluntaria, pues ello constituye, además de un desconocimiento de la naturaleza diferencial de los dos procesos, una contravención normativa y constitucional, tal como lo sostuvo la Corte Constitucional en sentencia C- 750 de 2015 -citada con anterioridad-.

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia SC4960-2015, rad. No. 66682-31-03-001-2009-00236-01. M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.



Asimismo, la prueba no surtió el segundo momento, consistente en la citación a interrogatorio al perito, pues el despacho dictó sentencia sin oírlo.

En este orden de ideas, y en tanto no existió ni se practicó constitucional y legalmente la prueba que constituye la piedra angular del proceso, se pretermitieron todas las fases del trámite judicial de expropiación, pues se inició un proceso con un inexistente avalúo -que fue sustentado normativamente a partir de equívocos – y finalizó sin la escucha del perito en la audiencia. Así las cosas, el proceso se construyó a partir de violaciones a garantías constitucionales, por lo cual se ha de tener por inexistente.

#### **A. Peticiones**

1. Decrete la nulidad de la totalidad de las actuaciones surtidas al interior del proceso por concurrir la causal 2 del artículo 133 del Código General del Proceso.
2. Se ordene la totalidad de las actuaciones, previniendo a la parte demandante que para subsanar los yerros del proceso deberá aportar un avalúo comercial actualizado, el cual refleje el valor real de la franja de terreno objeto de expropiación judicial

#### **IV. PRUEBAS**

---

Solicito se tengan como pruebas las documentales que obran en el expediente, así como las siguientes:

1. Solicitudes elevadas por Jesus Hemel Álvarez en las que requería la firma de la escritura
2. Paz y salvo y salvo expedido por la secretaría de hacienda de Bucaramanga en el año 2009, en el cual se refleja el avalúo catastral del inmueble para dicha data.
3. Recibos de pago del impuesto predial de los años 2019 y 2020 en los que se reflejan las erogaciones que ha debido realizar el señor ALVAREZ ASCANIO. Asimismo, me permito manifestar que las demás vigencias fiscales fueron también pagadas por el señor ALVAREZ, por lo que si su despacho requiere el conocimiento preciso del impuesto pagado desde el año 2009 hasta la actualidad, solicito se oficie a la secretaría de Hacienda del Municipio de

Calle 35 No 17 - 77 oficina 508, Edificio Bancoquia, Bucaramanga

Teléfono: (7) 6842845 Celular: 3222081295 e-mail:

cyvabogadosasociados@gmail.com

leandroalbeiro.sanabria@gmail.com



Bucaramanga, a fin de que aporte la relación de pagos efectuados, pues mi representado solamente conserva el original de los aportados.

4. Recibo de pago del impuesto predial en el que se refleja el avalúo catastral actual del inmueble y el valor del impuesto de la vigencia 2023.
5. Recibo de pago del impuesto predial de la vigencia 2023-01 en el que se refleja que por esta sola vigencia mi representado pagó la suma de 6.194.000,00, quedando pendiente el valor de la vigencia 2023-2.

#### **V. NOTIFICACIONES**

---

El suscrito recibirá notificaciones en la Calle 35 # 17-77, Oficina 508, Edificio Bancoquia del Municipio de Bucaramanga y en el correo electrónico [leandroalbeiro.sanabria@gmail.com](mailto:leandroalbeiro.sanabria@gmail.com)

Mi representado JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO recibe notificaciones en el correo electrónico [jemel3@hotmail.com](mailto:jemel3@hotmail.com)

Sin otro particular y con todo respeto

---

LEANDRO ALBEIRO SANABRIA CORONADO  
C.C. 1.057.548.306  
T.P. 361.523 del C.S. Judicatura.

Calle 35 No 17 - 77 oficina 508, Edificio Bancoquia, Bucaramanga  
Teléfono: (7) 6842845 Celular: 3222081295 e-mail:  
[cyvabogadosociados@gmail.com](mailto:cyvabogadosociados@gmail.com)  
[leandroalbeiro.sanabria@gmail.com](mailto:leandroalbeiro.sanabria@gmail.com)

*Autopistas*

Bucaramanga, 15 de Julio de 2013

SEÑORES:

AUTOPISTAS DE SANTANDER.  
Atte. Dr. Armando Moreno Salazar,  
Director Proyecto

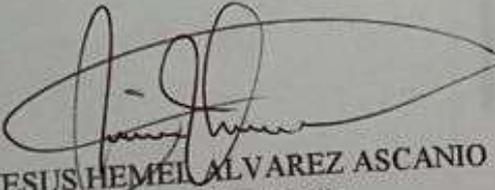
Referencia: Derecho de Petición  
Escrituración predio. CAS-4-U-002

Atentamente solicito al ustedes fijar fecha y hora para conciliar acuerdos de pago y escrituración de la afectación del predio ubicado en el sector 04, vía palenque - café Madrid, identificado como CAS 4-U-002.

Es importante resaltar que entre la sociedad Autopistas de Santander identificada con Nit. 900124681-3 y Jesús Hemel Alvarez A. identificado con c.c. 88.138.613 de Ocaña, existe un contrato de promesa de compraventa firmado el 23 de marzo de 2010 y a la fecha no ha sido posible firmar escritura ni cancelar el valor adeudado.

Las razones expresadas verbalmente es que no tienen dinero disponible por tal motivo no se comprometen a que se firme la escritura; solicito que a la mayor brevedad se defina el cumplimiento de los acuerdos pactados y comprometidos entre las partes

Atentamente:

  
JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO  
c.c. 88.138.613 de Ocaña

*entregado NO  
tiene firma de  
Recibido*

Dirección de Notificación: Calle 5 No. 15-08 Barrio Chapinero Bucaramanga  
Tel 6716993 3166930396

Bucaramanga, 23 de Febrero de 2013

SEÑORES:  
AUTOPISTAS DE SANTANDER,  
Atte. Dr. Armando Moreno Salazar,  
Director Proyecto

Referencia: Acuerdos pactados  
Escrituración predio. CAS-4-U-002

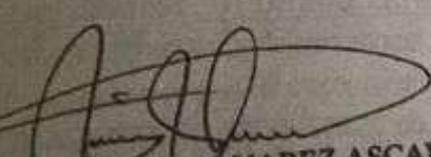
Cordialmente solicito que al menor tiempo posible se aclare los acuerdos pactados que entre otros: Descontar a la sociedad Reyes Ordoñez un valor de \$7.726.400 del valor venta del predio CAS-4-U-003 y consignarlos al señor JESUS HEMEL ALVAREZ A. por motivo de asumir afectación por servidumbre. Acuerdo pactado entre las dos partes y autopistas de Santander. En carta con fecha 30 de abril de 2010. posteriormente el señor Jesús Hemel Alvarez, firma escritura, pero resulta que fue de aclaración de servidumbre y linderos.

De igual forma se solicita que por este mismo medio se aclarare y se confirme el pago adeudado como también el lugar y fecha para firma de la escritura, la anterior solicitud se hace en virtud a que no ha sido posible llegar a un acuerdo verbal.

Los perjuicios generados por estos inconvenientes han sido el mayor valor cobrado por impuesto predial y dificultades para el desarrollo urbano. Entre otros.

En espera de sus comentarios.

Atentamente:

  
JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO  
c.c. 88.138.613 de Ocaña

Autopistas de Santander S.A.  
NIT. 900.124.681-3

Enviado por: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Recibido por: Rene El

Fecha: 26/02/2012

Hora: 11:20 am.

0 2 2 7 - 1 3

Dirección de Notificación: Calle 5 No. 15-08 Barrio Chapinero Bucaramanga  
Tel 6716993 3166930396

Anexos: Carta autorización descuento.  
Carta respuesta comunicado 809 dic/2010

Bucaramanga, septiembre 29 de 2020

Señores

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA  
DIEGO ALEJANDRO MORALES SILVA  
Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno

Ref.                      Recurso de Reposición  
Contra:                Resolución No. 20206060009885  
Fecha:                 21-07-2020

JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO, identificado con cedula de ciudadanía No. 88.138.613, actuando como titular del derecho real del inmueble descrito en la Resolución No. 20206060009885, por la cual se ordena el inicio de trámite de expropiación judicial, presentó RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN contra Resolución No. 20206060009885, con fundamento en lo siguiente:

#### I. HECHOS

Primero: El día 23 de marzo de 2010, suscribí Contrato de Promesa de Compraventa, de una zona de terreno para el desarrollo y ejecución de la obra PROYECTO VIAL ZONA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, con la Sociedad Autopistas de Santander S.A, hecho suficiente para comprobar mi voluntad de aceptación de la oferta formal realizada por dicha entidad.

Segundo: Dentro de las obligaciones del Contrato de Promesa de Compraventa de 23 de marzo de 2010, se estipularon principalmente las siguientes:

**CLAUSULA SEPTIMA- FORMA DE PAGO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar el precio antes estipulado directamente o por cualquier otro medio legal que haya dispuesto la SOCIEDAD AUTOPISTAS DE SANTANDER S.A., así:  
a) Un primer contado equivalente al ochenta por ciento (80%) del precio total, o sea la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS (\$257.271.204), dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la legalización de la presente promesa de compraventa, previo trámite de la orden de desembolso  
B) un segundo contado, correspondiente al veinte por ciento (20%) restante, o sea la cantidad de SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS UN PESOS (64.317.801) dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el PROMITENTE VENDEDOR entregue a la sociedad AUTOPISTAS DE SANTANDER S.A, la primera copia de la Escritura pública debidamente registrada, junto con el certificado de Tradición y Libertad actualizado donde aparezca el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO, como propietario de la zona de terreno objeto de venta.

**Tercero:** De manera condicional, para el pago del segundo contado por parte de la SOCIEDAD AUTOPISTAS DE SANTANDER S.A.S, el suscrito debía entregar la primera copia de la Escritura Pública debidamente registrada, no obstante, era obligación clara para el otorgamiento de la escritura pública que EL PROMITENTE COMPRADOR, elaborará la minuta respectiva, como consta en la CLAUSULA DECIMA del contrato de promesa de compraventa referido.

**Cuarto:** AUTOPISTAS DE SANTANDER S.A., no entregó la minuta y no realizó el segundo pago establecido, aun así, dado mi interés y voluntad por finiquitar la situación realice diferentes comunicados para obtener una respuesta, pues materialmente, la franja de terreno fue entregada a AUTOPISTAS DE SANTANDER en el año **2009**.

**Quinto:** Desde la fecha de la promesa de compraventa, han transcurrido más de 10 años, sin obtener una solución a esta situación, que se dilató y no se culminó por causas ajenas a mi voluntad, causando graves perjuicios y pérdidas económicas, aun cuando el terreno fue entregado materialmente a AUTOPISTAS DE SANTANDER S.A para los fines pertinentes.

**Sexto:** En ese orden de ideas, no es procedente el inicio del trámite de expropiación judicial, por cuanto:

- ✓ El bien inmueble requerido fue entregado materialmente en el año **2009**
- ✓ Acepte la oferta formal realizada por ustedes en fecha del 10 de febrero de 2010, prueba de ello la formalización del contrato de promesa de compraventa.
- ✓ La suscripción de la Escritura Pública no se realizó por causas imputables al PROMITENTE COMPRADOR.

Por lo tanto, no es aplicable el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018

## II. SOLICITUD

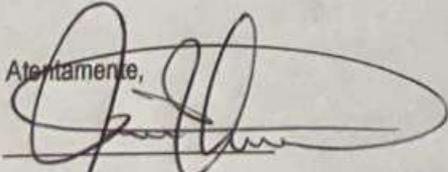
De conformidad con los planteamientos expuestos me permito solicitar lo siguiente:

1. LA REVOCATORIA de la Resolución No. 20206060009885 del 21 de julio de 2020 por la Agencia Nacional de Infraestructura.
2. DECRETAR LA NULIDAD Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el día 23 de marzo de 2010 entre SOCIEDAD AUTOPISTAS DE SANTANDER S.A. y el suscrito

## III. NOTIFICACIONES

– Dirección: Calle 5 No. 15-08 Barrio Chapinero Bucaramanga, Teléfono: 6716993 Correo electrónico: [jemel3@hotmail.com](mailto:jemel3@hotmail.com)

Atentamente,

  
JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO  
CC. 88.138.613



**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**  
**SECRETARÍA DE HACIENDA**

**BUCARAMANGA**  
**EMPRESA DE TODOS**

CERTIFICA QUE: ALVAREZ ASCANIO JESUS-HEMEL  
CON C.C. ó NIT: 000088138613

**ORIGINAL**

SE ENCUENTRA A  
**PAZ Y SALVO**

CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Segun recibo Oficial Nro ...: 012001S0600075628 De 26/03/10  
Correspondiente AL .....: Segundo Semestre De 2010  
PREDIO Nro .....: 010900910339000 AVALUO \$ 26.847.000  
veintiseis millones ochocientos cuarenta y siete mil con 0/100pesos

DIRECCIÓN LOTE-VIA AL CAFE MADRID

VÁLIDO HASTA: 31 De Diciembre Del 2010

VÁLIDO PARA: ESCRITURAS

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DÍA 9 De Agosto De 2010

Concepto	Valor
Estampillas C.P.S.M	200,00
Estampilla Pro_Hospite	2.900,00
	0,00
<b>Total .....</b>	<b>3.100,00</b>

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

TESORERÍA MUNICIPAL

FIRMA FUNCIONARIO AUTORIZADO

220163

*[Handwritten signature]*

FIRMA AUTORIZADA

NOTA: SI POR ERROR LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO SE ENCONTRARE QUE EL PREDIO ESTÁ GRABADO, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE PARA DESCONOCER POSTERIORMENTE LA EXISTENCIA DE LA DEUDA (Artículo 114 Decreto 024 Enero 25/85)

144048



**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**  
**SECRETARÍA DE HACIENDA**

**BUCARAMANGA**  
**EMPRESA DE TODOS**

CERTIFICA QUE: ALVAREZ ASCANIO JESUS-HEMEL  
CON C.C. ó NIT: 000088138613

**ORIGINAL**

SE ENCUENTRA A  
**PAZ Y SALVO** CON VALORIZACION

CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE

PREDIO Nro .....: 010900910339000

DIRECCIÓN LOTE-VIA AL CAFE MADRID

VÁLIDO HASTA: 31 De Diciembre Del 2010

VÁLIDO PARA: ESCRITURAS

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DÍA 9 De Agosto De 2010

Concepto	Va
Estampillas C.P.S.M	200
Estampilla Pro-Hosp	2.90
<b>Total .....</b>	<b>3.10</b>

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

TESORERÍA MUNICIPAL

FIRMA FUNCIONARIO AUTORIZADO

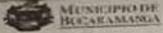
22016

*[Handwritten signature]*

FIRMA AUTORIZADA

NOTA: SI POR ERROR LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO SE ENCONTRARE QUE EL PREDIO ESTÁ GRABADO, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE PARA DESCONOCER POSTERIORMENTE LA EXISTENCIA DE LA DEUDA (Artículo 114 Decreto 024 Enero 25/85)

144049



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

TC Construcción Social, Transparencia y Dignidad

Contribuyente: ALVAREZ ASCANIO JESU. MEL  
Dirección: LO VIA AL CAFE MADRID  
Pago Ant.: 051001DV000138739  
F pag Ant: 17/01/2018

Vir Pag Ant: \$ 3.503.000,00  
Avaluo Actual: \$ 425.474.000,00

Recibo Nro: 201901201902000014765400  
Fecha Liquid.: 17/01/2018 03:06:59 p.m.  
Predio No.: 010900910339000 Cód. Conto: 147654  
Año Desde: 201901 Año Hasta: 201902

Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 3.063.412,00	\$ 3.063.412,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 850.948,00	\$ 850.948,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>Total Deuda</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 3.914.360,00</b>	<b>\$ 3.914.360,00</b>

Puntos de Pago:  
Av Villas, Colpatra, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comulmasa, Ceppcentral, Bancoomeva, Pichicha, Caja Socia

Descuento	\$ 0,00
Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00
Intereses	(\$ 19,00)
Ajuste a Mi:	\$ 3.608.000,00
<b>Valor a Pagar:</b>	<b>\$ 3.608.000,00</b>
<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b>	<b>31/01/2019</b>

CONTRIBUYENTE-172.16.7.38



(415)7709998015333(8020)201901201902000014765400(3800)00003608000(96)20190131

3115

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICAD

- CONTRIBUYENTE -



Propietario ALVAREZ ASCANIO JF S-HEMEL		Recibo Nro 20200120200001476 F. Liq	
Dirección LO VIA AL CAFE MADR		Fecha..... 29/01/202 21:38:02 29/01/202	
Pago Ant. 051001DV00017218 29/01/2019 Valor 3.608.000,00		Nro. Predial 010900910339000	
Ult Avaluo 438.238.000 Estrato 2 Destino C - Comercial		Desde 2020 1 Hasta 2020 2	
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto
Predial-Arborizacion-G.Sistemas-Nacion	0,00	3.155.314,00	3.155.314,00
Area Metropolitana	0,00	0,00	0,00
S. Ambiental-Erosion	0,00	876.476,00	876.476,00
Intereses	0,00	0,00	0,00
Total Deuda	0,00	4.031.790,00	4.031.790,00
- Descuentos			-315.531,00
- Saldo A Favor			0,00
+ Saldo En Contra			0,00
<b>Total</b>	<b>3.716.259,00</b>	<b>VALOR A PAGAR</b>	<b>3.716.000,00</b>

- Puntos de Pago
- Colpatría, Sudameris,
  - Banco Bogotá, Occidente, BBVA
  - Davivienda, ITAU, Finandera
  - Comulturas, Coopcentral,
  - Bancoomeva, Pichincha

CÓDIGO CORTO  
0000147654

**Fecha Límite de Pago**  
**31/01/2020**



(415)7709998015333(8020)202001202002000014765400(3900)000003716000(96)20200131

\* Recibo para Recauda por Web Service \* - Punto de Impresión: 201.233.160.97



3148272

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA - DANE  
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI  
CERTIFICADO No. 004512

Pag. 1

EL SUSCRITO DIRECTOR TERRITORIAL DE:  
SANTANDER

A SOLICITUD DEL INTERESADO

CERTIFICA:

Que revisados los archivos catastrales correspondientes al municipio de BUCARAMANGA, departamento de SANTANDER se encontro la siguiente inscripcion:

PREDIO NUMERO:	010900910339000	MATRICULA INMOBIL.:	300-320255
AREA DE TERRENO:	11821 Mt2	AREA CONSTRUIDA:	0 Mt2
VALOR CATASTRAL:	*****24,824,000	VIGENCIA PREDIAL:	01/01/2009
DIRECCION:	LOTE-VIA AL CAFE MADRID	UBICACION:	URBANO

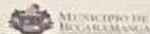
NOMBRE INSCRITO	IDENTIFICACION	ESTADO CIVIL
ALVAREZ ASCANIO JESUS-HEMEL	000009138613	

NOTA: LA INSCRIPCION EN EL CATASTRO NO CONSTITUYE TITULO DE DOMINIO, NI SANEA LOS VICIOS QUE TENGA UNA TITULACION O POSESION. ART.18 RESOLUC. 2555 DE 1988.

OTORGADO EN DIRECCION TERRITORIAL: SANTANDER 27/08/2008 RECIBO 184239

67-  
CARLOS SIMON GONZALEZ JEREZ  
DIRECTOR TERRITORIAL ( )

*[Signature]*  
REVISO



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

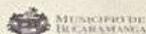


<b>Contribuyente:</b>	ALVAREZ ASCANIO JESUS HEMEL			<b>Recibo Nro:</b>	202301202302000014765400
<b>Dirección.:</b>	LO VIA AL CAFE MADRID			<b>Fecha Liquid.:</b>	24/01/2023 05:39:38 p.m.
<b>Pago Ant.:</b>	007001BL000149812	<b>Vir Pag Ant:</b>	\$ 7.407.000,00	<b>Predio No.:</b>	680010109000000910339000000000
<b>F pg Ant:</b>	28/01/2022	<b>Avaluo Actual:</b>	\$ 1.885.954.000,00	<b>Año Desde:</b>	202301
<b>Año Hasta:</b>	202302				
<b>Concepto</b>	<b>Vig.Anterior</b>	<b>Vig.Actual</b>	<b>Total Concepto</b>	<b>Puntos de Pago:</b>	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 8.146.090,00	\$ 8.146.090,00	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	<b>Descuento</b>	\$ 814.609,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 3.771.908,00	\$ 3.771.908,00	<b>Saldo-Fav + Sald-Contra</b>	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	<b>Intereses</b>	\$ 0,00
<b>Total Deuda</b>	\$ 0,00	\$ 11.917.998,00	\$ 11.917.998,00	<b>Ajuste a Mil:</b>	(\$ 389,00)
<b>Nro. anterior predial:</b>	010900910339000			<b>Valor a Pagar:</b>	\$ 11.103.000,00
	<b>Cód. Corto:</b> 147654			<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b>	31/01/2023

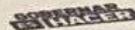


(415)7709998015333(8020)202301202302000014765400(3900)000011103000(96)20230131

-TESORERIA-191.95.143.161



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL

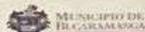


<b>Contribuyente:</b>	ALVAREZ ASCANIO JESUS HEMEL			<b>Recibo Nro:</b>	202301202302000014765400
<b>Dirección.:</b>	LO VIA AL CAFE MADRID			<b>Fecha Liquid.:</b>	24/01/2023 05:39:38 p.m.
<b>Pago Ant.:</b>	007001BL000149812	<b>Vir Pag Ant:</b>	\$ 7.407.000,00	<b>Predio No.:</b>	680010109000000910339000000000
<b>F pg Ant:</b>	28/01/2022	<b>Avaluo Actual:</b>	\$ 1.885.954.000,00	<b>Año Desde:</b>	202301
<b>Año Hasta:</b>	202302				
<b>Concepto</b>	<b>Vig.Anterior</b>	<b>Vig.Actual</b>	<b>Total Concepto</b>	<b>Puntos de Pago:</b>	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 8.146.090,00	\$ 8.146.090,00	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	<b>Descuento</b>	\$ 814.609,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 3.771.908,00	\$ 3.771.908,00	<b>Saldo-Fav + Sald-Contra</b>	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	<b>Intereses</b>	\$ 0,00
<b>Total Deuda</b>	\$ 0,00	\$ 11.917.998,00	\$ 11.917.998,00	<b>Ajuste a Mil:</b>	(\$ 389,00)
<b>Nro. anterior predial:</b>	010900910339000			<b>Valor a Pagar:</b>	\$ 11.103.000,00
	<b>Cód. Corto:</b> 147654			<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b>	31/01/2023



(415)7709998015333(8020)202301202302000014765400(3900)000011103000(96)20230131

-BANCO-191.95.143.161



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL



<b>Contribuyente:</b>	ALVAREZ ASCANIO JESUS HEMEL			<b>Recibo Nro:</b>	202301202302000014765400
<b>Dirección.:</b>	LO VIA AL CAFE MADRID			<b>Fecha Liquid.:</b>	24/01/2023 05:39:38 p.m.
<b>Pago Ant.:</b>	007001BL000149812	<b>Vir Pag Ant:</b>	\$ 7.407.000,00	<b>Predio No.:</b>	680010109000000910339000000000
<b>F pg Ant:</b>	28/01/2022	<b>Avaluo Actual:</b>	\$ 1.885.954.000,00	<b>Año Desde:</b>	202301
<b>Año Hasta:</b>	202302				
<b>Concepto</b>	<b>Vig.Anterior</b>	<b>Vig.Actual</b>	<b>Total Concepto</b>	<b>Puntos de Pago:</b>	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 8.146.090,00	\$ 8.146.090,00	Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	<b>Descuento</b>	\$ 814.609,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 3.771.908,00	\$ 3.771.908,00	<b>Saldo-Fav + Sald-Contra</b>	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	<b>Intereses</b>	\$ 0,00
<b>Total Deuda</b>	\$ 0,00	\$ 11.917.998,00	\$ 11.917.998,00	<b>Ajuste a Mil:</b>	(\$ 389,00)
<b>Nro. anterior predial:</b>	010900910339000			<b>Valor a Pagar:</b>	\$ 11.103.000,00
	<b>Cód. Corto:</b> 147654			<b>FECHA LÍMITE DE PAGO:</b>	31/01/2023



(415)7709998015333(8020)202301202302000014765400(3900)000011103000(96)20230131

-CONTRIBUYENTE-191.95.143.161



Leandro Sanabria &lt;leandroalbeiro.sanabria@gmail.com&gt;

**Fwd: Información de Pago Realizado - Impuesto DEUDA IPU A MAYO-2023-LEY 2277**

1 mensaje

jesus hemel alvarez <jemel3@hotmail.com>  
Para: Leandro Sanabria <leandroalbeiro.sanabria@gmail.com>

8 de mayo de 2023, 09:38

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

**De:** no-responder4@bucaramanga.gov.co**Fecha:** 3 de mayo de 2023, 5:37:00 a.m. COT**Para:** jemel3@hotmail.com**Asunto:** Información de Pago Realizado - Impuesto DEUDA IPU A MAYO-2023-LEY 2277

## Notificación de pago realizado

Impuesto DEUDA IPU A MAYO-2023-LEY 2277

Fecha: 2023-05-02T00:00:00

**jesus alvarez:**

Se ha realizado el pago del Impuesto **DEUDA IPU A MAYO-2023-LEY 2277** con referencia **2305129804** para:

Nro. de Impuesto : **010900910339000**Vigencia: **202301202301000014765400**

Valor pagado:

**\$ 6.194.000,00**

La Alcaldía de Bucaramanga agradece el cumplimiento de las obligaciones. Cualquier petición, queja o reclamo ingresara a <https://pqr.bucaramanga.gov.co> o enviar correo electrónico a [contactenos@bucaramanga.gov.co](mailto:contactenos@bucaramanga.gov.co).

---

*Copyright © \*2023\* Alcaldía de Bucaramanga, Todos los derechos reservados.*

“Aviso legal - Protección de Datos Personales: El MUNICIPIO DE BUCARAMANGA identificada con NIT. 890.201.222-0, ubicada en la Calle 35 No. 10-43 (Alcaldía de Bucaramanga), dando cumplimiento a lo estipulado en la Ley 1581 de 2012 y su decreto reglamentario 1074 de 2015, tendiente a la protección de datos personales lo invitamos a que conozca nuestra Política de Tratamiento de Información Personal la cual puede ser consultada en nuestro sitio web; en la Políticas se establece los derechos que le asisten como titular, el procedimiento para ejercerlos, las finalidades para la cual se tratan los datos, entre otros aspectos. Si usted tiene alguna inquietud frente al manejo de la información, envíe su solicitud a través de nuestra página web: [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co) y con gusto será atendido.” \*Aviso legal – Confidencialidad: La información contenida en este mensaje, en los archivos adjuntos son confidenciales, así como la INFORMACIÓN DE CONSULTA Y ASESORÍA ya que puede ser LEGALMENTE PRIVILEGIADA. Esta es de uso exclusivo del (de los) destinatario(s) sin la intención de que sea conocida por terceros, por lo tanto, de conformidad con las normas legales vigentes, su interceptación, sustracción, extravío, reproducción o uso no autorizado está prohibido a cualquier persona diferente. Si usted ha recibido este correo por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización, copia, reimpresión, reenvío; cualquier acción tomada sobre este correo podrá ser penalizada legalmente. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente.”



Leandro Sanabria &lt;leandroalbeiro.sanabria@gmail.com&gt;

---

## Otorgamiento de Poder

1 mensaje

---

jesus hemel alvarez <jemel3@hotmail.com>

5 de mayo de 2023, 11:17

Para: Leandro Sanabria &lt;leandroalbeiro.sanabria@gmail.com&gt;

SEÑORES

**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

E. S. D.

**REF: PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**

**JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 88.138.613 de Ocaña, respetuosamente me permito manifestar ante usted, que por medio de este escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **LEANDRO ALBEIRO SANABRIA CORONADO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.057.548.306 de Soatá-Boyacá, portador de la tarjeta profesional número 361.523 del Consejo Superior de la Judicatura y cuyo correo electrónico inscrito en el RNA es [leandroalbeiro.sanabria@gmail.com](mailto:leandroalbeiro.sanabria@gmail.com); para que, represente mis intereses dentro del proceso de expropiación que se adelanta en su despacho bajo el radicado 2020-00242.

Mi apoderado queda facultado para solicitar nulidades, desistir, transigir, conciliar, recibir, renunciar, sustituir, reasumir y todo en cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato, en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase reconocerle personería a mi apoderada en los términos aquí señalados, conforme lo ordena la ley.

Atentamente,

**JESUS HEMEL ALVAREZ ASCANIO**

C.C. 88.138.613 de Ocaña