

Sustentación recurso 2017-0008-00

Yolanda Maria Leguizamon Malagon <yleguizamon@ani.gov.co>

Mar 7/12/2021 4:37 PM

Para: Secretaria Sala Civil Familia - San Gil - Seccional Bucaramanga <seccivsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (345 KB)

2017-00008-00 SUSTENTACIÓN RECURSO.pdf;

Dentro de la oportunidad procesal, me permito allegar sustentación al recurso de apelación, promovido por la ANI en el proceso de expropiación adelantado contra Hernán de Jesús Loaiza, radicado con el numero 68-190-3189-0001-2017-00008-01.

Yolanda Maria Leguizamon Malagon

Contratista

G.I.T. Asesoría Jurídica Predial

Vicepresidencia de Planeación, Riesgos y Entorno

PBX: 571 - 484 8860 Ext:

Calle 24 A Nro. 59 - 42 Edificio T3 Torre 4 Piso 2

Bogotá D.C. – Colombia - www.ani.gov.co



"Resolución 0666 del 24 de abril de 2020 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social Principales medidas de bioseguridad:

- Lávese las manos frecuentemente.
- Use el tapabocas cubriendo nariz y boca.
- Practique el distanciamiento físico.
- Lo invitamos a descargar y reportar diariamente su condición de salud en la Aplicación CoronApp-Colombia o en Alissta si está afiliado a la ARL POSITIVA.



Por favor piense en el medio ambiente antes de Imprimir este correo

La información contenida en este correo electrónico es propiedad de la Agencia Nacional de Infraestructura.: es confidencial y para uso exclusivo de el (los) destinatario(s) / En la Agencia Nacional de Infraestructura respetamos y garantizamos que los datos personales suministrados por usted, a través de nuestros canales de comunicación, estén protegidos y no se divulgarán sin su consentimiento. Cumplimos con nuestra política de Confidencialidad y Protección de Datos. Si quiere conocerla lo invitamos a consultarla [aquí](#). Si ha recibido este mensaje por error, por favor notifíquese inmediatamente al remitente: no copie, imprima, distribuya ni difunda su contenido. Las opiniones, conclusiones e informaciones que no estén relacionadas directamente con el negocio de la Agencia Nacional de Infraestructura. deben entenderse como personales y no están avaladas por la compañía.

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL

Mp. Dr. Luís Alberto Téllez Ruíz

seccivsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co

NATURALEZA PROCESO:	DECLARATIVO DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL
DEMANDANTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI
DEMANDADO (S):	HERÁN DE JESÚS LOAIZA ACEVEDO
RADICACIÓN PROCESO:	68-190-3189-0001-2017-00008-01
ASUNTO:	SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

YOLANDA MARÍA LEGUIZAMÓN MALAGÓN, mayor de edad, residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía Número 53.044.682 de Bogotá, abogada en ejercicio y titular de la tarjeta profesional No 206.086 del C.S.J., apoderada de la parte demandante, en forma respetuosa, me permito sustentar el recurso de apelación promovido contra la sentencia adoptada en la audiencia llevada a cabo el 11 de noviembre de 2020, en los términos que a continuación se exponen:

MARCO LEGAL

El artículo 25 de La Constitución Política, instituyó la figura de la expropiación cuando se pretendan ejecutar proyectos de utilidad pública e interés social, de ahí, que la Ley 388 de 1997, vino a establecer los procedimientos que se deben agotar tanto en la fase de enajenación voluntaria y expropiación judicial, en ese sentido, en su artículo 61 señaló que: *“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.”*(Destacado fuera de texto).

Ahora bien, el Decreto 1450 de 2011 estableció, para efecto del avalúo en los procesos de adquisición de inmuebles, en su artículo 246, que en relación con los avalúos en procesos de adquisición de inmuebles que: *“El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones para determinar el valor del precio de adquisición o precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios en los procesos de enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, teniendo en cuenta la localización, las condiciones físicas y jurídicas y la destinación económica de los inmuebles, de conformidad con el régimen de facultades urbanísticas aplicable a las diferentes clases y categorías de suelo que trata el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.*

En el avalúo que se practique no se tendrán en cuenta las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación de la oferta de compra. En la determinación del precio de adquisición o precio indemnizatorio se tendrá en cuenta el mayor valor o plusvalía generada por el anuncio del proyecto,

el cual será descontado del precio de oferta, según lo que establece el parágrafo 1o del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO. Los peritazgos practicados dentro de los procesos de expropiación judicial o administrativa deberán partir del avalúo practicado con fundamento en la reglamentación vigente del Gobierno Nacional o aquella que la sustituya de conformidad con lo previsto en este artículo, así como en las normas metodológicas adoptadas por el IGAC para su desarrollo.

En todo caso, el valor indemnizatorio deberá fundamentarse en los perjuicios alegados y probados por quien solicita el resarcimiento.”

Las citadas disposiciones, cuando la expropiación sea producto de un proyecto de infraestructura de transporte, deberán armonizarse con el contenido de la ley 1682 de 2013, modificada por las leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

Este cuerpo normativo especial en su artículo 23 señala, que:

«ARTÍCULO 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Por su parte, el parágrafo segundo del artículo 24 señaló:

“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.”

Por su parte, el artículo 25 dispone:

“La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad

con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado (...)

(...)

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa;*
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;*
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.*

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública (...)

Finalmente, tenemos que artículo 37, dispone que “El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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 su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.”

Los anteriores postulados citados, nos indican que la adquisición de inmuebles para el desarrollo de un proyecto de infraestructura vial declarado como de utilidad pública e interés social, parte desde la fase de enajenación voluntaria, finalizando en dos momentos, según el caso en particular, el

primero escenario surge cuando notifica la oferta de compra e iniciada la actuación administrativa correspondiente, se llega a un arreglo directo con el propietario, el cual culmina a través de una escritura pública de venta y, el segundo se presenta, cuando no se puede realizar la negociación directa con los propietarios por alguna de las causales antes referidas, siendo obligación de la Entidad adquirente el iniciar, como es el caso puesto a consideración, la expropiación judicial, para que bajo el procedimiento establecido en el artículo 399 del C.G.P. y mediante sentencia, se pueda titular el área de terreno requerida a favor de la Nación.

En virtud de lo anterior, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de acatar las funciones que le fueron asignadas en el marco de las leyes 388 de 1997, 1682 de 2013, modificada por las leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018, expidió las resoluciones 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos y la Resolución 898 de 2014, cuando sean requeridos predios para los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere las normas antes citadas.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

El Juzgado Promiscuo del Circuito de Cimitarra en la audiencia llevada a cabo el 11 de noviembre de 2020 profirió sentencia que decretó la expropiación del área de terreno requerida para la ejecución del proyecto, resolviendo, entre otros aspectos, en el numeral segundo fijar por concepto de indemnización definitiva en la suma de \$1.951.453.996 y en el numeral tercero se determinó por concepto de daño emergente y lucro cesante la suma de \$205.653.950 decisión que se adoptó teniendo en cuenta el avalúo realizado por el perito designado por el IGAC, al considerar que éste trabajo de valoración era el más idóneo, adecuado y completo, para determinar el monto indemnizatorio al que tienen derecho los demandados; son precisamente éstos puntos sobre los cuales se expresaron los reparos aducidos en primera instancia y que ahora son objeto de sustentación, bajo los términos que a continuación se exponen:

1. Sea lo primero precisar que avalúo decretado de oficio y presentado por Carlos Enrique Lee Gómez perito designado por el IGAC, fue rendido producto de una prueba de oficio decretado por el Juzgado de primera instancia, en razón a la diferencia ostensible que mediaba entre el avalúo aportado con la demanda y el presentado con la contestación, sobre este aspecto en particular se debe resaltar que en el marco de la audiencia de que trata el numeral 7º del artículo 399 del C.G.P. y producto de las discusiones arribadas en el proceso de expropiación radicado con el número 68-190-3189-0001-2017-00037-01 adelantado por las mismas partes aquí intervinientes y también conoce su despacho, se indicó que esta no era la oportunidad procesal para formular ningún tipo de objeción al mismo, sino que simplemente el perito había sido convocado para que realizara una ilustración frente al trabajo presentado, desconociendo con ello el procedimiento previsto en el artículo 228 en concordancia con el 231 del Código General del Proceso en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 399 del C.G.P., para efectos de garantizarle a la parte que represento la contradicción al trabajo presentado.
2. Otro punto de discusión, gira en torno a la imposibilidad de imprimir valor al informe suscrito por el señor Carlos Enrique Lee, puesto que, si bien se presentó a sustentarlo en la audiencia, éste no se encontraba inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores como lo dispone la Ley 1673 del 19 de julio del 2013, reglamentada por el Decreto 556 de 2014, aspecto que le resta idoneidad para justificar los aspectos atinentes al inmueble permitiendo.

Si bien, esta falencia se trató de subsanarse bajo el argumento de que se trataba de funcionario designado por el IGAC, bien al caso destacar que el avalúo presentado no se trata de un avalúo corporativo, para ello, adviértase que a veces del artículo 9 del Decreto 1420 de 1998 las lonjas de propiedad raíz son asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles. A su turno, tenemos que un avalúo corporativo es el documento que realiza un Gremio o Lonja de propiedad raíz con participación colegiada de sus agremiados y que está respaldado por su representante legal, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador.

En el caso en concreto, el dictamen aportado por el funcionario del IGAC no se trata de avalúo corporativo, ya que no fue suscrito por el comité técnico de la Entidad o, en su defecto, por su representante legal, razón por la cual, el profesional para la fecha en que lo rindió estaba en la obligación de encontrarse inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, situación que aquí acaeció como fue aceptado en el interrogatorio a él formulado. Aspecto que cobra relevancia, si se tiene en cuenta que el avalúo recaía sobre un predio donde funciona un Hotel, por lo que la persona encargada de evaluar bienes de estas condiciones, además de encontrarse inscrito en el RAA, debía acreditar que ostenta en la categoría de bienes especiales, inscripción que el perito no posee, aspecto que ratifica el hecho de que el perito no era idóneo, para evaluar bienes de estas condiciones.

3. Otro punto objeto de discusión, giró en torno al valor asignado por el perito en el ítem denominado "excavación y relleno" por parte del perito del IGAC, siendo uno de los aspectos que incrementa en forma exorbitante el avalúo, para calcular dichos volúmenes indicó el perito que se basó en unos supuestos perfiles topográficos que le entregó el administrador del predio, indicando, esencia, una vez realizado una valoración en los ítems denominados 11.1.2. Explanación y relleno, 11.1.3. Esponjamiento. 11.1.4. Comparación, que las dimensiones de metros cúbicos para la excavación equivalen a 36.223.20 mts³ y para el relleno a 1410.73 mts³; medidas volumétricas que fueron la base para liquidar estos ítems de acuerdo a acuerdo a los valores consignados en la revista construdata 2019, arrojando como valor para el metro cubico para el excavación de \$32.731 que multiplicados los metros cúbicos arrojó como resultado final la suma de \$1.185.621.559,20 y para el relleno arrojó para el metro cubico la suma de \$60.179 que multiplicados por los metros cúbicos arrojó como valor \$84.896.320,67

Sin embargo, en el fallo de instancia no se realizó análisis alguno en relación al argumento sostenido referencia a que no obro prueba científica que permita demostrar que los cálculos realizados para excavaciones y rellenos fueran realizadas en dichas dimensiones, para ello se advierte que en informe el perito Carlo Lee indicó que para calcular el volumen del suelo que se debió remover se verificó el plano topográfico suministrado por el administrador de la estación de servicio, sin embargo, al consultarle al experto en el marco de la audiencia, de cómo se había realizado esa verificación, el profesional indicó que la confrontación de los perfiles en las medidas volumétricas señaladas tanto para el relleno y excavaciones que reflejan el trabajo, no se realizó con la verificación de equipos, en palabras empleadas por el mismo experto tuvo casi que imaginárselas.

Aspecto que cobra relevancia, si se tiene en cuenta que con el informe se adjuntan unas gráficas, pero de ellas no se puede extraer que sean del predio aquí analizado, no se puede evidenciar si las elaboró un topógrafo, pues no media ninguna identificación, cédula o tarjeta profesional y tampoco se encuentran firmadas, situación que cobra relevancia si tiene en cuenta que fue precisamente en este el apoyo documental que fue el soporte para calcular las remociones en las dimensiones establecidas y que fueron verificadas por el perito en terreno, sin ningún apoyo de ningún equipo o profesional experto en la materia, ya que el único profesional idóneo para realizar esta verificación es un topógrafo, profesión que no tiene el perito.

Además, esas supuestas excavaciones en las dimensiones indicadas resultan incoherentes, ya que dichas medidas volumétricas dan entender como si para adecuarse el terreno se hubiere tenido que excavar un promedio de 18 metros en profundidad; situación que a todas luces resulta desmedida, ya que una remoción de tierra de esas dimensiones requiere como mínimo de un permiso o licencia ambiental, soporte probatorio que no milita en el expediente y permitirían demostrar que dichas excavaciones fueron autorizadas y realizadas.

En conclusión, el dictamen no se acompañó con un documento científico en el que se pueda verificar como se llegó a las conclusiones de las cuantificaciones volumétrica tasadas, sin que pueda dársele a la prueba el mérito que le dio en la decisión debatida, con el solo dicho del perito al absolver el interrogatorio, situación que va en contravía de lo previsto en el artículo 226 del C.G.P., que dispone "(...) *Todo dictamen debe ser claro, preciso exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas lo mismo que los argumentos técnicos, científicos o artísticos se sus conclusiones.*"

4. Otro aspecto de inconformidad, se relaciona con la metodología para la estimación del valor del terreno informado por el perito Carlos Enrique Lee, la cual fue la investigación directa mediante a la aplicación de encuestas a profesionales evaluadores, atendido a los mandatos incorporados en el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 y Ley 388 de 1997, sobre este particular y para sustentar la aplicación de esta metodología, concluyó el experto en el marco de la audiencia la dificultad de usar el método comparativo del mercado al no existir en la ofertas o transacciones similares que puedan contratarse con el predio objeto de análisis.

Recuérdese que la norma señala que sólo se puede acudir a la encuesta de expertos, siempre que no se tengan ofertas o transacciones vigentes comparables con el inmueble, para ello, se exige que la encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos, situaciones que no fueron debidamente ilustradas por el profesional en su trabajo ni en la sustentación del dictamen como pasa a verse:

Las encuestas aplicadas a los profesionales que hace alusión la tabla relacionada el numeral 11.1.1. de informe no se realizó sobre el bien expropiado, situación que fue corroborada por el perito al absolver el interrogatorio, pues este indicó que los profesionales consultados ponderaron el valor del metro cuadrado de conformidad a los precios generales del mercado para la zona, sin que en las encuestas aplicadas si hiciera relación al bien avalúo, como lo

exige la norma antes citada.

Del muestreo indicado en el informe escrito, se advierte que no hace mención explícita de la fuente donde se obtuvo la información, además de otros factores que permitan su identificación posterior, en ese respecto en el informe se limita a relacionar unos nombres y profesiones de las personas consultadas, sin siquiera referir un número de teléfono que permitiera contrastar que la información consignada en el informe es equiparable a lo expresados en la encuesta, razón por la cual, se considera que las conclusiones en este punto se ven disminuidas al no poder ser verificables las pruebas respectivas que lo conllevaron a determinar el valor del m2.

5. Ahora bien, otra inconsistencia que se le endilga al trabajo presentado recae el hecho de que como se aplicaron encuestas para determinar el valor del terreno, era obligación de perito realizar la manifestación bajo la gravedad de juramento que exige el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008, sin que pueda considerarse que por la suscripción del informe se entiende fue subsanada con lo manifestó el perito en la audiencia, valoración que no se comparte, pues en tratándose de avalúos comerciales, dicho requisito no tiene la connotación que dispone el artículo 226 del C.G.P, al sostener que el perito manifestará bajo la gravedad de juramento que se entiende prestada con la firma que su opinión es independiente y corresponde a su convicción personal, puesto que lo que refiere el artículo 9 de la Resolución 820 de 2008, es para determinar el método empleado para efectos de determinar el valor del terreno.

Así tenemos, que prevé la norma que cuando no se encuentran éstas transacciones de bienes de similares al que es objeto de avalúo, se puede acudir a consultar expertos evaluadores o encuestas, evento en el cual cuando el avalúo se soporta únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo la gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento no existía ofertas de venta o transacciones de bienes comparables al que es objeto de estimación, por lo anterior este requisito no puede ser suplido en el marco de la una audiencia, bajo las reglas establecidas el ley adjetiva, pues hay una norma especial que regula la materia, encontrándose probado que el informe no cuenta con este requisito, restándole credibilidad al trabajo presentado, argumento que tampoco fue objeto de análisis en la decisión debatida.

6. Otro punto, es que el avalúo acogido no cumplía con las premisas establecidas en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que establece que el avalúo comercial del predio, 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, pues como se puede establecer que los valores cuantificados en la experticias fueron calculados para el año 2019, situación que va en contravía a lo señalado en la norma en mención.

Adelantar el ejercicio que hizo la perito de establecer un valor actual y no para la fecha en que se realizó la oferta, no se aviene técnico ni idóneo pues a de recordarse que el valor de las tierras y construcciones incrementó con el anuncio del proyecto vial, luego el precio previo era muy diferente a aludido por el experto.

Sobre estos aspectos en particular, se debe precisar que la adquisición de inmuebles para el desarrollo de un proyecto de infraestructura vial declarado como de utilidad pública e interés social, parte desde la fase de enajenación voluntaria, finalizando en dos momentos, el primero surge cuando notifica la oferta de compra, se llegue a un arreglo directo con el propietario que culmina a través de una escritura pública de venta y, el segundo, como es el caso analizado, cuando no se puede realizar la negociación directa con los propietarios, finalizada surtido el proceso de expropiación judicial, situación que el legislador instituyó de esta manera porque una cosa es realizar una avalúo cuando apenas se está iniciando el proyecto y otra cosa distinta es presentar experticias con posterioridad, donde evidentemente los precios del mercado han variado en atención al tiempo trascendido, en más pueden que se hayan incrementado precisamente por el anuncio y ejecución del proyecto, por ello ha previsto la jurisprudencia que la indemnización debe limitarse al perjuicio real que se causa por la cosa expropiada, dicho en otras palabras, la indemnización debe ser compensatoria más no especulativa o hipotética

Otro punto, gira en torno a los otros rubros cuantificados por concepto de daño emergente, relacionados para otras construcciones denominadas caseta y pozo profundo, cuantificados construcciones que se encuentran por fuera incluso del área que es requerida para la ejecución del proyecto, situación a que toda luces resulta desproporcionada y carente de sustento técnico, ya que dichas edificación no deben ser objeto de cuantificación al no ser requeridas para la ejecución del proyecto y tampoco fueron solicitas por los demandados en la experticia rendida producto de la objeción.

En ese mismo sentido, se cuantifico un tercer daño emergente producto de las desmejoramiento de la construcción, producto de la intervención del proyecto, pero que con quedo demostrado en el compaginario, en dicha zona donde se encuentra el predio, no se ha realizado ninguna intervención predial, ni se ha perfeccionado ningún tipo de diligencia de entrega, por lo que la estación de servicio sigue en operación, por lo que resulta desmedido reconocer una cuantificación de dichas cualidades, como ocurrió en la decisión cuestionada, sin tener en cuenta las particularidades expuestas.

Por último, en el informe se cuantificó otro daño emergente que corresponde a la escrituración y registro del traslado de la propiedad, sin que se puede evidenciar a que conceptos equivalen dichos gastos o a que etapa temporal refieren los mismos. En ese, sentido se especula que si lo que pretendió cuantificar es el registro que de debe llevar a cabo de la sentencia que se emite en este asunto y que titula a órdenes de la Nación la franja expropiada, se debe precisar que no se debe adelantar ningún trámite ante notaria porque el titulo traslativo de dominio es precisamente la sentencia y frente a los montos que se deben sufragar ante la oficina registral se debe indicar que en la circular 2943 de 2019, expedida por la Superintendencia de Notariado, señala que frente al artículo 22 de la Resolución No. 6610 de 2019, que trata sobre las actuaciones registrales exentas, se establece en el literal n) que los actos de expropiación serán exentos, razón por la cual, este trámite no genera costo alguno, por lo que resulta totalmente impertinente que se cuantificado como lo realizó el perito.

7. En lo relacionado con el concepto dictaminado por lucro cesante, en lo que se insiste no se tuvo la oportunidad de controvertir en la audiencia de contradicción por las razones

plasmadas al inicio de este escrito, se señala en el informe que se tuvieron en cuenta los estados financieros para los años 2015 a 2018, analizando la utilidad bruta operacional, sin embargo, no se encuentra demostrado que el área requerida para la ejecución del proyecto frustrara la posibilidad de realizar la actividad productiva, situación que cobra relevancia en el hecho de que como se encuentra demostrado, sobre el predio no se ha realizado ningún tipo de intervención vial, no se perfeccionado entrega anticipada o definitiva sobre el predio, es decir, la estación de servicio sigue operando y sigue siendo administrada por los demandados.

En este aspecto, ha decantado la jurisprudencia que para que sea reconocida una indemnización de estas condiciones, dicho rubro debe ser cierto y comprobable, añadiendo que la lesión debe ser el origen de la expropiación por los perjuicios efectivamente causados, en el caso en particular no media material probatorio que permita inferir que la disminución de la ganancia relacionadas en la expertica, obedezcan al trámite de adquisición predial adelantado por la Agencia, máxime que como ya se anotó, esta sigue desarrollando su actividad productiva, pudiéndose sostener incluso que la disminución de los ingresos reportados pueden tener otros orígenes distintitos.

Lo anterior cobra relevancia, si se tiene en cuenta que el avalúo aportado con la demanda ni siquiera fue reclamado dicho concepto, pues allí se limitaron a cuantificar conceptos por terrenos, construcciones y especies, incluso ese rubro por concepto de lucro cesante, no fue contemplado por el perito Hugo Ernerto Valderra Ortiz, pues allí se limitaron a cuantificar conceptos por terrenos, construcciones y especies, por lo que resulta desatinado que en el fallo cuestionado se reconozca el rubro reclamado, que además de no haber sido reclamado no encontraba fundamentos facticos probados que abrirá paso a su reparación

8. Frente al avalúo realizado por el perito Hugo Ernerto Valderra Ortiz y aportado con la demanda, no hay necesidad en entrar en mayores conjeturas, pues se encuentra plenamente probado que no era citado profesional no cumplía con los requisitos de idoneidad para rendir la experticia encomendada, no se trataba de un avalúo corporativo, como lo exige el numeral 7 del artículo 399 del C.G.P., la experticia presentada no cumple con las condiciones mitológicas que establece la Resolución 620 de 2008 del IGAC, tampoco fue realizado para la data en se realizó la oferta de compra. Además de haberse demostrado en el curso del proceso, las inconsistencias palpables que median entre el área expropiada y la por él avaluada junto con las inconsistencias en relación con la cuantificación que realizó a la hectárea o metro cuadrado y el resultado final establecido para la franja expropiada.

Se demostró además que existió inconsistencia entre los valores asignados para determinar los valores volumétricos asignados a la explanación y el relleno al contratarlos con el valor final asignado, situación que fue reafirma por el perito de IGAC en su dictamen y al absolver el interrogatorio, error que incluso fue reconocido por el apoderado de la parte demandada al momento de sustentar alegatos de conclusión, argumentos que se consideran, en esencia, sin necesidad entrar mayores discusiones, le restaron idoneidad y credibilidad al trabajo presentado, pues es precisamente estos ítem son que elevan el avalúo por ellos presentado, pero que como se demostró la experticia que además de confusa, resulta incoherente en las medidas volumétricas tasadas.

9. Ahora bien, se tiene que el avalúo efectuado por el perito de la Lonja Nacional de Ingenieros Avaluadores, se debe decir que se ajusta a la Resolución 620 de 2008, amén que el procedimiento utilizado fue metódico, minucioso y sus fundamentos coherentes y sustentados pues en éste se vislumbra objetividad e idoneidad en el autor sus conclusiones y razonamientos cumplieron con la exigencia técnica y científica que demanda la prueba.

Ahora bien, frente a vigencia de que trata el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998 debe ante todo tenerse en cuenta que en el presente caso el avalúo presentado junto con la demanda no ha perdido la vigencia, como lo interpretó el Despacho de primera instancia como único argumento para restarle credibilidad, lo anterior teniendo en cuenta que este extremo procesal cumplió a cabalidad la carga necesaria dentro del término establecido por el legislador para que el referido dictamen cobrara plena firmeza, no en vano, este trabajo estimatorio se incluyó como soporte de la Resolución que ordenó el inicio de los actos tendientes a la expropiación del predio analizado, el cual está ejecutoriado y goza de presunción de legalidad y obligatoriedad prevista en las Leyes 1437 de 2011 y 1682 de 2013.

Como sustento de lo anterior, y conforme se puede vislumbrar en los soportes de la demanda, el procedimiento administrativo de enajenación voluntaria que antecede a la presentación de la demanda de expropiación fue llevado a cabo con base en la estimación efectuada Lonja Nacional de Ingenieros Avaluadores, siendo así como se acreditó que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, con base en el Avalúo Comercial Corporativo, formuló a la titular del derecho real de dominio oferta de compra que fue notificada e inscrita en folio de matrícula del predio.

Así las cosas, se ha acreditado que mi poderdante efectuó la carga de publicidad de la oferta contentiva del avalúo comercial, previa a la expiración del año desde la aprobación de avalúo, dejando aquel en firme para el procedimiento de adquisición predial.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, es pertinente citar el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el Artículo 37 de la Ley de Infraestructura (L. 1682 de 2013) modificado por el artículo Artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, los cuales establecen:

Ley 388 de 1997, normatividad vigente al momento de la elaboración del avalúo:

*“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.**”*

La Ley 1682 de 2013. Artículo 37. Modificado por el art. 6, Ley 1742 de 2014.

“Artículo 37: El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). 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, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.”

Ley 1742 de 2014. Artículo 6. (modifica el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013) quedará así:

“Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). 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 su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

En razón a lo anterior, es de señalar que, si bien el avalúo fue realizado tiene plena vigencia toda vez que fue notificado en la oferta formal de compra dentro del año que establece en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Avalúo que, una vez aprobado por la entidad expropiante, se computa el término de un año para efectos de llevar a cabo la notificación de la oferta de compra a los destinatarios, quedando en firme el avalúo. Así, frente a una supuesta pérdida de vigencia del avalúo presentado o desactualización de este, debe ponerse de presente que, en el marco de las disposiciones legales especiales aplicables a los procesos de adquisición predial de proyectos de infraestructura de transporte, como el que nos atañe, el legislador determinó de forma puntual la oportunidad y cargas necesarias para lograr la firmeza del avalúo predial presentado dentro de estos específicos trámites.

En tal sentido, es necesario señalar que los avalúos prediales utilizados en los procedimientos de adquisición predial que se adelanten en el marco de proyectos de infraestructura vial tienen requisitos y reglas de rango legal diferentes a las normas generales contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, las cuales deben ser tenidas en cuenta al momento de efectuar el análisis que se pretendió efectuar en el juicio de expropiación.

Bajo esta perspectiva, debe ponerse de presente que en el marco de los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura vial, una vez aprobado el avalúo por la entidad expropiante, se computa el término de un año para efectos de llevar a cabo la notificación de la oferta de compra a los destinatarios, carga que de ser cumplida se confiere

Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**
Página 12 de 8

plena firmeza del avalúo predial elaborado, según se colige de lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018 cuyo texto señala:

“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”.

Bajo esta perspectiva, mi mandante, procedió a cumplir la carga de publicidad e inscripción ante la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de la oferta de compra del inmueble, gestiones que llevó a cabo antes del vencimiento del año previsto, dejando en firme el respectivo avalúo que sirvió de base para el procedimiento de enajenación voluntaria y la subsecuente expropiación judicial, por lo que este argumento no era válido para descalificar esta experticia.

Bajo los fundamentos expuestos, sustentó el recurso de apelación promovido, solicitando solicito respetuosamente a la Honorable Corporación sean valorados al momento de resolver la alzada, ya que en este asunto en últimas lo que se involucran son dineros del patrimonio público, situación que exige una mayor rigurosidad en el análisis de las pruebas ante el posible riesgo de transgredir el interés general de la comunidad, en esa forma ha conceptuado la Corte Suprema de Justicia al sostener *“(…) es deber del juzgador examinar con especial rigor las pruebas técnicas allegadas a aquellos procesos en que están comprometidos recursos públicos para evitar el riesgo de ocasionar un detrimento al erario, labor en que deberá tener en cuenta entre otros aspectos la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos que les den sustento” (Sentencia 12960 del 24 de septiembre de 2019).*

Del Señor Juez, Cordialmente,

Yolanda María Leguizamón M

YOLANDA MARÍA LEGUIZAMÓN MALAGÓN
C.C. No 53.044.682 de Bogotá
T.P. No 206.086 del C.S.J.