

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

Sala Civil-Familia

M.P. Dra. Guiomar Porras Vecchio

E. S. D.

Referencia: Proceso Civil de Expropiación. Demandante: Agencia Nacional de Infraestructura (ANI). Demandado: Organización Terpel S.A. (TERPEL). Radicado No. 2019-00103

-ALEGATOS DE CONCLUSIÓN SEGUNDA INSTANCIA-

Quien suscribe **RICARDO VÉLEZ OCHOA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.470.042 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 67.706 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de la **ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.**, en el proceso de la referencia, de conformidad con el poder que obra en el expediente, y que ahora reasumo, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de la oportunidad procesal de acuerdo con el auto de fecha 22 de enero de 2021, me permito sustentar el recurso de apelación en contra de la sentencia proferida el día 19 de octubre de 2020 dentro del proceso de la referencia, en las siguientes términos:

I. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA TRANSGREDIÓ EL DERECHO FUNDAMENTAL A UN DEBIDO PROCESO. LA SENTENCIA OMITIÓ VALORAR CORRECTAMENTE EL DICTAMEN PERICIAL APORTADO Y LE DIO UN ALCANCE TÉCNICO ERRÓNEO.

De manera central, el argumento que sustenta el presente recurso de apelación consiste en la valoración probatoria realizada por el Despacho de primera instancia con relación al dictamen pericial presentado por mi representada, situación constitutiva de un yerro que condujo a una decisión que se aparta de los fines constitucionales que debe salvaguardar todo proceso de expropiación, como el presente.

Para ello, conviene en primer lugar referirse al argumento primario -en punto de las pruebas recaudadas- que condujo a la decisión adoptada en primera instancia y que aquí se recurre, el cual fue el siguiente:

“Sea lo primero resaltar que ambos avalúos están elaborados por el método COMPARATIVO URBANO.

No obstante, esto se advierte que hay una diferencia bastante amplia entre un avalúo y otro.

EL METODO COMPARATIVO, “es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes o comparables al del objeto de avalúo”.¹ (Negrilla y subrayado no original)

Pues bien, el avalúo presentado por TERPEL analiza dos lotes que constituyen un mismo establecimiento de comercio (la EDS a expropiar), reiterándose que para los efectos del presente proceso el lote en cuestión es el ubicado en la Calle 7 No. 10-68 Lote 1 B-1 (Terreno). Ahora bien, el avalúo presentado por TERPEL señala que, para el Lote objeto de este proceso, se empleó el “Ejercicio Residual por Construcción”, esto es, el Método Residual y no, como lo sostuvo la primera instancia, el Método de Comparación o de Mercado.² En efecto, el perito encargado así lo señaló:

“Para el precio ubicado en la Calle 7 No. 10-68 Lote 1-B1

Ejercicio residual por construcción

Este predio en la actualidad no presenta uso aparente, es decir se trata de un lote sin actividad alguna. Teniendo en cuenta las disposiciones normativas y los parámetros urbanísticos se formuló un ejercicio residual o potencial de desarrollo, con el fin de establecer el valor

¹ Página 9 de la sentencia de primera instancia. Aparte denominado “PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA”.

² Esta afirmación puede corroborarse de acuerdo al Numeral 10.2 del Avalúo presentado por la Organización Terpel S.A.

del terreno asociado con la capacidad edificatoria del mismo.” (Negrilla y subrayado no original)

Pues bien, como primera conclusión se puede verificar ágilmente qué, el Despacho de primera instancia valoró de manera incorrecta el avalúo presentado por TERPEL respecto del predio objeto del presente proceso, al considerar que el precio sustento de la objeción presentada resultó del Método Comparativo o de Mercado y no, como se argumentó a lo largo del proceso, con base en el Método Residual, metodología que constitucionalmente es igual de válida al primero.

A partir del claro y notorio yerro en la valoración probatoria antes descrito, es decir, en el análisis del precio propuesto por TERPEL (para que se llevara a cabo la expropiación forzosa) como si se hubiese obtenido a partir de un método avaluativo distinto al que realmente correspondió (Método Residual), es de donde se derivan los serios reparos a la decisión de primera instancia.

- a) La sentencia de primera instancia determinó un precio que no se ajustó al concepto legal de “valor comercial” a efectos de proceder con la expropiación del inmueble ubicado en la Calle 7 No. 10-68 Lote 1-B1.

De acuerdo con el Decreto 1170 de 2015, se señalan los parámetros para la elaboración de avalúos que reflejen el valor comercial de los inmuebles que sean objeto, entre otros eventos, de una expropiación vía judicial/administrativa.³

Al respecto, el mismo decreto señala que el valor comercial de los inmuebles se debe entender de la siguiente manera:

³ **Artículo 2.2.2.3.1. Disposiciones generales.** Las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
- 3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.**
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.

Artículo 2.2.2.3.2. Valor Comercial de un Inmueble. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Decreto número 1420 de 1998, Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Negrilla y subrayado no original)

Ahora bien, para arribar a dicho valor comercial, donde de manera central se resalta que es aquel que resultaría del actuar en condiciones de libertad de mercado, nuestro ordenamiento prevé distintos métodos avaluativos, entre los cuales se ubica el empleado en el avalúo de TERPEL, de la siguiente manera:

Decreto 1170 de 2015:

Artículo 2.2.2.6.3. Métodos. Sin perjuicio de norma especial, para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble según los siguientes métodos, entre otros: (...)

4. Método residual. Cuando sea necesario establecer el valor comercial de **un terreno** se aplicará el método residual, el cual se deriva de estimar el valor total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo.

Parágrafo. Salvo lo dispuesto en normas especiales, se podrán aplicar de manera puntual o masiva los métodos descritos en el presente artículo, los cuales no requerirán necesariamente el ingreso al predio. (Negrilla y subrayado no original)

Resolución 620 de 2008:

ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado. (Negrilla y subrayado no original)

El anterior método, legal y constitucionalmente autorizado para obtener el valor comercial de un terreno, fue el empleado por el dictamen pericial presentado por mi representada, específicamente, en los folios 47 a 49 de dicha prueba técnica, ejercicio que no presenta reparo o yerro alguno con relación a la metodología que prevén las normas antes descritas.

Al valorar entonces dicho ejercicio como si de la aplicación de un Método de Mercado se tratase, es que cobran relevancia las reflexiones expuestas en el recurso de apelación respecto a cómo “*la sustentación de la sentencia de primera instancia no guarda relación con los hechos probados*”.

Para ahondar en este punto, las reflexiones del Juzgado de primera instancia se centran en la imposibilidad de aceptar el precio propuesto por TERPEL por cuanto, los bienes empleados en el método residual para determinar el concepto del “mercado del bien final vendible”, son muy disímiles a los que se encuentran aledaños al terreno objeto del presente proceso. Lo anterior, bajo el supuesto de que TERPEL empleó el método de mercado, situación que no es correcto afirmar, como ya ha quedado claro. Muy por el contrario, y como se verá en párrafos posteriores, dicha comparación es necesaria para los efectos del método empleado -método residual, y se encuentra en línea con la metodología exigida legalmente. En ese orden, como se expuso por el perito en audiencia de pruebas y en el mismo dictamen, por tratarse de un terreno sin uso aparente, el Método Residual, de conformidad con la ley, resulta ser idóneo para avaluar el lote aquí en cuestión.

De otro lado, la motivación de la providencia recurrida descarta que sea posible comparar los inmuebles empleados por el dictamen pericial presentado por TERPEL por cuanto:

“(…) los inmuebles que éste reseña como comparables con el inmueble objeto de expropiación, son de características muy diferentes, **ya que se encuentran en sitios diferentes de la ciudad de Barranquilla** (…).”⁴

Esta reflexión, de nuevo, es reflejo de cómo la sentencia omitió valorar correctamente la prueba pericial aportada de cara a la normatividad vigente. Al respecto, la posibilidad de comparar bienes inmuebles de otras zonas que no sean aledaños proviene de los conceptos de “mayor y mejor uso” y “mercado del bien final vendible” que deben prevalecer en el Método Residual y que, para efectos de la ubicación exacta del terreno a expropiar, se relaciona con el concepto reiterado por el perito relativo a la colindancia municipal.

⁴ Página 12 de la sentencia de primera instancia.

Así las cosas, la comparación del “mercado del bien final vendible”, de acuerdo a la normatividad vigente y al Método Residual empleado, se expuso de qué manera técnica se llegó al precio por el cual TERPEL considera que el bien a expropiar debe ser vendido. Al respecto, el Dictamen pericial (Núm. 10.2) sostiene:

Como método probatorio se compara este resultado con el estudio de mercado inmobiliario de lotes en la zona: En primera instancia y buscando definir el menor valor se depuraron muestras en los sectores populares de La Playa y Eduardo Santos, donde se obtuvieron valores inferiores a los \$400.000; la primera conclusión es que el lote en estudio, gracias a su ubicación y colindancia con sectores de viviendas en condominio deben manejar valores mayores.

Para definir el valor superior se analizaron casos de predios inscritos en Villa Campestre, con potencialidad de construcción y con entornos más favorables para la propiedad horizontal, y con influencia de los sectores exclusivos del Country Club y Villa Campestre; se obtuvieron datos en el orden de \$818.000 a \$850.000, definiendo el segmento de predios con mejores condiciones urbanas y por ende con un rango de precios superior (Ofertas LV7, LV8 y LV9 de la Tabla 3. Estudio de Mercado Lotes en Barranquilla).

Dicho análisis técnico, permite además proseguir con la omisión que hizo el Despacho de primera instancia respecto de valorar la prueba con relación a los conceptos de mayor y mejor uso, así como también, respecto de la precisa ubicación del bien a expropiar que justificó el perito bajo el concepto de la colindancia municipal.

Todo lo anterior jamás fue analizado, pero además tampoco fue rebatido en materia probatoria y que justifica cómo, en condiciones de libre mercado, el precio propuesto por TERPEL no es absurdo y que, en cualquier caso, se ajustaba a la normatividad nacional y, por ende, al concepto legal de ‘valor comercial’. Lo que de entrada crea un rango entre los precios propuestos para que la sana crítica hubiese primado en punto de los avalúos y precios propuestos y, por ende, la impugnación aquí sustentada sobre relevancia.

- b) La sentencia de primera instancia omitió valorar los conceptos de ‘mayor y mejor uso’ así como los efectos de colindancia municipal que la ubicación precisa del bien inmueble a expropiar posee expresados por el perito.

La esencia de que sea la Jurisdicción Civil la encargada de resolver el presente conflicto, radica precisamente, en salvaguardar lo que se ha denominado como el ‘*valor comercial*’ en virtud del cual, en condiciones de libre mercado, los particulares accederían a vender o comprar un lote de terreno. Partiendo de la base sobre cómo mi representada, a lo largo del proceso, ha entendido y facilitado el proceso de expropiación a sabiendas de la prevalencia del interés general.

El Método Residual empleado por el avalúo concluyó en relación con el lote de terreno objeto del presente proceso lo siguiente:

La inclusión de los predios en una pieza urbana de baja densidad, con restricciones en altura y exigencias de retrocesos, incide en la definición de los valores de terreno.

Para el lote de terreno interno, aunque el mercado inmobiliario de lotes en la ciudad no facilita realizar el método comparativo de manera directa, el resultado del ejercicio residual arroja un valor unitario sobre área bruta superior al observado para lotes en urbanizaciones populares e inferior al definido en sectores de mayor jerarquía.

Es precisamente el Método Residual el que garantiza para un Terreno⁵ arribar a un valor justo, pero, sobre todo, comercial en cuanto el bien sea objeto de uno de los eventos señalados por el ordenamiento, dentro de los cuales se encuentra previsto la expropiación vía judicial o administrativa. En efecto, para el terreno en cuestión y su exacta ubicación dentro del barrio en que se ubica (muy disímil a los predios comparados por el avalúo de la contraparte al ser internos y no obtener las ventajas de la colindancia municipal y las vías de acceso por las cuales es que la EDS se ubica allí) es que el avalúo descartado por la primera instancia señaló:

⁵ **ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo

El sector en que se inscribe la unidad predial es un polo de desarrollo en los sectores residenciales, comerciales y de servicios, esto contribuye a la consolidación del sector inmobiliario y por ende se estima un comportamiento positivo, asociado a la dinámica de este segmento económico en la zona.

Cabe mencionar la importancia y expectativa por la implementación de la Avenida Circunvalar de La Prosperidad en el Distrito de Barranquilla, como eje vial de interconexión regional; lo anterior prevé un aumento en los valores de la finca raíz, asociados al mejoramiento de la infraestructura urbana y de la calidad de vida de los habitantes gracias a la reducción en los tiempos de transporte.

Adicionalmente, a partir de la inclusión de nuevos sistemas viales se desarrollan urbanizaciones y complejos de vivienda de mayor escala, lo cual incide en la consolidación del mercado inmobiliario.

La “perspectiva de valorización” descrita en el acápite 10.3 del avalúo presentado por TERPEL es lo que inicia por justificar ese “mayor y mejor uso” del terreno a expropiar. Seguido de los efectos únicos que evidencian por qué razón una Estación de Gasolina (EDS) se ubica allí, esto es, la localización precisa de la cual se beneficia el terreno por las avenidas con las cuales colinda y las conexiones municipales que generan dichos corredores viales, lo que diferencia el terreno de los comparados por el avalúo de la contraparte.⁶ Véase:



Pues bien, la ubicación del inmueble, su uso potencial y las ventajas comparativas sobre los inmuebles que empleó el avalúo de la contraparte (que como bien se señaló impiden un correcto

⁶ Numerales 3-9 del avalúo presentado por TERPEL.

ejercicio directo del método de mercado) se obviaron en el trámite de primera instancia y ello conllevó a que se adoptara en un todo el precio propuesto por la entidad pública expropiante.

Todo lo anterior justificó emplear el Método Residual, que ilustra lo que podría ser un “valor comercial” por el cual en condiciones de libertad TERPEL accedería a vender su inmueble y que se propuso a la corporación judicial de primera instancia para establecer un rango dentro del cual, en uso de su sana crítica estableciera entre las partes un valor justo y equitativo de cara a una expropiación, donde -por demás- mi representada siempre ha entendido la prevalencia del interés general y por ello se solicita que se revoque la decisión de instancia y se acceda a un valor justo de cara a los ejercicios avaluativos consignados

II. SOLICITUD

Bajo los anteriores argumentos, que denotan los yerros incurridos en la sentencia de primera instancia, pero que adicionalmente comprueban los supuestos fácticos y jurídicos que permiten acceder en un todo o en parte a la objeción presentada por la Organización Terpel S.A. respecto del precio presentado por la agencia nacional de infraestructura por el cual pretende expropiar el lote de terreno propiedad de mi representada es que, de manera muy respetuosa, solicito se revoque la decisión recurrida y en su lugar se fije un precio que atienda a los conceptos legales de “valor comercial”, “mayor y mejor uso” y “colindancia municipal” todos estos expuestos a lo largo del proceso sin que se demostrara su ilegalidad o improcedencia en manera alguna.

Respetuosamente,



RICARDO VÉLEZ OCHOA

C.C. No 79.470.042 de Bogotá

T.P. No 67.706 del C. S. de la J.