

**RV: sustentación del recurso de Apelación predio ANG-UF2-051-D**

Lizeth Andrea Cuellar Oliveros &lt;lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Mar 04/07/2023 8:43

Para: **ESCRIBIENTES** <esctsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 4 archivos adjuntos (25 MB)

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN UF2-051-D.pdf; plano uf2-051.pdf; UF1-010 EP 147 DEL 26-04-17.pdf; UF2-050 EP 2161 DEL 10-12-19.pdf;

**Lizeth Andrea Cuellar Oliveros.**

Escribiente.

Secretaría Sala Civil Familia Laboral.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva-Huila.

Carrera 4 No. 6-99 Of. 1111.

[lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co)

---

**De:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** viernes, 30 de junio de 2023 12:50**Para:** Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** RV: sustentación del recurso de Apelación predio ANG-UF2-051-D

---

**De:** hector castelblanco <hecastell55@hotmail.com>**Enviado:** viernes, 30 de junio de 2023 12:15 p. m.**Para:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** Javier Bermudez <javier.bermudez@autovia.com.co>; Andres Ricardo Insignares Correa <abogadopredial@autovia.com.co>; Juan Sebastian Patarroyo Pinzon <dibujantepredial@autovia.com.co>; Ricardo Insignares <insignares02@gmail.com>**Asunto:** sustentación del recurso de Apelación predio ANG-UF2-051-D

Buenos días,

**DOCTORA****ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**HONORABLE MAGISTRADA TRIBUNAL SUSPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA – HUILA  
E.S.D.**DEMANDADO: MORENO VARGAS SOCIEDAD ANÓNIMA- SIGLA MOTERRA S.A.****LITISCONSORTE: HOCOL S.A.****DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**

**RADICADO:** 41 001 31 03 005 2020 00188 02

**PREDIO:** ANG-UF2-051-D-LASMARGARITAS- MATRÍCULA  
INMOBILIARIA 200-116890

**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO EN AUDIENCIA EN  
FECHA 1 DE AGOSTO DE 2022

**HECTOR EDUARDO CASTELBLANCO PINEDA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Girardot/ Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.721.058, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 203.091 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, por medio del presente escrito me dirijo a usted su señoría, muy respetuosamente, para efectos de sustentar el recurso de apelación elevado en audiencia pública en fecha 1 de agosto del año 2022.

De lo anterior me permito anexar la siguiente documentación:

1. Copia de la resolución 1534 del año 2015 de la ANI. Declaratoria de Utilidad Pública.
2. Copia del esquema de interpretación ley 1228 de 2008.
3. Copia de la escritura pública No. 1287 del 8 de junio de 2016 otorgada en la Notaria Cuarta de Neiva.
4. Copia de la escritura pública No. 147 del 26 de abril de 2017 de la Notaria Única de Palermo.
5. Copia de la escritura pública No. 2159 del 14 de noviembre de 2019 otorgada en la Notaria Primera de Neiva. (ANG-UF2-056-D)
6. Copia de la escritura pública No. 2161 del 10 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaria Segunda de Neiva. (ANG-UF2-050-I)
7. Copia de la escritura pública No. 463 del 29 de mayo de 2020 otorgada en la Notaria Primera de Espinal. (ANG-UF2-055-D)
8. sustentación del recurso de Apelación.

**para conocimiento y fines pertinentes**

 [ESTUDIO DE TITULOS ANG-UF2-051.pdf](#)

 [ESTUDIO DE TITULOS ANG-UF2-051-25-30 titulo 1287.pdf](#)

 [UF2-056 EP 463 DEL 29-05-20 aclaratoria.pdf](#)

 [UF2-056 EP 2159 DEL 14-11-19.pdf](#)

 [UF2-056 EP 2159 DEL 14-11-2019.pdf](#)

**cordialmente,**

**HECTOR EDUARDO CASTELBLANCO PINEDA**  
CC No. 80.721.058 de Bogotá D.C  
T.P. No. 203.091 del C.S.J

**Nota: por favor acusar recibido.**



Agencia Nacional de  
Infraestructura



**DOCTORA**

**ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**

HONORABLE MAGISTRADA TRIBUNAL SUSPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA –  
HUILA  
E.S.D.

**DEMANDADO: MORENO VARGAS SOCIEDAD ANÓNIMA- SIGLA MOTERRA S.A.**

**LITISCONSORTE: HOCOL S.A.**

**DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**

**RADICADO: 41 001 31 03 005 2020 00188 02**

**PREDIO: ANG-UF2-051-D-LASMARGARITAS- MATRÍCULA  
INMOBILIARIA 200-116890**

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO EN  
AUDIENCIA EN FECHA 1 DE AGOSTO DE 2022**

**HECTOR EDUARDO CASTELBLANCO PINEDA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Girardot/ Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.721.058, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 203.091 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, por medio del presente escrito me dirijo a usted su señoría, muy respetuosamente, para efectos de sustentar el recurso de apelación elevado en audiencia pública en fecha 1 de agosto del año 2022, sin embargo antes de entrar a sustentar puntualmente el recurso de alzada, me permito dar una breve explicación axiológica del proceso de expropiación como tal, así:

1. **Los motivos de utilidad pública o de intereses social.** Constituyen el elemento causal, con el fin viable permitiendo exhaustivamente que se inicie el proceso de expropiación, sin antes de agotar la etapa administrativa. La expropiación no podrá imponerse por causa ajenas distintas al interés que prima.

Los motivos de utilidad pública o de interés social, definidas por la misma Constitución Política de Colombia, es elemento esencial de carácter **insustituible, razón por la cual debe existir acto administrativo de utilidad pública, dispositivo indispensable para sustentar el recurso de alzada VS circular 18 del 2016 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación de Neiva.**

2. **Bien expropiable.** (Elemento Objetivo): objeto sobre que recae la expropiación; la propiedad (bienes inmuebles), en su integridad y los derechos reales que lo



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

constituyen, también puede recaer sobre bienes muebles, en cuanto la utilidad pública o el interés general lo requiera; el bien inmueble debe estar plenamente identificado técnica y jurídicamente, **esta situación es de enmarcar frente al argumento que utilizó el apoderado de la parte pasiva en el interrogatorio de peritos, en el sentido que él hace alusión a la Ley 1228 del 2008.**

El art 9 de la Ley 9 de 1989 y demás normas concordantes indican que son bienes susceptibles de expropiación, tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los derechos reales.

Están claro que, en la expropiación, si no resulta indispensable expropiar el predio en toda su totalidad, se puede hacer de forma parcial, teniendo en cuenta que el interés general o social requiere un área menos que la del predio de mayor extensión, pero debe estar debidamente motivado en un acto administrativo, que goza de presunción de legalidad.

3. **Sujetos de la expropiación**, podemos indicar que el expropiante (**ANI**), el expropiado (**Demandado MORENO VARGAS SOCIEDAD ANÓNIMA- SIGLA MOTERRA S.A.**) y por extensión la comunidad- (**Sujeto Beneficiario**) y los terceros con algún derecho (**litisconsorte HOCOL S.A.**)

En este punto se entrará a dar una breve explicación del sujeto beneficiario, en cuanto a la generalidad del caso; las entidades públicas competentes no acuden a la expropiación con la finalidad de expropiar los bienes muebles o inmuebles para su propio beneficio o incorporarlos a su patrimonio o dominio estatal; en ese sentido, pocas veces se identifica al sujeto **expropiante** y el **beneficiario**. Por tanto y en su regularidad, el sujeto beneficiario será la comunidad en general, a la cual se destina, según el fin perseguido, en este caso es la doble calzada que hoy en día nos ocupa, y el sujeto **expropiado**, es al que se le persigue el bien inmueble objeto de utilidad pública.

4. **Entrega anticipada dentro del proceso de expropiación.** La entrega anticipada del inmueble no es un título traslativo de dominio sino un título de tenencia, para efectos de elaborar las obras correspondientes, es decir, cuando un particular se ve constreñido por el Estado a transferirle una porción de su patrimonio por motivos de utilidad pública o de interés social debidamente determinado por la Resolución que decreta la expropiación, tiene derecho a la indemnización, pero la indemnización como tal debe ser justa, pero debe acogerse al avalúo que se ajuste a la normatividad en la materia y sobre todo el informe que haga contrapeso al avalúo de la activa, debe contener los argumentos técnicos y jurídicos para que sea tenida en cuenta en el proceso expropiatorio, por lo que me permito indicar que el informe de avalúo presentado por la pasiva presenta un serie de inconsistencia técnica y jurídicas que mas adelante las explicaré.

En concreto, el interés general necesita indispensablemente el terreno objeto de la expropiación judicial para la ejecución de las obras de la **Concesión Autovía Neiva**



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

**Girardot**, y así lo determina la Resolución **1534 del año 2015** expedida por la ANI-Declaratoria de Utilidad Pública, que es concluyente para desvirtuar los argumentos de la pasiva

Dada una breve explicación como tal, procedo a sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la indemnización que según sentencia de fecha 1 de agosto de 2022, le correspondió al demandado, el cual lo hago, de la siguiente manera:

#### **I. INOPERANCIA EN DERECHO DE LA CIRCULAR No. 18 DEL AÑO 2016 EXPEDIDA POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DE NEIVA**

Tenemos que la aplicación de la **CIRCULAR No. 18 DEL AÑO 2016 PROFERIDA POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DE NEIVA**, no se ajusta en derecho al caso que nos ocupa, en aras a que hay un acto administrativo que esta en firme y es Superior a las demás resoluciones, circulares etc, que se expidan con posterioridad a la Resolución de Utilidad Pública, acá juega un papel muy importante las fechas, tanto del acto administrativo como la de la circular antes citada, por tanto, entro a detallar minuciosamente del porque la circular alegada por el apoderado de la parte demanda no debe prosperar en este caso puntual.

La Resolución No. **1534 del 3 de septiembre de 2015** expedida por la ANI, la cual declaró de utilidad pública e interés social el proyecto de infraestructura vial Autovía Neiva Girardot, sobre el Corredor Neiva-Espinal-Girardot, y en virtud de su artículo cuarto se instó a las distintas Secretarías de Planeación de las Alcaldías de los Municipios de Neiva, Aipe, Palermo, Flandes, Espinal, Guamo, Saldaña, Natagaima, entre otras autoridades administrativas, que adoptara **"las medidas pertinentes para salvaguardar el interés público"**

De lo anterior es pertinente mencionar, que las Secretarías de Planeación de las Alcaldías antes mencionadas tienen pleno conocimiento de la Resolución **1534 del 3 de septiembre de 2015** expedida por la ANI, por lo tanto tienen restricciones sobre este predio se expidan licencias, Resoluciones urbanísticas, circulares que tengan fuerza en el polígono de utilidad pública sobre el corredor vial que es requerido para el proyecto Vial Autovía Neiva Girardot, por ende, la mentada circular expedida por planeación municipal va en contravía con la Constitución Política de Colombia, y atenta directamente a la resolución citada arriba, es decir, y para dar mas claridad en el asunto, al nacer a la vida jurídica la Resolución No. **1534 del 3 de septiembre de 2015** expedida por la ANI, ordenó a las secretarías departamentales y municipales que adoptarán las medidas para efectos de salvaguardar el interés público, situación que a la fecha las mismas han cumplido, pero el apoderado de la pasiva junto con el evaluador han tratado de desviar el proceso de expropiación a su acomodo, con los argumentos de que la circular No. **18 del 2016** se debe aplicar al área objeto de expropiación, pero como lo expliqué en trazos arriba, **la Resolución No. 1534 del 3 de septiembre de 2015** expedida por la ANI, es Gigante Procesalmente frente a la Circular, y las secretarías de planeación se abstendrán de emitir licencias de subdivisión, construcción, reconocimiento de mejoras etc y



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

sobre todo la no aplicación de circulares que estén dentro del polígono declarado de utilidad pública.

Aunado a lo anterior, la **Resolución No. 1534 del 3 de septiembre de 2015**, la cual se encuentra integrada a la Constitución Política de Colombia, con más precisión, al preámbulo, el articulado de la Constitución (58), tratados y convenios internacionales de derechos humanos, las leyes orgánicas y las leyes estatutarias, lo que conforma el bloque, es decir, que la utilidad pública está por encima de cualquier circular al respecto y de la misma forma el acuerdo 026 del año 2009, que revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Neiva está por arriba de la circular, por lo tanto, señor magistrado, observe que hay una inadecuada aplicación a la circular, la cual relució en el avalúo presentado por la parte pasiva y en varias oportunidades en la audiencia de interrogatorio a peritos (**Numeral 7 del Artículo 399 del Código General del Proceso**)

En tan importante el argumento citado, que las normas tienen un rango preferente, el cual la encabeza la Carta Política de Colombia, toda vez que es la fuente de fuerza de las que siguen en la escala jerárquica, por tanto, la Resolución de utilidad pública está acorde a la Constitución, pero la circular No. **18 del 2016** es de inferior categoría, trasgrede la norma de normas, por eso, la circular en comento no debió ser objeto en el interrogatorio a peritos y no debió tener gran relevancia en el proceso de expropiación, que a propósito el A-quo en las consideraciones de la sentencia de expropiación resaltó este argumento, al indicar que el Plan de Ordenamiento Territorial está por encima de la circular, por tanto, el argumento del apoderado de la pasiva no es válido para el caso que nos ocupa, en consecuencia, el informe de avalúo de la pasiva el cual está unido a la circular precitada, no es puntual, razón por la cual, es visible el error grave en su integridad en el informe de avalúo de la parte pasiva.

## **II. PRONUNCIAMIENTOS AL AVALÚO PRESENTADO POR LA PASIVA, EL CUAL NO SE ENCUENTRA EN ARMONIA CON LAS NORMAS EN PROCESO DE EXPROPIACIÓN Y QUE NO FUERON TENIDOS EN CUENTA AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA POR EL A-QUO**

Ya explicada la inoperancia de la circular **No. 18 del 2016** emitida por el Departamento Administrativo de Planeación de Neiva en el proceso de expropiación judicial, procedo a refutar porqué el avalúo presentado por la Lonja Precooperativa de Avaluadores y Servicios Profesionales "SERPRO LTDA" no tiene injerencia técnica ni jurídica en el proceso de expropiación, informe de avalúo que coadyuvo para que el A-quo determinara en la sentencia que el valor indemnizatorio a favor del demandado es la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000)**, lo cuales deben ser cancelados dentro de los 20 días siguientes a la firmeza de la sentencia.

Acá debemos dar una elucidación de los tres valores que están en disputa en el proceso de expropiación, el primero de ellos, es el valor de **TREINTA Y TRES MILLONES**



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

**SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA OCHO PESOS M/CTE (\$33.636.888)** el cual corresponde al avalúo presentado por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila- Caquetá, suma que es ajustada a derecho, pero lo que más llama la atención de esta experticia, es que concuerda con las aplicaciones de la metodología que contiene al Resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y es ajustada a la normatividad que cobija la expropiación propiamente dicha, y sobre todo no vulnera ninguna norma superior; se encuentra en línea con la constitución política de Colombia; el segundo, es por el valor de **MIL TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$1.003.482.000)** que pertenece al avalúo presentado por la parte demandada, pero lo que llama la atención, es el valor tan desmedido y sin justificación alguna, en razón a que el avalúo está diseñado a cumplir a cabalidad la circular citada, pero como se ha explicado a la largo de este escrito, dicha circular pasa por encima de todas las normas, esto es uno de los argumentos para desvirtuar el valor descomunal del avalúo y que en realidad hay más argumentos para el efecto, pero se explicará más adelante en este escrito; y tenemos un tercer valor, por la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$85.000.000)** que corresponde a la indemnización por daño emergente que al propietario del predio le atañó según sentencia de fecha 1 de agosto de 2022, pero lo más increíble de esta última cifra, es que el avalúo de la contraparte hizo peso técnico y jurídico al avalúo de la demandante, cuando en realidad la mala aplicación de las normas en el avalúo de la pasiva y al quebrantar directamente las normas superiores, el A-quo rápidamente estableció el último valor como indemnización, en realidad no entendemos como promedió el valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$85.000.000)**, lo que es muy discutible y es objeto del recurso de alzada.

Abonado a lo anterior, es claro que el A-quo premio a la Parte pasiva en el proceso de expropiación, cuando el contexto de dos avalúos enfrentados, **LONJA DEL HUILA Y CAQUETÁ VS SERPRO LTDA**, el primer avalúo está en línea con la norma, mientras que el segundo avalúo tras tabalea frente a la norma superior y que contiene errores graves que debieron tenerse en cuenta en el proceso, los cuales entro explicar a continuación:

Notoriamente flama la atención del suscrito, dos fechas en particular del informe de avalúo, **la primera** es la fecha **10 de mayo de 2021**, que corresponde a la fecha del informe, y **la segunda**, es la fecha **28 de noviembre de 2020**, que corresponde a la aprobación del informe por parte del Comité Técnico de Avalúos mediante acta número 504; estas dos fecha inquietan técnicamente al suscrito, en razón a que primero se aprobó el avalúo por parte del comité Técnico de Avalúos y posteriormente se presenta el informe de avalúo, este error en el informe de avalúo se ha revisado en varias ocasiones, y a la fecha no entendemos porque primero se aprueba el avalúo por el comité y después se presenta el informe, situación en la cual el perito interrogado estaba bien preparado, porque su respuesta en el interrogatorio fue que él puede presentar el avalúo después de aprobado el mismo, lo que es discutible, cuando el entorno técnico jurídico para que el avalúo se haga esplendoroso en el proceso de expropiación, debe primero ser aprobado por el Comité y posteriormente se debe



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

presentar, está sería la forma correcta para que el informe de avalúo de la pasiva produzca efectos jurídicos en el proceso como tal, por ende, es evidente este error grave en el informe, el cual fue señalado en el descorro del traslado presentado por la parte activa en fecha 12 de agosto de 2021, documento que se debe tener en cuenta para los efectos de esta sustentación.

Ahora bien, para la adquisición de predios en materia de infraestructura, la misma norma señala que para poder expedir la Oferta Formal de Compra, el avalúo comercial corporativo debe ser elaborado por una Lonja acreditada y seguidamente el informe debe ser revisado por el comité técnico, quienes cuentan con la potestad de aprobar o desaprobar el informe de avalúo, es decir, que a la experticia le hacen un control de legalidad para el efecto, para que cumpla con los requisitos de rigor, por ende, si revisamos el avalúo emitido por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila- Caquetá, está acorde a lo manifestado con anterioridad, respeta el orden procesal de presentación del avalúo, primero lo aprueba el Comité Técnico y seguidamente sale a luz jurídica para que sirva de base para la Oferta Formal de Compra.

Por otra parte, es resaltar, que en el punto 2.4. del informe de la pasiva, presenta otra inconsistencia jurídica, el cual dice “

#### 2.4. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe, corresponde a un estudio formal de los títulos, tomado por el evaluador y suministrados por el contratante.
- El predio identificado como LAS MARGARITAS, del cual es parte la franja de terreno en estudio, corresponde a una propiedad con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-116890 donde se observa que dicho predio no presenta anotación alguna relacionada con el inicio de etapa formal o actuación administrativa por parte de la Unidad Administrativa Especial de gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
- Se deja constancia que la franja de terreno en estudio que se analizará y tasaré económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de la franja de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican

“

En cuanto a este punto, es importante indicar que la información jurídica tomada por el evaluador y los suministrados por el contratante, es decir, por la propietaria de la franja de terreno que es objeto de expropiación, dejó pasar por alto un título traslativo de dominio, el cual surte un efecto determinante para aplicar el método comparativo, con más asiduidad, el propietario no aportó al evaluador la escritura pública No. 147 del año 2017 otorgada en la Notaría Única de Palermo, y tampoco el evaluador indagó al señor **CARLOS JULIO BALLESTEROS CAMELO**, sobre la enajenación de una porción de terreno a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, este argumento es muy **CONTUNDENTE**, para efectos de indicarle al señor Magistrado que el predio del señor antes citado cuenta con un uso del suelo con actividad industrial y no es semejante para el efecto, en razón a que

el señor **BALLESTEROS** adecuó el predio para el efecto, por ende, esta muestra no debió ser tenida en cuenta porque el predio esta ubicado en el municipio de Palermo- Huila, cuando en el sector del predio objeto de litigio se pueden encontrar muestras para aplicar otro método que se adecue a la resolución 620 del 2008 del IGAC y demás normas concordantes a la materia.

Hasta aquí tenemos que, en el sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de expropiación, el evaluador **Ramiro Vega Escobar ingeniero catastral y geodesta** trae dos **ofertas**; la primera oferta la encontró al frente del predio denominado las margaritas, (ver **punto 7.1.1.2. investigación económica indirecta del avalúo**), pero lo que dejo pasar por alto, es la **segunda oferta**, la cual se encuentra consignada dentro del informe de avalúo (**ver punto 7.1.1.3. literal B- Oferta 2: contacto Carlos Ballesteros**) pero lo que no tuvo en cuenta es que el predio no es semejante ni comprable el predio ofertado, por su área y por norma, observe señor Magistrado el error tan resplandeciente que trae el informe de avalúo, lo que me conlleva a indicar, es que el valor de avalúo emitido por la Lonja del Huila es el correcto, porque fue un trabajo bien desarrollado, aplicó el método que era en su momento, por tanto, el valor que acogió el A-quo no es el idóneo para el efecto, cuando debió escoger el valor del avalúo que sirvió de base para expedir la Oferta Formal de Compra.

Oferta 1:		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$650.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: No Reporto	CEL: 3134303252	
ÁREA TERRENO: 10.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.		
Oferta 2:		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$350.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: Carlos ballesteros	CEL: 3152002200	
ÁREA TERRENO: 5.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo. <i>LOTE ADECUADO</i>		
Oferta 3:		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$675.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: Jeffer González	CEL: 3228578756	
ÁREA TERRENO: 9.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo. <i>SE VIO</i>		
Oferta 4:		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$350.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: Antiguo Dueño	CEL: 3112879446	
ÁREA TERRENO: 5.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.		

7.1.1.4 Investigación Económica Directa

De acuerdo con el artículo 9º de la Resolución 620 de septiembre 23 de 2.008 del IGAC, cuando para la realización del avalúo el Perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes), se debe acudir a encuestas. No fue necesario en vista que se hallaron ofertas en los sectores investigados. *SI HAY OFERTAS RECENTES DE PREDIOS SIMILARES*



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

Otro aspecto que traigo a colación, frente al **punto 2.4.** del informe de la pasiva, esta ubicado en el aparte tercero, donde se nota otro error y que no cuenta con sustento lógico ni mucho menos jurídico, porque la entidad a la que represento no pretende comprar o expropiar un terreno en mayor extensión (**139 ha**) sino una porción paralela a la vía existente (**14.065,92 m2**) para construir la doble calzada, por ende, las líneas del avaluador son confusas, al traer a colación una observación que distorsiona el entorno del trámite expropiatorio.

Por otra parte, el avalúo de la parte pasiva presentado en el proceso declarativo de expropiación, no cumple a satisfacción con la normatividad que cobija los informes en materia de infraestructura, en aras a que dentro del mismo hizo falta la debida aplicación del párrafo 2 del artículo 1º, artículo 2º y 3º de la Ley 1228 de 2008, los cuales se transcriben a continuación:

(...)

“ARTÍCULO 1o. (...)

*PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 55 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2o de la Ley 1228 de 2008 se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituye zonas de reserva o de exclusión para carreteras, y por lo tanto se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas, salvo aquellas que se encuentren concebidas integralmente en el proyecto de infraestructura de transporte como despliegue de redes de servicios públicos, tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria del petróleo, o que no exista expansión de infraestructura de transporte prevista en el correspondiente plan de desarrollo.*

*ARTÍCULO 2o. ZONAS DE RESERVA PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:*

- 1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.*
- 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.*
- 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.*

*PARÁGRAFO. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá **mínimo** veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.” (Negritas y subrayas fuera del texto)*

*Artículo 3º. Afectación de franjas y declaración de interés público. Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas establecidas en el artículo 2º de la presente ley*

(...)



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

Teniendo en cuenta la normatividad anterior, es claro que el A-quo no tuvo en cuenta que el avalúo de la pasiva carece de este argumento, por eso, el Juez de Primera debió acoger el valor de la indemnización del valor del avalúo de la activa, y no elegir un valor a la ligera en la sentencia, pero al revisar toda la normatividad en la materia y que lo recalco en este escrito, es que el avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz del Huila-Caquetá es el idóneo para el efecto, ya que como dije, cumple a satisfacción con lo normado, en primer lugar que, en el momento de la publicación del proyecto vial que desarrolla esta entidad, se encontraba en vigencia la **Ley 1228 de 2008** mediante la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio en las vías de primer, segundo y tercer orden, consecuencia de lo cual, se restringe el desarrollo urbanístico y constructivo en las áreas de terreno adyacentes a las vías nacionales en una longitud de **treinta (30) metros a lado y lado de la vía**, a partir del eje de la vía existente, pero la misma Ley habilitó para vías de segunda calzada un mínimo específico, que son veinte metros a cada costado que se medirán a partir del eje de la vía de cada calzada exterior.

Ahora bien, la entidad demandante encuentra que parte del área requerida hace parte de las zonas que se deben dejar para reserva o retiro obligatorio de la vía, de conformidad con lo estipulado por el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 (**se anexa plano que evidencia lo mencionado**), pero existe la restricción propiamente dicha, es más, desde que la propietaria es titular del derecho real de dominio, la cual es por compra perfeccionada en escritura pública **1287 del 8 de junio de 2016** otorgada en la Notaria Cuarta de Neiva, como se puede evidenciar en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 200-116890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Neiva, la restricción existía antes de la fecha de escritura, es decir, que en el área de 30 metros no puede haber desarrollo alguno, esta situación no la tuvo en cuenta el A-quo, que es un argumento decisivo para que determinara el valor de la indemnización, que no era otra, que la del avalúo de la Lonja del Huila, porque dicha entidad aplica la normatividad en rigor.

Dentro de la audiencia del interrogatorio de peritos, se presentó un desacuerdo por parte del apoderado de la pasiva, al indicar en varias ocasiones, que la ANI no respetó las fajas mínimas de retiro, es decir, que nos sobrepasamos de los treinta metros medidos desde el eje de la vía, pero para aclarar esta situación a las partes que integraron el contradictorio, y que es válido jurídicamente para que el A-quem lo revise en su tenor, es que en primera instancia es cierto que desde el eje de la vía debemos movernos 30 metros hacia el predio y por ambos costados, pero el parágrafo del artículo segundo de la Ley 1228 del año 2008, da la posibilidad para vías de segunda calzada un mínimo de metraje de 20 metros a cada lado, pero lo que es cierto, y que no es objeto de discusión, es que si el área da más de los veinte metros incluso de los treinta metros, esa área debe ser de utilidad pública e interés social, para poder movernos cómodamente en los procesos judiciales y administrativos, por ende, la norma es clara al indicar que el metraje en mínimo.

Otro aspecto que se mostró en la audiencia, es que el apoderado de la pasiva manifestó en la misma, que la ANI no respetó el metraje de los 30 metros a cada lado, pero lo que no ignora el apoderado de la pasiva es que al otro lado de la vía, no contamos con requerimiento predial, es decir, que al pasar al otro costado del predio objeto de expropiación, no contamos con el sustento normativo para declarar dicha

área de utilidad pública, contexto que el Juez de Primera Instancia debió respetar y detener el interrogatorio frente a estas preguntas, toda vez que el área que alegó el apoderado de la sociedad propietaria no es del resorte del Juez, recordemos que la resolución de expropiación es ejecutable frente al área individualizada, mas no se puede extender el Juez a entregar o dirimir conflictos que se generen con otras áreas, si fuese así, el Operador Judicial se extralimitaría de las funciones, pero, se recuerda que si habían algún reparo en la resolución que decreta la expropiación, la misma se podía discutir en otra jurisdicción, a través de otros proceso administrativos, porque la resolución goza de presunción de legalidad.

En el numeral **3.2.** del informe de avalúo presentado por la parte demandada, el cual imprime que el tipo de suelo del predio en litigio, es de clase agrologica clase VIII, esta variedad se refiere a que son suelos no aptos para ninguna actividad, de acogida no es entendible y menos para usar en método comparativo, con predios ubicados en Palermo y con usos industriales, observe señor Magistrado, la contradicción del ingeniero **Ramiro Vega**, al emplear el método, toda vez que los predios comparados son opuestos al predios en litigio.

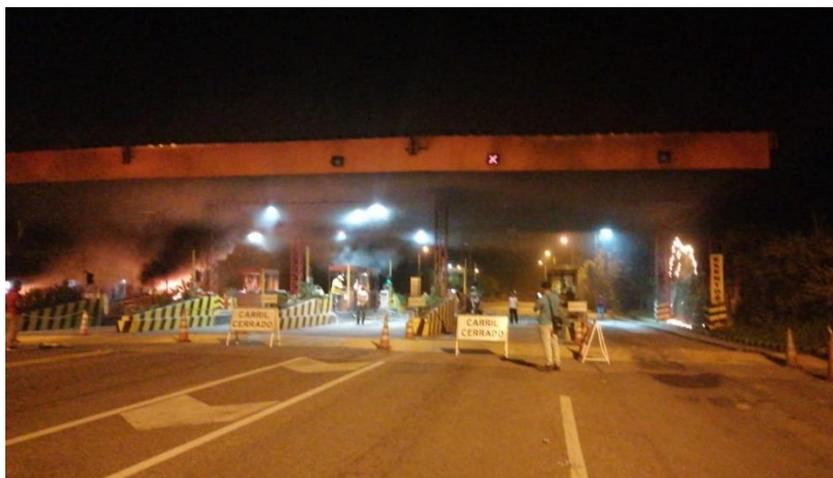
### 3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

La vereda San Andrés de Busiraco, localizada dentro del Municipio de Neiva - Huila, donde se ubica el predio objeto del presente avalúo, cuenta con topografía de planicies, terrazas y valles, con relieves planos a ligeramente inclinados, con presencia de sabanas, y suelos con clasificación agrícola VIII y Visec. El área requerida se encuentra en la clase VIII.

De acuerdo con el IGAC (Estudio de suelos Huila), las tierras de Clase VIII, por sus limitaciones permanentes de clima, suelo, relieve, erodabilidad, afloramiento de roca, los suelos de roca, los suelos de este grupo de manejo no son aptos para ninguna actividad, mientras que los suelos Visec se recomiendan para pastos, cultivos agroindustriales.

(fuente: pagina 11 del informe de la pasiva)

Ahora bien, hay fundamentos en la experticia que tiene injerencia frente al tema puntual del área requerida como tal, y que no podemos dejarlo pasar por alto, y es que a la fecha de elaboración del avalúo (**10 de mayo de 2021**) si existían alteraciones al orden público, protestas del paro Nacional en contra del proyecto de Ley de reforma tributaria, estos conflictos fueron activados en fecha **4 de mayo de 2021**, es más, existieron actos punitivos por la protestas, dando como resultado la incineración del peaje de Neiva, por lo que desmejora el valor del terreno en razón a que el predio y el sector es inseguro, como se muestra en las siguientes imágenes:



(FUENTE: Vandalización y quema de peaje 4 de mayo del 2021)



(FUENTE: Vandalización y quema de peaje 4 de mayo del 2021)

Otro punto que se debe tocar, y que el Operador Judicial no tuvo en cuenta al momento de proferir la respectiva sentencia de expropiación, es que al momento de que el Estado declare una vía de utilidad pública, van a existir beneficios para los propietarios y sus vecinos, pero este hecho no debe ser incluido en el avalúo, quiero decir que en la etapa judicial, solo se reconoce la indemnización por perjuicios, sean, el valor del terreno, mejoras, especies vegetales y la indemnización si a ello hay lugar, pero no significa que el incremento se deba realizar en el avalúo, no puede ser objeto de cuantificación, ya que es un error grave en el informe de avalúo de la contraparte, por ende, el A-quo debió elegir el informe de avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz del Huila- Caquetá y ordenar la entrega del valor a la parte demandada.

Para este tipo de valorización no se pagan impuestos, toda vez que es una venta forzada que el Estado impone a los propietarios de los predios de la región, para que realicen la transferencia forzosa de dominio, pero esa valorización no se debe tener en cuenta en los avalúos que elaboren los evaluadores, ni en la etapa de enajenación voluntaria ni mucho menos en la etapa judicial, acá se discute es la indemnización justa, que cobija terreno, especies vegetales y mejoras, y si es el caso, la indemnización de lucro cesante, pero la norma no permite que se cuantifique en este proceso de expropiación la valorización como tal, razón por la cual, no debe tenerse en cuenta en dicha experticia, por ende, señor Magistrado al momento que Usted revise las dos alzadas, debe tener en cuenta este punto que es crucial, la valorización no cuenta en este proceso como tal.

Siguiendo la misma línea de sustentación, en cuanto a la valorización respecto del punto **3.11** de informe de la pasiva, no tienen en cuenta el art 61 de la ley 388 de 1997, a pesar de que en el informe de avalúo el Ingeniero Vega indicó la aplicación de la valorización, el cual es inoperante en este caso, no se debe cobrar o cargar a la entidad expropiante que pague beneficios o plusvalías que ella misma generó al anunciar el proyecto declarado de utilidad pública, por ende el evaluador ágilmente trae este argumento que no es correcto frente a este caso, situación que se debe revisar con detenimiento, ya que son especulaciones inmobiliarias a causa de las obras que realiza el estado.

El juez de primera instancia, en su debido actuar debió elegir el valor que arrojó el avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz del Huila- Caquetá, el cual se encuentra



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

sustentado, y conforme a los lineamientos de la Resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC y demás normas concordantes a la materia, sobre todo en lo atinente, a que en el área objeto de expropiación no se desarrolla actividad comercial, ni si quiera se desarrolla el uso principal que es el agropecuario, es decir, no tiene un desarrollo como tal, pero si revisamos el avalúo de la parte pasiva, llama mucho la atención que se haga referencia al método de mercado como investigación directa, mencionan en varios acápite la circular No. 18 del año 2016 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación de Neiva, en especial al uso compatible, dicha circular y como se explicó al inicio de este escrito se extralimita en la jerarquía de las normas, va en contravía con la norma superior, porque en el predio no se desarrolla ninguna actividad relacionada con el uso complementario de comercio de servicios, situación que el Ad-quem debe examinar.

Al numeral 7.1.1.1. del informe de avalúo, hacen mención del uso compatible de comercio de servicios, pero el evaluador no tiene en cuenta, lo siguientes parámetros:

1. En el área objeto de litigio, no se desarrolla ninguna actividad productiva al uso compatible.
2. No se ha acreditado la existencia de licencias de urbanismos ni de proyectos urbanísticos o comerciales que indiquen con plena seguridad el desarrollo de actividades relacionadas al comercio de servicios.
3. No se ha adecuado el terreno en su topografía, toda vez que el terreno es ondulado, para así posibilitar el desarrollo de actividades de comercio.
4. No se ha acreditado permisos de aprovechamiento forestal expedidos por las autoridades ambientales competentes.
5. No se han tenido en cuenta las limitaciones constructivas, de licenciamientos y de servicios públicos sobre la faja de terreno sobre el derecho de vía o zona de retiro, ley 1228 de 2008.
6. La Resolución 1534 del 3 de septiembre de 2015 la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, declara de utilidad pública e interés social el proyecto vial Autovía Neiva Girardot, mediante la cual se impone a las autoridades urbanísticas municipales restricciones, con el fin de que adopten las medidas para salvaguardar el interés público, por ende, la circular 18 del año 2016, es inoperante para esta clase de procesos, razón por la cual el avalúo presentado por la pasiva, no se ajusta a los lineamientos en el marco normativo de los procesos de expropiación, dicha circular fue la que subió de manera exorbitante el valor del avalúo.

Otro aspecto que es de suma importancia para esta sustentación, es la forma de como el perito evaluador de la parte pasiva, el cual hizo mal uso del método comparativo en la experticia que se enfrentó al avalúo de la activa, palabras más, el método comparativo se debe desarrollar con base en bienes que puedan ser analizados como bienes comparables o semejantes existentes en el mercado inmobiliario abierto, es decir, que para que el evaluador seleccione este método, debe elegir predios que por su tamaño sean parecidos y que la normatividad del predio requerido y los predios comparados debe contener una similitud plena en la aplicación de las normas, estas características las deben tener en cuenta el evaluador para hacer un buen uso del método, pero, observe señor Ad-quem, que el avalúo de la pasiva, carece de estos requisitos, es por eso, que el valor de avalúo cuenta con un valor desmedido, esta situación en particular, la debió analizar en su sana crítica el A-quo, pero fue omitida, dando como resultado una sentencia con una indemnización favorable al propietario del predio objeto de este litigio, cuando la realidad procesal, es que el avalúo de parte activa, es la correcta para el efecto,



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

en otras palabras más precisas, si miramos en detalle el avalúo de la contraparte, el evaluador uso el método comparativo, es decir, comparo 5 ofertas, de las cuales 4 ofertas son predios ubicados en Palermo- Huila y 1 Oferta en Busiraco- Neiva, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO - VEREDA	ÁREA TERRENO M2	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
1	3118101558	Francisco Guerra	Campo	Neiva - Busiraco	6.307	Lote	\$441.490.000
2	3134303252	0	Campo	Palermo-San Miguel	10.000	Lote	\$650.000.000
3	3152002200 3176416775	Carlos Ballesteros	Campo	Palermo-San Miguel	5.000	Lote	\$350.000.000
4	3228578758 3168279116	Jeffer González	Campo	Palermo-San Miguel	9.000	Lote	\$675.000.000
5	3112879446	Antiguo Dueño	Campo	Palermo-San Miguel	5.000	Lote	\$350.000.000

(fuente: pagina 27 del avalúo presentado por el Ingeniero SERPRO LTDA)

De las 4 ofertas citadas, son predios ubicados en el municipio de Palermo- Huila, error grave en la experticia, en razón a que en el municipio de Palermo- Huila, el uso del suelo es **suburbano industrial**, como se muestra en la imagen líneas abajo y para que estos predios conlleven esta característica, es porque el área determinada en la que se puede llevar a cabo actividades industriales, como son producción y manufactura de electrónicos, productos alimenticios, cosméticos, materias primas para construcción, zonas francas, parques industriales entre otros, por ende, las muestras utilizadas en el método usado se caen de todo peso técnico jurídico, en razón a que el predio objeto del litigio, según el Plan de Ordenamiento Territorial, es rural agropecuario, es decir, que en la zona predomina la ganadería y la agricultura, pero en el predio en realidad no se practican estas actividades, toda vez que la forma del predio conlleva una dificultad para las mismas, ya que el predio tiene una forma irregular (ondulada), tal y como lo señaló el ingeniero Ramiro Vega en su experticia.

**Oferta 1:**

UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$650.000.000
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote
CONTACTO: No Reporto	CEL: 3134303252
ÁREA TERRENO: 10.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.	



**Oferta 2:**

UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$350.000.000
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote
CONTACTO: Carlos ballesteros	CEL: 3152002200
ÁREA TERRENO: 5.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo. <i>LOTE ADECUADO</i>	



**Oferta 3:**

UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$675.000.000
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote
CONTACTO: Jeffer González	CEL: 3228578758
ÁREA TERRENO: 9.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.	



**Oferta 4:**

UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$350.000.000
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote
CONTACTO: Antiguo Dueño	CEL: 3112879446
ÁREA TERRENO: 5.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.	



Siguiendo los mismos trazos de la sustentación de la alzada, para emplear el método comparativo, deben realizar la similitud con predios que en su área sean parejos o realizar la homogenización propiamente dicha, conforme al artículo 1 de la Resolución 620 del 2008 emitida por el IGAC, que reza "**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial**". Pero la realidad técnica y es la objeción que se sustenta, el paralelo entre el predio en litigio y los predios comparados, cuentan con áreas muy desemejantes y que no fueron homogenizadas, en otras palabras, el predio requerido por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** cuenta con área total de **UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (1.390.126,00 m2)** mientras que de los 4 predios comparados, el mas grande en su extensión es de **DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000 M2)**, situación que no tuvo en cuenta el A-quo, el cual debe ser revisada en segunda instancia.



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

La investigación de mercado realizada por la Lonja SERPRO LTDA es cuestionable, en razón a que omitió la exploración y comparación de los predios que si sean semejantes al predio objeto en litigio, es decir, el evaluador debió ubicar predios en el mismo sector del corredor vial Neiva- Aipe en la vereda San Andrés de Busiraco y excluyó de manera tajante las transacciones recientes en el sector, que a propósito existen varias muestras en el sector que debieron ser usadas en la experticia; transacciones hechas por la misma **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ya que la entidad máxima en expropiaciones movió el mercado inmobiliario en el sector, donde la compra promedio por valor de hectárea es de **\$10.500.000**, para reforzar esta aseveración, se deben tener en cuenta las Escrituras Públicas que anexo a este escrito, ya que son negociaciones recientes en el sector, al momento de elaborar el avalúo.

En conclusión, el valor que taso el A-quo por la suma **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$85.000.000)** por concepto de indemnización a la sociedad propietaria en el proceso de expropiación, el cual debe ser revisado en segunda instancia, no es un valor que se ajuste a la norma, de igual forma, el valor establecido de manera exorbitante en el avalúo realizado por la **LONJA SERPRO LTDA**, ósea la suma de **MIL TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$1.003.482.000)**, cuenta con errores graves los cuales fueron explicados a lo largo de este escrito, por tanto, la única indemnización que en realidad le corresponde al propietario, es la suma **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA OCHO PESOS M/CTE (\$33.636.888)**, toda vez que la Lonja Propiedad Raíz del Huila- Caquetá realizó una experticia ajustada a la realidad del área de utilidad pública y sobre todo que el informe de avalúo se ajusta a la normatividad.

### III. ANEXOS AL RECURSO DE ALZADA

1. Copia de la resolución 1534 del año 2015 de la ANI. Declaratoria de Utilidad Pública.
2. Copia del esquema de interpretación ley 1228 de 2008.
3. Copia de la escritura pública No. 1287 del 8 de junio de 2016 otorgada en la Notaria Cuarta de Neiva.
4. Copia de la escritura pública No. 147 del 26 de abril de 2017 de la Notaria Única de Palermo.
5. Copia de la escritura pública No. 2159 del 14 de noviembre de 2019 otorgada en la Notaria Primera de Neiva. (ANG-UF2-056-D)
6. Copia de la escritura pública No. 2161 del 10 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaria Segunda de Neiva. (ANG-UF2-050-I)
7. Copia de la escritura pública No. 463 del 29 de mayo de 2020 otorgada en la Notaria Primera de Espinal. (ANG-UF2-055-D)

### IV. OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR RECURSO DE ALZADA

El Recurso de apelación contra sentencia de fecha 1 de agosto de 2022, fue elevado en audiencia por el suscrito, y es sustentado dentro de los 5 días hábiles siguientes, al auto de fecha 22 de junio del 2023 y publicado en estado el día 23 de junio del 2023 por tanto, se presenta oportunamente dentro del término.



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

#### V. PETICIÓN DEL RECURSO DE ALZADA

Baste, lo explicado con anterioridad, para que el Superior, revoque parcialmente la sentencia objeto del recurso, en cuanto al valor de la indemnización y en su defecto de por probado la experticia realizada por la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA-CAQUETA**, y ordene que el monto a indemnizar a favor de la sociedad propietaria es el valor de **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA OCHO PESOS M/CTE (\$33.636.888)**.

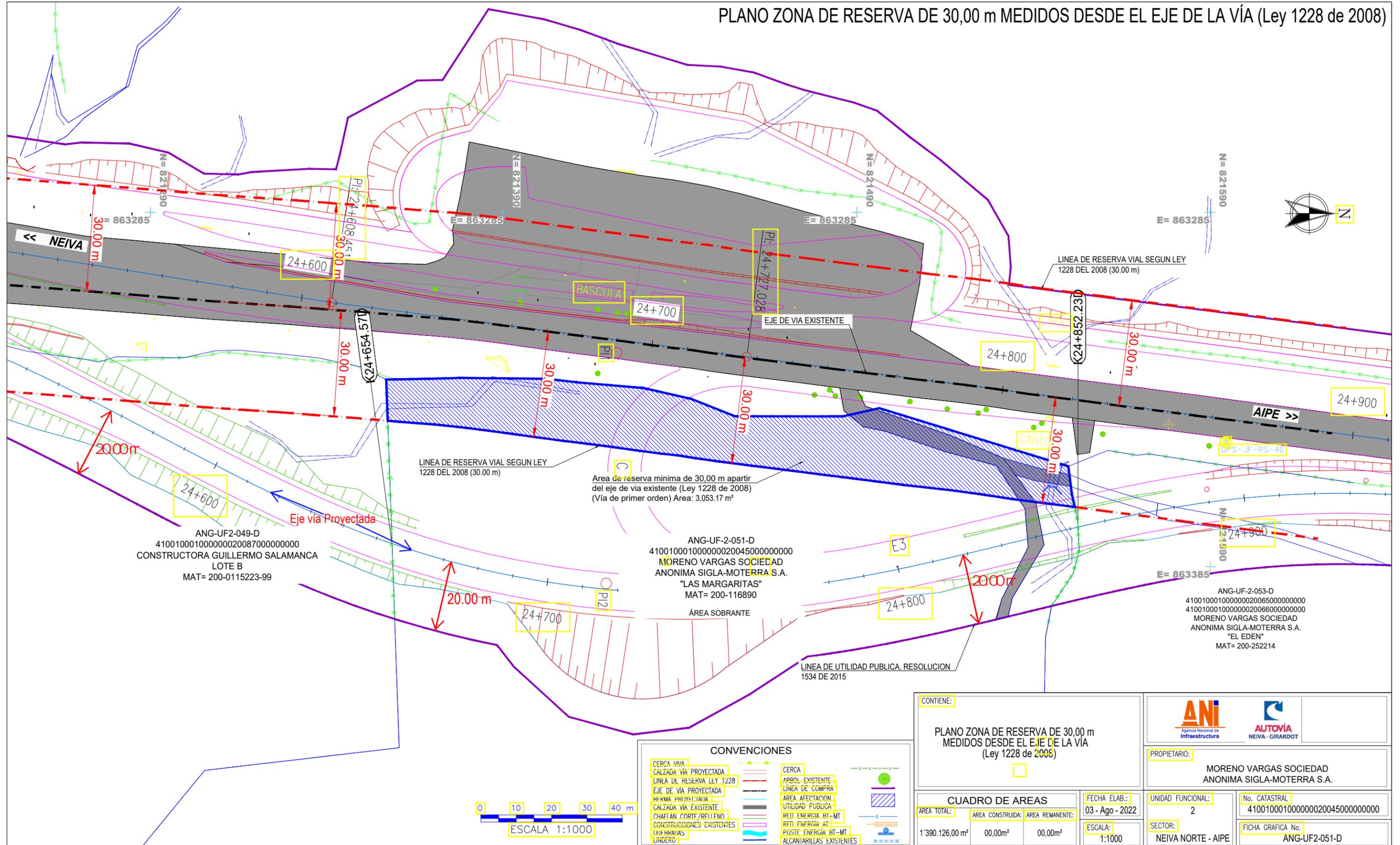
#### VI. NOTIFICACIÓN

El suscrito en el barrio Arkabal Manzana Q Casa 11 Espinal/ Tolima o al correo [hecastell55@hotmail.com](mailto:hecastell55@hotmail.com) o [abogado.predial2@ccang.com.co](mailto:abogado.predial2@ccang.com.co)

Atentamente

**HECTOR EDUARDO CASTELBLANCO PINEDA**  
C.C. No. 80.721.058  
T.P. No. 203091 del C.S.J.

PLANO ZONA DE RESERVA DE 30,00 m MEDIDOS DESDE EL EJE DE LA VÍA (Ley 1228 de 2008)



ANG-UF2-049-D  
410010001000000020087000000000  
CONSTRUCTORA GUILLERMO SALAMANCA  
LOTE B  
MAT= 200-0115223-99

ANG-UF-2-051-D  
410010001000000020045000000000  
MORENO VARGAS SOCIEDAD ANONIMA SIGLA-MOTERRA S.A.  
"LAS MARGARITAS"  
MAT= 200-116890  
ÁREA SOBRANTE

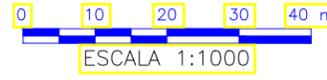
ANG-UF-2-053-D  
410010001000000020065000000000  
410010001000000020066000000000  
MORENO VARGAS SOCIEDAD ANONIMA SIGLA-MOTERRA S.A.  
"EL EDEN"  
MAT= 200-252214

LINEA DE RESERVA VIAL SEGUN LEY 1228 DEL 2008 (30.00 m)  
Area de reserva minima de 30,00 m apartir del eje de via existente (Ley 1228 de 2008) (Vía de primer orden) Area: 3,053.17 m<sup>2</sup>

LINEA DE UTILIDAD PUBLICA, RESOLUCION 1534 DE 2015

**CONVENCIONES**

CERCA VIVA	---	CERCA	---
CALZADA VIA PROYECTADA	---	ARBOL EXISTENTE	●
LINEA DE RESERVA LEY 1228	---	LINEA DE COMPRA	---
EJE DE VIA PROYECTADA	---	AREA AFECTACION UTILIDAD PUBLICA	▨
BERMA PROYECTADA	---	RED ENERGIA BT-MT	---
CALZADA VIA EXISTENTE	---	RED ENERGIA AT	---
CHAPLAN CORTE / RELLENO	---	POSTE ENERGIA BT-MT	---
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	---	ALCANIARILLAS EXISTENTES	---
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	---		
LINDERO	---		



CONTIENE:  
**PLANO ZONA DE RESERVA DE 30,00 m MEDIDOS DESDE EL EJE DE LA VÍA (Ley 1228 de 2008)**

**CUADRO DE AREAS**

AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:
1'390.126,00 m <sup>2</sup>	00,00m <sup>2</sup>	00,00m <sup>2</sup>



PROPIETARIO:  
**MORENO VARGAS SOCIEDAD ANONIMA SIGLA-MOTERRA S.A.**

UNIDAD FUNCIONAL: 2	No. CATASTRAL 410010001000000020045000000000
SECTOR: NEIVA NORTE - AIPE	FICHA GRAFICA No. ANG-UF2-051-D

FECHA ELAB.:  
03 - Ago - 2022  
ESCALA:  
1:1000



# República de Colombia



Aa037964799



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca214813062

ESCRITURA PÚBLICA No. CERO CIENTO CUARENTA Y SIETE (0147).....

FECHA DE OTORGAMIENTO VEINTISEIS (26) DE ABRIL DE 2017.....

CLASE DE ACTO O CONTRATO: ESPECIFICACIÓN: COMPRAVENTA PARCIAL POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL CON APLICACIÓN DE SANEAMIENTO AUTOMÁTICO LEY 1682 DE 2013 Y DECRETO 737 DE 2014 – DECLARATORIA DE PARTE RESTANTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN ESTE ACTO: CARLOS JULIO BALLESTEROS CAMELO A LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI identificada con NIT. 830.125.996-9.....

CUANTÍA: SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$6.633.083,74).....

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 200-233725.....

REGISTRO CATASTRAL No. 00-00-0028-0024-000.....

DIRECCION O NOMBRE DEL INMUEBLE: LOTE 7.....

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Municipio de Palermo, Departamento del Huila.....

TIPO PREDIO: RURAL.....

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE PALERMO HUILA.....

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA.....

En el Municipio de Palermo Departamento del Huila, República de Colombia, a los Veintiséis (26) días del mes de Abril del año Dos Mil Diecisiete (2.017), en el Despacho de la Notaría Única del Circulo de Palermo Huila, cuyo Notario titular es VICTOR RAUL POLANIA FIERRO, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

(CON MINUTA ESCRITA) comparecieron: CARLOS JULIO BALLESTEROS CAMELO, varón, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 13.875.999 de Barrancabermeja, de estado civil soltero, propietario de la zona de terreno que se vende mediante este instrumento y quien en adelante se denominará EL VENDEDOR; y por la otra parte NELSON JAVIER RODRÍGUEZ CRUZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.638.705 de Bogotá D.C., obrando en calidad de Gerente General y Representante Legal de la sociedad AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S., sociedad vigente, identificada con NIT 900.903.279-8, legalmente constituida mediante documento privado sin número de asamblea de



accionistas del 16 de octubre de 2015, inscrita el 26 de octubre de 2015 bajo el número 02030497 del Libro IX, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal aportado a este instrumento público, debidamente facultada para celebrar este contrato de compraventa, en calidad de delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, adscrita al Ministerio de Transporte, creada mediante el Decreto número 4165 del 03 de noviembre de 2011, conforme al Contrato de Concesión bajo el Esquema de APP No. 017 del 30 de Octubre de 2015, Parte General, Capítulo IV, numeral 4.2), literal L) y el Apéndice Técnico 7 Gestión Predial, Numeral 8.3, Literal (b), dando cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el capítulo VII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con la Ley 9 de 1989, la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, y dentro del marco del artículo 34 de la Ley 105 de 1993, quien en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**, procedemos a celebrar el presente contrato de compraventa parcial por motivos de utilidad pública e interés social, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO:** EL VENDEDOR transfiere a título de venta, con destino al proyecto vial **NEIVA – ESPINAL – GIRARDOT**, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre un área de terreno de **DOSCIENTOS VEINTE PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (220,98 M<sup>2</sup>)** descrita en la Ficha y el Predial **ANG-UF1-010-I** anexos a este documento, en la que no se localizan construcciones, mejoras, cultivos ni especies vegetales; el predio objeto de esta compraventa está debidamente delimitado y alinderado, dentro de la abscisa inicial **Km 12 + 962,45 I** y abscisa final **Km 12 + 988,77 I** de la vía que de El Juncal conduce al municipio de Neiva; y que hace parte del predio de mayor extensión denominado **"LOTE 7"**, ubicado en del municipio de Palermo, Departamento del Huila, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **200-233725** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y el número Catastral **00-00-0028-0024-000 ME**, el cual tiene un área total de **TRECE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (13.828,63 m<sup>2</sup>)**, cuyos linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública N° **2830** de 20 de diciembre de 2013 de la Notaria Segunda de Neiva, así: **NORTE** con el predio denominado Lote 6; **ORIENTE** con el predio de Luis Felipe Meléndez; **SUR**, Vía Neiva – Palermo; **OCCIDENTE** con la Vía Neiva Palermo. **SEGUNDA. DETERMINACIÓN DEL OBJETO:**



# República de Colombia



Aa057964800



03/01/2017 10551aKG5K5CCM

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca214813061

Que la franja de terreno objeto de esta Compraventa, de acuerdo con la Ficha Predial y Plano anexo ANG-UF1-010-I, tiene un área requerida de **DOSCIENTOS VEINTE PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (220,98 M2)**. Con los siguientes linderos específicos: **NORTE**: Limita con predio de **CARLOS JULIO BALLESTEROS CAMELO** (área restante) (Punto 5 al 1 del plano anexo), y mide **TREINTA Y CINCO METROS SETENTA Y DOS CENTÍMETROS (35,72 m)**; **SUR**: Limita con **VIA NEIVA - PALERMO** (Puntos 3 al 5 del Plano anexo), y mide **VEINTICINCO METROS TREINTA Y OCHO CENTÍMETROS (25,38 m)**; **ORIENTE**: Limita con predio de **JULIO MENDEZ ALMANZA Y OTRO** (Puntos 1 al 3 del Plano anexo), y mide **DIECIOCHO METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS (18,95 m)**; **OCCIDENTE**: con predio de **CARLOS JULIO BALLESTEROS CAMELO** (área restante) (Punto 5 del plano anexo), y mide **CERO METROS (0,00 m)**. **PARAGRAFO PRIMERO** No obstante los linderos y la cabida expresada, la venta se hace como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEGUNDO**: Luego de adquirir la franja de terreno determinada anteriormente, queda un área restante de propiedad de **EL VENDEDOR** de **TRECE MIL SEISCIENTOS SIETE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (13.607,65 m2)** quedando comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE**: con el predio denominado Lote 6; **ORIENTE**: con el predio de Luis Felipe Meléndez; **SUR**: Limita en parte con la Via Neiva – Palermo, y continúa colindando del punto 5 al punto 1 del plano adjunto ANG-UF1-010-I elaborado por **AUTOVIA NEIVA GIRARDOT S.A.S.**, con predio que adquiere la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** mediante el presente instrumento, que será destinado para la ejecución del proyecto vial **NEIVA - ESPINAL - GIRARDOT**, sobre la Carretera que de El Juncal conduce Neiva, y mide **TREINTA Y CINCO METROS SETENTA Y DOS CENTÍMETROS (35.72 m)**; **OCCIDENTE**: con la Via Neiva Palermo.

**PARAGRAFO TERCERO**: Los linderos de la parte restante son suministrados y revisados por **EL VENDEDOR**, quien los declara y aprueba mediante el presente instrumento público, y asume cualquier diferencia en cuanto a la cabida y linderos.

**TERCERA. VALOR**: Para todos los efectos fiscales y legales el precio total y único del bien que transfiere es la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$6.633.083,74)**, según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Lonja de Propiedad Raiz del Huila y Caque'a, de fecha trece (13) de diciembre de dos mil

Peter Raúl Pothoiz Nieto  
NOTARIO

dieciséis (2016)

**CUARTA. FORMA DE PAGO.** EL COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR la totalidad del valor antes estipulado, directamente o por cualquier otro medio legal que haya dispuesto la sociedad AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S., en un único contado correspondiente al CIEN por ciento (100 %) del valor total, es decir la suma de SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$6.633.083,74) dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la Escritura Pública de compraventa debidamente registrada y el Certificado de Tradición actualizado donde aparezca la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI con NIT. 830 125 996-9 (creada mediante Decreto No. 4165 de 3 Noviembre de 2011), como propietaria de la zona de terreno objeto de venta. *Dicho valor se consignará por solicitud de EL VENDEDOR, de la siguiente manera la suma de total de SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$6 633.083,74) en la Cuenta Corriente Número 242-09712-9 del Banco de Occidente, cuyo titular es el señor CARLOS JULIO BALLESTEROS CAMELO identificado con Cédula de ciudadanía 13.875.999.* En todo caso el desembolso de la suma antes dicha se hará previa constatación de que el predio se encuentra libre de cualquier clase de gravamen, servidumbre, medida cautelar o limitación al dominio

**PARÁGRAFO PRIMERO** En aplicación de la Ley 793 de 2002 y demás normas legales que la adicionen o sustituyan, reglamentan, suspendan o deroguen, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (creada mediante Decreto No. 4165 de 3 Noviembre de 2011), se reserva el derecho a realizar el pago de las sumas de dinero objeto de este contrato a la autoridad que señale la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, en el evento en que este inmueble llegue a ser incautado y/o vinculado a un proceso penal

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los valores aquí indicados se pagarán con cargo a la subcuenta de Predios del Fideicomiso P.A. NEIVA GIRARDOT a través de la PATRIMONIOS AUTÓNOMOS FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, administradora del P.A. NEIVA GIRARDOT.

**QUINTA. TRADICIÓN.** EL VENDEDOR manifiesta que adquirió el dominio sobre el predio por COMPRA que le hiciera al señor RAMIRO GONZÁLEZ DELGADO, mediante



# República de Colombia



Aa037964801

Escritura Pública N°. 2830 de 20 de diciembre de 2013 de la Notaria Segunda de Neiva, escritura debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria 200-233725 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

**SEXTA. ENTREGA MATERIAL:** La entrega real y material del predio objeto de esta venta se efectuó en fecha DOCE (12) de enero de dos mil diecisiete (2017), al momento de la suscripción del Permiso de Intervención Voluntario, entrega ratificada con la firma del Acta de Recibo y Entrega del predio que se protocolizará con la presente escritura, con firma de los mencionados documentos, **EL VENDEDOR** autoriza a **EL COMPRADOR** para ingresar y disponer de inmediato del inmueble objeto de esta compraventa, directamente o por medio de sus contratistas en la ejecución de las obras relacionadas con el proyecto vial, de manera que dichos documentos prestan mérito suficiente para que **EL COMPRADOR** pueda hacer valer su condición de legítimo poseedor del inmueble objeto de este contrato.

**SÉPTIMA. - SANEAMIENTO:** **EL VENDEDOR** asume el saneamiento del derecho que vende y responde porque el predio que transfiere mediante esta escritura se halle libre de gravámenes, medidas cautelares, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, prohibiciones, administración y/o arrendamiento por escritura pública, anticresis, constitución de patrimonio de familia inembargable, servidumbres o cualquier otra limitación del dominio. Igualmente, manifiesta que se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos causados hasta el día de la entrega real y material del inmueble a **EL COMPRADOR**, en consecuencia, **EL VENDEDOR** deberá entregar los originales de los recibos debidamente pagados. En todo caso los servicios públicos con que contare el inmueble quedarán exclusivamente para el predio restante de propiedad de **EL VENDEDOR** liberando a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y/o a la **Concesión**, de cualquier pago al respecto. También se obligan al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley.

**PARÁGRAFO. SANEAMIENTO AUTOMÁTICO:** Se sirva dar aplicación al saneamiento automático por motivos de utilidad pública, respecto a la zona de terreno requerida para el proyecto vial **NEIVA - ESPINAL - GIRARDOT**, objeto de esta compra, especialmente respecto de la limitación al dominio de servidumbre de tránsito pasiva trasladada a la Anotación N°. 1 del folio de matrícula inmobiliaria N°. 200-233725, constituida mediante la escritura pública N°. 1683 del 2 de julio de 1997 de la Notaria Primera de Neiva.



1055556CKC5MC8KE  
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca214813060

Victor Raúl Pineda Ruiz  
NOTARIO

debidamente registrada el 08 de julio de 1997, a favor del predio dominante denominado LA ESMERALDA de propiedad del señor LUIS HUMBERTO QUINTERO CARRERA, inscrita inicialmente en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión 200-111253, y luego fue trasladado a los folios de matrícula inmobiliaria 200-218292, 200-225030 y finalmente al 200-233725; la mencionada servidumbre de tránsito pasiva se encuentra por fuera del área de terreno requerida por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de conformidad con lo consagrado en la Ley 1682 de 2013 y el Decreto Reglamentario 737 del 10 de Abril de 2014 POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL SANEAMIENTO AUTOMÁTICO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 21 DE LA LEY 1682 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2013, el cual menciona " *Artículo 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública. a adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria* .....

*El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.*

*Parágrafo 1º. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente* ... en consecuencia, acepto y accedo a la aplicación del saneamiento automático invocado y solicito el estricto cumplimiento a lo dispuesto en las normas transcritas anteriormente.

**OCTAVA. – SERVIDUMBRE POR FUERA DEL ÁREA OBJETO DE VENTA – DECLARACIÓN:** LAS PARTES declaran que la servidumbre de tránsito pasiva inscrita en la Anotación N° 1 del folio de matrícula inmobiliaria N° 200-233725, constituida mediante la escritura pública N°. 1683 del 2 de julio de 1997 de la Notaria Primera de Neiva, debidamente registrada el 08 de julio de 1997, con radicación N°. 1997-11347, a favor del predio dominante denominado LA ESMERALDA de propiedad del señor LUIS HUMBERTO QUINTERO CARRERA, esta limitación al dominio fue inscrita



# República de Colombia



Aa037964802

inicialmente en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión 200-111253, y luego fue trasladado a los folios de matrícula inmobiliaria 200-218292, 200-225030 y finalmente al 200-233725; la mencionada **servidumbre de tránsito pasiva** se encuentra por fuera del área de terreno requerida por parte de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y que es enajenada mediante la presente escritura de compraventa, tal como queda establecido en el Informe Técnico de Servidumbres ANG-UF1-010-I de fecha 1 de agosto de 2016, que hace parte integrante del presente instrumento público, en los siguientes términos *"Al ver la historia jurídica del predio se evidencia que el **LOTE 7** es parte de una segregación del predio denominado **CUISINDE**, que a su vez en algún momento estuvo ligado con el predio **SAN MIGUEL** que para ese entonces tenía su pertenencia la señora Gloria Díaz Polanía, quien según escritura pública 1683 del 02/07/1997 realizó la constitución de la servidumbre. Actualmente la Servidumbre de Tránsito se encuentra en el predio **SAN MIGUEL**, en un área no afectada por el proyecto. Esta servidumbre tiene aproximadamente una longitud de 929.17 metros con un ancho promedio de 4 metros, para un área aproximada de 3716.68 m<sup>2</sup>". "Una vez realizada la correspondiente demarcación en terreno del área requerida para el proyecto **DOBLE CALZADA NEIVA-GIRARDOT**, se pudo determinar que la servidumbre citada anteriormente **NO es Afectada por el Proyecto Vial**, es por ello que **NO se incluyen en la ficha y plano predial para ser tenidas en cuenta en el respectivo avalúo que elaborará la Lonja correspondiente.**"* El mencionado Informe Técnico también ilustra gráficamente lo expresado a través de un plano que muestra la ubicación y la distancia del Proyecto Vial NEIVA-ESPINAL-GIRARDOT con respecto a la servidumbre de tránsito utilizada como camino de acceso a la Casa del predio LA ESMERALDA, con lo que se confirma, que la servidumbre se halla por fuera de la zona de terreno objeto de adquisición

**NOVENA.- ASIGNACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: EL COMPRADOR**, en este acto, solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, y a la Oficina de Catastro correspondiente, según sus competencias, se sirvan asignar un folio de matrícula inmobiliaria y un número catastral independiente a la zona de terreno que por este instrumento adquiere la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, identificado en la cláusula segunda de este instrumento, la cual se denominará ANG-UF1-010-I; pero, se solicita que tal folio de matrícula inmobiliaria se expida sin la anotación de la servidumbre de tránsito pasiva mencionada en la cláusula octava por las razones señaladas en las cláusulas séptima, octava y novena



10554QK5MCAK5G5  
03/01/2017  
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



Ca214813059

Vicior Ladi Polanía riera  
NOTARIO

105029YaGY8GA59G

09/08/2016

cadefina s.d.  
Cadena S.d.  
N.E. 850395940

**PARAGRAFO PRIMERO:** el anterior inmueble soporta LA **SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO PASIVA EN MAYOR EXTENSIÓN** inscrita en la Anotación N° 1 del folio de matrícula inmobiliaria N° 200-233725, constituida mediante la escritura pública N° 1683 del 2 de julio de 1997 de la Notaria Primera de Neiva, debidamente registrada el 08 de julio de 1997.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sobre los gravámenes hipotecarios, servidumbres, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra limitación o gravamen que pudiera soportar el anterior inmueble, solicitamos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva – Huila, **NO** incluirlos en el folio que se ségrega o se abre a nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, puesto que en virtud de lo que establece el artículo 245 de la Ley 1450 de 2011, los gravámenes hipotecarios, limitaciones, afectaciones o medidas cautelares, para los inmuebles adquiridos en función de utilidad pública e interés social, gozarán de **SANEAMIENTO AUTOMÁTICO** de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, a favor de la entidad adquirente, ello en concordancia con el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 reglamentado por el Decreto número 737 del 2014. Respecto de los gravámenes hipotecarios, servidumbres, afectaciones y medidas cautelares entre otros o de cualquier otra limitación o gravamen que pudiera soportar el anterior inmueble, las mismas quedarán vigentes para la parte que se reservan **EL (LA) VENDEDOR**, descrita en el:

**PARAGRAFO SEGUNDO** de la **CLÁUSULA SEGUNDA** de este instrumento, y que se encuentra registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 200-233725 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva – Huila."

**DÉCIMA. RENUNCIAS** **EL VENDEDOR** expresamente renuncia en esta Escritura a la condición resolutoria que se origina en la forma de pago aquí establecida, y renuncia al ejercicio de la acción resolutoria y de cualquier otra acción real de que pueda ser titular, por el hecho de que llegare a quedar pendiente el pago total o parcial del precio estipulado, por tratarse de bienes inmuebles adquiridos por motivo de utilidad pública e interés social. Por lo tanto, solo podrán ejercitar acciones personales para obtener los pagos en caso de que llegaren a quedar pendientes.

**DÉCIMA PRIMERA. EMOLUMENTOS:** Los gastos, derechos e impuestos notariales y de registro se asumirán de la siguiente manera: Los gastos notariales de acuerdo al Artículo 39 de la Resolución 451 del 20 de enero de 2017 de la Superintendencia de



**DÉCIMA TERCERA. FUNDAMENTOS DE LA NEGOCIACIÓN:** La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, en coordinación con el Ministerio de Transporte como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, adelanta el Proyecto vial denominado NEIVA - ESPINAL - GIRARDOT, previo el cumplimiento de los trámites legales, se suscribió el Contrato de Concesión bajo el Esquema de APP No. 017 del 30 de Octubre de 2015, entre la sociedad AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S. y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, en virtud del cual la sociedad se encuentra debidamente facultada por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI para realizar la adquisición de predios que se requieran para el desarrollo de las actividades contempladas en el objeto del Contrato de Concesión.

**DÉCIMA CUARTA. DESTINACIÓN COMO BIEN DE USO PÚBLICO:** El inmueble objeto del presente contrato ingresa al patrimonio de la Nación, a nombre de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, de conformidad con el Artículo 34 de la Ley 105 de 1993, por tanto, se afecta como bien de uso público, por su destinación para la rehabilitación, construcción, mejoramiento, operación y mantenimiento de una vía intervenida por el Proyecto Vial NEIVA - ESPINAL - GIRARDOT.

**DÉCIMA QUINTA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Forman parte del presente contrato los siguientes documentos: A) Copia del Avalúo Comercial Corporativo ANG-UF1-010-I elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, de fecha trece (13) de diciembre de 2016; B) Copia de Oficio de Oferta Formal de Compra S1-002110 del 31 de Enero de 2017; C) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S. y copia de la cédula de ciudadanía de su representante legal; D) Documentos que acreditan la existencia y representación legal de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI; E) Copia de la Cédula de EL VENDEDOR; F) Acta de recibo y entrega del predio; G) Copia de la Ficha Predial ANG-UF1-010-I; H) Copia del Plano Predial ANG-UF1-010-I; I) Copia del Informe Técnico de Servidumbres ANG-UF1-010-I de fecha 1 de agosto de 2016 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, por intermedio de su entidad delegataria para la Gestión Predial del presente proyecto vial AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S., en el que se certifica que el área de la servidumbre de tránsito constituida mediante Escritura Pública 1683 del 2 de julio de 1997 de la Notaría Primera de Neiva, NO es afectada por el



# República de Colombia

Aa037964804



Proyecto Vial NEIVA-ESPINAL GIRARDOT DÉCIMA SEXTA. ACEPTACIÓN: Presente NELSON JAVIER RODRIGUEZ CRUZ, en su condición de Representante Legal de la sociedad AUTOVIA NEIVA GIRARDOT S.A.S. manifiesta que ACEPTA la compra por motivos de utilidad pública e interés social que a favor de LA NACIÓN - AGENCIA NACIONAL DEL INFRAESTRUCTURA con NIT 830.125.996-9, se hace mediante este instrumento, y todas las estipulaciones contenidas en el mismo.

HASTA AQUÍ LA MINUTA

El Notario advirtió a los comparecientes que la Ley establece que "quedarán viciados de nulidad absoluta de los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar." Se advirtió a los otorgantes de esta escritura, de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. - En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el que intervino en la inicial y sufragada por ellos mismos (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1970).

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** Se advirtió a los otorgantes la necesidad de inscribir esta copia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, en el término de 60 días, contados a partir del otorgamiento del presente instrumento. Leída esta escritura en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con ella, la aceptaron en la forma como está redactada y en testimonio de su aprobación y asentimiento la firman.

**COMPROBANTES FISCALES** - Se agregan al protocolo para insertar su contenido en las copias que se expidan los A) Copia del Avalúo Comercial Corporativo ANG-UF1-010-1 elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá de fecha trece (13) de diciembre de 2016.

- B) Copia de Oficio de Oferta Formal de Compra S1-002110 del 31 de Enero de 2017
- C) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad AUTOVIA NEIVA GIRARDOT S.A.S y copia de la cédula de ciudadanía de su representante legal.
- D) Documentos que acreditan la existencia y representación legal de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.
- E) Copia de la Cédula de EL VENDEDOR.

03/01/2017 10552MCaKMG5KQ5C

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



C#214813057

Peter Nani Petalala Nieto  
NOTARIO

F) Acta de recibo y entrega del predio. ....  
G) Copia de la Ficha Predial ANG-UF1-010-I. ....  
H) Copia del Plano Predial ANG-UF1-010-I. ....  
I) Copia del Informe Técnico de Servidumbres ANG-UF1-010-I de fecha 1 de agosto de 2016 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, por intermedio de su entidad delegataria para la Gestión Predial del presente proyecto vial AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S., en el que se certifica que el área de la servidumbre de tránsito constituida mediante Escritura Pública 1683 del 2 de julio de 1997 de la Notaria Primera de Neiva, NO es afectada por el Proyecto Vial NEIVA-ESPINAL GIRARDOT, documentos que se protocolizan con la presente escritura pública, me presentaron PAZ Y SALVO MUNICIPAL 20170472 por concepto de Impuesto Predial. Mediante el cual LA SECRETARIA DE HACIENDA-TESORERIA DEL MUNICIPIO DE PALERMO, HUILA, HACE CONSTAR, Que el predio con número catastral 00-00-0028-0024-000, Dirección PREDIO CUISINDE, con avalúo catastral de NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$98.542.000,00) se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de Impuesto Predial, por haberse pagado los impuestos correspondientes según recibo de pago 2017001054 hay un sello de la Tesorería del Municipio de Palermo, Firmado ilegible. Alejandro Aviña Alarcón – Auxiliar Administrativo Recaudo. Documentos que protocolizo con la presente escritura pública.

El presente instrumento quedó elaborado en las hojas de papel notarial con códigos de barras números: Aa037964799, Aa037964800, Aa037964801, Aa037964802, Aa037964803, Aa037964804, Aa037964805.

Superintendencia de Notariado y Registro \$8.300. Fondo de Notariado y Registro \$8.300 Total Derechos Notariales \$297.249, Iva \$56.477,00. Retención \$-0-...  
Resolución No. 451 del 20 de Enero de 2017. ....



CARLOS JULIO BALLESTEROS CAMELO  
C. C. N° 13.875.999 de Barrancabermeja  
Propietario del inmueble.



# República de Colombia



Aa037964805



NELSON JAVIER RODRIGUEZ CRUZ

C.C. N° 79.636.705 de Bogotá D.C.

Representante Legal de

AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S.

NIT 900.903.279-8

Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

NIT 830.125.996-9



VICTOR RAUL POLANIA FIERRO  
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO  
DE PALERMO HUILA

Victor Raúl Polanía Fierro  
NOTARIO

10551aK2G5KQ5CCM

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca214813056

10505685AG996aGT

09/08/2016

cedelenti s.a. - N° 20033634-0

Copia de la escritura No. 0147/2017 con destino al archivo de la  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS según artículo 18  
del Decreto Ley 1250 de 1970.





# República de Colombia



Ca348477749

Página No. 1

Aa063254383

----- **ESCRITURA PUBLICA NUMERO:** -----

----- **DOS MIL CIENTO SESENTA Y UNO (2161)** -----

----- **FECHA DE OTORGAMIENTO** -----

----- **DIEZ (10) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019)** -----

----- **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.** -----

----- **FORMATO DE CALIFICACION** -----

ACTOS:- COMPRAVENTA PARCIAL POR MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA E INTERÉS SOCIAL, CON APLICACIÓN DE SANEAMIENTO AUTOMÁTICO LEY 1682 DE 2013 Y DECRETO 737 DE 2014 - DECLARATORIA DE PARTE RESTANTE. \*\*\*\*\*

OTORGANTE VENDEDOR: DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.461 de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca.

COMPRADORA:- AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, identificada con NIT. 830.125.996-9. \*\*\*\*\*

----- **FORMATO DE CALIFICACIÓN** -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO:- 200 - 145690. \*\*\*\*\*

CODIGO CATASTRAL: 000100000020076000000000. \*\*\*\*\*

UBICACIÓN DEL PREDIO: MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA. \*\*\*\*\*

RURAL:  URBANO:

NOMBRE O DIRECCIÓN: PREDIO RURAL DENOMINADO "LOTE VILLA NOHORA MARCELA", UBICADO EN LA VEREDA SAN ANDRÉS DEL MUNICIPIO DE NEIVA - DEPARTAMENTO DEL HUILA. \*\*\*\*\*

CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	2161	10/12/2019	NOTARIA SEGUNDA	NEIVA

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO/CONTRATO VALOR EN PESOS**

CODIGOS .....ESPECIFICACIÓN ..... \$ .....

126.....COMPRAVENTA PARCIAL.....\$29.645.255,00

913.....DECLARACION PARTE RESTANTE...SIN CUANTIA

AVALUO CATASTRAL.....\$100.120.000,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO/CONTRATO:



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Aa063254383

Ca348477749



108531A9DETH818



OTORGANTE VENDEDOR

**DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON**

COMPRADORA

**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI. NIT. 830.125.996-9**

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

SI

NO (X) - - - - -

En el Municipio de Neiva, Departamento del Huila, República de Colombia, en la fecha indicada, ante mí, **REINALDO QUINTERO QUINTERO**, Notario Segundo de este Círculo, comparecieron con minuta en medio magnético, el señor **DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.461 de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca, varón, mayor de edad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, domiciliado en Bogotá D.C., quien actúa en este acto como **PROPIETARIO** de la zona de terreno que se vende mediante este instrumento público y quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR**; y por la otra parte, **NELSON JAVIER RODRÍGUEZ CRUZ**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.638.705 de Bogotá D.C., obrando en calidad de Gerente General y Representante Legal de la sociedad **AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S.**, sociedad vigente, identificada con el Número de Identificación Tributaria – NIT. 900.903.279-8, legalmente constituida mediante documento privado sin número de asamblea de accionistas del dieciséis (16) de octubre de dos mil quince (2015), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil quince (2015) bajo el número 02030497 del Libro IX, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal aportado a este instrumento público, debidamente facultada para celebrar este contrato de compraventa, en calidad de delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, identificada con el Número de Identificación Tributaria – NIT. 830.125.996-9, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, adscrita al Ministerio de Transporte, creada mediante el Decreto número cuatro mil ciento sesenta y cinco (4165) del tres (03) de noviembre de dos mil once (2011), conforme al Contrato de Concesión bajo el Esquema de APP No. Diecisiete (17) del treinta (30) de Octubre de dos mil quince (2015), Parte General, Capítulo IV, numeral 4.2), literal L) y el Apéndice Técnico siete (7). Gestión Predial, Numeral ocho punto tres (8.3), Literal (b), dando cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Artículo cincuenta y ocho (58) de la Constitución Política de Colombia y el capítulo VII de la Ley trescientos ochenta y ocho (388) de mil novecientos noventa y siete (1997).



# República de Colombia



Ca348477748

Página No. 3

Aa063254384

en concordancia con la Ley nueve (9) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), la Ley mil seiscientos ochenta y dos (1682) de dos mil trece (2013) modificada por la Ley mil setecientos cuarenta y dos (1742) de dos mil catorce (2014), y dentro del marco del artículo treinta y cuatro (34) de la Ley ciento cinco (105) de mil novecientos noventa y tres (1993), quien en lo sucesivo se denominará **LA COMPRADORA**, procedemos a celebrar el presente contrato de **compraventa parcial por motivos de utilidad pública e interés social**, el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO: EL VENDEDOR** transfiere a título de venta, con destino al proyecto vial NEIVA – ESPINAL – GIRARDOT, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre un área de terreno de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS COMA VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (18.586,29 m<sup>2</sup>)**, así como todas las construcciones anexas o mejoras, y los cultivos y especies vegetales en ella ubicados, descritas en la Ficha y el Plano Predial ANG-UF2-

050-I anexos a este documento, así: **CONSTRUCCIONES ANEXAS O MEJORAS:**

**M1.** Un (1) PORTON 1 TRASLADO A DOS NAVES ELABORADAS EN TUBOS CIRCULARES DE HIERRO CON DIMENSIONES DE Ø 2" LOS PERIMETRALES Y Ø 1 1/2" LOS INTERNOS. CON MEDIDAS 4.00 m. DE ANCHO Y h=2.00 m, (2 UNIDADES) SOPORTADO EN UN TUBO DE HIERRO CIRCULAR Ø 4" h= 2,00 m.

**M2.** Un (1) PORTON 2 TRASLADO A DOS NAVES ELABORADA EN ANGULOS METALICOS Ø 1 1/2" PERIMETRALES Y CON ANGULO METALICOS DE 1" LOS INTERNOS h= 1.70 m. X 3.50 m. DE ANCHO, (2 UNIDADES) SOPORTADO EN UN TUBO DE HIERRO CIRCULAR Ø 2" h=1,80 m.

**M3.** Veinticinco punto veintitrés metros cuadrados (25,23 M2) de VIA DE ACCESO MEJORADO 1 EN ARENA Y RECEBO CON UN ANCHO DE 8.00 m. X 3.15 m DE LONGITUD APROXIMADAMENTE Y UN ESPESOR DE 0.05 m.

**M4.** Ciento ochenta y dos punto treinta y un metros cuadrados (182,31 M2) de VIA DE ACCESO MEJORADO 2 EN ARENA Y RECEBO CON UN ANCHO DE 7.00 m. X 26.05 m DE LONGITUD APROXIMADAMENTE Y UN ESPESOR DE 0.05 m.

**M5.** Dos punto cero cinco metros (2,05 M) de CERCA INTERNA EN POSTES DE MADERA CON DIAMETRO 0,09 m, h=1,50 m DISTANCIA 2,50 m. CON 4 HILOS DE ALAMBRE PUA.

**M6.** Una (1) VALLA PUBLICITARIA TRASLADO CONSTRUIDA EN ESTRUCTURA DE TUBOS CIRCULARES DE HIERRO Ø 22" ALTURA PROMEDIO 12 METROS, SOPORTADO EN BASE DE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Aa063254384



Ca348477748

108548TTASCETH88

11-091439



11-091439

10893BCG&PP9HADA

CONCRETO Y ASEGURADA CON ESPARRAGOS Y TUERCAS, MEDIDA TOTAL DE LA VALLA 12.00 m x h= 4.00. TIENE DOS VISTAS EN V HACIA EL NORTE Y SUR.

**M7.** Una (1) VALLA PUBLICITARIA TRASLADO DE 12.00 m x h= 4.00 m. EN ESTRUCTURA DE ANGULOS METÁLICOS EN HIERRO Ø 1 1/2" m, Y SEIS PERFILES METÁLICOS CON LÁMINA DE ZINC DE 1.00 m x 0.40 m TIENE DOS (2) PARALES PARA REFUERZO EN ANGULO METÁLICO HIERRO Ø 1 1/2" CON MEDIDAS DE 0.20 X 3.20 m. **CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES:** Dos (2) unidades de CHAPARRO (D= 0.33 m a 0.40 m), doce (12) unidades de GUASIMO (D=0.33 m a 0.50 m), once (11) unidades de GUASIMO (D=0.51 m a 0.80 m), ocho (8) de GUASIMO (D=0.81 m a 1.75 m), una (1) unidad de CAUCHO (D=0.54 m), seis (6) unidades de TATAMACO (0.30 m a 0.40 m), cuatro (4) unidades de TATAMACO (0.41 m a 0.55 m), cinco (5) unidades de TATAMACO (0.56 m a 0.90 m), dos (2) unidades de RASPAYUCO (D=0.37 a 0.40 m), un (1) VARAZON (D=0.32 m), dos (2) unidades de DINDE (D=0.32 a 0.60 m), tres (3) unidades de CACHO DE VENADO(D=0.20 a 0.46 m), tres (3) unidades de ARRAYAN (D=0.32 a 0.35 m), un (1) BALSO (D= 1.55 m), un (1) IGUA (D=0.55 m), dos (2) TACHUELO (0.10 m a 0.70 m), dos (2) unidades de CRUCETO (D= 0.15 m a 0.20 m), tres (3) unidades de FICUS (D=0.10 m a 0.15m), un (1) CACTUS, y mil tres punto ochenta y tres metros cuadrados (1.003,83 m<sup>2</sup>) de PASTO ANGLETON. \*\*\*\*\*

El predio objeto de esta compraventa está debidamente delimitado y alinderado, dentro de las siguientes abscisas: : **ÁREA REQUERIDA 1:** Abscisa Inicial K 23+665.00 I - Abscisa Final K 24+041.80 I; **ÁREA REQUERIDA 2:** Abscisa Inicial K 24+144.99 I - Abscisa Final K 25+048.62 I, del proyecto vial Neiva-Espinal-Girardot sobre la vía concesionada que del municipio de Neiva conduce a Bogotá D.C.; y que hace parte del **PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN** denominado **VILLA NOHORA MARCELA**, ubicado en la Vereda SAN ANDRÉS, del municipio de Neiva, Departamento del Huila, identificado con la Matrícula Inmobiliaria número dos cero cero guion uno cuatro cinco seis nueve cero (200-145690) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, y en el registro de catastro con la Cédula Catastral número cero cero cero uno cero cero cero cero cero cero dos cero cero siete seis cero cero cero cero cero cero cero cero (0001000000020076000000000), el cual tiene un **ÁREA TOTAL** de **CUATROCIENTOS CINCO HECTÁREAS NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (405 Has**



# República de Colombia



Ca348477747

Página No. 5

Aa063254385

9.468,25 M2), cuya descripción específica y linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública número Siete Mil Doscientos Diez (7.210) del veintiuno (21) de diciembre del año dos mil dieciocho (2.018) de la Notaría Veintiuno (21) de Bogotá D.C., y relacionados a continuación: **ORIENTE:** con carretera Nacional (Concesión GIRARDOT, ESPINAL, NEIVA); **OCCIDENTE:** con predios de Juan Osorio Méndez y Juan Lozano; **SUR:** con predios de María Helena Giraldo; **NORTE:** con predios de Antonio Cortes.

**CLÁUSULA SEGUNDA. DETERMINACIÓN DEL OBJETO:** Que la franja de terreno objeto de esta Compraventa, de acuerdo con la Ficha Predial y Plano anexo ANG-UF2-050-I, tiene un área requerida de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (18.586,29 m<sup>2</sup>)**, que se compone de dos (2) franjas de terreno requeridas de menor extensión separadas entre sí, que cuentan con los siguientes linderos específicos:

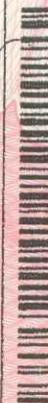
**ÁREA REQUERIDA UNO (1)** de CINCO MIL QUINCE PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (5.015,82 M2) comprendida dentro de los siguientes linderos específicos, los cuales corresponden a los contenidos en la ficha predial anotada y su anexo de linderos: **POR EL NORTE:** Colinda con predio de DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON (ÁREA SOBRANTE) (Del Punto 22 al Punto 23 del plano predial), en una longitud de SEIS METROS CINCUENTA Y OCHO CENTÍMETROS (6,58 m); **POR EL SUR:** Colinda con predio de JUDITH ROJAS VIEDA Y OTROS (Del Punto 1 al Punto 3 del plano predial), en una longitud de VEINTE METROS OCHO CENTÍMETROS (20,08 m); **POR EL ORIENTE:** Colinda con VÍA NACIONAL NEIVA - AIPE (Del Punto 23 al Punto 1 del plano predial), en una longitud de TRESCIENTOS OCHENTA METROS SETENTA Y TRES CENTÍMETROS (380,73 m); y **POR EL OCCIDENTE:** Colinda con predio de DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON (ÁREA SOBRANTE) (Del Punto 3 al Punto 22 del plano predial), en una longitud de TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS SETENTA Y SEIS CENTÍMETROS (382,76 m).

Y **ÁREA REQUERIDA DOS (2)** de TRECE MIL QUINIENTOS SETENTA PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (13.570,47 M2) comprendida dentro de los siguientes linderos específicos, los cuales corresponden a los contenidos en la ficha predial anotada y su anexo de linderos: **POR EL NORTE:** Colinda con predio de DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON (Área Sobrante) (Punto 108 del plano

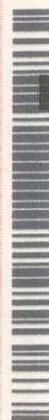


República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Aa063254385



Ca348477747

1085588TTASTETH

1085588TTASTETH



12-11-19

1085588TTASTETH

predial), en una longitud de CERO METROS (0,00 m), **POR EL ORIENTE:** Colinda con VÍA NACIONAL NEIVA – AIPE (Del Punto 108 al Punto 49 del plano predial), en una longitud de NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS SESENTA Y NUEVE CENTÍMETROS (966,69 m); **POR EL SUR:** Colinda con predio de DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON (Área Sobrante) (Punto 49 del plano predial), en una longitud de CERO METROS (0,00 m); y **POR EL OCCIDENTE:** Colinda con predio de DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON (Área Sobrante) (Del Punto 49 al Punto 108 del plano predial), en una longitud de NOVECIENTOS SETENTA Y TRES METROS VEINTIÚN CENTÍMETROS (973,21 m). **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante los linderos y la cabida expresada, la venta se hace como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO: DECLARATORIA DE PARTE RESTANTE:** Luego de adquirir la franja de terreno determinada anteriormente, queda un **ÁREA RESTANTE** respecto de la cual **EL VENDEDOR, DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON**, se reserva la propiedad, dicha parte restante consiste en un área de **CUATROCIENTOS CUATRO HECTÁREAS OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (404 Has 881,96 M2)** la cual se continúa denominando y se describe de la siguiente manera: Predio denominado **“VILLA NOHORA MARCELA”**, ubicado en la Vereda SAN ANDRÉS, del municipio de Neiva, Departamento del Huila, identificado con la Matrícula Inmobiliaria número dos cero cero guion uno cuatro cinco seis nueve cero (200-145690) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, y en el registro de catastro con la Cédula Catastral número cero cero cero uno cero cero cero cero cero cero dos cero cero siete seis cero cero cero cero cero **(000100000002007600000000)**, con los siguientes linderos: **ORIENTE:** *colinda en una primera distancia con la primera área destinada para proyecto vial Autovía Neiva Girardot, sobre el corredor Neiva - Espinal - Girardot, entre los puntos de coordenadas tres (3) hasta el punto de coordenada veintidós (22) del plano de adquisición predial, en una extensión de trescientos ochenta y dos coma setenta y seis metros (382,76 m); luego continúa colindando con carretera Nacional (Concesión GIRARDOT, ESPINAL, NEIVA); después sigue colindando en una segunda distancia, con la segunda área destinada para proyecto vial Autovía Neiva Girardot, sobre el corredor Neiva - Espinal - Girardot, entre los puntos de coordenadas cuarenta y nueve (49) hasta el punto de coordenada ciento ocho (108) del plano de adquisición predial, en una longitud de novecientos setenta y tres coma*

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



# República de Colombia



Ca348477746

Página No. 7

Aa063254386

veintiún metros (973,21 m); y termina colindando con carretera Nacional (Concesión GIRARDOT, ESPINAL, NEIVA); **OCCIDENTE:** con predios de Juan Osorio Méndez y Juan Lozano; **SUR:** con predios de María Helena Giraldo; **NORTE:** con predios de Antonio Cortes. **PARAGRAFO TERCERO:** Los linderos de la parte restante son suministrados y revisados por **EL VENDEDOR**, quien los declara y aprueba mediante el presente instrumento público, y asume cualquier diferencia o error en cuanto a la cabida y linderos. \*\*\*\*\*

**CLÁUSULA TERCERA. VALOR:** Para todos los efectos fiscales y legales el precio total y único del bien que transfiere es la suma de **VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS Moneda Corriente. (\$29.645.255,00)**, discriminados así: Área requerida de terreno: por valor de Diecinueve Millones Quinientos Quince Mil Seiscientos Cinco Pesos Moneda Corriente. (\$19.515.605,00); Construcciones Anexas o Mejoras: por valor de Seis Millones Seiscientos Ocho Mil Ciento Doce Pesos Moneda Corriente. (\$6.608.112,00); Cultivos y/o Especies Vegetales: por valor de Tres Millones Quinientos Veintiún Mil Quinientos Treinta y Ocho Pesos Moneda Corriente. (\$3.521.538,00), según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, de fecha diecinueve (19) de marzo de dos mil diecinueve (2019). **PARAGRAFO:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificada por el Artículo 53 de la ley 1943 del 28 de Diciembre de 2018, la parte vendedora y compradora, declaramos bajo la gravedad del juramento lo siguiente: **a)** Que el precio incluido en la escritura es real; **b)** que dicho precio no ha sido objeto de pactos privados en los que señalen un valor diferente; y **c)** Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la escritura-

**CLÁUSULA CUARTA. FORMA DE PAGO:** LA COMPRADORA pagará a EL VENDEDOR la totalidad del valor antes estipulado en la Cláusula Tercera de este contrato de compraventa, directamente o por cualquier otro medio legal que haya dispuesto la sociedad AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S., así: **1)** Un primer contado equivalente al **SESENTA POR CIENTO (60%)**, o sea la suma de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$17.787.153,00)**, el cual se hizo efectivo de conformidad con la promesa de compraventa celebrada entre las partes, y EL

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Aa063254386



Ca348477746



10851ETH8aT8aTM9

31-07-19

14-8993334

12-11-19

10891PP9HADMCB9G

**VENDEDOR** declara haberlo recibido a satisfacción; 2) un segundo y último contado equivalente al **CUARENTA POR CIENTO (40%)**, o sea la suma de **ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO DOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$11.858.102,00)**, el cual se hará efectivo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en que la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA** haga entrega a **EL COMPRADOR** de la primera copia de la Escritura Pública de compraventa debidamente registrada, junto con el Certificado de Tradición y Libertad actualizado donde aparezca la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** como propietaria de la zona de terreno en venta. En todo caso el desembolso de la suma antes dicha se hará previa constatación de que el predio se encuentra libre de cualquier clase de gravamen, servidumbre, medida cautelar o limitación al dominio. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En aplicación de la Ley mil setecientos ocho (1708) de dos mil catorce (2014) y demás normas legales que la adicionen o sustituyan, reglamentan, suspendan o deroguen, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, creada mediante Decreto número cuatro mil ciento sesenta y cinco (4165) de tres (3) Noviembre de dos mil once (2.011), se reserva el derecho a realizar el pago de las sumas de dinero objeto de este contrato a la autoridad que señale la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, en el evento en que este inmueble llegue a ser incautado y/o vinculado a un proceso penal. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los valores aquí indicados se pagarán con cargo a la subcuenta de Predios del Fideicomiso P.A. **NEIVA GIRARDOT** a través de **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, con Número de Identificación Tributaria – NIT. 830.054.539-0, administradora del P.A. **NEIVA GIRARDOT**. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes declaran bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en esta Escritura Pública de compraventa es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaran que no existen sumas de dinero que se hayan convenido o facturado por fuera de esta Escritura Pública de compraventa (Artículo noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo cincuenta y tres (53) de la Ley mil novecientos cuarenta y tres (1943) de dos mil dieciocho (2018).

Igualmente de conformidad con la Ley 1943 de 2018, artículo 53, hemos sido **ADVERTIDOS** por el señor Notario que en el evento en que la suma anteriormente señalada no sea la real, tanto el impuesto sobre la renta, la ganancia ocasional, el

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



# República de Colombia



Aa063254387



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.

impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar esta transacción a las autoridades de impuestos, para lo de su competencia, y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, para determinar el valor real de la transacción contenida en el presente instrumento público. **-PARÁGRAFO CUARTO:** El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles adquiridos por motivo de utilidad pública e interés social, no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria, de conformidad con lo consagrado en el inciso cuarto del artículo quince (15) de la Ley Novena (9) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) y en el párrafo tercero del artículo sesenta y uno (61) de la Ley trescientos ochenta y ocho (388) de mil novecientos noventa y siete (1997). Se exceptúan los valores recibidos por lucros cesantes y factores de compensación socioeconómicos.

**CLÁUSULA QUINTA. - SANEAMIENTO:** EL VENDEDOR asume el saneamiento del derecho que vende y responde porque el predio que transfiere mediante esta escritura se halle libre de gravámenes, medidas cautelares, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, prohibiciones, administración y/o arrendamiento por escritura pública, anticresis, constitución de patrimonio de familia inembargable, servidumbres o cualquier otra limitación del dominio. Igualmente, manifiesta que se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos causados hasta el día que se haga entrega a LA COMPRADORA de la primera copia de la Escritura Pública de compraventa debidamente registrada, junto con el Certificado de Tradición y Libertad actualizado donde aparezca la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI como PROPIETARIO de la zona de terreno vendida, en consecuencia, EL VENDEDOR deberá entregar los originales de los recibos debidamente pagados. En todo caso los servicios públicos con que contare el inmueble quedarán exclusivamente para el predio restante de propiedad de EL VENDEDOR liberando a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI y/o a la Concesión, de cualquier pago al respecto. También se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley. \*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO PRIMERO. SANEAMIENTO AUTOMÁTICO:** Se sirva dar aplicación al saneamiento automático respecto a la zona de terreno requerida para el



Aa063254387

Ca348477745



108529HETH8aT8AT

07-19



12-11-19

Cadenia S.A. No. 890-030-0390

**proyecto vial NEIVA - ESPINAL - GIRARDOT**, objeto de esta compra, respecto de cualquier vicio en la titulación y tradición, presente y futuro que recaiga sobre el predio objeto de adquisición, en especial, teniendo en cuenta que esta adquisición por motivos de utilidad pública e interés social no implicará el traslado de redes ni activos a nuevas franjas de terreno destinadas a servidumbres, ni desconoce derechos inmobiliarios previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la industria del Petróleo, especialmente respecto de los siguientes gravámenes y limitaciones, constituidos por motivos de utilidad pública e interés social, bien, para la industria de hidrocarburos, industria declarada de utilidad pública en sus ramos de exploración, producción, transporte, refinación y distribución, de conformidad con lo previsto en el artículo primero (1°) de la Ley mil doscientos setenta y cuatro (1274) de dos mil nueve (2009), especialmente sobre la **SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y GASODUCTO**, constituida en favor de la Sociedad HOCOL S.A., mediante la Escritura Pública 2850 del 14 de septiembre de 1990 otorgada en la Notaría Primera de Neiva, debidamente inscrita en la anotación uno (1) del Folio de Matrícula Inmobiliaria dos cero cero guion uno cuatro cinco seis nueve cero (200-145690) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, de conformidad con lo consagrado en la **Ley mil seiscientos ochenta y dos (1682) de dos mil trece (2013)** y el **Decreto Reglamentario setecientos treinta y siete (737) del diez (10) de Abril de dos mil catorce (2014)** POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL SANEAMIENTO AUTOMÁTICO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE QUE TRATA EL **ARTÍCULO VEINTIUNO (21) DE LA LEY MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS (1682) DEL VEINTIDÓS (22) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRECE (2013)**, el cual menciona “...**Artículo 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública.** La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. \*\*\*\*\*

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los  
**Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**



# República de Colombia



Ca348477744

Página No. 11

Aa063254388

inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

**Parágrafo 1º.** El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente...”, dentro del proceso de adquisición predial adelantado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, esta solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Neiva, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria **dos cero cero guion uno cuatro cinco seis nueve cero (200-145690)** de la **Intención del Estado de Adelantar el Saneamiento Automático** sobre este Inmueble, registro que se efectuó en la **anotación número seis (6)** del mencionado folio de matrícula inmobiliaria, en consecuencia, las partes de este contrato aceptan y acceden a la aplicación del saneamiento automático invocado, de tal manera que no se trasladen anotaciones referentes a vicios en la titulación y tradición a las matrículas inmobiliarias que se abran para identificar las áreas de terreno adquiridas mediante este instrumento público por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, solicitando el estricto cumplimiento a lo dispuesto en las normas transcritas anteriormente. En todo caso, debe tenerse en cuenta que el inciso quinto del artículo veintidós (22) de la Ley 1682 de 2013, puede conservarse en la matrícula inmobiliaria que identifique el predio adquirido, porque se trata de una servidumbre de utilidad pública y sus redes y activos pueden mantenerse. \*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los gravámenes hipotecarios, servidumbres, afectaciones y medidas cautelares entre otros o cualquier otra limitación o gravamen que pudiera soportar el inmueble, **continuarán vigentes para la parte restante** que se reserva **EL VENDEDOR**, descrita en el **PARÁGRAFO SEGUNDO** de la **CLÁUSULA SEGUNDA** de este instrumento. **PARÁGRAFO TERCERO:** En cuanto al gravamen de **SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y GASODUCTO**, que recaen sobre el inmueble objeto de enajenación, solicitamos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva – Huila, **NO trasladarlos** al folio que se segrega o se abre a nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, puesto que el área de terreno afectada con dichas servidumbres no resulta objeto de venta mediante el presente instrumento público, de conformidad con lo conceptuado en el **Informe**

**Técnico de Servidumbres ANG-UF2-050-I del diecinueve (19) de octubre de dos**



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Aa063254388

Ca348477744



108531A0AETH8aT8

11-07-19



Cadena S.A.

Cadena S.A. NE 89030596

mil dieciocho (2.018) elaborado por AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S. como delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.-----

**CLÁUSULA SEXTA. TRADICIÓN: EL VENDEDOR, DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON**, adquirió el derecho real de dominio sobre el predio de mayor extensión del cual hace parte la franja de terreno que es objeto de venta, por **compraventa** celebrada con el señor BLAS FRANCISCO ALEJANDRO PAOLO RAMÍREZ HERRERA, otorgada mediante Escritura Pública Número Siete mil doscientos diez (7210) del veintiuno (21) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaria Veintiuna (21) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., registrada en la anotación número (4) del Folio de Matrícula Inmobiliaria dos cero cero guion uno cuatro cinco seis nueve cero (200-145690) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. \*\*\*\*\*

**CLÁUSULA SÉPTIMA. ENTREGA MATERIAL:** La entrega real y material del predio objeto de esta venta se efectuó en fecha veinticinco (25) de febrero de dos mil diecinueve (2019), al momento de la suscripción del Permiso de Intervención Voluntario, entrega ratificada con la suscripción del Acta Definitiva de Entrega y Recibo Material de la fecha veintiséis (26) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), la cual se protocolizará con la presente escritura pública. Con la firma de cualquiera de los mencionados documentos, bien sea, acta de entrega, permiso de intervención, promesa de compraventa y/o este contrato de compraventa, **EL VENDEDOR** autoriza a **LA COMPRADORA** para ingresar y disponer de inmediato del inmueble objeto de esta compraventa, directamente o por medio de sus contratistas en la ejecución de las obras relacionadas con el proyecto vial, de manera que dichos documentos prestan mérito suficiente para que **LA COMPRADORA** pueda hacer valer su condición de legítimo poseedor del inmueble objeto de este contrato. -----

**CLÁUSULA OCTAVA. ASIGNACIÓN DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Y REFERENCIAS CATATRALES: LA COMPRADORA**, en este acto, solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, y a la Oficina de Catastro correspondiente, según sus competencias, se sirvan asignar número de folio de matrícula inmobiliaria y número de referencia catastral independientes, para las áreas de terreno que por este instrumento adquiere la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, para la ejecución del proyecto vial Neiva-Espinal-Girardot,

zonas de terreno identificadas en la cláusula segunda de este instrumento. Las cuales  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



# República de Colombia



Ca348477743

Página No. 13

Aa063254389

se denominarán: **ÁREA REQUERIDA UNO (1). ANG-UF2-050-I y ÁREA REQUERIDA DOS (2). ANG-UF2-050-I.** \*\*\*\*\*

**CLÁUSULA NOVENA. RENUNCIAS:** EL VENDEDOR expresamente renuncia en esta Escritura a la condición resolutoria que se origina en la forma de pago aquí establecida, y renuncia al ejercicio de la acción resolutoria y de cualquier otra acción real de que pueda ser titular, por el hecho de que llegare a quedar pendiente el pago total o parcial del precio estipulado, por tratarse de bienes inmuebles adquiridos por motivo de utilidad pública e interés social. Por lo tanto, solo podrá ejercitar acciones personales para obtener los pagos en caso de que llegaren a quedar pendientes. \*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA. EMOLUMENTOS:** Los gastos, derechos e impuestos notariales y de registro se asumirán de la siguiente manera: Los gastos notariales de acuerdo al Artículo 39 de la Resolución 0691 del 24 de enero de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, que determina: *“Concurrencia de los Particulares con Entidades Exentas y límite de la remuneración notarial. En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario; tampoco, aquellas a cuyo favor existan tarifas especiales”*. De los impuestos de registro de anotación, se asumirán así: el cincuenta por ciento (50%) por parte de EL VENDEDOR, y el otro cincuenta por ciento (50%) se considera exento por tratarse de una entidad de derecho público, de conformidad con el inciso 2 del literal k), artículo 22, de la Resolución 6610 del 27 de mayo de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro, el cual señala: *“Sin embargo, cuando los particulares contraten con gobiernos extranjeros, en los términos previstos en el presente literal, o con alguna de las entidades estatales a que se refiere el parágrafo 2° de este artículo, aquellos pagarán los derechos de registro sobre el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa normal vigente”*. **PARÁGRAFO:** En razón de que la adquisición del predio objeto de esta compraventa se lleva a cabo dentro del proceso de enajenación voluntaria y se cumplen los requisitos de la Resolución ochocientos noventa y ocho (898) de dos mil catorce (2014) del IGAC, la entidad adquirente hará el reconocimiento y asumirá el pago de los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la presente escritura pública de compraventa en favor de la entidad adquirente **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**. Esta aplicación de la Resolución ochocientos noventa y ocho (898) de dos mil catorce (2014)

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



Aa063254389

Ca348477743



1085481TA98ETH8a

17-10-19



12-1-19

Comercial S.A. No. 89030340

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

del IGAC, procura dar agilidad a los procesos de adquisición de predios y preservar los recursos públicos, tal como lo dispone la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** mediante Comunicación de Radicado de Salida N°. 2016-604-038180-1 del 06-12-2016, recibida por **AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S.** con Radicado de Entrada E1-001045 del 21-12-2016, mediante la cual confirma que los mencionados derechos notariales y de registro serán asumidos por LA **COMPRADORA**, y autoriza que los mismos sean pagados directamente a las entidades correspondientes, tales como Notarías y Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos y Gobernación del Huila – Secretaria de Hacienda. Los valores aquí indicados se pagarán con cargo a la subcuenta de Predios del Fideicomiso P.A. **NEIVA GIRARDOT** a través de la **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, administradora del P.A. **NEIVA GIRARDOT**. \*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** Para los fines de la presente Escritura Pública, se aplica lo dispuesto en el artículo diez (10) de la Ley 80 de 1.993, que trata de las excepciones a las inhabilidades e incompatibilidades señaladas en la citada ley. \*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. FUNDAMENTOS DE LA NEGOCIACIÓN:** La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, en coordinación con el Ministerio de Transporte como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo cincuenta y ocho (58) de la Constitución Política de Colombia y el capítulo VII de la Ley trescientos ochenta y ocho (388) de mil novecientos noventa y siete (1997), la Ley mil seiscientos ochenta y dos (1682) de dos mil trece (2013) modificada por la Ley mil setecientos cuarenta y dos (1742) de dos mil catorce (2014) y la Ley mil ochocientos ochenta y dos (1882) de dos mil dieciocho (2018), adelanta el Proyecto vial denominado **NEIVA - ESPINAL - GIRARDOT**, previo el cumplimiento de los trámites legales, se suscribió el Contrato de Concesión bajo el Esquema de APP número Diecisiete (17) del treinta (30) de Octubre de dos mil quince (2015), entre la sociedad **AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S.** y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, en virtud del cual la sociedad se encuentra debidamente facultada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** para realizar la adquisición de predios que se requieran para el desarrollo de las actividades contempladas en el objeto del Contrato de



# República de Colombia



Ca348477742

Página No. 15

Aa063254390

Concesión. \*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DESTINACIÓN COMO BIEN DE USO PÚBLICO:** El inmueble objeto del presente contrato ingresa al patrimonio de la Nación, a nombre de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, de conformidad con el Artículo treinta y cuatro (34) de la Ley ciento cinco (105) de mil novecientos noventa y tres (1993), por tanto, **se afecta como bien de uso público**, por su destinación para la rehabilitación, construcción, mejoramiento, operación y mantenimiento de una vía intervenida por el Proyecto Vial NEIVA - ESPINAL - GIRARDOT. \*\*\*\*\*

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Forman parte del presente contrato los siguientes documentos: **A)** Copia del Avalúo Comercial Corporativo ANG-UF2-050-I, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, de fecha diecinueve (19) de marzo de dos mil diecinueve (2019); **B)** Copia de Oficio de Oferta Formal de Compra S1-008795 del veintiocho (28) de mayo de dos mil diecinueve (2019); **C)** Certificado de existencia y representación legal de la sociedad AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S. y copia de la cédula de ciudadanía de su representante legal. **D)** Documentos que acreditan la existencia y representación legal de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI. **E)** Copia de la Cédula de Ciudadanía de EL VENDEDOR. **F)** Copia de Acta de recibo y entrega del predio. **G)** Copia de la Ficha-Predial ANG-UF2-050-I. **H)** Copia del Plano Predial ANG-UF2-050-I. **I)** Copia de la Resolución mil quinientos treinta y cuatro (1534) del tres (03) de septiembre de dos mil quince (2.015) del Ministerio de Transportes - Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, declaratoria de utilidad pública e interés social del proyecto vial Neiva-Espinal-Girardot. **J)** Copia de Folio de Matrícula Inmobiliaria dos cero cero guión uno cuatro cinco seis nueve cero (200-145690). **K)** Copia de Informe Técnico de Servidumbres ANG-UF2-050-I del diecinueve (19) de octubre de dos mil dieciocho (2.018).

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. ACEPTACIÓN:** Presente NELSON JAVIER RODRÍGUEZ CRUZ, en su condición de Representante Legal de la sociedad AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S. manifiesta: que **ACEPTA** la compra por motivos de utilidad pública e interés social que a favor de LA NACIÓN - AGENCIA NACIONAL DEL INFRAESTRUCTURA con NIT. 830.125.996-9, se hace mediante este instrumento, y todas las estipulaciones contenidas en el mismo. \*\*\*\*\*

HASTA AQUÍ LA MINUTA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

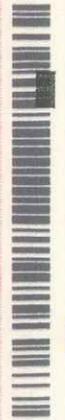


República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Aa063254390



Ca348477742

108554891TA99ETH



Cadenera S.A. de S. en C. 11-07-18

Cadenera S.A. de S. en C. 11-07-18

108926aPP9HADGCB

Para los efectos de la ley 258 de 1996, **EL NOTARIO** deja constancia, que indagó al **VENDEDOR** sobre su estado civil y manifestó que el inmueble objeto de este contrato **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

Igualmente indagó al representante de **LA COMPRADORA** y declara el inmueble que adquiere no lo afecta a vivienda familiar, por tratarse de una entidad de derecho público, en consecuencia no darse los presupuestos establecidos en la Ley 258 de 1996 para hacerse obligatoria su constitución. -----

**CONSTANCIA NOTARIAL:** Se deja expresa constancia que el Notario advirtió a las partes intervinientes en la presente escritura pública sobre el contenido, obligatoriedad e implicaciones del Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario, y respecto de la declaración juramentada que emitan los otorgantes. -----

-----**COMPROBANTE Y ANEXOS**-----

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.-** Leído el presente instrumento a los comparecientes son advertidos de la formalidad del registro de la copia dentro del término legal que comenzará a contarse a partir de la fecha de expedición de la escritura, so pena del cobro de intereses moratorios a la tasa legal establecida. Los comparecientes, así mismo, hacen constar que revisaron en forma cuidadosa el texto de este documento, encontrando que están sus nombres completos, su número de documento de identidad, su estado civil, número de matrícula inmobiliaria, linderos y demás especificaciones del predio objeto del cual trata este acto; en consecuencia declaran que todas las afirmaciones consignadas en la presente escritura son correctas y que lo han hecho con su pleno consentimiento y por ello asumen la plena responsabilidad que se derivare de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen y saben que el Notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Una vez leído todo el texto y aprobado como lo fue lo firman como aparece conmigo y por ante mí El Notario que doy fe y **LO AUTORIZO.**

**LOS COMPARECIENTES PRESENTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACION:** Se agregan al protocolo para insertar su contenido en las copias que se expidan los siguientes documentos: **A) Copia del Avalúo Comercial**



# República de Colombia



Ca348477741

Página No. 17

Aa063254391

Caquetá, de fecha diecinueve (19) de marzo de dos mil diecinueve (2019); B) Copia de Oficio de Oferta Formal de Compra S1-008795 del veintiocho (28) de mayo de dos mil diecinueve (2019); C) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S. y copia de la cédula de ciudadanía de su representante legal. D) Documentos que acreditan la existencia y representación legal de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI. E) Copia de la Cédula de Ciudadanía de EL VENDEDOR. F) Copia de Acta de recibo y entrega del predio. G) Copia de la Ficha Predial ANG-UF2-050-I. H) Copia del Plano Predial ANG-UF2-050-I. I) Copia de la Resolución mil quinientos treinta y cuatro (1534) del tres (03) de septiembre de dos mil quince (2.015) del Ministerio de Transportes – Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, declaratoria de utilidad pública e interés social del proyecto vial Neiva-Espinal-Girardot. J) Copia de Folio de Matrícula Inmobiliaria dos cero cero guión uno cuatro cinco seis nueve cero (200-145690). K) Copia de Informe Técnico de Servidumbres ANG-UF2-050-I del diecinueve (19) de octubre de dos mil dieciocho (2.018). Además, se allega PAZ Y SALVO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO número 382857 y PAZ Y SALVO POR VALORIZACIÓN número 382858, del SIETE (07) de NOVIEMBRE de dos mil diecinueve (2019), mediante el cual LA SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL DE NEIVA, HUILA. HACE CONSTAR: Que el predio con número catastral cero cero cero uno cero cero cero cero cero cero dos cero cero siete seis cero cero cero cero cero cero cero cero cero (000100000002007600000000). Dirección: VILLA NOHORA MARCELA, con avalúo catastral de cien millones ciento veinte mil pesos moneda corriente (\$100.120.000,00) se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de Impuesto Predial, por haberse pagado los impuestos correspondientes, válidos hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). Firmado ilegible. Funcionario Responsable. Elcy Ortiz. Así mismo allega PAZ Y SALVO POR VALORIZACIÓN, del mismo inmueble válido hasta el 31 de Diciembre de 2019.

**NOTA: ESTA ESCRITURA SE REALIZA EN ESTA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE NEIVA- CONFORME AL REPARTO EFECTUADO POR LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA, EL DIA 25 DE NOVIEMBRE DE 2019.-**

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: Aa063254385,



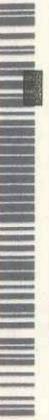
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Aa063254391

Ca348477741



10851ETH8079ATB9

01/07/19

Credencio S.A. No. 859923390



12-11-19

Id S.A. No. 8903903340

Aa063254384, Aa063254385, Aa063254386, Aa063254387, Aa063254388, Aa063254389,  
Aa063254390, Aa063254391, Aa063254392. - - - - -

suministradas por esta oficina. =====

Leída esta escritura por los otorgantes y advertidos de la formalidad del registro ante la oficina respectiva dentro del término de sesenta (60) días, previa presentación de la correspondiente boleta fiscal, la aprueban y la firman junto con el Notario que de ello da fe. =====

DERECHOS NOTARIALES: \$168.025. - - - RESOLUCIONO 0691 DE 24/01/2019.-

RECAUDOS: Superintendencia de Notariado y Registro: \$9.300. - - - - -

Fondo Especial de la Superintendencia de Notariado y Registro: \$9.300. - - - - -

IVA / 19%: \$99.413. - - - - -

RETENCION. :\$ NO APLICA EXCENTA. - - - - -

EL VENDEDOR,



**DIEGO ALEJANDRO HERRERA BARON**

C.C. No. 80.503.461 de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca.

DIRECCIÓN: *Ci. 5A #2504-45*

PROFESIÓN U OCUPACIÓN: *Administrador*

TELEFONO: *3013349375*

CORREO ELECTRONICO *dh\_box@hotmail.com*

ACTIVIDAD ECONOMICA *Independiente*

LA COMPRADORA: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI con NIT 830.125.996-9, representada por la Entidad delegataria AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S. con NIT 900.903.279-8, representada legalmente por,



**NÉLSON JAVIER RODRÍGUEZ CRUZ**



# República de Colombia



Ca348477740

Página No. 19

Aa063254392

ULTIMA HOJA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO : 2161 DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019. DE ESTA NOTARIA.

C.C. N°. 79.638.705 de Bogotá D.C.

Representante Legal de

**AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S.**

NIT 900.903.279-8

DIRECCION: Av Nte en 21.

TELEFONO: 8844359

CORREO ELECTRONICO

EL NOTARIO SEGUNDO DE NEIVA,

**REINALDO QUINTERO QUINTERO**



APM. RAD.2019-10588



Aa063254392



Ca348477740

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificación y documentos del arcenio notarial.



108829EETH8a19AT

19

12-11-19

10885AH9DBCgaPP9

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10885AH9DBCgaPP9

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDES DE CIUDADANIA

NUMERO 79.638.705

RODRIGUEZ CRUZ

APPELLIDOS

NELSON JAVIER

SEÑALES

*[Handwritten signature]*  
FISIA



FECHA DE NACIMIENTO 01-OCT-1973

BOGOTA D.C.  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.66  
ESTATURA

O+  
G.S. PH

M  
SEXO

08-OCT-1991 BOGOTA D.C.  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

MONTE SERENO

REGISTRACION NACIONAL  
SECRETARIA DEL TRABAJO Y PROMOCION



A-1500150-00110428-M-0079538705-20081204

0007444732A \*

12900107100





Ca348477621



República de Colombia

Organismo auxiliar para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
**CEDULA DE CIUDADANIA**

NUMERO **80.503.461**

**HERRERA BARON**  
 APELLIDOS

**DIEGO ALEJANDRO**  
 NOMBRES

*[Signature]*  
 FIRMA




FECHA DE NACIMIENTO **03-SEP-1973**

**BOGOTA D.C.**  
 (CUNDINAMARCA)  
 LUGAR DE NACIMIENTO

**1.75**      **A-**      **M**  
 ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**13-SEP-1991 BOGOTA D.C.**  
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*[Signature]*  
 REGISTRADOR NACIONAL  
 CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1500100-00152209-M-0080503461-20090309      0010239635A 2      1690027426

*Casado Bogota De*

**ANG-UF2-050-I**  
 Cundinamarca  
 CH.a.  
 Dirección = carrera 5a # 2501-45  
 telefono = 302 257 3766

Ca348477621



12-11-19

Cadema S.A. No. 890305940

Copia de la escritura No. 2161/2019= con destino al archivo  
del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - SECCION  
CATASTRO según Decreto 1711 de 1.984 **3 ENE 2020**

EL NOTARIO DE FEJUNDO :



REINALDO QUINTERO QUINTERO.

A red ink signature, appearing to be "R. Quintero", written in a cursive style over the notary seal.

**RV: Sustento recurso de Apelación - LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI en contra de la SOCIEDAD MORENO VARGAS S.A. RAD. 41001-13-03-005-2020-00188-00**

Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 04/07/2023 10:20

Para: **ESCRIBIENTES** <esctsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (271 KB)

MORENO VARGAS VS ANI apelacion TRIB NEIVA NEAV LJSG 30-06-2023 DE.pdf;



**Lizeth Andrea Cuellar Oliveros.**

Escribiente.

Secretaría Sala Civil Familia Laboral.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva-Huila.

Carrera 4 No. 6-99 Of. 1111.

[lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co)

---

**De:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** viernes, 30 de junio de 2023 16:45

**Para:** Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: Sustento recurso de Apelación - LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI en contra de la SOCIEDAD MORENO VARGAS S.A. RAD. 41001-13-03-005-2020-00188-00

---

**De:** LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA <luisjorgesg@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 30 de junio de 2023 4:43 p. m.

**Para:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: Sustento recurso de Apelación - LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI en contra de la SOCIEDAD MORENO VARGAS S.A. RAD. 41001-13-03-005-2020-00188-00

*LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA*

*ABOGADO*

*CEL 3175140329 Fijo 7292373*

*Calle 119 No. 14-03 Of. 303*

*luisjorgesg@hotmail.com*

---

**De:** LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA

**Enviado:** viernes, 30 de junio de 2023 4:42 p. m.

**Para:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>; hecastell55@hotmail.com <hecastell55@hotmail.com>; abogado.predial2@ccang.com.co <abogado.predial2@ccang.com.co>

**Asunto:** Sustento recurso de Apelación - LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI en contra de la SOCIEDAD MORENO VARGAS S.A. RAD. 41001-13-03-005-2020-00188-00

*LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA*

*ABOGADO*

*CEL 3175140329 Fijo 7292373*

*Calle 119 No. 14-03 Of. 303*

*luisjorgesg@hotmail.com*

LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS  
ABOGADOS ESPECIALIZADOS

Doctora

**ENASHEILA POLANIA GOMEZ**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA**  
**SAL CIVIL- LABORAL - FAMILIA**  
E. S. D.

**REF. EXPROPIACION** instaurada por **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI** en contra de la **SOCIEDAD MORENO VARGAS S.A.**  
**RAD. 41001-13-03-005-2020-00188-00.**

**LUIS JORGE P. SÁNCHEZ GARCÍA**, abogado titulado, identificado con C.C. No. 12.135.643, portador de la tarjeta profesional No.54.287 del CSJ y correo electrónico [luisjorgesg@hotmail.com](mailto:luisjorgesg@hotmail.com); obrando en calidad de apoderado de **LA SOCIEDAD MORENO VARGAS S.A.**, estando dentro del término legal sustento el recurso de apelación formulado contra la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito el pasado 1 de agosto de 2022, conforme a los argumentos que a continuación expongo.

**I. ANTECEDENTES FACTICOS**

**PRIMERO.-** La Demandante instauró Demanda de Expropiación respecto de una franja de propiedad de mi representada, y como consecuencia de la expropiación debe pagarse indemnización plena la cual debe incluir daño emergente y lucro cesante .

**SEGUNDO. -** La demanda correspondió por reparto al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, habiéndose admitida mediante auto del 25 de Noviembre de 2020.

**TERCERO. -** Dentro de la contestación se indicó que nos oponíamos a la expropiación bajo el avalúo aportado con la demanda por cuanto dicho avalúo carece de fundamentos fácticos y jurídicos

**CUARTO. -** Con la contestación se adjuntó dictamen pericial elaborado por El ingeniero Ramiro Vega Escobar.

**QUINTO. –** Previo escuchar a los peritos se procedió a dictar sentencia a los peritos se procedió a dictar sentencia que accedió a las pretensiones de la demanda y fijó en la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.0000) la indemnización.

**SEXTO.-** Contra la sentencia se formuló recurso de apelación en lo correspondiente al valor dado por el despacho a la indemnización el cual fue aceptado y es objeto de sustentación en este escrito.

**II. FUNDAMENTACION DEL RECURSO**

De entrada debo manifestar que ME RATIFICO EN LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS AL MOMENTO DE presentar los alegatos finales así como al INTERPONER EL RECURSO EN TODOS SUS APARTES.

Adicionalmente, sustento las inconformidades en relación con la sentencia proferida

# LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS

de la siguiente manera:

Respecto del avalúo aportado por la parte actora, caber recalcar que de acuerdo a lo establecido en el decreto 1420 de 1998 en su artículo 19, los **avalúos** tienen una vigencia de un año, contados desde la fecha de expedición, o en caso de que se haya impugnado, desde ese momento.

Es así que desde que fue realizado dicho avalúo han transcurrido más de 4 años, razón por la cual dichos valores deben ser actualizados.

Así mismo la Honorable Corte constitucional ha sido clara al indicar que “ Con base en la ponderación entre los intereses individuales y los generales, la Corte ha concluido que la indemnización puede tener tres funciones dependiendo de las circunstancias del caso concreto. Por regla general, el resarcimiento cumple un propósito reparatorio, al punto que incluye el daño emergente y el lucro cesante. Excepcionalmente, ese pago puede tener una función restitutiva o restauradora para garantizar los derechos de sujetos de especial protección constitucional, eventos en que el resarcimiento tendrá un efecto restaurador frente a los perjuicios ocasionados. Y en las situaciones restantes, la indemnización tendrá un carácter compensatorio, casos en que las autoridades darán una suma insuficiente frente al daño, pero que en alguna medida lo remedia.” ( Corte Constitucional - Sentencia C-750/15).

así las cosas, me permitiré reiterar los aspectos que no fueron tenidos en cuenta por el Juzgado de primera instancia en el fallo proferido:

## 1.- DESCONOCIMIENTO DE LA CIRCULAR 018 de 2016 DEL MUNICIPIO DE NEIVA

Dentro del Proceso al interrogar al perito que rindió el dictamen para la parte actora quedo claro que además de no tener en cuenta los conceptos de daño emergente y lucro cesante, por cuanto se limitó a cuantificar el valor del terreno sin tener en cuenta por un lado las condiciones reales del mismo conforme a la resolución 018 emanada del Municipio de Neiva, conforme a la vocación de actividades de servicio, situación que fue desconocida por el Juzgador de primera instancia en el fallo impugnado, a pesar de estar las pruebas e indicios que determinaban un valor superior.

Por el otro lado, dentro de la contestación de la demanda se allego dictamen pericial realizado por el Ingeniero Ramiro Vega Escobar, quien lo sustento dentro de audiencia evidenciando que el mismo se realizó de acuerdo a lo establecido en la circular 018 de 2016 del Municipio de Neiva, en la cual se determinaba que el área aledaña a las vías principales tenían una VOCACION DE SERVICIOS con lo cual se desvirtúa la vocación agropecuaria que hace referencia al avalúo de la demandante cuando simplemente se estaba a la espera de cuál sería el trazado de la vía en doble calzada para tener el desarrollo de servicios.

Así las cosas, el dictamen aportado por la parte demandante NO TUVO EN CUANTA LA RESOLUCION 018 DE 2016 emanada del municipio de Neiva ni tampoco cumple con lo previsto en la resolución 620 para avalúos que se encuentra vigente mientras el rendido y aportado en la oposición al avalúo cumple con dicha resolución y además tuvo en consideración la circular 018 como era lo correcto.

Dicho dictamen se ajusta además a lo establecido resolución 620 de 2008, encontrándose el mismo ajustado a derecho, puesto que la metodología utilizada está contemplada en la normatividad ya mencionada.

Dentro del fallo el Juzgador de primera instancia cuestiona el dictamen realizado por el Ingeniero Vega, toda vez que indica que la circular 018 de 2016 no tiene aplicación, sin ningún sustento legal por cuanto lógicamente se esta es a la espera de cual era el trazado de la vía para poder solicitar y llevar a cabo el desarrollo como

# LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS

tal en materia de servicios ya que no se tenía claro cuál iba a ser dicho trazado.

Se desconoció en la sentencia que el trazado de la vía tuvo una afectación muy superior a la proyectada en la ley para áreas de reserva para futuras ampliaciones que era de 30 metros cuando se utilizaron en un ancho de 107 METROS lineales de terreno, lo cual genera precisamente una afectación distinta a las demás por cuanto toma todo el frente del lote.

El avalúo aportado por la demandante, que fue el tomado por el juez de primera instancia como base de la sentencia, no podía ser realizado por el método comparativo por expresa prohibición legal.

**2.- EL JUEZ TIENE LIBERTAD PARA FIJAR LA INDEMNIZACION CONFORME A SU CRITERIO CON BASE EN LOS AVALUOS OBRANTES EN EL PROCESO.**

El Juez no tuvo en consideración que no es el perito quien fija el valor de la indemnización sino que es el JUEZ quien tomando como ilustración y sustento para su fallo, conforme a lo que los peritos hayan ilustrado al señor Juez para que sea este quien establezca el monto de la indemnización por cuanto **AMBOS PERITOS SE PRESUME QUE SON IDONEOS PARA RENDIR EL DICTAMEN SIEMPRE Y CUANDO CUMPLAN CON LA NORMATIVIDAD PREVISTA PARA SUSTENTAR DICHO dictamen.**

En efecto, el fallo toma como base el avalúo presentado en la demanda dedicándose a tratar de evidenciar que el aportado por la demandada **NO CUMPLE** con los requisitos mas da como valido el de la demandante cuando es claro que no cumpla los requisitos de la resolución 620 de 2008.

Así las cosas, le correspondía al señor Juez, no tratar de establecer formalmente las condiciones en que fue rendido el dictamen sino la metodología y aplicación de los que contiene dicho dictamen para efectos de servir de elemento auxiliar para que el Juez establezca el valor de la indemnización a cancelar el accionante buscando los parámetros restaurativos que se pretende en la constitución para los casi de expropiación.

Pero los avalúos no son el único criterio sino que la sana lógica y el conocimiento directo del fallador en torno a los valores de los terrenos deben ser utilizados y aplicados para que la sentencia que se profiera este lo mas cerca y ajustada a la realidad de los perjuicios sufridos por la propietaria.

En este orden de ideas, no se encuentra justificación cuando en el país las autoridades tratan de que el avalúo catastral se acerque lo mas posible al valor real de un predio, para el caso que nos ocupa, como un hecho inédito en Colombia, el avalúo presentado por la demandante es **INFERIOR AL AVALUO CATASTRAL POR METRO CUADRADO AL DESCONTAR LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS.**

Reitero que esto no se presenta en ninguna parte del País por ser completamente alejado de la realidad.

Igual ocurre con los avalúos de los predios en la vía NEIVA – PALERMO, para servidumbres eléctricas, que son de menor importancia en materia de **SERVICIOS CONEXOS A LA VIA DE DOBLE CALZADA** por ser una vía departamental, pero que igualmente va cerca a la vía el área a utilizar donde se avaluó hectárea a mas de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00) M/CTE** para pasar en el caso que nos ocupa a un avalúo que ni llega no al diez por ciento (10%) de ese valor, cuando es más importante la vía Neiva Bogotá que la de Neiva a Palermo en cuanto a flujo de carros para efectos del desarrollo de negocios de servicios conexos a la vía como restaurantes, estaciones de servicio, etc.

Es mucho más importante la vía Neiva Bogotá y por ello la circular 018 de 2016

# LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS

emanada del Municipio de Neiva específicamente para establecer una vocación diferente a la agropecuaria para la franja de terreno aledaña a la vía en las medidas que se establecen en dicha circular y que son aplicables plenamente para el caso que nos ocupa por no haber sido declaradas nulas por la jurisdicción de lo contencioso administrativo ni tampoco en el fallo impugnado se establece la inaplicación de dicha circular por alguna causal en particular.

Es de reiterar acá que la ley establece una franja de reserva de 30 metros y que para el caso que nos ocupa, la accionante ocupó 107 metros al lado del eje y le cargo LA TOTALIDAD DE LA VIA PARA LA DOBLE CALZADA A MI REPRESENTADA cuando debía de haber soportado un menor área conforme a lo previsto en la ley.

La demandante NO RESPETO LO PREVISTO EN LA LEY SINO QUE POR DECISION PROPIA Y SIN SUSTENTO TECNICO ALGUNO QUE ESTUVIESE EN EL DICTAMEN DETERMINO QUE TODAS LAS OBRAS FUERAN UNICAMENTE EN EL COSTADO ORIENTAL CON LO CUAL SE AFECTARON UNICAMENTE LOS PREDIOS DE MI MANDANTE.

3.- AFECTACION DEL RETORNO CON UN GRAVAMEN ADICIONAL COMO LO ES EL PEAJE.

Sobra extenderme en este aspecto por cuanto el asiento principal de las actividades de mis mandante están en la ciudad de Bogotá y en el Meta razón por la cual para complementar su actividad, lo cual se hacía de manera complementaria en el predio materia de expropiación, se incrementan los costos por cuanto deben pasar el peaje para la ciudad de Neiva hacer el retorno y volver a pasar para el norte hacia Bogotá y pagar nuevamente el peaje para poder ingresar a su predio, lo cual no fue tenido en cuenta por el despacho en el fallo cuando se trata de una situación notoria y evidente por ser publica la ubicación del peaje y la localización del ingreso al predio materia de la expropiación.

Se reitera que el pago es DOBLE para entrar al predio y por tratarse de vehículos de carga el valor del peaje es el mas alto previsto por el gobierno para este tipo de carreteras.

4.- EL AVALUO APORTADO POR LA DEMANDADA ESTA AJUSTADO A LA REALIDAD DEL MERCADO.

Acá debo mencionar que la vía de doble calzada contratada es posterior a la AMPLIACION DE LA VIA QUE SE ADELANTO DESDE 1994 HABIENDO YA AMORTIZADO EL IMPACTO DE DICHA AMPLIACION con lo cual no puede establecerse que la valorización de la tierra es producto de la vía a construir por cuanto como se manifestó atrás, en la vía de NEIVA A PALERMO el mismo honorable Tribunal ha tenido conocimiento de los avalúos de las tierras que mínimo están a razón de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS HECTAREA razón por la cual no es aceptable bajo un criterio de sana equidad y despreviendo de cualquier elemento subjetivo, que se pretenda dar un valor del DIEZ POR CIENTO de estos avalúos para el área que es objeto de expropiación cuando se trata de una vía mucho más representativa por su importancia económica y social no solo para el Huila sino para el País.

Eso avalúos se reitera, a pesar de que no obran en el expediente son conocidos por el Honorable Tribunal y sirven de elementos ilustrativos al fallador para fijar el monto de lo indemnización, lo cual no fue tomado en cuenta por el juez al momento de dictar su fallo de primera instancia, a pesar de que este también ha conocido de tales avalúos y ha reconocido mayores valores en las sentencias proferidas en dicho despacho, y que para este caso se solicita al Honorable Tribunal que sean tenidos en cuenta para proferir el fallo de segunda instancia.

En este orden de ideas solicito al Honorable Tribunal que revoque la sentencia

**LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS**  
**ABOGADOS ESPECIALIZADOS**

proferida en primera instancia y en su lugar fije el monto de la indemnización tomando en consideración entre otros al avalúo aportado en la contestación de la demanda y los demás criterios como el conocimiento directo, conocimiento de casos similares, etc. para que se dé cumplimiento a lo ordenado en la constitución política y la ley en torno a la finalidad de la indemnización en los casos de expropiación incrementándose en consecuencia el valor a ser reconocido a mi mandante, reiterando los argumentos expuestos en la interposición del recurso de apelación ante el juez de primera instancia.

Del Honorable Tribunal,



**LUIS JORGE P. SÁNCHEZ GARCÍA**

CC. No. 12.135.643

TP. No. 54287 CSJ

Email: [luisjorgesg@hotmail.com](mailto:luisjorgesg@hotmail.com)

**RV: DESCORRO DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL APODERADO DE MORENO VARGAS PREDIO ANG-UF2-051-D**

Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 14/07/2023 15:14

Para:ESCRIBIENTES <esctsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (944 KB)

CONTESTACIÓN AL RECURSO DE LA CONTRAPARTE PREDIO ANG-UF2-051-D.pdf;



**Lizeth Andrea Cuellar Oliveros.**

Escribiente.

Secretaría Sala Civil Familia Laboral.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva-Huila.

Carrera 4 No. 6-99 Of. 1111.

[lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co)

---

**De:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** viernes, 14 de julio de 2023 14:10

**Para:** Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: DESCORRO DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL APODERADO DE MORENO VARGAS PREDIO ANG-UF2-051-D

---

**De:** hector castelblanco <hecastell55@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 14 de julio de 2023 2:04 p. m.

**Para:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** seccivilencuesta 25 <luisjorgesg@hotmail.com>; Javier Bermudez <javier.bermudez@autovia.com.co>; Andres Ricardo Insignares Correa <abogadopredial@autovia.com.co>; Ricardo Insignares <insignares02@gmail.com>; Juan Sebastian Patarroyo Pinzon <dibujantepredial@autovia.com.co>

**Asunto:** DESCORRO DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL APODERADO DE MORENO VARGAS PREDIO ANG-UF2-051-D

Buenos Tardes,

**DOCTORA**

**ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**

HONORABLE MAGISTRADA TRIBUNAL SUSPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA –  
HUILA

E.S.D.

**DEMANDADO: MORENO VARGAS SOCIEDAD ANÓNIMA- SIGLA MOTERRA S.A.**

**LITISCONSORTE:** HOCOL S.A.  
**DEMANDANTE:** AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)

**RADICADO:** 41 001 31 03 005 2020 00188 02

**PREDIO:** ANG-UF2-051-D-LASMARGARITAS- MATRÍCULA  
INMOBILIARIA 200-116890

**ASUNTO:** DESCORRO DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL  
APODERADO DE LA CONTRAPARTE MORENO VARGAS

**HECTOR EDUARDO CASTELBLANCO PINEDA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Girardot/ Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.721.058, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 203.091 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, por medio del presente escrito me dirijo a usted su señoría, muy respetuosamente, interponer el **DESCORRO DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL APODERADO DE LA CONTRAPARTE MORENO VARGAS**.

De lo anterior me permito anexar la siguiente documentación:

1. Copia de la resolución 1534 del año 2015 de la ANI. Declaratoria de Utilidad Pública.
2. Copia del esquema de interpretación ley 1228 de 2008.
3. Copia de la escritura pública No. 1287 del 8 de junio de 2016 otorgada en la Notaria Cuarta de Neiva.
4. Copia de la escritura pública No. 147 del 26 de abril de 2017 de la Notaria Única de Palermo.
5. Copia de la escritura pública No. 2159 del 14 de noviembre de 2019 otorgada en la Notaria Primera de Neiva. (ANG-UF2-056-D)
6. Copia de la escritura pública No. 2161 del 10 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaria Segunda de Neiva. (ANG-UF2-050-I)
7. Copia de la escritura pública No. 463 del 29 de mayo de 2020 otorgada en la Notaria Primera de Espinal. (ANG-UF2-055-D)
8. **DESCORRO DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL APODERADO DE LA CONTRAPARTE.**

 [ESTUDIO DE TITULOS ANG-UF2-051.pdf](#)

 [ESTUDIO DE TITULOS ANG-UF2-051-25-30 titulo 1287.pdf](#)

 [plano uf2-051.pdf](#)

 [UF1-010 EP 147 DEL 26-04-17.pdf](#)

 [UF2-050 EP 2161 DEL 10-12-19.pdf](#)

 [UF2-056 EP 463 DEL 29-05-20 aclaratoria.pdf](#)

 [UF2-056 EP 2159 DEL 14-11-19.pdf](#)

 [UF2-056 EP 2159 DEL 14-11-2019.pdf](#)

**cordialmente,**

**HECTOR EDUARDO CASTELBLANCO PINEDA**  
**CC No. 80.721.058 de Bogotá D.C**  
**T.P. No. 203.091 del C.S.J**

**DOCTORA**

**ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**

HONORABLE MAGISTRADA TRIBUNAL SUSPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
NEIVA – HUILA  
E.S.D.

**DEMANDADO: MORENO VARGAS SOCIEDAD ANÓNIMA- SIGLA  
MOTERRA S.A.**

**LITISCONSORTE: HOCOL S.A.**

**DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA  
(ANI)**

**RADICADO: 41 001 31 03 005 2020 00188 02**

**PREDIO: ANG-UF2-051-D-LASMARGARITAS-  
MATRÍCULA INMOBILIARIA 200-116890**

**ASUNTO: DESCORRO DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL  
APODERADO DE LA CONTRAPARTE.**

**HECTOR EDUARDO CASTELBLANCO PINEDA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Girardot/ Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.721.058, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 203.091 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, por medio del presente escrito me dirijo a usted su señoría, muy respetuosamente, para efectos de sustentar el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la contraparte el señor LUIS JORGE SÁNCHEZ GARCÍA, sin embargo antes de entrar a sustentar puntualmente el recurso de alzada, me permito dar una breve explicación axiológica del proceso de expropiación como tal, así:

Agotados los trámites del proceso especial de expropiación y teniendo en cuenta que se adelanta por motivos de utilidad pública e interés social, para la ejecución y desarrollo de un proyecto de infraestructura de transporte vial, según en el **artículo 19 de la Ley 1682 de 2013**, y en virtud de la declaratoria de utilidad pública e interés social del proyecto vial Neiva – Espinal – Girardot, contenida en la **Resolución de expropiación 202060600010155 de fecha 27 de julio de 2020 expedida por la ANI**.



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

Dentro del procedimiento llevado a cabo sobre el área objeto de utilidad pública, luego de determinar la titularidad del derecho real de dominio que figura en cabeza es la sociedad **MORENO VARGAS SOCIEDAD ANONIMA S.A.** identificada con el Nit 891.100.881-4, la concesionaria profirió oferta formal de compra, que fue debidamente notificada a la sociedad propietaria.

Dentro del estudio que realizó la Concesionaria detecto un litisconsorte necesario, denominado **HOCOL S.A.**, en razón a ostenta derechos reales de servidumbre.

Que en la etapa de enajenación voluntaria no hubo voluntad de la parte pasiva de enajenar el predio para el proyecto vial, por ende, se configuró la imposibilidad de continuar adelante con la etapa de enajenación voluntaria, y se hizo necesario adelantar el trámite de expropiación judicial que nos ocupa.

Entrándonos a la contestación de demanda presentada por el litisconsorte necesario **HOCOL S.A.** debemos precisar que la misma no presenta objeción al avalúo, su preocupación es que el área que es objeto de utilidad pública e interés social se traslape con la servidumbre de gaseoducto y oleoducto.

Frente a este punto debo indicar, que las servidumbres antes citadas no se superponen con el área objeto de este litigio, por tanto, solicito desde ya al señor Juez, aplicar de manera exegeta el artículo 884 del Código Civil, que dice "PERMANENCIA E **INALTERABILIDAD** DE LAS SERVIDUMBRES>. Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito, no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella"

Teniendo en cuenta lo anterior, solicito de la manera más cordial al señor Juez, que al momento de dictar sentencia ordene a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA** mantenga la anotación de la servidumbre de gaseoducto y oleoducto en el folio de matrícula matriz **(200-116890)**, para efectos de que en el momento de dar apertura al nuevo folio de matrícula inmobiliaria donde la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ostente la calidad de propietaria del área objeto de este litigio, el nuevo folio quede sin anotación de la limitación al dominio, es decir, sin la anotación de la servidumbre.

Ahora bien, tenemos que la sociedad **MORENO VARGAS SOCIEDAD ANONIMA- SIGLA MOTERRA S.A.** por medio de Apoderado contesta la demanda de expropiación, donde se opone a cada una de la pretensiones y



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

a los hechos de la demanda, pero sin los argumentos jurídicos para desvirtuar los mismos, solo se limitó a hacer mención a que las pretensiones y hechos de la demanda no son suficientes por ende, el apoderado de la parte pasiva presenta informe de avalúo elaborado por la **LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES SERPRO LTDA**, informe de avalúo que fue objeto de interrogatorio por las partes que integran el contradictorio, y que como se verifico el mismo cuenta con una serie de inconsistencias técnica y jurídicas, que nombro a continuación:

1. Las fechas del informe son incongruentes, es decir, no tienen relación cronológica adecuada, por ende, hay una confusión en la fecha de visita al predio y en la elaboración del avalúo con la fecha de aprobación del informe, ósea, primero se aprobó el informe de avalúo y después se hizo la visita al predio y posteriormente se elaboró el informe.
2. El avalúo no tiene en cuenta las restricciones constructivas y de cualquier desarrollo urbanístico sobre las fajas de retiro de la vía nacional Neiva Bogotá, me explico, que el avalúo no tuvo en cuenta la ley 1228 de 2008, en lo relacionado a vías de primer, esta norma es clara al indicar que desde el eje de la vía, se debe respetar un metraje de 30 metros a cada lado, por ende, este metraje señala que en esa área no debe haber ningún tipo de desarrollo.
3. El avalúo de la contraparte no tiene en cuenta que el uso principal por norma del predio objeto de expropiación, es rural con actividades agropecuarias.
4. En cuanto a la valorización, el cual sube de manera exagerada y exorbitante, este argumento debe ser nulo en el avalúo, en razón a que no tienen en cuenta el art 61 de la ley 388 de 1997, a pesar de que en el informe de avalúo y el interrogatorio del evaluador manifiesta que hicieron uso de esta ley, lo cual no es cierto, es inoperante la valorización en este caso, no se debe cobrar o cargar a la entidad expropiante que pague beneficios o plusvalías que ella misma generó al anunciar el proyecto de utilidad pública, por ende el evaluador ágilmente trae este presupuesto que no es correcto frente a este caso; las expectativas de incremento en el valor de avalúo por este concepto, constituyen especulaciones inmobiliarias, la cuales no se deben cuantificar, porque son hechos futuros., por ende el avalúo no es puntual.
5. El evaluador indica en su experticia que hay una destinación múltiple, la realidad es que el sector y en el predio objeto de este proceso predomina es la agricultura y la ganadería.
6. La topografía descrita en el avalúo, no le es favorable al informe de avalúo, porque el predio es ondulado, lo que permite indicar que al



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

tener esta característica el valor del avalúo debe disminuir mas no aumentar, error grave en el avalúo.

7. La supuesta explotación del área de terreno no se desarrolla actividad que implique una explotación comercial, no se desarrolla ni uso principal que el agropecuario, y es tan claro que tampoco se desarrolla el uso compatible de comercio y servicios, por ende, el avalúo de la parte pasiva no refleja la realidad del uso.
8. La metodología que uso el evaluador fue desatinada, en razón a que optó por hacer una investigación económica indirecta sobre el corredor Neiva Aipe y sobre el corredor Neiva Palermo, los cuales consideró que no son sectores semejantes, pero el evaluador encontró 1 oferta en el corredor Neiva Aipe y 4 ofertas en el corredor Neiva Palermo, por lo que contiene un error grave en la aplicación del método, predios que no pueden ser comparables, manejan diferentes normas, hay desarrollos diferentes en los sectores, en el municipio de Palermo ya tiene consolidado un desarrollo industrial y otros en ejecución incluyendo zonas franjas industriales y multiplicidad de empresas, mientras que en el municipio de Aipe es todo lo contrario el uso es agropecuario y ganadero, otro error grave en el avalúo.
9. El predio comprable denominado las margaritas es 139 veces más grande de los predios utilizados como muestras de mercado en el avalúo de la parte pasiva, es decir, pueden ser comparables por la dimensión del terreno, otro error en el avalúo.
10. El valor de metro cuadrado es de \$70.000, cifra exorbitante no se ajusta a la realidad, menos cuando tienen desventajas y diferencias con los predios comparados en el avalúo.

Todos los anteriores argumentos, deben ser tenidos en cuenta para que el Despacho rechace el avalúo presentado por la pasiva, ya que contiene una serie de errores graves, que fueron descritos en el pronunciamiento realizado por el Dr GABRIEL RAMIREZ, en su escrito radicado en fecha 12 de agosto de 2021 y que son ratificados en esta audiencia.

Ahora bien, la indemnización justa al propietario es la que cuantificó la Lonja de propiedad raíz del Huila y Caquetá, al presentar informe de avalúo debidamente sustentado, es decir, aplicó de manera precisa la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 del Igac, Las Resoluciones 620 de 2008 y la 1044 del Igac, por ende, es un informe de avalúo que se ajusta a los lineamientos señalados por el legislador, tal y como lo voy a mencionar:

1. Es un avalúo que es elaborado por una Lonja, requisito esencial tanto en la etapa de enajenación voluntaria y en la etapa de expropiación.



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

2. Es un avalúo puntual, preciso, exacto a los requerimientos que se necesita para proyectos viales a nivel nacional.
3. Es un avalúo corporativo, así lo exige la Ley 1682 del año 2013.
4. La Lonja del Huila hizo un buen uso de los métodos para establecer los valores, tanto del terreno, de las especies vegetales y mejoras, está en línea con la ley en materia de gestión predial, mientras que el informe de avalúo de la contraparte presenta inconsistencias en el uso de la metodología.

**Los motivos de utilidad pública o de intereses social.** Constituyen el elemento causal, con el fin viable permitiendo exhaustivamente que se inicie el proceso de expropiación, sin antes de agotar la etapa administrativa. La expropiación no podrá imponerse por causa ajenas distintas al interés que prima.

Los motivos de utilidad pública o de interés social, definidas por la misma Constitución Política de Colombia, es elemento esencial de carácter **insustituible, razón por la cual debe existir acto administrativo de utilidad pública, dispositivo indispensable para sustentar el recurso de alzada VS circular 18 del 2016 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación de Neiva.**

**Bien expropiable.** (Elemento Objetivo): objeto sobre que recae la expropiación; la propiedad (bienes inmuebles), en su integridad y los derechos reales que lo constituyen, también puede recaer sobre bienes muebles, en cuanto la utilidad pública o el interés general lo requiera; el bien inmueble debe estar plenamente identificado técnica y jurídicamente, **esta situación es de enmarcar frente al argumento que utilizó el apoderado de la parte pasiva en el interrogatorio de peritos, en el sentido que él hace alusión a la Ley 1228 del 2008.**

El art 9 de la Ley 9 de 1989 y demás normas concordantes indican que son bienes susceptibles de expropiación, tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los derechos reales.

Están claro que, en la expropiación, si no resulta indispensable expropiar el predio en toda su totalidad, se puede hacer de forma parcial, teniendo en cuenta que el interés general o social requiere un área menos que la del predio de mayor extensión, pero debe estar debidamente motivado en un acto administrativo, que goza de presunción de legalidad.

**Sujetos de la expropiación,** podemos indicar que el expropiante (**ANI**), el expropiado (**Demandado MORENO VARGAS SOCIEDAD ANÓNIMA- SIGLA**



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

MOTERRA S.A.) y por extensión la comunidad- (**Sujeto Beneficiario**) y los terceros con algún derecho (**litisconsorte HOCOL S.A.**)

En este punto se entrará a dar una breve explicación del sujeto beneficiario, en cuanto a la generalidad del caso; las entidades públicas competentes no acuden a la expropiación con la finalidad de expropiar los bienes muebles o inmuebles para su propio beneficio o incorporarlos a su patrimonio o dominio estatal; en ese sentido, pocas veces se identifica al sujeto **expropiante** y el **beneficiario**. Por tanto y en su regularidad, el sujeto beneficiario será la comunidad en general, a la cual se destina, según el fin perseguido, en este caso es la doble calzada que hoy en día nos ocupa, y el sujeto **expropiado**, es al que se le persigue el bien inmueble objeto de utilidad pública.

### CONSIDERACIONES DESPUÉS REVISAR EL RECURSO DE APELACIÓN PRESENTADO POR EL ABOGADO LUIS JORGE SÁNCHEZ GARCÍA

#### Primer Punto del recurso por el Abogado Sánchez García

##### 1.- DESCONOCIMIENTO DE LA CIRCULAR 018 de 2016 DEL MUNICIPIO DE NEIVA

Dentro del Proceso al interrogar al perito que rindió el dictamen para la parte actora quedo claro que además de no tener en cuenta los conceptos de daño emergente y lucro cesante, por cuanto se limitó a cuantificar el valor del terreno sin tener en cuenta por un lado las condiciones reales del mismo conforme a la resolución 018 emanada del Municipio de Neiva, conforme a la vocación de actividades de servicio, situación que fue desconocida por el Juzgador de primera instancia en el fallo impugnado, a pesar de estar las pruebas e indicios que determinaban un valor superior.

Por el otro lado, dentro de la contestación de la demanda se allego dictamen pericial realizado por el Ingeniero Ramiro Vega Escobar, quien lo sustento dentro de audiencia evidenciando que el mismo se realizó de acuerdo a lo establecido en la circular 018 de 2016 del Municipio de Neiva, en la cual se determinaba que el área aledaña a las vías principales tenían una VOCACION DE SERVICIOS con lo cual se desvirtúa la vocación agropecuaria que hace referencia al avalúo de la demandante cuando simplemente se estaba a la espera de cuál sería el trazado de la vía en doble calzada para tener el desarrollo de servicios.

Así las cosas, el dictamen aportado por la parte demandante NO TUVO EN CUANTA LA RESOLUCION 018 DE 2016 emanada del municipio de Neiva ni tampoco cumple con lo previsto en la resolución 620 para avalúos que se encuentra vigente mientras el rendido y aportado en la oposición al avalúo cumple con dicha resolución y además tuvo en consideración la circular 018 como era lo correcto.

Dicho dictamen se ajusta además a lo establecido resolución 620 de 2008, encontrándose el mismo ajustado a derecho, puesto que la metodología utilizada está contemplada en la normatividad ya mencionada.

Dentro del fallo el Juzgador de primera instancia cuestiona el dictamen realizado por el Ingeniero Vega, toda vez que indica que la circular 018 de 2016 no tiene aplicación, sin ningún sustento legal por cuanto lógicamente se esta es a la espera de cual era el trazado de la vía para poder solicitar y llevar a cabo el desarrollo como



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

tal en materia de servicios ya que no se tenía claro cuál iba a ser dicho trazado.

Se desconoció en la sentencia que el trazado de la vía tuvo una afectación muy superior a la proyectada en la ley para áreas de reserva para futuras ampliaciones que era de 30 metros cuando se utilizaron en un ancho de 107 METROS lineales de terreno, lo cual genera precisamente una afectación distinta a las demás por cuanto toma todo el frente del lote.

El avalúo aportado por la demandante, que fue el tomado por el juez de primera instancia como base de la sentencia, no podía ser realizado por el método comparativo por expresa prohibición legal.

Dada una breve explicación como tal, procedo a replantear el sustento el recurso de apelación interpuesto por él abogado, el cual lo hago, de la siguiente manera:

### **Objeción al Primer Punto del recurso por el Abogado Sánchez García**

Tenemos que la aplicación de la **CIRCULAR No. 18 DEL AÑO 2016 PROFERIDA POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DE NEIVA**, no se ajusta en derecho al caso que nos ocupa, en aras a que hay un acto administrativo que está en firme y es Superior a las demás resoluciones, circulares etc, que se expidan con posterioridad a la Resolución de Utilidad Pública, acá juega un papel muy importante las fechas, tanto del acto administrativo como la de la circular antes citada, por tanto, entro a detallar minuciosamente del porque la circular alegada por el apoderado de la parte demanda no debe prosperar en este caso puntual.

La Resolución No. **1534 del 3 de septiembre de 2015** expedida por la ANI, la cual declaró de utilidad pública e interés social el proyecto de infraestructura vial Autovía Neiva Girardot, sobre el Corredor Neiva-Espinal-Girardot, y en virtud de su artículo cuarto se instó a las distintas Secretarías de Planeación de las Alcaldías de los Municipios de Neiva, Aipe, Palermo, Flandes, Espinal, Guamo, Saldaña, Natagaima, entre otras autoridades administrativas, que adoptara **“las medidas pertinentes para salvaguardar el interés público”**

De lo anterior es pertinente mencionar, que las Secretarías de Planeación de las Alcaldías antes mencionadas tienen pleno conocimiento de la Resolución **1534 del 3 de septiembre de 2015** expedida por la ANI, por lo tanto tienen restricciones sobre este predio se expidan licencias, Resoluciones urbanísticas, circulares que tengan fuerza en el polígono de utilidad pública sobre el corredor vial que es requerido para el proyecto Vial Autovía Neiva Girardot, por ende, la mentada circular expedida por planeación municipal va en contravía con la Constitución Política de



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

Colombia, y atenta directamente a la resolución citada arriba, es decir, y para dar mas claridad en el asunto, al nacer a la vida jurídica la Resolución No. **1534 del 3 de septiembre de 2015** expedida por la ANI, ordenó a las secretarías departamentales y municipales que adoptarán las medidas para efectos de salvaguardar el interés público, situación que a la fecha las mismas han cumplido, pero el apoderado de la pasiva junto con el evaluador han tratado de desviar el proceso de expropiación a su acomodo, con los argumentos de que la circular No. **18 del 2016** se debe aplicar al área objeto de expropiación, pero como lo expliqué en trazos arriba, **la Resolución No. 1534 del 3 de septiembre de 2015** expedida por la ANI, es Gigante Procesalmente frente a la Circular, y las secretarías de planeación se abstendrán de emitir licencias de subdivisión, construcción, reconocimiento de mejoras etc y sobre todo la no aplicación de circulares que estén dentro del polígono declarado de utilidad pública.

Aunado a lo anterior, la **Resolución No. 1534 del 3 de septiembre de 2015**, la cual se encuentra integrada a la Constitución Política de Colombia, con más precisión, al preámbulo, el articulado de la Constitución (58), tratados y convenios internacionales de derechos humanos, las leyes orgánicas y las leyes estatutarias, lo que conforma el bloque, es decir, que la utilidad pública está por encima de cualquier circular al respecto y de la misma forma el acuerdo 026 del año 2009, que revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Nieva está por arriba de la circular, por lo tanto, señor magistrado, observe que hay una inadecuada aplicación a la circular, la cual relució en el avalúo presentado por la parte pasiva y en varias oportunidades en la audiencia de interrogatorio a peritos (**Numeral 7 del Artículo 399 del Código General del Proceso**)

En tan importante el argumento citado, que las normas tienen un rango preferente, el cual la encabeza la Carta Política de Colombia, toda vez que es la fuente de fuerza de las que siguen en la escala jerárquica, por tanto, la Resolución de utilidad pública está acorde a la Constitución, pero la circular No. **18 del 2016** es de inferior categoría, trasgrede la norma de normas, por eso, la circular en comento no debió ser objeto en el interrogatorio a peritos y no debió tener gran relevancia en el proceso de expropiación, que a propósito el A-quo en las consideraciones de la sentencia de expropiación resaltó este argumento, al indicar que el Plan de Ordenamiento Territorial está por encima de la circular, por tanto, el argumento del apoderado de la pasiva no es válido para el caso que nos ocupa, en consecuencia, el informe de avalúo de la pasiva el cual está unido a la circular precitada, no es puntual, razón por la cual, es visible el error grave en su integridad en el informe de avalúo de la parte pasiva.



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

## Segundo Punto del recurso por el Abogado Sánchez García

2.- EL JUEZ TIENE LIBERTAD PARA FIJAR LA INDEMNIZACION CONFORME A SU CRITERIO CON BASE EN LOS AVALUOS OBRANTES EN EL PROCESO.

El Juez no tuvo en consideración que no es el perito quien fija el valor de la indemnización sino que es el JUEZ quien tomando como ilustración y sustento para su fallo, conforme a lo que los peritos hayan ilustrado al señor Juez para que sea este quien establezca el monto de la indemnización por cuanto **AMBOS PERITOS SE PRESUME QUE SON IDONEOS PARA RENDIR EL DICTAMEN SIEMPRE Y CUANDO CUMPLAN CON LA NORMATIVIDAD PREVISTA PARA SUSTENTAR DICHO dictamen.**

En efecto, el fallo toma como base el avalúo presentado en la demanda dedicándose a tratar de evidenciar que el aportado por la demandada **NO CUMPLE** con los requisitos mas da como valido el de la demandante cuando es claro que no cumpla los requisitos de la resolución 620 de 2008.

Así las cosas, le correspondía al señor Juez, no tratar de establecer formalmente las condiciones en que fue rendido el dictamen sino la metodología y aplicación de los que contiene dicho dictamen para efectos de servir de elemento auxiliar para que el Juez establezca el valor de la indemnización a cancelar el accionante buscando los parámetros restaurativos que se pretende en la constitución para los casi de expropiación.

Pero los avalúos no son el único criterio sino que la sana lógica y el conocimiento directo del fallador en torno a los valores de los terrenos deben ser utilizados y aplicados para que la sentencia que se profiera este lo mas cerca y ajustada a la realidad de los perjuicios sufridos por la propietaria.

En este orden de ideas, no se encuentra justificación cuando en el país las autoridades tratan de que el avalúo catastral se acerque lo mas posible al valor real de un predio, para el caso que nos ocupa, como un hecho inédito en Colombia, el avalúo presentado por la demandante es **INFERIOR AL AVALUO CATASTRAL POR METRO CUADRADO AL DESCONTAR LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS.**

Reitero que esto no se presenta en ninguna parte del País por ser completamente alejado de la realidad.

Igual ocurre con los avalúos de los predios en la vía NEIVA – PALERMO, para servidumbres eléctricas, que son de menor importancia en materia de **SERVICIOS CONEXOS A LA VIA DE DOBLE CALZADA** por ser una vía departamental, pero que igualmente va cerca a la vía el área a utilizar donde se avaluó hectárea a mas de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00) M/CTE** para pasar en el caso que nos ocupa a un avalúo que ni llega no al diez por ciento (10%) de ese valor, cuando es más importante la vía Neiva Bogotá que la de Neiva a Palermo en cuanto a flujo de carros para efectos del desarrollo de negocios de servicios conexos a la vía como restaurantes, estaciones de servicio, etc.

Es mucho más importante la vía Neiva Bogotá y por ello la circular 018 de 2016

emanada del Municipio de Neiva específicamente para establecer una vocación diferente a la agropecuaria para la franja de terreno aledaña a la vía en las medidas que se establecen en dicha circular y que son aplicables plenamente para el caso que nos ocupa por no haber sido declaradas nulas por la jurisdicción de lo contencioso administrativo ni tampoco en el fallo impugnado se establece la inaplicación de dicha circular por alguna causal en particular.

Es de reiterar acá que la ley establece una franja de reserva de 30 metros y que para el caso que nos ocupa, la accionante ocupo 107 metros al lado del eje y le cargo **LA TOTALIDAD DE LA VIA PARA LA DOBLE CALZADA A MI REPRESENTADA** cuando debía de haber soportado un menor área conforme a lo previsto en la ley.

La demandante **NO RESPETO LO PREVISTO EN LA LEY SINO QUE POR DECISION PROPIA Y SIN SUSTENTO TECNICO ALGUNO QUE ESTUVIESE EN EL DICTAMEN DETERMINO QUE TODAS LAS OBRAS FUERAN UNICAMENTE EN EL COSTADO ORIENTAL CON LO CUAL SE AFECTARON UNICAMENTE LOS PREDIOS DE MI MANDANTE.**

## Objeción al Segundo Punto del recurso por el Abogado Sánchez García

Acá debemos dar una elucidación de los tres valores que están en disputa en el proceso de expropiación, el primero de ellos, es el valor de **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA OCHO PESOS M/CTE (\$33.636.888)** el cual corresponde al avalúo presentado por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila- Caquetá, suma que es ajustada a derecho, pero lo que más llama la atención de esta experticia, es que concuerda con las aplicaciones de la metodología que contiene al Resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y es ajustada a la normatividad



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

que cobija la expropiación propiamente dicha, y sobre todo no vulnera ninguna norma superior; se encuentra en línea con la constitución política de Colombia; el segundo, es por el valor de **MIL TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$1.003.482.000)** que pertenece al avalúo presentado por la parte demandada, pero lo que llama la atención, es el valor tan desmedido y sin justificación alguna, en razón a que el avalúo está diseñado a cumplir a cabalidad la circular citada, pero como se ha explicado a la largo de este escrito, dicha circular pasa por encima de todas las normas, esto es uno de los argumentos para desvirtuar el valor descomunal del avalúo y que en realidad hay más argumentos para el efecto, pero se explicará más adelante en este escrito; y tenemos un tercer valor, por la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$85.000.000)** que corresponde a la indemnización por daño emergente que al propietario del predio le ataño según sentencia de fecha 1 de agosto de 2022, pero lo más increíble de esta última cifra, es que el avalúo de la contraparte hizo peso técnico y jurídico al avalúo de la demandante, cuando en realidad la mala aplicación de las normas en el avalúo de la pasiva y al quebrantar directamente las normas superiores, el A-quo rápidamente estableció el último valor como indemnización, en realidad no entendemos como promedió el valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$85.000.000)**, lo que es muy discutible y es objeto del recurso de alzada.

Abonado a lo anterior, es claro que el A-quo premio a la Parte pasiva en el proceso de expropiación, cuando el contexto de dos avalúos enfrentados, **LONJA DEL HUILA Y CAQUETÁ VS SERPRO LTDA**, el primer avalúo está en línea con la norma, mientras que el segundo avalúo tras tabalea frente a la norma superior y que contiene errores graves que debieron tenerse en cuenta en el proceso, los cuales entro explicar a continuación:

Notoriamente flama la atención del suscrito, dos fechas en particular del informe de avalúo, **la primera** es la fecha **10 de mayo de 2021**, que corresponde a la fecha del informe, y **la segunda**, es la fecha **28 de noviembre de 2020**, que corresponde a la aprobación del informe por parte del Comité Técnico de Avalúos mediante acta número 504; estas dos fecha inquietan técnicamente al suscrito, en razón a que primero se aprobó el avalúo por parte del comité Técnico de Avalúos y posteriormente se presenta el informe de avalúo, este error en el informe de avalúo se ha revisado en varias ocasiones, y a la fecha no entendemos porque primero se aprueba el avalúo por el comité y después se presenta el informe, situación en la cual el perito interrogado estaba bien preparado, porque su respuesta en el interrogatorio fue que él puede presentar el avalúo después de aprobado el mismo, lo que es discutible, cuando el entorno técnico jurídico para que el avalúo se haga esplendoroso en el proceso



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

de expropiación, debe primero ser aprobado por el Comité y posteriormente se debe presentar, está sería la forma correcta para que el informe de avalúo de la pasiva produzca efectos jurídicos en el proceso como tal, por ende, es evidente este error grave en el informe, el cual fue señalado en el descorro del traslado presentado por la parte activa en fecha 12 de agosto de 2021, documento que se debe tener en cuenta para los efectos de esta sustentación.

Ahora bien, para la adquisición de predios en materia de infraestructura, la misma norma señala que para poder expedir la Oferta Formal de Compra, el avalúo comercial corporativo debe ser elaborado por una Lonja acreditada y seguidamente el informe debe ser revisado por el comité técnico, quienes cuentan con la potestad de aprobar o desaprobar el informe de avalúo, es decir, que a la experticia le hacen un control de legalidad para el efecto, para que cumpla con los requisitos de rigor, por ende, si revisamos el avalúo emitido por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila- Caquetá, está acorde a lo manifestado con anterioridad, respeta el orden procesal de presentación del avalúo, primero lo aprueba el Comité Técnico y seguidamente sale a luz jurídica para que sirva de base para la Oferta Formal de Compra.

Por otra parte, es resaltar, que en el punto 2.4. del informe de la pasiva, presenta otra inconsistencia jurídica, el cual dice “

#### 2.4. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe, corresponde a un estudio formal de los títulos, tomado por el evaluador y suministrados por el contratante.
- El predio identificado como LAS MARGARITAS, del cual es parte la franja de terreno en estudio, corresponde a una propiedad con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-116890 donde se observa que dicho predio no presenta anotación alguna relacionada con el inicio de etapa formal o actuación administrativa por parte de la Unidad Administrativa Especial de gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
- Se deja constancia que la franja de terreno en estudio que se analizará y tasaré económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la información cartográfica suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de la franja de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican

“

En cuanto a este punto, es importante indicar que la información jurídica tomada por el evaluador y los suministrados por el contratante, es decir, por la propietaria de la franja de terreno que es objeto de expropiación, dejo pasar por alto un título traslativo de dominio, el cual surte un efecto determinante para aplicar el método comparativo, con más asiduidad, el propietario no aportó al evaluador la escritura pública No. 147 del año 2017 otorgada en la Notaria Única de Palermo, y tampoco el evaluador indagó al señor **CARLOS JULIO BALLESTEROS CAMELO**, sobre la enajenación de una



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

porción de terreno a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, este argumento es muy **CONTUNDENTE**, para efectos de indicarle al señor Magistrado que el predio del señor antes citado cuenta con un uso del suelo con actividad industrial y no es semejante para el efecto, en razón a que el señor **BALLESTEROS** adecuó el predio para el efecto, por ende, esta muestra no debió ser tenida en cuenta porque el predio esta ubicado en el municipio de Palermo- Huila, cuando en el sector del predio objeto de litigio se pueden encontrar muestras para aplicar otro método que se adecue a la resolución 620 del 2008 del IGAC y demás normas concordantes a la materia.

Hasta aquí tenemos que, en el sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de expropiación, el evaluador **Ramiro Vega Escobar ingeniero catastral y geodesta** trae dos **ofertas**; la primera oferta la encontró al frente del predio denominado las margaritas, (ver **punto 7.1.1.2. investigación económica indirecta del avalúo**), pero lo que dejo pasar por alto, es la **segunda oferta**, la cual se encuentra consignada dentro del informe de avalúo (**ver punto 7.1.1.3. literal B- Oferta 2: contacto Carlos Ballesteros**) pero lo que no tuvo en cuenta es que el predio no es semejante ni comprable el predio ofertado, por su área y por norma, observe señor Magistrado el error tan resplandeciente que trae el informe de avalúo, lo que me conlleva a indicar, es que el valor de avalúo emitido por la Lonja del Huila es el correcto, porque fue un trabajo bien desarrollado, aplicó el método que era en su momento, por tanto, el valor que acogió el A-quo no es el idóneo para el efecto, cuando debió escoger el valor del avalúo que sirvió de base para expedir la Oferta Formal de Compra.

Oferta 1:		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$650.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: No Reporto	CEL: 3134303252	
ÁREA TERRENO: 10.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.		
Oferta 2:		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$350.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: Carlos ballesteros	CEL: 3152002200	
ÁREA TERRENO: 5.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo. <i>LOTE ADECUADO</i>		
Oferta 3:		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$675.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: Jeffer González	CEL: 3228578756	
ÁREA TERRENO: 9.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.		
Oferta 4:		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$350.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: Antiguo Dudaño	CEL: 3112879446	
ÁREA TERRENO: 5.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.		

#### 7.1.1.4 Investigación Económica Directa

De acuerdo con el artículo 9° de la Resolución 620 de septiembre 23 de 2.008 del IGAC, cuando para la realización del avalúo el Perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes), se debe acudir a encuestas. No fue necesario en vista que se hallaron ofertas en los sectores investigados.

*SI HAY OFERTAS RECENTES DE PREDIOS SIMILARES*

Otro aspecto que traigo a colación, frente al **punto 2.4.** del informe de la pasiva, está ubicado en el aparte tercero, donde se nota otro error y que no cuenta con sustento lógico ni mucho menos jurídico, porque la entidad a la que represento no pretende comprar o expropiar un terreno en mayor extensión (**139 ha**) sino una porción paralela a la vía existente (**14.065,92 m<sup>2</sup>**) para construir la doble calzada, por ende, las líneas del avaluador son confusas, al traer a colación una observación que distorsiona el entorno del trámite expropiatorio.

Por otra parte, el avalúo de la parte pasiva presentado en el proceso declarativo de expropiación, no cumple a satisfacción con la normatividad que cobija los informes en materia de infraestructura, en aras a que dentro del mismo hizo falta la debida aplicación del parágrafo 2 del artículo 1° , artículo 2° y 3° de la Ley 1228 de 2008, los cuales se transcriben a continuación:

(...)

“ARTÍCULO 1o. (...)

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 55 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2o de la Ley 1228 de 2008 se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituye zonas de reserva o



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

de exclusión para carreteras, y por lo tanto se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas, salvo aquellas que se encuentren concebidas integralmente en el proyecto de infraestructura de transporte como despliegue de redes de servicios públicos, tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria del petróleo, o que no exista expansión de infraestructura de transporte prevista en el correspondiente plan de desarrollo.

**ARTÍCULO 2o. ZONAS DE RESERVA PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL.** Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

**PARÁGRAFO.** El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá **mínimo** veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior." (Negritas y subrayas fuera del texto)

**Artículo 3º.** Afectación de franjas y declaración de interés público. Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas establecidas en el artículo 2º de la presente ley

(...)

Teniendo en cuenta la normatividad anterior, es claro que el A-quo no tuvo en cuenta que el avalúo de la pasiva carece de este argumento, por eso, el Juez de Primera debió acoger el valor de la indemnización del valor del avalúo de la activa, y no elegir un valor a la ligera en la sentencia, pero al revisar toda la normatividad en la materia y que lo recalco en este escrito, es que el avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz del Huila- Caquetá es el idóneo para el efecto, ya que como dije, cumple a satisfacción con lo normado, en primer lugar que, en el momento de la publicación del proyecto vial que desarrolla esta entidad, se encontraba en vigencia la **Ley 1228 de 2008** mediante la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio en las vías de primer, segundo y tercer orden, consecuencia de lo cual, se restringe el desarrollo urbanístico y constructivo en las áreas de terreno adyacentes a las vías nacionales en una longitud de **treinta (30) metros a lado y lado de la vía**, a partir del eje de la vía existente, pero la misma Ley habilitó para vías de segunda calzada un mínimo específico, que son veinte metros a cada costado que se medirán a partir del eje de la vía de cada calzada exterior.



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

Ahora bien, la entidad demandante encuentra que parte del área requerida hace parte de las zonas que se deben dejar para reserva o retiro obligatorio de la vía, de conformidad con lo estipulado por el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 (**se anexa plano que evidencia lo mencionado**), pero existe la restricción propiamente dicha, es más, desde que la propietaria es titular del derecho real de dominio, la cual es por compra perfeccionada en escritura pública **1287 del 8 de junio de 2016** otorgada en la Notaria Cuarta de Neiva, como se puede evidenciar en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 200-116890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Neiva, la restricción existía antes de la fecha de escritura, es decir, que en el área de 30 metros no puede haber desarrollo alguno, esta situación no la tuvo en cuenta el A-quo, que es un argumento decisivo para que determinara el valor de la indemnización, que no era otra, que la del avalúo de la Lonja del Huila, porque dicha entidad aplica la normatividad en rigor.

Dentro de la audiencia del interrogatorio de peritos, se presentó un desacuerdo por parte del apoderado de la pasiva, al indicar en varias ocasiones, que la ANI no respeto las fajas mininas de retiro, es decir, que nos sobrepasamos de los treinta metros medidos desde el eje de la vía, pero para aclarar esta situación a las partes que integraron el contradictorio, y que es válido jurídicamente para que el A-quem lo revise en su tenor, es que en primera instancia es cierto que desde el eje de la vía debemos movernos 30 metros hacia el predio y por ambos costados, pero el parágrafo del artículo segundo de la Ley 1228 del año 2008, da la posibilidad para vías de segunda calzada un mínimo de metraje de 20 metros a cada lado, pero lo que es cierto, y que no es objeto de discusión, es que si el área da más de los veinte metros incluso de los treinta metros, esa área debe ser de utilidad pública e interés social, para poder movernos cómodamente en los procesos judiciales y administrativos, por ende, la norma es clara al indicar que el metraje en mínimo.

Otro aspecto que se mostró en la audiencia, es que el apoderado de la pasiva manifestó en la misma, que la ANI no respetó el metraje de los 30 metros a cada lado, pero lo que no ignora el apoderado de la pasiva es que al otro lado de la vía, no contamos con requerimiento predial, es decir, que al pasar al otro costado del predio objeto de expropiación, no contamos con el sustento normativo para declarar dicha área de utilidad pública, contexto que el Juez de Primera Instancia debió respetar y detener el interrogatorio frente a estas preguntas, toda vez que el área que alegó el apoderado de la sociedad propietaria no es del resorte del Juez, recordemos que la resolución de expropiación es ejecutable frente al área individualizada, mas no se puede extender el Juez a entregar o dirimir conflictos que se generen con otras áreas, si fuese así, el Operador Judicial se extralimitaría de las funciones, pero, se recuerda que si habían algún reparo en la resolución que decreta la expropiación, la misma se podía discutir en otra jurisdicción, a través de otros proceso administrativos, porque la resolución goza de presunción de legalidad.



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

En el numeral **3.2.** del informe de avalúo presentado por la parte demandada, el cual imprime que el tipo de suelo del predio en litigio, es de clase agrologica clase VIII, esta variedad se refiere a que son suelos no aptos para ninguna actividad, de acogida no es entendible y menos para usar en método comparativo, con predios ubicados en Palermo y con usos industriales, observe señor Magistrado, la contradicción del ingeniero **Ramiro Vega**, al emplear el método, toda vez que los predios comparados son opuestos al predios en litigio.

### 3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

La vereda San Andrés de Busiraco, localizada dentro del Municipio de Neiva - Huila, donde se ubica el predio objeto del presente avalúo, cuenta con topografía de planicies, terrazas y valles, con relieves planos a ligeramente inclinados, con presencia de sabanas, y suelos con clasificación agrícola VIII y Visec. El área requerida se encuentra en la clase VIII.

De acuerdo con el IGAC (Estudio de suelos Huila), las tierras de Clase VIII, por sus limitaciones permanentes de clima, suelo, relieve, erodabilidad, afloramiento de roca, los suelos de roca, los suelos de este grupo de manejo no son aptos para ninguna actividad, mientras que los suelos Visec se recomiendan para pastos, cultivos agroindustriales.

(fuente: pagina 11 del informe de la pasiva)

### Tercer Punto del recurso por el Abogado Sánchez García



3.- AFECTACION DEL RETORNO CON UN GRAVAMEN ADICIONAL COMO LO ES EL PEAJE.

Sobra extenderme en este aspecto por cuanto el asiento principal de las actividades de mis mandante están en la ciudad de Bogotá y en el Meta razón por la cual para complementar su actividad, lo cual se hacía de manera complementaria en el predio materia de expropiación, se incrementan los costos por cuanto deben pasar el peaje para la ciudad de Neiva hacer el retorno y volver a pasar para el norte hacia Bogotá y pagar nuevamente el peaje para poder ingresar a su predio, lo cual no fue tenido en cuenta por el despacho en el fallo cuando se trata de una situación notoria y evidente por ser publica la ubicación del peaje y la localización del ingreso al predio materia de la expropiación.

Se reitera que el pago es DOBLE para entrar al predio y por tratarse de vehículos de carga el valor del peaje es el mas alto previsto por el gobierno para este tipo de carreteras.

### Objeción al Tercer Punto del recurso por el Abogado Sánchez García

Ahora bien, hay fundamentos en la experticia que tiene injerencia frente al tema puntual del área requerida como tal, y que no podemos dejarlo pasar por alto, y es que a la fecha de elaboración del avalúo (**10 de mayo de 2021**) si existían alteraciones al orden público, protestas del paro Nacional en contra del proyecto de Ley de reforma tributaria, estos conflictos fueron activados en fecha **4 de mayo de 2021**, es más, existieron actos punitivos por la protestas, dando como resultado la incineración del peaje de Neiva, por lo que desmejora el valor del terreno en razón a que el predio y el sector es inseguro, como se muestra en las siguientes imágenes:



**(FUENTE: Vandalización y quema de peaje 4 de mayo del 2021)**



**(FUENTE: Vandalización y quema de peaje 4 de mayo del 2021)**

Otro punto que se debe tocar, y que el Operador Judicial no tuvo en cuenta al momento de proferir la respectiva sentencia de expropiación, es que al momento de que el Estado declare una vía de utilidad pública, van a existir beneficios para los propietarios y sus vecinos, pero este hecho no debe ser incluido en el avalúo, quiero decir que en la etapa judicial, solo se reconoce la indemnización por perjuicios, sean, el valor del terreno, mejoras, especies vegetales y la indemnización si a ello hay lugar, pero no significa que el incremento se deba realizar en el avalúo, no puede ser objeto de cuantificación, ya que es un error grave en el informe de avalúo de la contraparte, por ende, el A-quo debió elegir el informe de avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz del Huila- Caquetá y ordenar la entrega del valor a la parte demandada.

Para este tipo de valorización no se pagan impuestos, toda vez que es una venta forzada que el Estado impone a los propietarios de los predios de la región, para que realicen la transferencia forzosa de dominio, pero esa valorización no se debe tener en cuenta en los avalúos que elaboren los avaluadores, ni en la etapa de enajenación voluntaria ni mucho menos en la etapa judicial, acá se discute es la indemnización justa, que cobija terreno, especies vegetales y mejoras, y si es el caso, la indemnización de lucro cesante, pero la norma no permite que se cuantifique en este proceso de expropiación la valorización como tal, razón por la cual, no debe tenerse en cuenta en dicha experticia, por ende, señor Magistrado al momento que Usted revise las dos alzadas, debe tener en cuenta este punto que es crucial, la valorización no cuenta en este proceso como tal.



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

Siguiendo la misma línea de sustentación, en cuanto a la valorización respecto del punto **3.11** de informe de la pasiva, no tienen en cuenta el art 61 de la ley 388 de 1997, a pesar de que en el informe de avalúo el Ingeniero Vega indicó la aplicación de la valorización, el cual es inoperante en este caso, no se debe cobrar o cargar a la entidad expropiante que pague beneficios o plusvalías que ella misma generó al anunciar el proyecto declarado de utilidad pública, por ende el evaluador ágilmente trae este argumento que no es correcto frente a este caso, situación que se debe revisar con detenimiento, ya que son especulaciones inmobiliarias a causa de las obras que realiza el estado.

El juez de primera instancia, en su debido actuar debió elegir el valor que arrojó el avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz del Huila- Caquetá, el cual se encuentra sustentado, y conforme a los lineamientos de la Resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC y demás normas concordantes a la materia, sobre todo en lo atinente, a que en el área objeto de expropiación no se desarrolla actividad comercial, ni si quiera se desarrolla el uso principal que es el agropecuario, es decir, no tiene un desarrollo como tal, pero si revisamos el avalúo de la parte pasiva, llama mucho la atención que se haga referencia al método de mercado como investigación directa, mencionan en varios acápites la circular No. 18 del año 2016 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación de Neiva, en especial al uso compatible, dicha circular y como se explicó al inicio de este escrito se extralimita en la jerarquía de las normas, va en contravía con la norma superior, porque en el predio no se desarrolla ninguna actividad relacionada con el uso complementario de comercio de servicios, situación que el Ad-quem debe examinar.

Al numeral 7.1.1.1. del informe de avalúo, hacen mención del uso compatible de comercio de servicios, pero el evaluador no tiene en cuenta, lo siguientes parámetros:

1. En el área objeto de litigio, no se desarrolla ninguna actividad productiva al uso compatible.
2. No se ha acreditado la existencia de licencias de urbanismos ni de proyectos urbanísticos o comerciales que indiquen con plena seguridad el desarrollo de actividades relacionadas al comercio de servicios.
3. No se ha adecuado el terreno en su topografía, toda vez que el terreno es ondulado, para así posibilitar el desarrollo de actividades de comercio.
4. No se ha acreditado permisos de aprovechamiento forestal expedidos por las autoridades ambientales competentes.
5. No se han tenido en cuenta las limitaciones constructivas, de licenciamientos y de servicios públicos sobre la faja de terreno sobre el derecho de vía o zona de retiro, ley 1228 de 2008.
6. La Resolución 1534 del 3 de septiembre de 2015 la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, declara de utilidad pública e interés social el proyecto vial Autovía Neiva Girardot, mediante la cual se impone a las



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

autoridades urbanísticas municipales restricciones, con el fin de que adopten las medidas para salvaguardar el interés público, por ende, la circular 18 del año 2016, es inoperante para esta clase de procesos, razón por la cual el avalúo presentado por la pasiva, no se ajusta a los lineamientos en el marco normativo de los procesos de expropiación, dicha circular fue la que subió de manera exorbitante el valor del avalúo.

#### **Cuarto Punto del recurso por el Abogado Sánchez García**



4.- EL AVALUO APORTADO POR LA DEMANDADA ESTA AJUSTADO A LA REALIDAD DEL MERCADO.

Acá debo mencionar que la vía de doble calzada contratada es posterior a la AMPLIACION DE LA VIA QUE SE ADELANTO DESDE 1994 HABIENDO YA AMORTIZADO EL IMPACTO DE DICHA AMPLIACION con lo cual no puede establecerse que la valorización de la tierra es producto de la vía a construir por cuanto como se manifestó atrás, en la vía de NEIVA A PALERMO el mismo honorable Tribunal ha tenido conocimiento de los avalúos de las tierras que mínimo están a razón de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS HECTAREA razón por la cual no es aceptable bajo un criterio de sana equidad y despreviendo de cualquier elemento subjetivo, que se pretenda dar un valor del DIEZ POR CIENTO de estos avalúos para el área que es objeto de expropiación cuando se trata de una vía mucho más representativa por su importancia económica y social no solo para el Huila sino para el País.

Eso avalúos se reitera, a pesar de que no obran en el expediente son conocidos por el Honorable Tribunal y sirven de elementos ilustrativos al fallador para fijar el monto de lo indemnización, lo cual no fue tomado en cuenta por el juez al momento de dictar su fallo de primera instancia, a pesar de que este también ha conocido de tales avalúos y ha reconocido mayores valores en las sentencias proferidas en dicho despacho, y que para este caso se solicita al Honorable Tribunal que sean tenidos en cuenta para proferir el fallo de segunda instancia.

#### **Objeción al Cuarto Punto del recurso por el Abogado Sánchez García**

Es importancia para esta sustentación, es la forma de como el perito evaluador de la parte pasiva, el cual hizo mal uso del método comparativo en la experticia que se enfrentó al avalúo de la activa, palabras más, el método comparativo se debe desarrollar con base en bienes que puedan ser analizados como bienes comparables o semejantes existentes en el mercado inmobiliario abierto, es decir, que para que el evaluador seleccione este método, debe elegir predios que por su tamaño sean parecidos y que la normatividad del predio requerido y los predios comparados debe contener una similitud plena en la aplicación de las normas, estas características las deben tener en cuenta el evaluador para hacer un buen uso del método, pero, observe señor Ad-quem, que el avalúo de la pasiva, carece de estos requisitos, es por eso, que el valor de avalúo cuenta con un valor desmedido, esta situación en particular, la debió analizar en su sana crítica el A-quo, pero fue omitida, dando como resultado una sentencia con una indemnización favorable al propietario del predio objeto de este litigio, cuando la realidad procesal, es que el avalúo de parte activa, es la correcta para el efecto, en otras palabras más precisas, si miramos en detalle el avalúo de la contraparte, el evaluador uso el método comparativo, es decir, comparo 5 ofertas, de las cuales 4 ofertas son predios ubicados en Palermo- Huila y 1 Oferta en Busiraco-Neiva, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Agencia Nacional de Infraestructura



Libertad y Orden

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO - VEREDA	ÁREA TERRENO M2	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
1	3118101558	Francisco Guerra	Campo	Neiva - Busiraco	6.307	Lote	\$441.490.000
2	3134303252	0	Campo	Palermo-San Miguel	10.000	Lote	\$650.000.000
3	3152002200 3176416775	Carlos Ballesteros	Campo	Palermo-San Miguel	5.000	Lote	\$350.000.000
4	3228578758 3168279116	Jeffer González	Campo	Palermo-San Miguel	9.000	Lote	\$675.000.000
5	3112879446	Antiguo Dueño	Campo	Palermo-San Miguel	5.000	Lote	\$350.000.000

(fuente: pagina 27 del avalúo presentado por el Ingeniero SERPRO LTDA)

De las 4 ofertas citadas, son predios ubicados en el municipio de Palermo-Huila, error grave en la experticia, en razón a que en el municipio de Palermo-Huila, el uso del suelo es **suburbano industrial**, como se muestra en la imagen líneas abajo y para que estos predios conlleven esta característica, es porque el área determinada en la que se puede llevar a cabo actividades industriales, como son producción y manufactura de electrónicos, productos alimenticios, cosméticos, materias primas para construcción, zonas francas, parques industriales entre otros, por ende, las muestras utilizadas en el método usado se caen de todo peso técnico jurídico, en razón a que el predio objeto del litigio, según el Plan de Ordenamiento Territorial, es rural agropecuario, es decir, que en la zona predomina la ganadería y la agricultura, pero en el predio en realidad no se practican estas actividades, toda vez que la forma del predio conlleva una dificultad para las mismas, ya que el predio tiene una forma irregular (ondulada), tal y como lo señaló el ingeniero Ramiro Vega en su experticia.

<b>Oferta 1:</b>		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$650.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: No Reporto	CEL: 3134303252	
ÁREA TERRENO: 10.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.		
<b>Oferta 2:</b>		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$350.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: Carlos ballesteros	CEL: 3152002200	
ÁREA TERRENO: 5.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo. <i>LOTE APROBADO</i>		
<b>Oferta 3:</b>		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$675.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: Jeffer González	CEL: 3228578756	
ÁREA TERRENO: 9.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.		
<b>Oferta 4:</b>		
UBICACIÓN: Palermo Vereda San Miguel	VALOR: \$350.000.000	
TIPO: Predio rural corredor suburbano	DIRECCIÓN: Lote	
CONTACTO: Antiguo Dueño	CEL: 3112879446	
ÁREA TERRENO: 5.000 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0 m <sup>2</sup>	
Predio rural ubicado dentro de la zona de servicios especiales -2 (ZSE-2), y zona suburbana industrial, con frente sobre la vía Neiva - Palermo.		

Siguiendo los mismos trazos de la sustentación de la alzada, para emplear el método comparativo, deben realizar la similitud con predios que en su área sean parejos o realizar la homogenización propiamente dicha, conforme al



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

artículo 1 de la Resolución 620 del 2008 emitida por el IGAC, que reza "**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial**". Pero la realidad técnica y es la objeción que se sustenta, el paralelo entre el predio en litigio y los predios comparados, cuentan con áreas muy desemejantes y que no fueron homogenizadas, en otras palabras, el predio requerido por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** cuenta con área total de **UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (1.390.126,,00 m2)** mientras que de los 4 predios comparados, el mas grande en su extensión es de **DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000 M2)**, situación que no tuvo en cuenta el A-quo, el cual debe ser revisada en segunda instancia.

La investigación de mercado realizada por la Lonja SERPRO LTDA es cuestionable, en razón a que omitió la exploración y comparación de los predios que si sean semejantes al predio objeto en litigio, es decir, el evaluador debió ubicar predios en el mismo sector del corredor vial Neiva- Aipe en la vereda San Andrés de Busiraco y excluyó de manera tajante las transacciones recientes en el sector, que a propósito existen varias muestras en el sector que debieron ser usadas en la experticia; transacciones hechas por la misma **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ya que la entidad máxima en expropiaciones movió el mercado inmobiliario en el sector, donde la compra promedio por valor de hectárea es de **\$10.500.000**, para reforzar esta aseveración, se deben tener en cuenta las Escrituras Públicas que anexo a este escrito, ya que son negociaciones recientes en el sector, al momento de elaborar el avalúo.

En conclusión, el valor que taso el A-quo por la suma **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$85.000.000)** por concepto de indemnización a la sociedad propietaria en el proceso de expropiación, el cual debe ser revisado en segunda instancia, no es un valor que se ajuste a la norma, de igual forma, el valor establecido de manera exorbitante en el avalúo realizado por la **LONJA SERPRO LTDA**, ósea la suma de **MIL TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$1.003.482.000)**, cuenta con errores graves los cuales fueron explicados a lo largo de este escrito, por tanto, la única indemnización que en realidad le corresponde al propietario, es la suma **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA OCHO PESOS M/CTE (\$33.636.888)**, toda vez que la Lonja Propiedad Raíz del Huila- Caquetá realizó una experticia ajustada a la realidad del área de utilidad pública y sobre todo que el informe de avalúo se ajusta a la normatividad.

**OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR RECURSO DE ALZADA**



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Libertad y Orden

El Recurso de apelación contra sentencia de fecha 1 de agosto de 2022, fue elevado en audiencia por el suscrito, y es sustentado dentro de los 5 días hábiles siguientes, y trasladado el día 06 de julio del 2023 y publicado en estado el día 7 de julio del 2023 contando a partir del 11 de julio al 14 de julio de presente hogaño para presentar objeciones al recurso de la contraparte. Por tanto, se presenta oportunamente dentro del término.

### ANEXOS AL RECURSO DE ALZADA

1. Copia de la resolución 1534 del año 2015 de la ANI. Declaratoria de Utilidad Pública.
2. Copia del esquema de interpretación ley 1228 de 2008.
3. Copia de la escritura pública No. 1287 del 8 de junio de 2016 otorgada en la Notaria Cuarta de Neiva.
4. Copia de la escritura pública No. 147 del 26 de abril de 2017 de la Notaria Única de Palermo.
5. Copia de la escritura pública No. 2159 del 14 de noviembre de 2019 otorgada en la Notaria Primera de Neiva. (ANG-UF2-056-D)
6. Copia de la escritura pública No. 2161 del 10 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaria Segunda de Neiva. (ANG-UF2-050-I)
7. Copia de la escritura pública No. 463 del 29 de mayo de 2020 otorgada en la Notaria Primera de Espinal. (ANG-UF2-055-D)

### PETICIÓN DEL RECURSO DE ALZADA

Baste, lo explicado con anterioridad, para que el Superior, revoque parcialmente la sentencia objeto del recurso, en cuanto al valor de la indemnización y en su defecto de por probado la experticia realizada por la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA- CAQUETA**, y ordene que el monto a indemnizar a favor de la sociedad propietaria es el valor de **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA OCHO PESOS M/CTE (\$33.636.888)**.

### NOTIFICACIÓN

El suscrito en el barrio Arkabal Manzana Q Casa 11 Espinal/ Tolima o al correo [hecastell55@hotmail.com](mailto:hecastell55@hotmail.com).

Atentamente

**HECTOR EDUARDO CASTELBLANCO PINEDA**  
C.C. No. 80.721.058  
T.P. No. 203091 del C.S.J.

**RV: EXPROPIACION DE LA ANI CONTRA MORENO VARGAS S,A. RAD. 41001130300520200018800**

Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 14/07/2023 16:06

Para: **ESCRIBIENTES** <esctsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (325 KB)

MORENO VARGAS ANI APELACION NEIVA REITERACION SUSTENTACION Y REPLICA NEAV LJSG 14-07-2023 DE.pdf;



**Lizeth Andrea Cuellar Oliveros.**  
Escribiente.  
Secretaría Sala Civil Familia Laboral.  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva-Huila.  
Carrera 4 No. 6-99 Of. 1111.  
[lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co)

---

**De:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** viernes, 14 de julio de 2023 15:41

**Para:** Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: EXPROPIACION DE LA ANI CONTRA MORENO VARGAS S,A. RAD. 41001130300520200018800

---

**De:** LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA <luisjorgesg@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 14 de julio de 2023 3:02 p. m.

**Para:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Elvis Ivan Campo Avila <hecastell55@hotmail.com>; normaearrieta@hotmail.com <normaearrieta@hotmail.com>

**Asunto:** EXPROPIACION DE LA ANI CONTRA MORENO VARGAS S,A. RAD. 41001130300520200018800

*LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA  
ABOGADO  
CEL 3175140329 Fijo 7292373  
Calle 119 No. 14-03 Of. 303  
luisjorgesg@hotmail.com*

**LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS**  
**ABOGADOS ESPECIALIZADOS**

Doctora

**ENASHEILA POLANIA GOMEZ**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA**

**SAL CIVIL- LABORAL - FAMILIA**

E. S. D.

**REF. EXPROPIACION** instaurada por **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI** en contra de la **SOCIEDAD MORENO VARGAS S.A.**  
**RAD. 41001-13-03-005-2020-00188-00.**

**LUIS JORGE P. SÁNCHEZ GARCÍA**, abogado titulado, identificado con C.C. No. 12.135.643, portador de la tarjeta profesional No.54.287 del CSJ y correo electrónico [luisjorgesg@hotmail.com](mailto:luisjorgesg@hotmail.com); obrando en calidad de apoderado de **LA SOCIEDAD MORENO VARGAS S.A.**, estando dentro del término legal me permito de una parte reiterar la sustentación del recurso presentado por el suscrito contra la sentencia y de la otra formular los reparos contra el recurso presentado por la entidad demandante, conforme a lo ordenado por su despacho, lo cual efectúo en los siguientes términos:

A.- REITERACION DE LA SUSTENTACION DEL RECURSO PRESENTADO POR LA DEMANDADA Y REPAROS A LOS ARGUMENTOS DE LA DEMANDANTE EN SU SUSTENTACION.

**I. FUNDAMENTACION DEL RECURSO**

De entrada debo manifestar que ME RATIFICO EN LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS AL MOMENTO de presentar los alegatos finales, así como al INTERPONER EL RECURSO EN TODOS SUS APARTES y a lo manifestado en el escrito allegado a su despacho el pasado 30 de Junio de 2023, SOLICITANDO AL DESPACHO QUE REVOQUE LA SENTENCIA PROFERIDA por el juez de primera instancia en lo que tiene que ver con la cuantificación de la indemnización a ser cancelada por la demandante, solicitud que sustentó en los siguientes acápites:

**1.- AVALUO PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE**

Como lo he venido indicando mi inconformidad radica en el valor fijado como indemnización el cual no es reflejo de la realidad.

Respecto del avalúo presentado por la parte actora llama la atención lo siguiente:

Según lo establecido en el decreto 1420 de 1998 en su artículo 19 “Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.” de igual forma el artículo 24 parágrafo 2 de ley 1682 de 2013 establece que “ 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.” así las cosas deben de analizarse en el presente caso, teniendo en cuenta que el avalúo se presentó el día 2 abril de 2019 si el mismo ha perdido vigencia o no.

Por otro lado el peritazgo en comento consagra que el método utilizado fue el método de comparación que es el contemplado en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008 cuyo tenor literal es el siguiente: - “Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del

## LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS

estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

Sin embargo como el mismo perito lo indica bajo la gravedad de juramento “no se encontró mercado inmobiliario y por lo tanto se opta por la utilización de la metodología basada en la consulta a expertos.”

Respecto de este método supletorio, es clara la resolución 620 de 2008 al establecer lo siguiente:

“Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta **que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo.** En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.(Negrilla y subrayado fuera del texto original)

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor

**El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)**

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

**El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)**

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

**Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)**

## LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.”

En el caso en estudio tal como se desprende del avalúo que se hubiese cumplido con lo previsto en la normatividad atrás transcrita por cuanto de existió una valoración previa del evaluador para compararla con los de los expertos, también se acudió al promedio lo cual no es aplicable y también se acudió fue a los expertos de la misma lonja que habían realizado los avalúos masivos con lo cual en la práctica, quien termina fijando el precio para todos los afectados con la obra son los de la lonja que fueron contratados por la entidad que realiza la obra, es decir, desconocieron todas las previsiones que trae la norma para evitar que esto ocurra.

Así mismo, no hay evidencia en el avalúo de que se le hubiese consultado a los encuestados respecto de la circular 18 de 2016 emanada de la alcaldía municipal de Neiva y/o las normas preexistentes a esta, como tampoco se evidencia la valoración específica del inmueble, habida cuenta de que su afectación era completamente diferente a las demás por cuanto se tomó la entidad un área mucho mayor del área de reserva para ampliaciones futuras de la vía además de que el trazado de la nueva vía, todo una calzada en doble capacidad se cargó únicamente para el costado oriental es decir para el predio de mi mandante y que debía haber sido realizada por el perito que rinde el dictamen, tal como lo exige la norma y también se evidencia es que se limitó a hacer un promedio del valor estimado por los expertos consultados, situación abiertamente prohibida por la resolución 620 de 2008.

El desconocimiento de las normas municipales, esto es la circular 018 de 2016 del Municipio de Neiva y de las normas anteriores a esta, se vislumbra tanto del escrito del peritazgo como de la respuesta al interrogatorio que en su momento se le realizó al perito que rindió el dictamen para la parte actora. lo que limita la vocación de actividades de servicio, máxime cuando la resolución 620 de 2008 establece claramente en el artículo Artículo 6º.- “Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

...

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, “verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.” situación que fue desconocida por el Juzgador de primera instancia en el fallo impugnado, a pesar de estar las pruebas e indicios que determinaban un valor superior.

Dentro del peritazgo cuestionado y en el que funda la parte actora la apelación, cabe resaltar que aunado a todo lo ya indicado no tuvo en cuenta ni el lucro cesante ni el daño emergente contrariando así lo indicado por la honorable Corte constitucional la cual ha sido clara al indicar que “ Con base en la ponderación entre los intereses individuales y los generales, la Corte ha concluido que la indemnización puede tener tres funciones dependiendo de las circunstancias del caso concreto. Por regla general, el resarcimiento cumple un propósito reparatorio, al punto que incluye el daño emergente y el lucro cesante. Excepcionalmente, ese pago puede tener una función restitutiva o restauradora para garantizar los derechos de sujetos de especial protección constitucional, eventos en que el resarcimiento tendrá un efecto restaurador frente a los perjuicios ocasionados. Y en las situaciones restantes, la indemnización tendrá un carácter compensatorio, casos en que las autoridades

## LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS

darán una suma insuficiente frente al daño, pero que en alguna medida lo remedia.”  
( Corte Constitucional - Sentencia C-750/15).

Por el otro lado, dentro de la contestación de la demanda se allego dictamen pericial realizado por el Ingeniero Ramiro Vega Escobar, quien lo sustento dentro de audiencia evidenciando que el mismo se realizó de acuerdo a lo establecido en la circular 018 de 2016 del Municipio de Neiva, en la cual se determinaba que el área aledaña a las vías principales tenían una VOCACION DE SERVICIOS con lo cual se desvirtúa la vocación agropecuaria que hace referencia al avalúo de la demandante cuando simplemente se estaba a la espera de cuál sería el trazado de la vía en doble calzada para tener el desarrollo de servicios.

Esto es de suma importancia por cuanto mi representada tan solo debía de reservar en cuanto a obras lo correspondiente a la distancia prevista en la ley para las vías de primero orden MAS EN NINGUN CASO PTENDRIA LA OBLIGACION NI SIQUIERA LA POSIBILIDAD DE PREVEER QUE LA ENTIDAD CARGARA TODA LA AMPLIACION Y ADEMAS PROYECTARA EL RETORNO EN SU PREDIO, CERCENANDOLE ASI LA POSIBILIDAD DE EL DESARROLLO EN EL FRETE DE SU PREDIO A PARTIR DEL AREA DE RESERVA, LO CUAL VENIA HACIENDO AL REALIZAR LAS EXPLANACIONES Y UTILIZAR DICHA AREA PARA EL PARQUEO DE SUS VEHICULOS Y DESCARGUE DE EQUIPOS Y MATERIALES QUE FRECUENTEMENTE USA EN SU ACTIVIDAD COEMRCIAL.

El dictamen aportado por la parte demandante NO TUVO EN CUANTA LA RESOLUCION 018 DE 2016 emanada del municipio de Neiva ni tampoco cumple con lo previsto en la resolución 620 para avalúos que se encuentra vigente mientras el rendido y aportado en la oposición al avalúo cumple con dicha resolución y además tuvo en consideración la circular 018 como era lo correcto.

Dicho dictamen se ajusta además a lo establecido resolución 620 de 2008, encontrándose el mismo ajustado a derecho, puesto que la metodología utilizada está contemplada en la normatividad ya mencionada.

Dentro del fallo el Juzgador de primera instancia cuestiona el dictamen realizado por el Ingeniero Vega, toda vez que indica que la circular 018 de 2016 no tiene aplicación, sin ningún sustento legal por cuanto esta circular, de carácter general y abstracta es de plena aplicación por cuanto lo único a lo cual debería de haberse excluido para un eventual desarrollo era precisamente el área de ampliaciones futuras por cuanto tanto esa como la normatividad vigente permite la construcción de áreas de servicio desde mucho tiempo atrás de la doble calzada, como por ejemplo campo Dina de ECOPETROL, diversos restaurantes y estaciones de servicio, etc., donde lógicamente la gran mayoría de propietarios estaban es a la espera de cuál era el trazado de la vía para poder solicitar y llevar a cabo el desarrollo como tal en materia de servicios ya que no se tenía la precisión de cuál iba a ser dicho trazado, donde ni siquiera la entidad evaluadora lo tenía claro al momento de realizar el avalúo desconociendo la situación particular de que el predio iba a tener una afectación diferente a las de los demás predios que iban a ser impactados por la doble calzada, reiterando, que se cargó al predio de mi mandante sin justificación técnica alguna, contrario a la ley vigente en materia de desarrollo de proyectos viales, la totalidad de la ampliación y también se le cargo todo lo del retorno con lo cual se superaron los cien metros al lado de la vía la afectación.

En efecto, se desconoció en el avalúo y en la sentencia materia de la impugnación que el trazado de la vía tuvo una afectación muy superior a la proyectada en la ley para áreas de reserva para futuras ampliaciones que era de 30 metros cuando se utilizaron en un ancho de 107 METROS lineales de terreno al lado de la vía, lo cual genera precisamente una afectación distinta a las demás por cuanto toma todo el frente del lote.

El avalúo aportado por la demandante, que fue el tomado por el juez de primera instancia como punto de partida para establecer la indemnización en la sentencia,

LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS  
ABOGADOS ESPECIALIZADOS

no podía ser realizado por el método comparativo por expresa prohibición legal.

Adicionalmente, en el avalúo no se incluyó el costo REAL de las explanaciones que ya había realizado mi mandante así como el costo REAL de construir una vía interna al predio colindante QUE YA ESTABA HECHO PERO QUE TANTO LAS EXPLANACIONES COMO LA VIA LAS ESTAN PAGANDO A UN VALOR INFERIOR AL QUE POR LOS MISMOS CONCEPTOS LE COBRA LA CONCESIONARIA A LA ENTIDAD COMO COSTOS DIRECTOS. ESTO PODRIA ESTAR LINDANDO CON ALGO DE CARACTER PENAL Y FISCAL POR CUANTO NO SE ENTENDERIA QUE LOS AVALUADORES DETERMINEN QUE EL COSTO ES INFERIOR AL QUE LA ENTIDAD LES PAGA A LA SOCIEDAD QUE LOS CONTRATO **SITUACION QUE OBLIGA A LA ENTIDAD DE MANERA INMEDIATA** A ACUDIR A LOS ARTICULOS 4 Y 5 DE LA LEY 80 DE 1993 PARA QUE REDUZCAN LOS VALORES CORRESPONDIENTES AL METRO CUADRADO POR MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DE HORAS DE MAQUINARIA PARA LA APERTURA DE VIAS, Y SI NO LO HACE, SE CONFIGURARIA UN PECULADO.

2.- EL JUEZ TIENE LIBERTAD PARA FIJAR LA INDEMNIZACION CONFORME A SU CRITERIO CON BASE EN LOS AVALUOS OBRANTES EN EL PROCESO.

El Juez no tuvo en consideración que no es el perito quien fija el valor de la indemnización sino que es el JUEZ quien tomando como ilustración y sustento para su fallo, conforme a lo que los peritos hayan ilustrado al señor Juez para que sea este quien establezca el monto de la indemnización por cuanto AMBOS PERITOS SE PRESUME QUE SON IDONEOS PARA RENDIR EL DICTAMEN SIEMPRE Y CUANDO CUMPLAN CON LA NORMATIVIDAD PREVISTA PARA REALIZAR dicho dictamen.

En efecto, el fallo toma como punto de partida el avalúo presentado en la demanda dedicándose a tratar de evidenciar que el aportado por la demandada NO CUMPLE con los requisitos más da como valido el de la demandante cuando es claro este que no cumplió los requisitos de la resolución 620 de 2008.

Así las cosas, le correspondía al señor Juez, no tratar de establecer formalmente el resultado del dictamen sino la metodología y aplicación de lo que contiene dicho dictamen para efectos de servir de elemento auxiliar para que el Juez establezca el valor de la indemnización a cancelar el accionante buscando los parámetros restaurativos que se pretende en la constitución para los casi de expropiación y si no considera que cumplen, tiene la libertad de ordenar un nuevo dictamen.

Pero los avalúos no son el único criterio sino que la sana lógica y el conocimiento directo del fallador en torno a los valores de los terrenos deben ser utilizados y aplicados para que la sentencia que se profiera este lo más cerca y ajustada a la realidad de los perjuicios sufridos por la propietaria.

En este orden de ideas, no se encuentra justificación cuando en el país las autoridades tratan de que el avalúo catastral se acerque lo más posible al valor real de un predio, para el caso que nos ocupa, **COMO UN HECHO INÉDITO EN COLOMBIA**, que el avalúo presentado por la demandante es INFERIOR AL AVALUO CATASTRAL POR METRO CUADRADO AL DESCONTAR LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS.

Reitero que esto no se presenta en ninguna parte del País por ser completamente alejado de la realidad.

Igual ocurrió con los avalúos de los predios en la vía NEIVA – PALERMO, para servidumbres eléctricas, que son de menor importancia en materia de SERVICIOS CONEXOS A LA VIA DE DOBLE CALZADA por ser una vía departamental, pero que igualmente va cerca a la vía el área a utilizar donde se avaluó hectárea a más de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00) M/CTE para pasar en

## LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS

el caso que nos ocupa a un avalúo que ni llega no al diez por ciento (10%) de ese valor, cuando es más importante la vía Neiva Bogotá que la de Neiva a Palermo en cuanto a flujo de carros para efectos del desarrollo de negocios de servicios conexos a la vía como restaurantes, estaciones de servicio, etc.

Es mucho más importante la vía Neiva Bogotá y por ello se emite la circular 018 de 2016 emanada del Municipio de Neiva específicamente para establecer una vocación diferente a la agropecuaria para la franja de terreno aledaña a la vía en las medidas que se establecen en dicha circular y que son aplicables plenamente para el caso que nos ocupa por no haber sido declaradas nulas por la jurisdicción de lo contencioso administrativo ni tampoco en el fallo impugnado se establece la inaplicación de dicha circular por alguna causal en particular.

Es de reiterar acá que la ley establece una franja de reserva de 30 metros y que para el caso que nos ocupa, la accionante ocupó 107 metros al lado del eje y le cargo LA TOTALIDAD DE LA VIA PARA LA DOBLE CALZADA A MI REPRESENTADA cuando debía de haber soportado una afectación en una menor área conforme a lo previsto en la ley.

La demandante NO RESPETO LO PREVISTO EN LA LEY SINO QUE POR DECISION PROPIA Y SIN SUSTENTO TECNICO ALGUNO QUE ESTUVIESE DE PRESENTE NI EN ALGUN DOCUMENTO NI ESTO SE HUBIESE PUESSTO DE PRESENTE EN EL DICTAMEN DETERMINO QUE TODAS LAS OBRAS FUERAN UNICAMENTE EN EL COSTADO ORIENTAL CON LO CUAL SE AFECTARON UNICAMENTE LOS PREDIOS DE MI MANDANTE.

### 3.- AFECTACION DEL RETORNO CON UN GRAVAMEN ADICIONAL COMO LO ES EL PEAJE.

Sobra extenderme en este aspecto por cuanto el asiento principal de las actividades de mi mandante están en la ciudad de Bogotá y en el Meta razón por la cual para desarrollar su actividad, lo cual se hacía de manera complementaria en el predio materia de expropiación, se incrementan los costos por cuanto deben pasar el peaje para la ciudad de Neiva hacer el retorno y volver a pasar para el norte hacia Bogotá y pagar nuevamente el peaje para poder ingresar a su predio, lo cual no fue tenido en cuenta por el despacho en el fallo cuando se trata de una situación notoria y evidente por ser pública la ubicación del peaje y la localización del ingreso al predio materia de la expropiación.

Antes de la doble calzada, se accedía al predio directamente antes de pasar el peaje hacia Neiva y ahora, en virtud a que el retorno queda en su incorporación a la vía Neiva Bogotá después del ingreso al predio, pues debe de continuar su paso hacia Neiva hacer el retorno más adelante y volver a pasar y pagar el peaje hacia Bogotá e inmediatamente después de pasar el peaje si encontrar el ingreso al predio.

Se reitera que el pago es DOBLE para entrar al predio y por tratarse de vehículos de carga el valor del peaje es el más alto previsto por el gobierno para este tipo de carreteras.

### 4.- EL AVALUO APORTADO POR LA DEMANDADA ESTA AJUSTADO A LA REALIDAD DEL MERCADO.

Acá debo mencionar que la vía de doble calzada contratada es posterior a la AMPLIACION DE LA MISMA VIA QUE SE ADELANTO DESDE 1994 HABIENDO YA AMORTIZADO EL IMPACTO DE DICHA AMPLIACION con lo cual no puede establecerse que la valorización de la tierra es producto de la vía a construir.

Como se manifestó atrás, en la vía de NEIVA A PALERMO el mismo honorable Tribunal ha tenido conocimiento de los avalúos de las tierras que mínimo están a razón de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS HECTAREA razón por la cual no es aceptable bajo un criterio de sana equidad y despreviendo de cualquier elemento

## LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS

subjetivo, que se pretenda dar un valor aproximado del DIEZ POR CIENTO de este valor por hectárea para el área que es objeto de expropiación cuando se trata de una vía mucho más representativa por su importancia económica y social no solo para el Huila sino para el País.

Esos avalúos se reitera, a pesar de que no obran en el expediente por no ser objeto del proceso, son públicos y además son conocidos por el Honorable Tribunal y sirven de elementos ilustrativos al fallador tanto de primera como de segunda instancia para fijar el monto de la indemnización, lo cual no fue tomado en cuenta por el juez al momento de dictar su fallo de primera instancia, a pesar de que este también ha conocido de tales avalúos y ha reconocido mayores valores en las sentencias proferidas en dicho despacho, y que para este caso se solicita al Honorable Tribunal que sean tenidos en cuenta para proferir el fallo de segunda instancia.

El avalúo aportado por la demandada se ajusta a la normatividad de la resolución 620 de 2008 en su integridad y contiene la proyección del desarrollo del terreno de mi mandante A PARTIR DE LO QUE ESTABLECE LA LEY NO LA RESOLUCION DE EXPROPIACION y en ese sentido, la aplicación de la circular 018 de 2016 era plena ya que mi mandante no estaba obligada a reservar sino tan solo lo que le obligaba la ley lo cual fue desconocido por la entidad expropiante ya que cerceno el desarrollo que ya se estaba generando con las explanaciones y demás en el área del lote que da a la carretera y que en su modificación para área de servicios simplemente, de manera general para todos los predios aledaños, entro a reconocer una vocación de servicios que se reitera, no fue tenido en consideración por la entidad que avalúo el predio.

### 5.- IMPROCEDENCIA DE ADJUNTAR DOCUMENTOS EN ESTA ETAPA PROCESAL

La parte demandante adjunta una serie de documentos al escrito de sustentación del recurso DE APELACION por ella formulado, sin tener en cuenta que este no es el momento procesal para allegar nuevas pruebas al proceso.

### 6.- EL MUNICIPIO DE PALERMO TIENE UN TRAMO EN LA VIA NEIVA BOGOTA.

Olvida la entidad demandante que la vía Neiva Bogotá al inicio en el puente sobre el rio Magdalena es el Municipio de Palermo hasta unos metros antes del peaje ubicado frente al predio de mi mandante objeto de la expropiación y que en ambos costados de la vía tiene desarrollo en materia de servicios, en materia institucional y en materia de vivienda, tales como el hotel y estación de servicio Berdez, estación de servicio de CooTRANSHuila, restaurante la Casa del Folclor, oficina de tránsito del Municipio de Palermo, Urbanización Praderas de Amborco, etc razón por la cual el tramo es el mismo por cuanto la normatividad es la misma que permite el desarrollo de servicios y que antes de la resolución 018 de 2016 también ya era permitido por el Municipio de Neiva.

Acá es importante precisar que el plano previsto para la construcción del retorno fue modificado en cuanto a especificaciones como en cuanto a su ubicación razón por la cual no es dable predicar que la resolución que declaro de utilidad pública el proyecto y el polígono no corresponden a lo finalmente ejecutado.

### 7.- NO AFECTACION POR LOS PAROS Y BLOQUEOS.

Causa extrañeza que la entidad demandante argumento la ocurrencia de paros y bloqueos en el peaje para justificar el precio por cuanto de una parte son posteriores a los avalúos y de la otro no es posible incluir en un avalúo la ocurrencia de algo ilegal y ocasional que afecte el precio del terreno materia de expropiación lo cual debe por el contrario ser reprochable porque está confesándose la ineptitud del estado en la salvaguarda del orden y de otro lado por el contrario debería

Internacional

**LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS**  
**ABOGADOS ESPECIALIZADOS**

incrementarse el valor por cuanto es precisamente el peaje el que aumento el riesgo para los propietarios de los predios aledaños y la imposibilidad de ingresar al predio. El peaje, que es parte de la concesión es el objetivo de los paros y bloqueos.

**B. CONCLUSION.**

Con lo hasta acá expuesto, se llega a la conclusión que la afectación que ha sufrido mi representada es superior a la de los demás, con un lucro cesante en cuanto al desarrollo de actividades de servicios que se tenían proyectados y que se vieron cercenados por el desconocimiento de la ley de una parte por la entidad expropiante al cargar la totalidad de la vía al costado de mi mandante y de la otra por cuanto técnicamente al también establecer que debía ser mi mandante quien debía soportar la totalidad de la ampliación en lo que tiene que ver con el retorno hasta un área de 107 metros desde el eje actual de la vía, generando además el daño emergente como perjuicio de tener que llevar a cabo la remoción de una gran cantidad de tierra para hacer viable cualquier utilización del terreno aledaño a la vía por cuanto la ampliación dejo la vía contra la montaña como límite razón por la cual, debe de removerse TODA LA MONTAÑA lo cual tiene un valor inmenso o en su defecto, reconocer como lucro cesante la imposibilidad de haber utilizado al menos OCHENTA METROS (80 MTS) de profundidad en el frente del lote, si la entidad hubiese dado cumplimiento a las áreas previstas en la ley, en los servicios que permitía la normatividad vigente.

**SOLICITUD**

En este orden de ideas solicito al Honorable Tribunal que revoque la sentencia proferida en primera instancia y en su lugar fije el monto de la indemnización tomando en consideración entre otros al avalúo aportado en la contestación de la demanda y los demás criterios como el conocimiento directo, conocimiento de casos similares, etc. para que se dé cumplimiento a lo ordenado en la constitución política y la ley en torno a la finalidad de la indemnización en los casos de expropiación incrementándose en consecuencia el valor a ser reconocido a mi mandante, reiterando los argumentos expuestos en la interposición del recurso de apelación

ante el juez de primera instancia.

De los Honorables Magistrados,



**LUIS JORGE P. SÁNCHEZ GARCÍA**

CC. No. 12.135.643

TP. No. 54287 CSJ

Email: [luisjorgesg@hotmail.com](mailto:luisjorgesg@hotmail.com)