



**Usted ha recibido el siguiente correo electrónico seguro y certificado.**

**Asunto**

2022-00077 SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA

**Enviado por**

Greis Julieth Bohorquez Heredia  
gbohorquez@consorcioruta40.com

**Fecha de envío**

2022-08-17 a las 00:29:43

**Fecha actual**

2022-08-17 a las 07:30:07

Señores

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA**

E.

S.

D.

REF: N° 2022-00077 DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

DEMANDADOS: JUAN JOSE MORENO HERNANDEZ

ERIKA TATIANA MORENO HERNANDEZ

LIZETH JULIANA MORENO HERNANDEZ

PREDIO: TCBG-6-856 - LOTE 3

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA

GREIS JULIETH BOHÓRQUEZ HEREDIA, domiciliada en la ciudad de Fusagasugá, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.024.485.413 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 282.845 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como Apoderada de la parte demandante AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI), por medio del presente correo envío adjunto sustentación recurso de apelación contra Sentencia dictada en estrados el pasado 11 de agosto de 2022.

#### Documentos Adjuntos

 TCBG-6-856\_RECURSO\_DE\_APELA.pdf



**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**  
**SALA CIVIL**

**REF: RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA**

**PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN**

**DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**

**DEMANDADOS: ERIKA TATIANA MORENO HERNANDEZ**  
**JUAN JOSE MORENO HERNANDEZ**  
**LIZETH JULIANA MORENO HERNANDEZ**

**RADICADO: 257543103002 202200077**

**GREIS JULIETH BOHÓRQUEZ HEREDIA**, domiciliada en el Municipio de Fusagasugá, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.024.485.413 de Bogotá D.C., abogada en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 282.845 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, domiciliada en Bogotá, identificada con el **NIT 830125996-9**, establecimiento Público del Orden Nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, creado por Decreto 1800 del 26 de junio de 2003, transformado en Agencia Nacional Estatal mediante el Decreto Ley 4165 del 03 de noviembre de 2011, según poder especial, amplio y suficiente, otorgado por **RAFAEL ANTONIO DÍAZ-GRANADOS AMARÍS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 7.140.852 de Santa Marta, nombrado mediante Resolución No. 484 del 01 de abril de 2019, cuyas funciones fueron asignadas mediante memorando con radicación interna ANI 2019-403-006011-3 de fecha 15 de abril de 2019, debidamente posesionado mediante Acta No. 017 del 01 de abril de 2019, obrando en ejercicio de las funciones previstas en el artículo 34 de la Resolución 2042 del 07 de noviembre de 2018 y el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales para los empleos de la planta



de personal de la Agencia Nacional de Infraestructura, adoptado con la Resolución 1069 de fecha 15 de julio de 2019 por medio de la cual se establecen las funciones del cargo de EXPERTO código G3, Grado 08 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI; por medio del presente me permito sustentar dentro del término establecido, **recurso de apelación contra la sentencia notificada en estrados el día 11 de agosto de 2022 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha**, recurso interpuesto y concedido por dicho despacho en audiencia, de la siguiente manera:

### **RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA**

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha en el resuelve de la sentencia del asunto ordeno en el numeral segundo que:

***“SEGUNDO.** De conformidad a lo normado en el numeral séptimo del artículo 399 del Código General del Proceso se determina como valor de la indemnización por la expropiación del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 051-71931 con un área de CIENTO NUEVE COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS 109,76 m<sup>2</sup> declarado mediante resolución 20216060019605 del 2 de diciembre de 2021 como de utilidad pública, la suma de **CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$ 51'825.274)**, que deberá ser pagada indexada por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI desde la fecha de la sentencia a la fecha en que se produzca el pago efectivo y real de la suma a nombre de los señores Juan José Moreno Hernández identificado con la cédula 1.003.687.460, Erika Tatiana Moreno Hernández identificada con la suma 1.030.650.043 y Lizeth Juliana Moreno Hernández identificada con la cédula 1'073.130.231.” Sic*

Por lo cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha acogió como valor de indemnización del terreno el valor del avalúo de la parte pasiva es decir la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTISEIS PESOS M/CTE. (\$ 37'855.126)** y en cuanto a las mejoras y especies se acogió el valor del avalúo de la parte actora, es decir los siguientes valores: Por concepto de mejoras o anexidades **TRECE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. (\$13'957.089)** y por concepto de cultivos y/o elementos permanentes la suma de **TRECE MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$ 13.059)**, para un total de **CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$ 51'825.274).**



Desconociendo con esta decisión la normatividad especial que rige el proceso especial de expropiación judicial como se manifiesta a continuación:

1. El avalúo presentado por la parte pasiva, **NO fue realizado por una Lonja de Propiedad Raíz, ni por el IGAC:**

- Numeral 6° del artículo 399 del C.G.P., cita:

*“Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, **deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz**, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada. (...)”* Subrayado y negrilla fuera del texto original, con lo anterior, se hace evidente la clara diferenciación que hace el legislador entre las Lonjas de Propiedad Raíz y las personas naturales que cuenten con Registro Abierto de Avalúos - RAA, se trata de personas distintas, la norma establece como requisito que quien debe realizar el avalúo que se aporte como sustento de la objeción es una lonja de propiedad raíz, obligación que no cumple la parte pasiva con el avalúo aportado.

- Artículo 9° del Decreto 1420 de 1998, cita:

*“Se entiende por Lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.”*

- Artículo 12° del Decreto 1420 de 1998, cita:

*“La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:*

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

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

Ahora bien, es evidente que la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, aportó en la demanda un Avalúo Corporativo, avalado por un comité de evaluadores especializados tal y como podrán observar en el folio 70 de las pruebas allegadas junto con la demanda, cumpliendo en todo con el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, y la Resolución 620 de 2008 del IGAC, así como las Resoluciones 898 y 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, y que en dicho avalúo se aplica toda la normatividad que dicta los parámetros que deben tener los avalúos.

Desde el momento de la contestación de la demanda, la Juez Civil del Circuito de Soacha debió desestimar dicha prueba por no cumplir con los requisitos básicos, preceptuados en el artículo 399 del Código General del Proceso en concordancia con las demás normas indicadas con anterioridad.

2. **Vigencia del Avalúo Comercial Corporativo**, la Ley 1882 de 2018 contempla en su artículo noveno, párrafo segundo:

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

*Negrilla fuera de texto.*

En el caso que nos ocupa, no es procedente acceder a pagar un mayor valor al ofertado argumentando que el Avalúo Comercial Corporativo se encuentra vencido o que el valor está desactualizado, puesto que el día 3 de febrero de 2021 fue notificada personalmente la oferta formal de compra No. **202150000001961** de fecha 03 de febrero de 2021, a los titulares de derecho real de dominio, quedando en firme el avalúo Comercial Corporativo No. **TCBG-6-856** del 24 de agosto de 2020, el cual fijó una suma de **TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 33.167.831,00)**, lo cual demuestra que el avalúo se encuentra vigente al día de hoy.

El avalúo fue elaborado en debida forma y notificado dentro del término legal, sin embargo la adquisición por vía de enajenación voluntaria no fue posible que se efectuara por falta de diligencia y voluntad de la parte pasiva, por este motivo no es procedente que la entidad que represento, tenga que asumir valores adicionales por la demora en la adquisición, debido a que la misma se debe claramente a la negativa de la parte pasiva, en razón a esto no es procedente que se acceda a pagar un mayor valor al de el avalúo aportado por la parte actora.

Por otro lado, vale la pena aclarar que los demandados han podido gozar plenamente del bien inmueble puesto que no ha sido intervenida dicha franja de terreno.

Como podrá darse al momento de visualizar la audiencia desarrollada, la Juez en repetidas oportunidades hizo mención a la vigencia del avalúo, pasando por alto que el avalúo queda en firme una vez se notifica la oferta formal de compra, etapa administrativa que se desarrolló siguiendo plenamente los parámetros normativos que rigen los procesos de adquisición predial.

3. Al momento de elaborar el avalúo la parte pasiva no tuvo en cuenta la información cartográfica existente en el Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT del municipio de Granada Cundinamarca, tal y como lo establecen los artículos 5 y 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, lo cual permite evidenciar que no se realizó un estudio consiente de los usos permitidos en el predio, situación que puede evidenciarse con claridad durante el desarrollo de la audiencia en el interrogatorio del perito de la parte pasiva.
4. De igual forma se pudo observar que la metodología comparación de mercado realizado por la parte pasiva no cumple con los parámetros del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008, por el contrario, el avalúo solicitado y obtenido por la parte activa fue realizado en cumplimiento de todos los preceptos normativos, avalúo que fue entregado de forma íntegra a los demandos, en el momento en que se notificó la oferta formal de compra No. 202150000001961 del 3 de febrero de 2022, aportado como prueba al proceso y debidamente sustentado en audiencia.



## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida:

| Oferta       | Coordenadas   |          | Dirección | Vereda      | Municipio | Calificación del Suelo | Nombre Uso del Párrafo               | Datos       |                | Valor             | Porcentaje | Valor Negociado   | Terreno   |           | Construcción        |               | Anexo            |        | Valor Total |                  | Descripción del inmueble | Fotografía       | Resumen Internet  |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                  |                                                                                     |                             |
|--------------|---------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------------------|--------------------------------------|-------------|----------------|-------------------|------------|-------------------|-----------|-----------|---------------------|---------------|------------------|--------|-------------|------------------|--------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|              | Latitud       | Longitud |           |             |           |                        |                                      | Relación    | Nombre         |                   |            |                   | Área (m²) | Área (ha) | Valor (m²)          | Valor (ha)    | Unidad de Medida | Medios | Valor m²    | Unidad de Medida |                          |                  |                   | Medios                                                                                                                                                                                                   | Valor m²                                                                                                         |                                                                                     |                             |
| 4°30'48.50"N | 74°21'36.87"O |          |           | La Ventanas | Granada   | Rural                  | Comedores Vales de Servicios Rurales | 321-5570179 | Carlos Sanchez | \$ 140.000.000,00 | 10%        | \$ 126.000.000,00 | 0,02      | 200       | \$ 1.795.000.000,00 | \$ 179.500,00 | m2               | 106    | \$ 850.000  | -                | 0                        | \$ -             | \$ 90.100.000,00  | \$ -                                                                                                                                                                                                     | Casita de 2 pisos de 106 m2, 2 apartamentos de 2 alcobas y coc, baño.                                            |  | Información Tomada En Campo |
| 4°30'7.67"N  | 74°21'30.86"O |          |           | San Ramundo | Granada   | Rural                  | Comedores Vales de Servicios Rurales | 310-5791408 | Giovanni Rojas | \$ 180.000.000,00 | 10%        | \$ 162.000.000,00 | 0,0102    | 102       | \$ 1.764.705.882,35 | \$ 176.470,59 | m2               | 300    | \$ 480.000  | -                | 0                        | \$ -             | \$ 144.000.000,00 | \$ -                                                                                                                                                                                                     | en la curva de san ramundo 3 ejes 102m2 un ejes 2 pisos otro de un piso. La casa renta \$100000, 300 construidas |  | Información Tomada En Campo |
| 4°30'26.91"N | 74°21'54.21"O |          |           | San Ramundo | Granada   | Rural                  | Comedores Vales de Servicios Rurales | 314-6556191 | Carla Chiquib  | \$ 370.000.000,00 | 5%         | \$ 351.500.000,00 | 0,18      | 1800      | \$ 1.752.777.777,78 | \$ 175.277,78 | m2               | 60     | \$ 600.000  | \$ -             | \$ -                     | \$ 36.000.000,00 | \$ -              | Casa lote de 1800m2 con casa construida de un piso con area de 60m2, cuenta con 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cultivos de maíz, frijol, papa y algarrobo |                               | Información Tomada En Campo                                                         |                             |

### 8.2. Depuración Mercado:

| Oferta | Coordenadas  |               | Dirección | Vereda      | Municipio | Clasificación del suelo | Forma Uso del Suelo                  | Datos       |                   | Valor             | Porcentaje | Valor Negociado   | Terreno   |           | Construcción        |               | Anexo            |          | Valor Total      |          | Detalles de la Oferta |                  |                   |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                  |                                                                                     |                             |
|--------|--------------|---------------|-----------|-------------|-----------|-------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------|-------------------|-----------|-----------|---------------------|---------------|------------------|----------|------------------|----------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|        | Latitud      | Longitud      |           |             |           |                         |                                      | Relación    | Nombre            |                   |            |                   | Área (m²) | Área (ha) | Valor/m²            | Valor/ha      | Unidad de Medida | Valor/m² | Unidad de Medida | Valor/m² | Valor/ha              | Construcción     | Anexo             | Descripción del inmueble                                                                                                                                                                                 | Fotografía                                                                                                       | Reseña Internet                                                                     |                             |
|        | 4°30'48.50"N | 74°21'36.87"O |           | La Ventanas | Granada   | Rural                   | Comedores Vales de Servicios Rurales | 321-5570179 | Carlos Sanchez    | \$ 140.000.000,00 | 10%        | \$ 126.000.000,00 | 0,02      | 200       | \$ 1.795.000.000,00 | \$ 179.500,00 | m2               | 106      | \$ 850.000       | -        | 0                     | \$ -             | \$ 90.100.000,00  | \$ -                                                                                                                                                                                                     | Casita de 2 pisos de 106 m2, 2 apartamentos de 2 alcobas y coc, baño.                                            |  | Información Tomada En Campo |
|        | 4°30'7.67"N  | 74°21'30.86"O |           | San Ramundo | Granada   | Rural                   | Comedores Vales de Servicios Rurales | 310-5791408 | Giovanni Rojasano | \$ 180.000.000,00 | 10%        | \$ 162.000.000,00 | 0,0102    | 102       | \$ 1.764.705.882,35 | \$ 176.470,59 | m2               | 300      | \$ 480.000       | -        | 0                     | \$ -             | \$ 144.000.000,00 | \$ -                                                                                                                                                                                                     | en la curva de san ramundo 3 ejes 102m2 un ejes 2 pisos otro de un piso. La casa renta \$100000, 300 construidas |  | Información Tomada En Campo |
|        | 4°30'26.91"N | 74°21'54.21"O |           | San Ramundo | Granada   | Rural                   | Comedores Vales de Servicios Rurales | 314-6556191 | Carla Chiquib     | \$ 370.000.000,00 | 5%         | \$ 351.500.000,00 | 0,18      | 1800      | \$ 1.752.777.777,78 | \$ 175.277,78 | m2               | 60       | \$ 600.000       | \$ -     | \$ -                  | \$ 36.000.000,00 | \$ -              | Casa lote de 1800m2 con casa construida de un piso con area de 60m2, cuenta con 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cultivos de maíz, frijol, papa y algarrobo |                               | Información Tomada En Campo                                                         |                             |



FBX: 635 4102 CRA: 49A No. 94-35  
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com  
www.avales.net  
NIT: 901.116.233-7

R.G.



5. Indebida aplicación en el porcentaje aplicado al coeficiente de variación, al momento de calcular el valor del terreno, en el capítulo 5° de dicho informe la presentación del mercado y su procesamiento estadístico no cumple con lo previsto en el artículo 11 - *De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores* – de la Resolución 620 de 2008, pues este precisa que: *“Cuando el coeficiente de variación es superior a 7.5% (para el caso es de 56.98%) no es conveniente utilizar la media obtenida, y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado”*.
6. No realizó análisis de precio unitario al momento de calcular el valor de las mejoras, por este motivo NO es posible determinar de que forma llegó al precio de las mejoras, en el mismo sentido no se observa cita de fuentes corroborable de las cuales hubiera tomado los valores.
7. No efectuó depreciación sobre el valor de las construcciones anexas o mejoras, parámetro establecido en el artículo 3 de la Resolución 620 de 2008, pues no considera que las mejoras o construcciones anexas objeto de valoración son sujeto de depreciación, luego su estimación de valor debe emplear modelos continuos que tengan en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, esta situación fue más que evidente en el interrogatorio realizado al perito.

## PETICIÓN

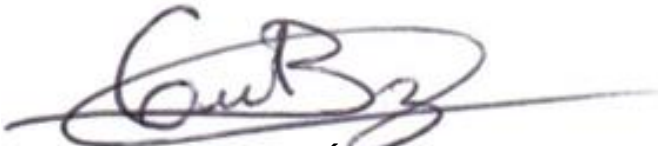
En razón de lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitar a su despacho que:

1. Revoque el numeral SEGUNDO del resuelve de la sentencia notificada en estrados el día 11 de agosto de 2022 y en su lugar ordene que se pague el valor contenido en la oferta formal de compra No. **202150000001961** de fecha 03 de febrero de 2021 esto es la suma de **TREINTA Y TRES**

**MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 33.167.831,00).**

2. En consecuencia de lo anterior, que se revoquen los numerales TERCERO, CUARTO y parcialmente el SEXTO en lo atinente a que se encuentre supeditado al pago.

Del señor(a) Juez,



**GREIS JULIETH BOHÓRQUEZ HEREDIA**

C.C. No. 1.024.485.413 de Bogotá D.C.

T.P. No. 282.845 del C.S. de la J.

[gbohorquez@consorcioruta40.com](mailto:gbohorquez@consorcioruta40.com)

## 2022-00077 SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA

Greis Julieth Bohorquez Heredia <no-reply@andesscd.com.co>

Miércoles 17/08/2022 7:00

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Soacha <j02ccsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**IMPORTANTE:** Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

**Señor(a)**

### JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA

#### Reciba un cordial saludo:

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **Greis Julieth Bohorquez Heredia**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de Andes SCD para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

**Nota:** Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:

[Ver contenido del correo electrónico](#)  
[Enviado por Greis Julieth Bohorquez Heredia](#)

*Correo seguro y certificado.*

*Copyright © 2022*

*Andes SCD.*

*Todos los derechos reservados.*

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)

