



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: CCRAD_S
CBRAD_S
Fecha: CCF_RAD_S

Honorable Magistrado
JAIME LONDOÑO SALAZAR
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
Sala Civil Familia
E. S. D.

TIPO DE PROCESO: EXPROPIACIÓN JUDICIAL
DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI
DEMANDADOS: FLAVIO SÁNCHEZ AREVALO
HEREDEROS INDETERMINADOS DE PABLO SÁNCHEZ
ARÉVALO
REFERENCIA: 25754-31-03-002-2016-00066-01
ASUNTO: SUSTENTO RECURSO DE APELACIÓN

LEYDI ANDREA ACOSTA RUIZ, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.932.284 expedida en la ciudad de Fusagasugá, abogada en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 195.752 del C.S. de la J., por medio del presente escrito en calidad de apoderada judicial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal establecido para el efecto, sustento recurso de apelación en contra del fallo proferido el 9 de agosto de 2022 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha – Cundinamarca, en los siguientes términos:

I. PROCEDENCIA y OPORTUNIDAD

En este punto debe indicarse que dicho medio de impugnación se encuentra autorizado expresamente según lo establecido en el artículo 321 del Código General del Proceso, cuyo texto dispone:

“PROCEDENCIA. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.”

Así mismo, se pone de presente que la presentación como principal del recurso de apelación se encuentra reconocida por el numeral 1° del artículo 322 del Código General del proceso en los siguientes términos:

“1. El recurso de apelación contra cualquier providencia que se emita en el curso de una audiencia o diligencia deberá interponerse en forma verbal inmediatamente después de



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: CCRAD_S
CBRAD_S
Fecha: CCF_RAD_S

pronunciada. El juez resolverá sobre la procedencia de todas las apelaciones al finalizar la audiencia inicial o la de instrucción y juzgamiento, según corresponda, así no hayan sido sustentados los recursos.”

Bajo esta perspectiva, se sostiene que el presente recurso fue interpuesto de forma oportuna toda vez que la sentencia sobre el cuál se interpone se llevó a cabo de manera oral el día 9 de agosto de 2022 y en el desarrollo de esta se procedió a apelar la decisión tomada por el ente judicial.

Ahora bien, que como quiera que su despacho admitió en el efecto devolutivo la apelación, mediante auto del 9 de septiembre de 2022 y en dicho auto concedió:

“2. En consecuencia, se concede a la parte recurrente el término de 5 días -contados a partir de la ejecutoria de esta providencia-, con el fin de que se sustente la apelación formulada.”

Ahora bien, teniendo en cuenta que el auto mediante el cual se inadmitió la apelación fue notificado por estado el día 12 de septiembre de 2022, los cinco días para sustentar el recurso deben contarse desde el 16 hasta el 22 de septiembre de 2022, por lo que el presente escrito se radica dentro de la oportunidad correspondiente.

II. MOTIVOS 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 7° del artículo 399 del C.G.P., se determina como valor de la **indemnización por la expropiación parcial** de una Zona de Terreno que hace parte del predio cuyo folio de matrícula inmobiliaria es 50S – 40047435, y cédula catastral N°.00 – 00 – 0009 – 0123 – 000, sobre **cuatrocientos noventa y uno punto veinticinco metros cuadrados (491,25 m²)**, en la suma de **sesenta y cinco millones trescientos mil pesos m/cte (\$65.300.000.00)**, suma que deberá ser pagada indexada por la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO**, desde la fecha de la sentencia a la fecha en que se produzca el pago efectivo y real de la suma a favor del señor **Flavio Sánchez Arévalo** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía n°.80.417.383 y **Herederos Indeterminados de Pablo Sánchez Arévalo**, quien en vida se identificó con la ccn°.390.312.



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: CCRAD_S
CBRAD_S
Fecha: CCF_RAD_S

Tercero: Se ordena a la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO**, identificada con el NIT No. 830.125.996-9, acreditar la consignación de la suma de sesenta y cinco millones trescientos mil pesos m/cte (\$65.300.000.00) , indexada desde la fecha de la sentencia a la fecha en que produzca el pago efectivo y real de la suma, a favor del señor **Flavio Sánchez Arévalo** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía n°.80.417.383 y **Herederos Indeterminados de Pablo Sánchez Arévalo**, quien en vida se identificó con la ccn°.390.312; dentro de los **veinte (20) días** siguientes a la ejecutoria de la sentencia, dando cumplimiento a lo normado en el numeral 8° del artículo 399 del Código General del Proceso, so pena de librarse mandamiento de pago en contra de la parte actora.”

Lo anterior, indica que 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 **SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$65.300.000)**, 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.



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: CCRAD_S
CBRAD_S
Fecha: CCF_RAD_S

- 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 con la representación de la demanda un Avalúo Corporativo, avalado por Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, tal y como podrán observar en 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



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: CCRAD_S
CBRAD_S
Fecha: CCF_RAD_S

*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, pues en primer lugar, debe manifestarse que el avalúo presentado junto con la demanda no ha perdido la vigencia ni ha quedado invalidado como lo ha manifestado el A quo, comoquiera que este extremo procesal cumplió a cabalidad la carga necesaria dentro del término establecido el legislador para que el referido dictamen cobrara plena firmeza, incluyéndolo como soporte de la Resolución No. 1886 del 10 de noviembre de 2015, acto administrativo ejecutoriado que goza de presunción de legalidad y obligatoriedad prevista en la Ley 1437 de 2011.

Bajo esta perspectiva, debe ponerse de presente que en el marco de los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura vial, una vez aprobado el avalúo por la entidad expropiante, se computa el término de un año para efectos de llevar a cabo la notificación de la oferta de compra a los destinatarios, carga que de ser cumplida se confiere plena firmeza del avalúo predial elaborado, según se colige de lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018 cuyo texto señala:

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

Así las cosas, mi mandante, procedió a cumplir la carga de publicidad e inscripción ante la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Soacha de la oferta de compra del inmueble, gestiones que llevó a cabo antes del vencimiento del año previsto, dejando en firme el respectivo avalúo que sirvió de base para el procedimiento de enajenación voluntaria y la subsecuente expropiación judicial.

3. AVALÚO PRESENTADO POR LA PARTE PASIVA.

Al interponer el recurso ante el a quo se manifestó que la experticia acogida por ese despacho para determinar la fijación del monto de indemnización no ofrecía certeza, por lo que se solicitaba fue valorada, toda vez que el juez no tuvo en cuenta la valoración en conjunto de todas las pruebas.



Para contestar cite:
 Radicado ANI No.: CCRAD_S
 CBRAD_S
 Fecha: CCF_RAD_S

Lo anterior teniendo en cuenta que la aparente información de soporte presentada por la parte pasiva en cuanto al valor a asignar se incluye como un cuadro anexo, el cual no cumple con lo establecido en la resolución 620 de 2008, en cuanto a la información clara y las fuentes de donde se obtiene.

LOTE M2					
491,75					
ESTUDIO MERCADO					
TIPO		VR. ADOPTADO	VR. M2 CONSTRUCC	VR. LOTE	VR M2 LOTE
LOTE	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-425266968	0,00	0,00	63.050.000,00	66.368,42
LOTE	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-501349513	0,00	0,00	29.003.000,00	276.219,05
LOTE	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-501349513	0,00	0,00	26.190.000,00	97.000,00
LOTE	https://co.iluz.com/inmuebles/venta/terreno/lotte-melgar	0,00	0,00	87.300.000,00	218.250,00
LOTE	https://casas.mitula.com.co/detalle/30/54791025445402734	0,00	0,00	38.800.000,00	129.333,33
LOTE	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-479798332-6e	0,00	0,00	77.600.000,00	11.085,71
				SUMA	788.256,51
				PROMEDIO	133.042,75
				DESV. ESTAND	98.378,41
				VARIANZA	9.678.310.769,01
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,3%

No presentan descripción de las ofertas, donde se encuentran localizadas, fuente del vendedor, aspectos fisiográficos, datos que de certeza que es un dato comparativo con el bien objeto de valoración y aun más complicado y que llama bastante la atención, ya que en el procesamiento estadístico se considera como si en el mismo hubiese sido manipulado el coeficiente de variación, ya que el resultado real con esos datos es de 73,9 % (como se aprecia en el cuadro anexo a continuación) y no el 7,3% que digitan en el informe.

DATO	VALOR
1	66.368,42
2	276.219,05
3	97.000,00
4	218.250,00
5	129.333,33
6	11.085,71
PROMEDIO	\$ 133.043
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 98.378
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	73,9%
LIMITE SUPERIOR	\$ 231.421
LIMITE INFERIOR	\$ 34.664



Para contestar cite:

Radicado ANI No.: CCRAD_S

CBRAD_S

Fecha: CCF_RAD_S

No cumple por lo tanto con los análisis y procesamientos estadísticos mencionados en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, referente a los cálculos estadísticos y donde se explica que el procesamiento para determinar el valor mediante medidas de tendencia central y sea validado el coeficiente de variación debe ser menor a 7,5%, en este caso es de 73,9% y lo que se aduce lo manipularon (transcribiendo) 7,3% lo cual no se debe digitar ya que es un dato que arroja los procesamientos estadísticos de manera automática.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; 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.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

De igual manera el informe de avalúo no presenta los parámetros mínimos para la determinación de valor comercial de acuerdo con el decreto 1420 de 1998.



Para contestar cite:

Radicado ANI No.: CCRAD_S

CBRAD_S

Fecha: CCF_RAD_S

DECRETO NUMERO 1420 DE 1998 (julio 24) “Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hace referencia al tema de avalúos”.

[...]

Artículo 21. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

- 1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.*
- 2. La destinación económica del inmueble.*
- 3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*
- 4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.*
- 5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.*
- 6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.*
- 7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.*
- 8. La estratificación socioeconómica del bien.*



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

En conclusión, el dictamen pericial presentado por el señor Pedro Jorge Londoño Lázaro, no cumple con los procedimientos metodológicos establecidos en la ley, tal como ya se ha comentado.

III. PETICIÓN

Por las razones anteriormente expuestas, respetuosamente me permito solicitar a al Honorable Magistrado que:

1. Se Revoquen los numerales SEGUNDO y TERCERO del resuelve de la sentencia notificada en estrados el día 9 de agosto de 2022 y en su lugar ordene que se pague el valor contenido en la oferta formal esto es la suma de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS MOENDA CORRIENTE (\$5.985.000)**
2. Como consecuencia, de lo anterior, que se revoquen los numerales QUINTO y parcialmente el SEXTO en lo atinente a que se encuentre supeditado al pago.

Del Honorable Magistrado,

LEYDI ANDREA ACOSTA RUIZ
C.C. No. 53.932.284 Expedida en Fusagasugá
T.P. No. 195.752 del C.S.J.