

**SEÑOR:**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA - SALA CIVIL -  
FAMILIA.**

**M. P. GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ**

**E. S. D.**

**REFERENCIA: EXPROPIACIÓN**  
**RADICADO: 25320- 31-89-001-2019-00039-01**  
**RECURRENTE: NORMA LILIANA MAHECHA Y OTROS**  
**C.C. NO.: 38.285.367**  
**ACCIONADO: ANI**

**ASUNTO: ALLEGO CONSTANCIA ENVÍO SUSTENTACIÓN RECURSO  
APELACIÓN.**

1

**CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA**, reconocido como apoderado de la accionante, me permito, conforme al auto del 29 de junio de 2021, realizar entrega del siguiente documento:

Allego constancia del envío de la sustentación del recurso de apelación del día 08 de abril de 2021.

Con lo cual se prueba que se allegó en el término pertinente la sustentación del recurso de apelación conforme a lo indicado en el auto del 26 de marzo de 2021.

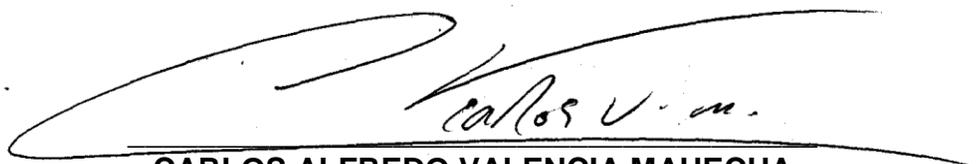
**★ PETICIÓN RESPETUOSA**

1. Se tenga en cuenta el radicado de la referida sustentación del recurso en fecha 26 de marzo de 2021.
2. De considerar el despacho que el mismo se debe volver a radicar, para todos los efectos de ley, se tenga como incorporado al presente.

**Anexo:** Copia del correo electrónico del día 08 de abril de 2021, con el cual va anexo la sustentación del recurso de apelación.

**NOTIFICACIÓN:** Se reciben en el Edificio BD BACATÁ, calle 19 No. 5 – 20 oficina 1801 de la ciudad de Bogotá, teléfono 0313212646 - 3214951100 - 3106787720. E – mail: **valenciaabogado@hotmail.com**

**Agradezco la atención prestada.**



**CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA**  
**C. C. No. 79.801.263 de Bogotá D.C.**  
**T. P. 115.391 del C. S. de la J.**



CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA <repcionvalencia1801@gmail.com>

---

## Recurso de apelación LILIANA MAHECHA

1 mensaje

---

**CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA** <repcionvalencia1801@gmail.com> 8 de abril de 2021, 12:22  
Para: secctsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co, cegral@notificacionesrj.gov.co, Mesa De Entrada Direccion Ejecutiva De Administracion Judicial <medeaj@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
Cc: buzonjudicial@ani.gov.co, contactenos@ani.gov.co, jo1prctoguaduas@cendoj.ramajudicial.gov.co, jarevalo@altomagdalena.com.co

Buenas Tardes **CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA** identificado con C.C **79.801.263** de Bogotá actuando en calidad de Apoderado de la parte demandada los señores **GLORIA STELA MAHECHA GOMEZ, MARIA EUGENIA MAHECHA GOMEZ, CAMILO ERNESTO MAHECHA GOMEZ, NORMA LILIANA MAHECHA GOMEZ, VIDAL ALFONSO MAHECHA GOMEZ, JAIRO MAHECHA GOMEZ Y CORINA MAHECHA GOMEZ**, con número de proceso **2532031800120190003901** por medio del presente envió **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**, dirigido al **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA - SALA CIVIL - FAMILIA**, con copia para **NOTIFICAR** a la parte demandante, con el fin de que me puedan colaborar con su respectivo radicado y trámite.

Agradezco la atención prestada y colaboración.

--

**Atentamente,**

**Nathaly Escallon**  
**Asistente de Recepción**  
**Oficina de Abogados Carlos Valencia**

**Aviso Importante:** Esta dirección de correo electrónico [valenciarepcion@carlosvalenciaabogados.com](mailto:valenciarepcion@carlosvalenciaabogados.com) es de uso único y exclusivo de notificaciones, todo mensaje que se reciba no será leído y automáticamente se eliminará de nuestros servidores. Apreciado usuario si tiene alguna solicitud por favor remítase a:

Edificio BD Bacata. Calle 19 No. 5-20 oficina 1801. Bogotá D.C.  
Teléfono: (+571) 3412646  
Celular: 3214951100

Mail: [cv@carlosvalenciaabogados.com](mailto:cv@carlosvalenciaabogados.com) o [cviuxtim@gmail.com](mailto:cviuxtim@gmail.com)  
Skype: carlosvalencia.abogados

Página web: [www.carlosvalenciaabogados.com](http://www.carlosvalenciaabogados.com)

---

 **Recurso de apelación LILIANA MAHECHA.pdf**  
3464K

**SEÑORES**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA - SALA CIVIL -  
FAMILIA  
E.S.D**

**REFERENCIA: EXPROPIACIÓN  
RADICADO: 2532031800120190003901  
RECURRENTE: NORMA LILIANA MAHECHA Y OTROS**

**CC. NO. 38.285.367**

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**

1

**CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA**, ya reconocido como el apoderado de los demandados, me permito:

Allegar dentro del término señalado por el despacho en el auto del 26 de marzo de 2021, la sustentación del recurso de apelación que fue interpuesto en audiencia el día 28 de septiembre de 2020 y su ampliación de la formulación del recurso del día 01 de octubre de 2021, con fundamento en los siguientes términos:

#### **I. DECISIÓN CON LA QUE SE ESTÁ INCONFORME**

Con el respeto que me caracteriza, me permito indicar que la inconformidad radica por el hecho antijurídico del fallo que nos ocupa, al considerar que se aprueba el avalúo presentado por el perito FABIO VALDERRAMA MEDINA, pese que es el mismo perito quien en audiencia confiesa los mayores valores que corresponden al terreno que se expropia, amén de las contradicciones del avalúo que adelante se ponen de presente, así como el hecho importante y que el juez no debió desconocer, que el peritaje había caducado, como adelante se explica.

Así mismo, desconoce el fallo precedentes del órgano de cierre en lo civil, como el que se citó en la ampliación de la formulación del recurso radicado el 01 de octubre de 2021, y que adelante, dado su importancia, de nuevo se cita, en el cual se considera que ante irregularidades como las que nos ocupa, donde el avalúo de la entidad demandante tiene serios reparos en su idoneidad y veracidad, **dada la confesión que hace el mismo perito en audiencia de práctica de pruebas, en la que permite establecer que los valores asignados al predio son irrisorios frente a valores reales del terreno y especialmente de construcción**, como adelante se compara, dicho peritaje carece de valor.

Lo importante es que el operador jurídico aquo, alejándose de toda equidad, justicia y realidad, considera que los demandados debieron recibir la pírrica suma ofrecida por la demandante, por la franja de terreno de 171,19mts2 **y su construcción allí incluida**, ordenando el pago de la indemnización por \$35'162,207 MCTE, fijada en la etapa preliminar, al acomodo de la misma entidad.

Cuando de lejos con esa suma se podía conseguir un terreno sin construcción alguna, para el año 2016 cuando se hace el avalúo y menos al 2019 cuando gira los recursos e inicia la demanda y aporta el peritaje caduco.

→ Pasando normas tan importantes, como adelante se citan y explican, en las que el avaluo tiene una vigencia, que en el presente se superó con creces perdiendo vigencia.

Debe reconocerse que la vigencia de los dictámenes periciales es de un año contado a partir de la fecha en que se profirió el mismo, para que se pueda allegar como una prueba pericial, lo cual resulta ser incumplido en nuestro caso, por cuanto el mismo dictamen fue expedido el día 26 de diciembre de 2016 y la demanda se interpuso hasta el día 14 de febrero de 2019, situación que además de ocasionar una incongruencia adicional efectiva respecto a los valores justos que se debieron reconocer, incumplió lo indicado en el artículo 24 párrafo 2 de la Ley 1682 de 2013. Pero además en el numeral 5, de dicho avalúo parte final, firma el jefe de la oficina asesora de planeación en fecha 02 de junio de 2016; no siendo precisa esa información de fechas.

De la misma manera, la inobservancia en los elementos de la prueba, el alcance sistemático de la prueba, y el requisito señalado por el artículo 226 del Código General del Proceso, por el cual, ni en la demanda, ni en el dictamen pericial se hizo entrega de “(...) **los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito**” pues esto, al ser un requisito fundamental para cerciorarse sobre la idoneidad del mismo, permite a las partes poder confrontar la experticia y con ello garantizar un debido proceso ejemplar.

2

Así mismo, no se vislumbró por parte del *a quo*, que haya considerado la confesión - art. 191 numeral 5, CGP o aplicado el inciso final del artículo en cita, para lo informado por el perito de la demandante en su declaración, bajo la premisa que la “declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas”.

Dado que al momento de interrogar al perito el señor Ing. **FABIO VALDERRAMA MEDINA** miembro de **LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES**, señaló que en cuanto su oficio, también como constructor, para poder construir una casa de las condiciones que se presentaron, el valor promedio es de UN MILLÓN DE PESOS por metro cuadrado (\$1'000,000 mts<sup>2</sup>) (actualmente). Lo cual, al deflactar al año 2016, ese valor da una cuantía de OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS por metro cuadrado (\$848,298 mts<sup>2</sup>).

Pero esa experticia no la tuvo en cuenta el citado perito en la valoración del predio; pues si la expropiación debe mitigar ese impacto en sus propietarios, e indemnizar a precios de mercado el hecho que deba de salir de su predio y acudir a otro, la indemnización debe garantizar la posibilidad de acceder a uno de similares condiciones.

Pues bien entonces, surge la inequívoca pregunta de, ¿Por qué cuándo se le pregunta al perito de forma profesional en su empleo, al ser también constructor, da una cifra y por qué cuando lo hace como perito de la entidad manifiesta un valor muy por debajo de su justo precio, por lo menos de construcción; lo cual genera la circunstancia de faltar al art. 235 del mismo Código General del Proceso; cuando exige que el perito “desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes”.

- También se observa que el *A quo* desecha el peritaje y las observaciones dadas en su interrogatorio, por parte del Perito Juan José Campos, faltando al art. 232 del CGP, en cuanto a la apreciación del dictamen; ello bajo el presupuesto que el perito no está inscrito en la lonja de propiedad raíz, pero desconoce su experticia de 15 años en su profesión inmobiliaria y de avalúos privados; y si bien mis mandantes han podido ser asaltados en su buena fe, por el hecho de confiar con el lleno de los requisitos de inscripción ante la respectiva lonja; ello no desacredita la información dada, máxime que en audiencia el perito fue conteste y claro en la forma como aplicó el peritaje, que se contrasta con las demás pruebas, en especial a la declaración del otro perito cuando dió los precios de mercado de un inmueble de esas características como el que nos ocupa; faltando el juez a la norma, a saber:



**ARTÍCULO 232. APRECIACIÓN DEL DICTAMEN.** *El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.*

**Como mínimo, el despacho al verificar que el peritaje de la parte demandante no cumplía con las condiciones mínimas de información, al tomar un certificado catastral del 15 de junio de 2015 y no el vigente a la fecha del avalúo, según el numeral 2 “Documentos” de la hoja 3 del avalúo del demandante, en el cual se habla de un lote, y no la casa y lote; al señalar en el numeral 6 de dicho avalúo, que es un lote de 10.000 mts 2, pero al final toma unas áreas menores, que no corresponden a esa medida global; el certificado catastral Nacional - Agustín Codazzi aportado con la demanda, señala que son 1.615Mts 2, sumado al hecho que la escritura pública 319 del 04/09/1970 refiere a un lote de 15 mtrs x 95 mtrs.**

3

Amén que, no le da valor si quiera documental o de prueba sumaria, al peritaje presentado por la parte demandada, de nuevo perdiendo de vista la postura de la Corte Suprema de Justicia en casos similares que venimos citando y que adelante se reitera.

Lo anterior, al enrostrar una falta de idoneidad del perito, pasando por alto los más de 15 años en el mercado inmobiliario de dicho perito; dando prelación a la norma procesal sobre la sustancial, pasando por alto la premisa constitucional de prevalencia del derechos sustancial.

**El avalúo se da por el predio Alma 4-0110; cuando la misma ANI lo cambió a Alma 05/0120; así que no es preciso sobre cual se hizo.**

- La presunta investigación de campo que indica el perito hizo, la Juez no la corroboró, basta con llamar al 3103002468 Mario Laverde, resulta que la concesión era la que le estaba comprando por \$115.000.000 para reubicar a unos propietarios de los predios que utilizaron para la carretera; El sr Laverde pedía \$165.000.000; pero no se concretó el tema. Sin embargo, en el informe del perito numeral 8 “investigación económica directa, refiere que eran \$85.000.000; si así bajó todos los precios, ya se puede uno imaginar cómo fue que acomodó el precios irrisorio para el caso del predio que nos ocupa.

El predio de Erisinda, tel. 3219220739; al llamar la señora indica que la puso en venta en algún momento, por \$250.000.000.

La tercera casa con la cual hacen el comparativo es una sobre un terreno de 6x9, indica el informe; de dos pisos; una casa pequeña de dos pisos informa la señora Inés que nos atiende la llama al 3123521910; compuesta en el primer piso de sala-garaje (o sea, lo usan para las dos cosas), cocina, comedor, una habitación pequeña, baño; un segundo piso con dos habitaciones y baño; en efecto por \$110.000.000; un área de 72 mtrs cuadrado construida.

Pero la casa que expropiaron de 62 metros cuadrados, más su terreno de 171,19 metros cuadrados la valoran en treinta y cinco millones.

De modo que no es preciso señalar que podamos tener elementos comparativos de terrenos que nos son similares; que no están ubicados cerca de la avenida principal Guaduas - Honda. Pero que aún con esa poca información evidentemente no tiene punto de comparación el precio real de las ofertas en referencia de los tres casos citados por el perito, con la oferta final al predio que nos ocupa, pues como se observa, con la última casa, que tiene un metraje similar de construcción, tan sólo que es de dos pisos, el valor es superior al que ofrecieron por la casa dentro del presente proceso.

La incongruencia del peritaje tiene tal magnitud, que un predio con un lote de 440 mtrs cuadrados cuesta \$85.000.000; y un predio de 54 metros cuadrados (6x9 la casa de dos pisos)

tiene un costo de \$110.000.000; es decir, pese a ser una casa mucho más pequeña y en un lote de menos de la quinta parte de aquel, cuesta más; y aquel lote y su casa, mucho mayor en extensión, cuesta mucho, pero mucho menos que aquella casa.

De esa forma pasa en desfasadas proporciones con la casa sobre el lote de 461 mts<sup>2</sup>. Que le colocan un valor de \$180.000.000.

- Hacen el ponderado sobre las tres, de las cuales dos sub valoran; y así toman el valor final del metro cuadrado, para comparar y fijar el precio que quisieron a la casa que nos ocupa en este proceso. Tremendo desfase en valores reales y comparativos que en la audiencia de interrogatorio no puedo mantener, y confesó justamente los valores reales de dicho predio y en especial de su construcción.

Es como decir, que para calcular el valor de venta de **Kylian Mbappé (Que al 2020 está en 265 millones de Euros), aplicó el valor de venta de** Marcus Rashford en 134 Millones de euros, Leo Messi en 125 millones de euros, el de James Rodríguez en 23 millones de euros y el de Radamel Falcao en 5 millones de euros; y hacer los ponderados; evidentemente estos dos últimos valores bajan el monto del primero - Kylian Mbappé al ponderado de 71,75 millones de euros. Pero si además, a Marcus Rashford número 7 en precios a 2020 y a Leo Messi número 8, le bajan el precio a la mitad; pues evidentemente el ponderado final será una suma pírrica de 39,37 millones de euros.

Sumado al hecho que dichos jugadores no son puntos o referentes de comparación entre sí para llegar al ponderado de aquel otro jugador.

Es más o menos lo que pasó con la casa que nos ocupa en este proceso, guardadas proporciones.

Sumado al hecho que toman el valor de construcción, que lo fijan al año 2016 en \$609.746; acorde se lee de la tercera tabla. o tabla pequeña final, donde está la "TABLA PARA AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES JUNIO 2016"; le hacen una depreciación y fijan el valor final en \$275.150, Que empezando este valor por los 62 mtrs 2 de la casa principal es mayor al que fijan al final sobre el área construida.

- **Pero además, parece que lo comprado y comparado fuera un carro viejo devaluado, no el valor del predio comercial y la necesidad de resarcir o paga la indemnización compensatoria correspondiente por tener que forzosamente vender su predio, y la necesidad de, si debe comprar un nuevo predio para su habitación, sea de iguales o similares condiciones, en cuyo caso ya vimos que una casa de 72 metros cuadrado en un lote de 54 metros cuadrados cuesta \$110.000.000 de pesos. Así que NO podrá conseguir ningún predio similar por ese precio devaluado de \$35.162.207 que quiso imponer la lonja y la concesión, y ahora la demandante ANI y el a quo.**

Este último, el operador jurídico, cuyo deber ser, es impartir justicia, de forma imparcial, objetiva, sin ninguna animadversión ni intereses; permite que se atropelle a las personas de esa manera; pues ni las reglas de la experiencia llevan a determinar que un predio pueda costar eso, máxime cuando el mismo PERITO de la demandante le dice y CONFIESA en audiencia el valor aproximado de construcción en condiciones similares a la del predio que nos ocupa; donde además, el mismo avalúo de la demandante indica lo mismo, pero el operador no tomó la previsión de estudiar formalmente y de fondo, sino apenas sobre la conjetura final, sin entrar en el detalle del mismo.

En últimas y acorde al auto que se cita y anexa; es evidente que el Juez tiene la potestad de ordenar un avalúo de oficio, lo cual va hasta antes de dictar sentencia de segunda instancia;



pero en este caso, el *a quo* tuvo esa potestad, dadas las falencias referidas, y la necesidad de obtener una verdad procesal lo más ajustada a la verdad real; y no lo hizo; siendo inane ante el atropello de la demandante frente a las personas de a pie.

Por último y dadas las falencias de los dos peritajes aportados, como mínimo, debió considerar el escrito y las **ponencias en audiencia de los peritos, como prueba documental y decidir sobre criterios de sana crítica; acorde al inciso final del art. 191 del CGP: “tomar en consideración los mismos para fallar como prueba documental informativa y relevante” y en esa medida tomar la decisión correspondiente en derecho.**

El despacho tampoco tuvo en cuenta los demás documentos aportados, así encontramos el folio 76, oferta de compra F-14-09, versión 2, fecha 02-05-2016 (Dos de Mayo de dos mil dieciséis), comunicada con el oficio 195-2017 de fecha 20 de abril de 2017; en el que se identifica un poco más el predio, su construcción principal, su construcción adjunta. Lo cierto es que el mismo oficio refiere que el peritaje tendría una validez de un año; y particular es que, la oferta es de 02/05/2016; pero el peritaje supuestamente de diciembre de 2016. Con valores del avalúo surrealistas y sin considerar precios reales de mercado y la construcción como tal: ello al contrastar: **La versión 1 (uno), a folio 86, con fecha posterior a la versión 2 (dos).**

- Frente a otros elementos sujetos de indemnización, es evidente que acorde a la prueba documental aportada con la contestación de la demanda, informe de la Oficina de Instrumentos públicos, es claro que registrar la sucesión a destiempo, por el hecho que la anotación de la ANI frente al inicio de proceso de expropiación impidió su registro; implica una sanción económica; que si bien no está tasada, porque no sabemos cuánto será que se produce la desanotación y la posibilidad de inscribir dicha escritura, sumado al hecho que la modificación del predio que queda, tendrá implicaciones en esta escritura de sucesión.

La orden del fallo debió ser en abstracto, ordenando el pago de los costos que esa situación en particular genere, lo cual es fácilmente calculable una vez en firme la sentencia y hecho el trámite para la referida inscripción de la escritura de sucesión, costos que pueden ser aportados con la cuenta de cobro y fallo a la entidad para su pago, o con el respectivo proceso ejecutivo.

En las pruebas aportadas por la demandante se habla de un daño emergente - el de notariado y registro por \$941.201,12; pero el Juez tampoco la ordena, pese que no fue pagada ni tasada de esa forma dentro del valor final a pagar de indemnización; aun cuando la entidad reconoce que existe.

- Sumado a lo anterior, el despacho no resolvió sobre las excepciones propuestas; al punto que no definió **la excepción segunda sobre la vulneración del debido proceso; dado que el avalúo no se notificó en tiempo dentro del año siguiente a su expedición, para que a su vez fuera objetado o impugnado como lo dispone la norma, a través del IGAC.**
- Así mismo, si hubo una indebida notificación a los propietarios de los derechos reales; acorde a las pruebas que mostraban como los herederos se acercaron a conocer del trámite y no se dió la información oportuna.
- Con la contestación de la demanda a nombre de Vidal Mahecha Gómez se solicitó un nuevo dictamen; el cual el despacho no decretó, a través de la oficina del IGAC como lo dispone la norma. Viendo las falencias que tenían los avalúos aportados pudo ordenar uno de oficio, y tampoco lo hizo.

## II. HECHOS QUE SUSTENTAN EL RECURSO

- 1) El día 04 de septiembre de 1970, el señor JOSÉ MAHECHA HERNÁNDEZ le compra al señor LUÍS ALBERTO URBINA CADENA, el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 162-32367, identificado con cédula catastral No. 25320020000000074000500000000, por el valor de \$5,000.
- 2) El día 07 de agosto de 1978 falleció el señor JOSÉ MAHECHA HERNÁNDEZ.
- 3) Se encuentran como hijos del señor JOSÉ MAHECHA HERNÁNDEZ y como tales legítimos herederos los señores: GLORIA ESTELA MAHECHA GÓMEZ, MARÍA EUGENIA MAHECHA GÓMEZ, CAMILO ERNESTO MAHECHA GÓMEZ, NORMA LILIANA MAHECHA GÓMEZ, JAIRO MAHECHA GÓMEZ, VIDAL ALFONSO MAHECHA GOMEZ y CORINA ESPERANZA GÓMEZ.
- 4) A través del proceso sucesoral se encuentra señalada la inclusión del bien inmueble ALMA -5-0200 denominado lote de terreno, identificado con cédula catastral No. 25320020000000074000500000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 162-32367.
- 5) Que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, en coordinación con la CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S., en virtud del Contrato de Concesión APP No. 003 de fecha 09 de septiembre de 2017, se encuentra adelantando el proyecto vial HONDA – PUERTO SALGAR – GIRARDOT, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, el cual tiene por objeto el otorgamiento de una concesión para que de conformidad con lo previsto en el artículo 32 numeral 4 de la Ley 80 de 1993 y en la Ley 105 del mismo año, realice por su cuenta y riesgo, entre otros, los estudios y diseños definitivos, la adquisición de predios la ejecución de las obras de construcción y rehabilitación, la operación y el mantenimiento de dichas obras, la financiación la prestación de servicios y el uso de bienes de propiedad de la ANI dados en concesión, para la cabal ejecución del proyecto vial HONDA – PUERTO SALGAR – GIRARDOT, bajo el control y vigilancia de la ANI.
- 6) Que para la ejecución del proyecto vial HONDA – PUERTO SALGAR – GIRARDOT, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición de una zona de terreno requerida para la ejecución del proyecto vial HONDA – PUERTO SALGAR – GIRARDOT, identificada con la ficha predial No. **ALMA-5-0200** (antes ALMA -4-0110 de fecha 02 de junio de 2016), elaborada por la Concesión Alto Magdalena S.A.S., correspondiente a la Unidad Funcional No. 5, con un área total requerida de terreno de **CIENTO SETENTA Y UNO COMA DIECINUEVE METROS CUADRADOS (171.19 m<sup>2</sup>)**, que se encuentran debidamente delimitadas dentro de las siguientes abscisas: inicial **1k 0-10.80** a final: **1K 0-025.91**- Margen Derecha, la cual se segrega de un predio de mayor extensión denominado “Lote de Terreno” ubicado en la Inspección de Puerto Bogotá, del municipio de Guaduas, departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 162-32367 de la oficina de Registro de Instrumentos Público de Guaduas y cédula catastral 25320020000000074000500000000.
- 7) Que el día 27 de diciembre de 2016, la entidad CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S., una vez identificado plenamente el inmueble y su requerimiento para el desarrollo del mencionado proyecto vial, solicitó y obtuvo la LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES – LONPA, el informe técnico de avalúo número CAM -2016 PREDIO ALMA – 5-0200, determinado en la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$35'162,207.00), en donde el valor por metro cuadrado determinó que era de \$93,000.

- 8) Así mismo, a renglón seguido del avalúo, fijo un daño emergente - notariado y registro por \$941.201,12. Que no fue pagado, y que el Juzgado no condenó.
- 9) El día **08 de noviembre de 2018** la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió la **resolución No. 2044**, determinando en su artículo primero ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite judicial de expropiación del inmueble de José Mahecha Hernández y herederos determinado e indeterminados, pese que a esa fecha ya conocía de la existencia de los herederos arriba citados.
- 10) Así mismo, a esa fecha **08/11/2018** había pasado más de un año del avalúo fechado **27/12/2016**.
- 11) El día **14 de febrero de 2019**, la entidad AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, interpuso la demanda de expropiación.
- 12) El día **12 de marzo de 2019**, fue admitida la anterior demanda señalada por el JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE GUADUAS con radicado 25-320-31-89-001-2019-0003900.
- 13) El día 17 de mayo de 2019, se presentó la contestación a la anterior demanda.
- 14) El mismo día 17 de mayo de 2019, el JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE GUADUAS, realizó la entrega material del inmueble de extensión de 171.19 m2, a la entidad AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA con motivo de la necesidad de construir la realización de la ejecución del proyecto vial HONDA – PUERTO SALGAR – GIRARDOT por parte de Vidal Alfonso Mahecha Gomez.
- 15) Con posterioridad se aportó la contestación de la demanda de los otros herederos. Así como el avalúo de los demandados.
- 16) El día 28 de enero de 2020, mediante auto se había fijado la fecha del 14 de mayo de 2020.
- 17) La anterior audiencia de interrogatorio de peritos no pudo ser realizada el día 14 de mayo de 2020, debido a las circunstancias de COVID 19.
- 18) Se dispuso como fecha de audiencia de interrogatorio de peritos el día 10 de septiembre de 2020.
- 19) La anterior audiencia, no pudo ser posible realizar debido un caso fortuito con el perito dispuesto por mi parte.
- 20) El día 10 de septiembre de 2020, mediante auto se fijó como fecha de audiencia el día 21 de septiembre de 2020.
- 21) El día 21 de septiembre de 2020, se llevó a cabo la audiencia de interrogatorio de peritos del artículo 399 numeral 7o del Código General del Proceso.
- 22) En esta audiencia, se observó cómo el perito de la parte demandante señala que él, en calidad de constructor, cobraría el valor por **metro cuadrado de construcción similar a la que nos convoca, por UN MILLÓN DE PESOS**, lo cual resulta incongruente con la suma pírrica del avalúo.
- 23) A través de auto emitido en audiencia del día 21 de septiembre de 2020, se señaló la audiencia de fallo para el día 28 de septiembre de 2020.

24) El día 28 de septiembre de 2020, el juzgado falló en favor de la entidad, en el que NO se observó la vigencia del dictamen pericial emitido por la entidad AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, se pasó por alto la fecha de emisión de la resolución de expropiación y la radicación de la demanda, la falta de procedibilidad de anexar los documentos que acrediten la idoneidad del perito de la demandante, pues no acredita su supuesta experticia en otros casos; además que el fallo no valora el fondo del peritaje, como tampoco de la declaración del perito en la etapa de pruebas, desatiende el peritaje de la parte demandada, a la cual ni siquiera le da valor de documento; como se ha establecido en procesos similares que adelante se citan. Entre las otras falencias ya enunciadas o que se entran a estudiar.

### III. MOTIVOS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES DE INCONFORMIDAD

El despacho erró al proferir su decisión, por cuanto:

1. El mencionado fallo le otorgó un valor mayor al dictamen pericial emitido por la entidad, cuando dicha prueba en realidad ya había caducado, según las reglas del artículo 24 parágrafo 2 de la Ley 1682 de 2013. Sin además haber revisado el fondo del mismo, el cual evidencia las falencias arriba referidas.
2. También porque, la demanda fue radicada con extemporaneidad, debido a que el artículo 399 del CGP señala el tiempo límite de 3 meses después de haber expedido la resolución de expropiación de la entidad. El cual fue superado; estando la presente enmarcada intrínsecamente dentro de las excepciones genéricas que el despacho tampoco resolvió.
3. De la misma manera, por no tomar en consideración la confesión del perito de la demandante, en cuanto el valor que él daría a dicha propiedad, si él hiciera una construcción de esas condiciones o especificaciones.
4. Cuando no se prestó debida atención al dictamen emitido por el perito de la parte demandada; por lo menos como documento de consulta y comparación, prueba sumaria, según el precedente arriba citado.
5. Amen que ante la incongruencia y falta de legalidad del primero y la falta del requisito formal de inscripción del perito del segundo avalúo; el Juez debió o tene en cuenta los dos, y dar valor a aquel que asegure el resarcimiento de la expropiación; o en su defecto, garantizar el debido proceso y ordenar de oficio un nuevo peritaje por parte del IGAC; máxime cuando en la demanda se solicitó un nuevo peritaje que de oficio debió ser dispuesto, acorde a lo ya señalado.

Por lo anterior, se desarrollarán las siguientes observaciones para que sean tenidas en cuenta por el superior jerárquico correspondiente.

#### 1. Caducidad de los dictámenes periciales de avalúos, en el trámite de expropiación.

Como se mencionó anteriormente, el artículo 24 parágrafo 2 de la Ley 1682 de 2013, señala que:

**ARTÍCULO 24. REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES.**

**PARÁGRAFO 2o.** <Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> **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.*

Sin embargo, en caso de que se realice el presente estudio frente al parágrafo 2do, que se encontraba vigente al momento de la realización del dictamen pericial (o sea en el año 2016) se observa el siguiente:

*PARÁGRAFO 2o. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.*

Entonces, teniendo en cuenta el parágrafo original de la norma, tampoco resulta virtualmente admisible, como el *a quo* y la entidad expresan que es suficiente con dicho dictamen pericial como prueba, pues los valores de aquél entonces (año 2016) resultan ser considerablemente inferiores al año en que se radicó la demanda de expropiación (año 2019).

Debido a que la entidad fue quien solicitó el dictamen pericial a la **LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES el día 25 de julio de 2016**, y este fue realizado el día 26 de diciembre de 2016, informando el día **27 de diciembre de 2016**, por lo tanto, para que este dictamen fuese apreciado como una verdadera prueba pericial, se debió haber radicado a más tardar el día 27 de diciembre de 2017 y no el 14 de febrero de 2019 cuando fue presentada la demanda por parte de la entidad ANI.

Es entonces, que anteriormente este tipo de situaciones ya habían tenido un estudio por parte de la jurisdicción ordinaria, entre estas se puede observar la sentencia proferida por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA en donde señaló:

*Puestas, así las cosas, cabe concluir que, en efecto, el avalúo aportado con la demanda tiene como inconveniente la pérdida de su vigencia, porque, como quiera que la demanda fue presentada el 1 de octubre de 2012 (fl.7, c-1), la norma a tener en cuenta, según el derrotero señalado por la Honorable Sala de Casación Civil en el citado precedente (STC2367-2015), es el Decreto 1420 de 1998 cuyo artículo 19 expresa:*

*“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”.*

*2.4. No obstante la pérdida de vigencia del avalúo de la parte demandante, ello no es suficiente para descartarlo del todo, a fin de establecer el monto de la indemnización de la expropiación, ya que sí era dable, para tales efectos, tener en cuenta sus datos como prueba documental informativa y relevante. Así lo ha expresado la Honorable Corte Constitucional, en sentencia T-638 de 2011:*

*“Si bien el avalúo comercial que obraba como prueba documental había perdido su vigencia para ser tenido en cuenta en el marco del proceso de expropiación al tiempo de fijar las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante, no lo es menos que el juzgador debió apreciar sus datos como prueba documental informativa y relevante para analizar las variaciones excesivas que reportaron los dictámenes periciales del año 2010 frente al precio de referencia del inmueble para la anualidad 2005”. Se destaca.”*

*Por consiguiente, se equivocó el A quo a soslayar del todo el dictamen pericial de la parte actora, bajo la única consideración de la pérdida de su vigencia. Por tanto, esta Sala tendrá en cuenta los datos del referido dictamen para analizar el monto de la indemnización a que haya lugar en este caso.<sup>1</sup>*

→ Se resalta que en dicho fallo, el tribunal además consideró que **el peritaje de la parte emanada también tenía unas falencias, pero no por ello se debía descartar, pues igual tiene valor probatorio como prueba documental**, y por último, consideró

<sup>1</sup> Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería. [18 de mayo de 2020]. Expediente No. 23001310300420130001503. IMP. Cruz Antonio Yáñez Arrieta].

también como informativo el peritaje que de oficio decretó el juez de instancia.  
**Resaltando como en ese proceso, el juez si decretó de oficio el avalúo.**

Además, el fallo en cita usó el elemento de deflactar, que hemos referido en el recurso elevado en la audiencia de fallo, ello cuando indicó:

*“10.- Así las cosa, para poder realizar el cálculo de la indemnización, se debe tener en cuenta lo siguiente: primero que el valor del bien (daño emergente) del avalúo acogido por el Juez de primera instancia y ratificado por esta Sala es de \$81.819.500,00 para el año 2017, sin embargo ese valor se debe deflactar hasta el año 2014 arrojando este ejercicio la suma de \$65.221.043,00, toda vez que fue en ese año en que se entregó materialmente el bien objeto de la expropiación, y en concordancia con la postura adoptada por esta Sala, a partir de este año se empiezan a causar los intereses por concepto de lucro cesante.”*

10

En nuestro caso, resulta ser a la inversa, si el perjuicio se tasa a la entrega del inmueble, en nuestro caso lo fue en el año 2019, el peritaje de la demandada, que en caso de considerarse, lo debe ser como prueba meramente documental, es del año 2016. Peritaje que además debe evaluarse las falencias que al inicio del presente se indicaron, en especial la forma comparativa de llegar al avalúo, los valores que en el mismo indicó corresponden a predios de la zona, por tanto el valor real que favorece a los demandados, parte débil de la relación entre Estado - ANI, y las personas; es aquella que propone una casa de habitación de 72 mts<sup>2</sup>, a \$110.000.000; que traído a punto de comparación por metro cuadrado con el predio que nos ocupa corresponde a:

Casa tres, consultada por el perito evaluador de la demandante ANI en su avalúo:

Metraje	Valor casa	Valor metro cuadrado
72 Mtrs 2	110.000.000,00	1.527.777,78

VALOR COMPARATIVO DE LA CASA A EXPROPIAR EN EL PRESENTE CASO, ACORDE A LOS VALORES ANTERIORES:

Metraje casa a expropiar	Valor metro cuadrado comparativo	Valor real del área construido
62 mtrs 2	1.527.777,78	<b>94.722.222,22</b>

COMO SE VE, EL VALOR REAL DEL INMUEBLE CORRESPONDE A \$94.722.222,22; SOLO ÁREA CONSTRUIDA. MÀS EL VALOR DEL LOTE DE TERRENO DE 171,19 METROS CUADRADOS

Que a valor de mercado, se toma el valor más bajo de los predios consultados, donde evidencia que la predominancia es el lote, y no la casa:

Metraje	Valor casalote	Valor metro cuadrado
440 Mtrs 2	85.000.000,00	1.180.555,56

Metraje lote a expropiar	Valor metro cuadrado comparativo	Valor real del área lote
171,19 mtrs 2	1.180.555,56	<b>202.099.305,56</b>

Por lo anterior, resulta necesario determinar que debido a que no se allegaron los requisitos correspondientes en el dictamen pericial allegado por la entidad demandante, se ha faltado al debido proceso; de modo que la prueba aportada por la demandante, debe ser tenida en cuenta como un documento informativo y no como una prueba pericial. **Esa prueba documental muestra que el valor de lo construido es de \$94.722.222.,22; más el valor del lote en \$202.099.305,56.**

11

Pues entonces, recordando la sentencia T 638-11 de la Corte Constitucional, en una situación similar al presente caso, los peritos de ese entonces, incurrieron en un error al comparar los precios de mercado de predios aledaños, pues esto incumple el deber del artículo 10 de la resolución 620 de 1998 en donde indicó:

*“ambos dictámenes periciales también incurrieron en otro error técnico porque al utilizar el método de comparación o de mercados acudiendo a la información de ofertas y/o transacciones recientes de supuestos predios aledaños semejantes y comparables al expropiado, incumplieron la obligación establecida en el artículo 10 de la Resolución 620 de 1998, en el sentido de mencionar de forma explícita los medios por los cuales se obtuvo la información, es decir, las fuentes directas de la misma”.* (Negrillas nuestras).

Por lo anteriormente expuesto, resulta que el dictamen aportado por la entidad demandante es inválido e ineficaz, que en pro de los derechos del debido proceso, la igualdad de armas, el derecho a la igualdad material es necesario que el despacho de manera oficiosa requiera la realización de un nuevo dictamen pericial, teniendo en cuenta la diferencia del precio entre los años, así como uno que se aplique al término exigido por la Ley 1682 de 2013 artículo 24 párrafo 2.

Esto debe ir en concordancia con lo expresado en la sentencia T 615 de 2019, sobre la necesidad y utilidad del decreto de pruebas de oficio:

*El decreto de pruebas de oficio por parte del juez se debe hacer “cuando sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes”. Y también para aclarar los hechos que durante el proceso no son claros y que sea necesario esclarecer para que conduzca al esclarecimiento de la verdad (negrillas fuera de texto)*

Pues es necesario, que para dar claridad frente a los alegatos de ambas partes, buscando una efectiva protección de los derechos de las partes, encontrándose mis mandantes como la parte “débil” del presente asunto, y protegiendo el derecho sustancial, la buena fe, la igualdad y el debido proceso.

- En su defecto, considerando el dictamen de la entidad demandante, sólo como un documento, prueba sumaria, que al estar en igualdad de condición de la prueba aportada por la parte demandada, debe preferirse aquella que guarde concordancia con el deber ser, el querer de la norma, resarcir a quien antepuesto a la utilidad pública o general, se ve afectado, parte débil de la imposición de la expropiación.
- En últimas observar los valores expuestos por el perito al interior del informe y no el ponderado final acomodado a conveniencia por la entidad y su perito contratado y pagado por ella; esto es un supuesto valor por metro cuadrado del terreno por \$93,000 (año 2016), entonces, debido a que la entidad requiere la extensión de 171.19 mts<sup>2</sup>, al

realizar la multiplicación correspondiente el resultado es de \$15'920,670 (año 2016), así como el valor del metro cuadrado por la casa siendo de \$275,150 (año 2016), teniendo dicha casa una extensión de 62.80 mts<sup>2</sup> y al realizar la multiplicación el resultado es de \$17'279,420 (año 2016) o como el cerramiento con un valor de \$82,000 por metro cuadrado, o la canaleta por un valor de \$50,200 por metro cuadrado, e incluso el andén que tiene un valor por metro cuadrado de \$37,900, valores que finalmente no resultan reconocer el valor de un territorio actualmente, pues se entenderían estos valores si habláramos de una zona remota y quizás ocupada por la guerrilla, o del valor para el año 2000 al 2005, situaciones que escapan de la realidad y vulneran el debido proceso, el bienestar general, la igualdad material, la buena fe, y la lealtad procesal.

## 2. La confesión del perito en el interrogatorio de parte

12

Como lo señala el artículo 191 del CGP en el numeral 5 y en el inciso final se encuentra:

**ARTÍCULO 191. REQUISITOS DE LA CONFESIÓN.** *La confesión requiere:*

3. *Que verse sobre hechos personales del confesante o de los que tenga o deba tener conocimiento.*

*La simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas.*

Lo anterior, debido a que existen incongruencias entre lo señalado por el perito de la parte demandante, por cuanto éste señala un valor irrisorio de \$93,000 por metro cuadrado, para el inmueble objeto del litigio, pero cuando se le realiza la pregunta respecto a las circunstancias en las que él estaría realizando la construcción de dicho inmueble resultaría en un costo de un millón de pesos por metro cuadrado. Más \$9.000.000 por el costo de administración. Ello sólo para la construcción de una casa de 62 mtrs<sup>2</sup>. Sin incluir el lote.

Debido a esto, el *a quo* debió realizar un estudio sistemático de la prueba con el objetivo de valorar conforme a la información que dio en su momento con el dictamen pericial y con la que ahora se encuentra otorgando, pues si bien es cierto, los precios varían con el pasar de los años, en especial en bienes raíces, la diferencia por más de \$907,000 por metro cuadrado, entre el 26 de diciembre de 2016 al 21 de septiembre de 2020, resulta ser incoherente.

Por lo anterior, los cálculos hechos en el numeral anterior, que se reflejan más a la realidad del justo precio.

## 4. Valoración del dictamen del perito por la parte demandada

El artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, señala quienes son los sujetos que pueden realizar los avalúos y cómo deben encontrarse la metodología de este.

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

*El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares. Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.*



Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

PARÁGRAFO. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte e Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 1228 de 2008. (negrillas fuera del texto)

De la misma manera es factible observar cómo en el artículo 399 del CGP en el numeral 6to se señala:

*6, 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. (negrillas fuera de texto)*

Debido a que el perito de la parte demandada informa que si estaba inscrito, más no renovado; es admisible el estudio del manifestado dictamen pericial.

Pero en el caso hipotético que no, que haya timado a nuestros clientes en cuanto al elemento de inscripción; en todo caso, el perito en su declaración mostró su experticia y conocimiento en el tema, por más de 15 años; lo que no resta valor a su ponencia; refiriendo a que además, si bien cometió un error en los metrajes; es claro cuál es el valor real del predio, que supera los cien millones de pesos. Acorde a los cálculos allí hechos por él; de los cuales es fácil verificar el justo precio.

Pero esa situación, además debió motivar aún más al juez, para ordenar de oficio un nuevo peritaje; pues nada se opone a ello, máxime las facultades y deberes del juez de ordenar pruebas de oficio, si no encuentra los elementos suficientes de convencimiento, como pasa en el presente: con un dictamen caduco, mayor de un año; con falencias, con incongruencias en sus supuestos elementos de comparación de tres predios, que distan uno del otro, en su cabida, metraje, área construida y precio; pero que aun así le sirvieron para definir el precio del inmueble que ahora nos ocupa, más los valores de construcción que da en su declaración, muy por encima del valor dado a la construcción, por más depreciación de construcción.

Al respecto, **la Corte Constitucional en sentencia T-638-11 señaló:** “ambos dictámenes periciales también incurrieron en otro error técnico porque al utilizar el método de comparación o de mercados acudiendo a la información de ofertas y/o transacciones recientes de supuestos predios aledaños semejantes y comparables al expropiado, incumplieron la obligación establecida en el artículo 10 de la Resolución 620 de 1998, en el sentido de mencionar de forma explícita los medios por los cuales se obtuvo la información, es decir, las fuentes directas de la misma”.

De la misma manera en la sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería del 18 de mayo de 2020, antes referida, señaló que:

*“la motivación dada para descartar todos los dictámenes no fue suficiente, pues respecto del primero indicó que no le daba confianza, el segundo que era exagerado y el último que no contaba con los soportes para verificar la información contenida”.*

*Obsérvese que, aunque la Corte dijo que fue con respecto a un dictamen (lo cierto era que eran todos los dictámenes), **en todo caso ese órgano de cierre señaló que el no contar con los***

**soportes para verificar la información contenida, no es motivación suficiente para descartar un dictamen.** (negritas fuera de texto)

De la misma manera, el dictamen pericial de la parte demandante realiza un significativo descuento al valor real de la propiedad, situación que al ser estudiada por las sentencias STC 8690 de 2014 y STC 7934 de 2018 señalan lo siguiente

*“Tal reparo curiosamente cabría predicárselo también al dictamen que aquélla aportó con la demanda. En todo caso, el referido descuento, al que hace referencia el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, tiene que ver con la etapa de enajenación voluntaria, más no con la adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial, argumento este que la Corte ha encontrado razonable en más de una ocasión”.*

14

## **5. La extemporaneidad de las demandas de expropiación**

Esta situación se resuelve con base en el artículo 399 numeral 2 del Código General del Proceso, el cual señala que:

**ARTÍCULO 399. EXPROPIACIÓN.** *El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:*

**2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno.** *El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.* (negritas fuera de texto).

Lo anterior es correspondiente, debido a que la entidad profirió la resolución de expropiación el día 08 de noviembre de 2018, por lo tanto, esta misma debió haber radicado la demanda de expropiación a más tardar el día 08 de febrero de 2019, sin embargo, esto no ocurrió así, por cuanto fue radicada hasta el día 14 de febrero del 2019, lo cual ocasionó una vulneración en el debido proceso afectando así la calidad de vida de mis poderdantes.

Sin embargo, esta situación de la extemporaneidad de la demanda no es la única, por cuanto al observar la fecha de conocimiento del dictamen pericial por la entidad demandante, resulta que todo el proceso estuvo lleno de extemporaneidad, lo que ocasiona que sus actuaciones no deban ser tenidas en cuenta debido a que ningún sujeto debe de afectar el debido proceso de la administración de justicia, ni siquiera las mismas entidades estatales.

Así entonces, resulta necesario que nuevamente la entidad realice la correspondiente actuación a fin de que se surtan eficazmente los derechos de mis poderdantes y se reconozca su respectiva indemnización por la acción, omisión u operación administrativa en la que recayó el Estado al permitir que dicha situación se llevara a cabo (Const. 1991, art. 90).

## **IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Constitución Política de Colombia: Art. 1, 2, 11, 13, 29, 83, 209 y 229.

Ley 1564 de 2012: Art. 20#5, 28#10, 191, 226, 235, 399.

Ley 1437 de 2011: Art. 3.

Ley 1682 de 2013:

Ley 388 de 1997

## V. PETICIÓN RESPETUOSA

Conforme a lo previsto en líneas anteriores solicito a su despacho judicial:

1. Resolver el recurso frente al auto que niega la nulidad, por falta de competencia del aquo. Remitiendo al competente para que profiera un fallo ajustado a derecho.
2. En subsidio de lo anterior, revocar la decisión del 28 de septiembre de 2020, por la cual el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUADUAS, declara la expropiación de la franja de terreno de 171.19 m2, con folio de matrícula inmobiliaria 16232367 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Guaduas, con matrícula catastral 25320020000000074000500000000.
3. Revocar la aprobación del avalúo presentado por el FABIO VALDERRAMA MEDINA, en el que señaló la suma total de \$35'162,207, como indemnización. Por las razones expuestas, entre ellas, que está caduco, no cumplir con las condiciones técnicas de determinación de justo precio; tener incongruencias entre los referentes de mercado usados como elementos comparativos, sin usar otro método para llegar al justo precio al cual estaba obligado según la cita en el presente; tener incongruencias frente a los valores de construcción expuesta y CONFESADA en la audiencia de pruebas.
4. Declarar la invalidez del dictamen pericial de la parte demandante, por el incumplimiento de los requisitos esenciales de idoneidad y experticia del perito.
5. En subsidio de lo anterior, considerar el dictamen que se ha pedido decretar de oficio, acorde los deberes del operador, atendiendo a las reglas de la necesidad de la prueba y valorado bajo la sana crítica.
6. En todo caso, determinar el justo precio del bien inmueble que nos ocupa, acorde a los valores aquí enunciados o los que en buen proveer determine el despacho:

CASA:

Metraje casa a expropiar	Valor metro cuadrado comparativo	Valor real del área construido
62 mts2	1.527.777,78	94.722.222,22

LOTE:

Metraje LOTE a expropiar	Valor metro cuadrado comparativo	Valor real del área lote
171,19 mtrs 2	1.180.555,56	202.099.305,56

Valor total: \$296.821.527,78

En últimas el enunciado y explicado en la audiencia de fallo, al momento de interponer el recurso.

7. Determinar los costos de daño emergente - costos notariales, arriba citados, así como los de inscripción de la escritura de sucesión, por las razones ya explicadas.

#### VI. Precedentes judiciales a considerar:

Con el complemento del recurso de apelación, radicado el día 01 de octubre de 2020, se aportó la copia de los siguientes precedentes judiciales, que pueden servir de guía al despacho.

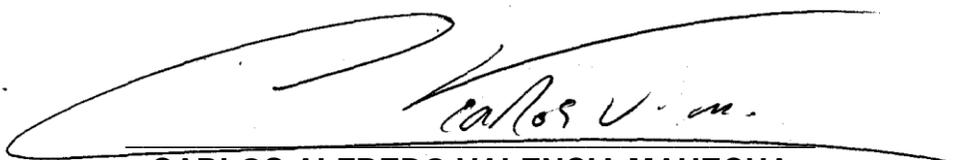
- Archivo Fallo del Tribunal de Montería - Córdoba. Ex. 23 001 31 03 004 2013 00015 03 del día 18 de mayo de 2020
- Archivo auto AC 1433-2020 de la Corte Suprema de Justicia, sobre la competencia en casos de expropiación.

16

#### VII. NOTIFICACIONES

El suscrito recibe notificaciones personales en la secretaría del juzgado o en el **Edificio BD Bacatá, calle 19 No. 5-20 oficina 1801 de Bogotá**, Celulares. **3214951100 – 3106787720 - 3217129562**. Correo electrónico: [valenciaabogado@hotmail.com](mailto:valenciaabogado@hotmail.com)

Atentamente,



**CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA**  
C. C. No. 79.801.263 de Bogotá D.C.  
T. P. 115.391 del C. S. de la J.

# MEMORIAL SUSTENTACIÓN - AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ALLEGO CONSTANCIA DE ENVIÓ RECURSO DE SUSTENTACIÓN - NORMA LILIANA MAHECHA

Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota  
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 15/07/2021 10:42

**Para:** Daniel Augusto Mora Mora <dmoram@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Diana Marcela Diaz Muñoz <ddiazmun@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

ALLEGO CONSTANCIA DE ENVIÓ RECURSO DE SUSTENTACIÓN - NORMA LILIANA MAHECHA.pdf;

---

**De:** Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota  
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** jueves, 15 de julio de 2021 10:40 a. m.

**Para:** CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA <repcionvalencia1801@gmail.com>

**Asunto:** MEMORIAL SUSTENTACIÓN - ALLEGO CONSTANCIA DE ENVIÓ RECURSO DE SUSTENTACIÓN - NORMA LILIANA MAHECHA

**BUENOS DÍAS, TENGA EXCELENTE DÍA.**

Estimado usuario su petición ha sido recibida y registrada en el sistema, en consecuencia, se revisará para darle el trámite que corresponda, esto dentro del respectivo término judicial (**DÍAS HÁBILES DENTRO DEL HORARIO DE 08:00AM A 1:00 P.M. Y DE 2:00 P.M. A 05:00PM**) Tenga en cuenta que si el mismo se recibió por fuera del horario de atención, se entenderá radicado el día hábil siguiente.

---

**De:** CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA <repcionvalencia1801@gmail.com>

**Enviado:** jueves, 15 de julio de 2021 9:36 a. m.

**Para:** Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota <seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria General Consejo Estado - NO REGISTRA <cegral@notificacionesrj.gov.co>; Mesa De Entrada Direccion Ejecutiva De Administracion Judicial <medeaj@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Felipe Andres Bastidas Paredes <buzonjudicial@ani.gov.co>; contactenos@ani.gov.co <contactenos@ani.gov.co>; jo1prctoguaduas@cendoj.ramajudicial.gov.co <jo1prctoguaduas@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jarevalo@altomagdalena.com.co <jarevalo@altomagdalena.com.co>

**Asunto:** ALLEGO CONSTANCIA DE ENVIÓ RECURSO DE SUSTENTACIÓN - NORMA LILIANA MAHECHA

Buenas Tardes **CARLOS ALFREDO VALENCIA MAHECHA** identificado con C.C **79.801.263** de Bogotá actuando en calidad de Apoderado de la parte recurrente **NORMA LILIANA MAHECHA Y OTROS**, con número de proceso **25320318900120190003901** por medio del presente envió **ALLEGÓ DE CONSTANCIA ENVIO SUSTENTACIÓN RECURSO APELACIÓN**, dirigido al **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA - SALA CIVIL - FAMILIA**

**MP DR GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**, con copia para **NOTIFICAR** al accionado **LA ANI**, con el fin de que me puedan colaborar con su respectivo radicado y trámite.

Agradezco la atención prestada y colaboración.

--

**Atentamente,**

**Nathaly Escallon**  
**Asistente de Recepción**  
**Oficina de Abogados Carlos Valencia**

**Aviso Importante:** Esta dirección de correo electrónico [valenciarecepcion@carlosvalenciaabogados.com](mailto:valenciarecepcion@carlosvalenciaabogados.com) es de uso único y exclusivo de notificaciones, todo mensaje que se reciba no será leído y automáticamente se eliminará de nuestros servidores. Apreciado usuario si tiene alguna solicitud por favor remítase a:

Edificio BD Bacata. Calle 19 No. 5-20 oficina 1801. Bogotá D.C.

Teléfono: (+571) 3412646

Celular: 3214951100

Mail: [cv@carlosvalenciaabogados.com](mailto:cv@carlosvalenciaabogados.com) o [cviuxtim@gmail.com](mailto:cviuxtim@gmail.com)

Skype: carlosvalencia.abogados

Página web: [www.carlosvalenciaabogados.com](http://www.carlosvalenciaabogados.com)

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:** Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.