

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

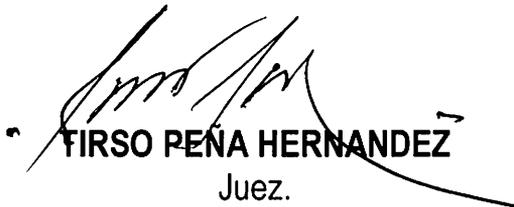
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

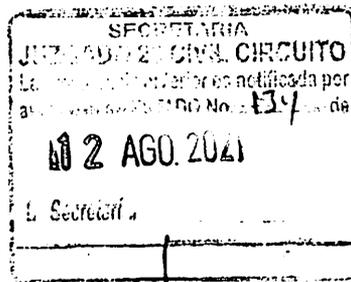
Bogotá D.C., 10 1 AGO. 2021

Radicación: 11001 31 03 023 1990 11655 00

Obren en autos las resoluciones DT – 486 y DT – 489 de 2021 mediante las cuales la **EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S** resolvió recursos de reposición, las que se ponen en conocimiento de los extremos en la Litis para los efectos a que haya lugar.

NOTIFIQUESE,


FIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.





104

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION"

Hoja No.1

EL DIRECTOR TÉCNICO DE LA EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S

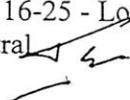
en uso de sus facultades legales y, en especial, de las delegadas, por la el artículo 3 de la Resolución 026 del 21 de febrero de 2020 emitida por la Gerente General de la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S, y obrando de conformidad a lo señalado por los artículos 68 a 70 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 061 de 2020 de la Alcaldía Municipal de Soacha, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política de 1991, modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999, consagra: "Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. (...) Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado (...)".

Que el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, establece como uno de los motivos de utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles para "e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; en igual sentido, el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, define como un motivo de utilidad pública e interés social: la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política"

Que el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014, faculta a la entidad pública responsable del proyecto vial, para adelantar el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, por expropiación administrativa, siguiendo para tal efecto los procedimientos definidos en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

Que la Empresa Férrea Regional S.A.S., de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018), los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 061 de 2020 de la Alcaldía de Soacha (por medio del cual se decretaron condiciones de urgencia), expidió la Resolución No DT-181 del 24 de diciembre de 2021 "Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa de un inmueble" respecto de una zona de terreno que se segrega del inmueble del predio ubicado en la Carrera 4 # 16-21, Carrera 4 # 16-49 antes Carrera 4 N. 16-25 - Lote Alberca 3, del municipio de Soacha, identificado con la cédula catastral 



“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION” Hoja No.2

257540101000001070008000000000, 257540101000001070015000000000 y matrícula inmobiliaria 051-17021, con un área de terreno de 518.37 M2 de terreno y 1148 m2 de construcción, así como las mejoras en ella incluidas, conforme a la Ficha Predial TM-2-51, la cual fue notificada al titular del derecho de dominio de conformidad al artículo 67 y SS del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en concordancia a lo señalado por el artículo 4 del Decreto 491 del 2020.

Que los señores HENRY CANTOR BERNAL, CARMENZA CANTOR BERNAL, JOSEFINA CANTOR BERNAL y MARIA JUDITITH BERNAL DE CANTOR en su calidad de herederos los tres primeros y la última de Cónyuge superviviente del señor MARCO TULIO CANTOR MONRROY, titular del derecho de dominio interpusieron recurso de reposición en contra de la Resolución No. DT 181 del 24 de diciembre de 2021 mediante escrito remitido por correo electrónico a la Empresa Férrea Regional.

Que de igual manera el Dr CRISTHIAN ANDRES OLAYA CANTOR en su condición de apoderado de la señora NOHORA EDITH CANTOR BERNAL, heredera del señor MARCO TULIO MONRROY CANTOR, interpuso recurso de reposición en contra de la Resolución No. DT 181 del 24 de diciembre de 2021 mediante escrito remitido por correo electrónico a la Empresa Férrea Regional

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

- a) Fundamentos del recurso de HENRY CANTOR BERNAL, CARMENZA CANTOR BERNAL, JOSEFINA CANTOR BERNAL y MARIA JUDITITH BERNAL DE CANTOR

En su escrito los recurrentes plantean::

1. Los herederos del señor Marco Tulio Cantor Monroy, a través de reuniones y comunicaciones soportadas y debidamente documentadas conforme lo establece la resolución DT-181 de 24 de diciembre de 2020, “Por la cual se ordena una expropiación administrativa de un inmueble”, han informado a la EFR, su interés de acogerse al procedimiento enajenación voluntaria del inmueble, por lo que a su vez han solicitado se realicen las visitas al predio con el objetivo de ser incluidas en el inventario predial y posteriormente valoradas la totalidad de las construcciones y elementos existentes en el inmueble, los cuales a su vez hacen parte de las actividades económicas que se desarrollan (un establecimiento de lavado de vehículos y arrendamiento parcial del inmueble) y adicionalmente se recolecte la documentación necesaria para la tasación de las indemnizaciones de lucro cesante y daño emergente, pues es evidente que la ausencia de estos reconocimientos causa un daño irremediable e irreparable por parte de la administración al patrimonio de los herederos, violando los presupuestos definidos por los diversos pronunciamientos judiciales, con respecto a la indemnización justa y plena que deben gozar los propietarios de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública e interés general, con lo cual se desvirtúa cualquier intención de dilatación en el proceso de compra tal y como lo ha manifestado la EFR de manera arbitraria.

2. Adicionalmente a través de la solicitud de revocatoria del acto administrativo por medio del cual se formuló la oferta de compra, resolución DT-051 de 03 de septiembre de 2020, se puso en evidencia de la EFR, las falencias en la elaboración del avalúo comercial y sus consecuencias económicas para los herederos, por la ausencia de la visita técnica y debida inspección al predio, con el fin de adelantar el levantamiento e inventario de construcciones, para posteriormente realizar la

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION” Hoja No.3

valoración correspondiente y determinar el valor correctamente, así como también respecto a la falta de cumplimiento de la normatividad vigente, la cual se expuso en los siguientes términos:

- a) Los avalúos elaborados por la Empresa Inmobiliaria de Servicios Logísticos de Cundinamarca, presentan falencias y violaciones a la normatividad establecida en las Resoluciones 620 de 2002, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Decretos 1420 de 1998 y 1170 de 2015 y las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, las cuales se describen a continuación:

Dentro del marco normativo para la elaboración del avalúo comercial corporativo se menciona la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, sin embargo, observado el informe técnico, este no contempla la totalidad de las construcciones y características existentes en el inmueble, por cuanto no se realizó el reconocimiento en campo frente a lo cual la misma resolución contempla en su artículo 6 numerales 4, 5 y 6 lo siguiente:

“4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.” Subrayado fuera de texto.

- b) Es claro frente a lo anterior que la visita al predio y el acceso al mismo es parte fundamental para la determinación de precio final de construcción, situación que se encuentra ausente en la elaboración de los insumos técnicos tanto el insumo base ficha predial o registro topográfico como en el avalúo comercial corporativo.
- c) El estudio normativo para el inmueble se realiza con un concepto que presenta más de un año de expedición, y no se adjunta al informe valuatorio para confrontar con lo descrito en el avalúo y la realidad reglamentaria.
- d) Es claro al observar los insumos técnicos, que estos son elaborados como insumos de fachada como los ha llamado la doctrina, situación que contraviene con la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública, es de aclarar que existen herramientas jurídicas a través del proceso policivo para los fines establecidos en la normatividad colombiana.
- e) Al no haber realizado una visita interna y externa al predio, el avalúo presenta deficiencias en cuanto a la descripción de los espacios y de las unidades constructivas tal y como se evidencia a continuación.

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

sobre el terreno objeto de estudio se encuentra edificada una construcción de un nivel para uso netamente comercial.

6.1. CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES

ITEM	CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCIÓN UNO Y DOS PISOS	105,19	m ²
C2	CONSTRUCCIÓN TRES PISOS	197,81	m ²
C3	CONSTRUCCIÓN UNO A CUATRO PISOS	145,00	m ²

Fuente: Ficha predial TM-2-051

6.2. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS

sin información.

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.4

- i. No se evidencia un correcto inventario de la edificación, a pesar que se menciona que la Matrícula Inmobiliaria está conformada por dos inmuebles independientes pero unidos jurídicamente, no se detallan como están conformados (a simple vista ocular se pueden detallar), por ejemplo, en el lote A (Cra 4 16-25) funciona una estación de lavado de vehículos con cárcamos de lubricación incluidas maquinarias especializadas para el cambio de aceite, los cuales deben ser valoradas, al igual que su retiro y proceso de pasivo ambiental correspondiente, así como los equipos especiales para el funcionamiento del establecimiento de comercio, situación que a toda luz pone en evidencia los vicios del informe valuatorio y además perjudica el valor real del inmueble.
- ii. En el lote B (Cra 4 16-49) es una edificación de tres (3) plantas, en la primera planta funciona en arriendo un establecimiento de comercio, en el segundo y tercer piso, se encuentran arrendadas dos viviendas urbanas.
- iii. El estudio de mercado no se considera que sea equiparable o comparable, según lo establecido por la resolución 620 de 2008, esto teniendo en cuenta que los sectores normativos donde se ubican las ofertas son diferentes.
- iv. Los predios que se eligieron como muestras para ser determinantes de valor de terreno no son comparables, esto teniendo en cuenta que las áreas están muy por debajo a la del predio objeto de avalúo.
- v. Los conceptos de daño emergente no comprenden los costos económicos y ambientales para el desmontaje del establecimiento de lavado de vehículos, así mismo, de la maquinaria especializada para cambiar el aceite de los vehículos.
- vi. Los conceptos de daño emergente no contemplan la indemnización para adquirir otro lote de terreno para ubicar otro establecimiento de comercio en las mismas o mejores condiciones sociales, financieras y culturales.
- vii. Los conceptos de lucro cesante no comprende los daños derivados por la cercenación del GoodWill por la prestación de servicios.
- viii. El inmueble objeto de avalúo cuenta con 4 frentes sobre vías principales, condición que no se menciona para la determinación del valor comercial.
- ix. Teniendo en cuenta el área con la que cuenta el predio, se presume que la metodología aplicada para obtener el valor comercial del inmueble, por su área y disposición se pudo haber optado por el método residual, para apoyar la determinación del valor.
- x. No se ofrece una solución para el área restante, esto es, 27.39 M2, pues una vez inicie la obra pública tal área no tendrá utilidad privada y se configuraría la responsabilidad extracontractual del Estado por operación administrativa.

3. De acuerdo con lo anterior se concluye que el informe valuatorio realizado al predio identificado en la ficha predial TM-2-051 y ubicadas en la dirección KR 4 16 21 y KR 4 16-49, se encuentra viciado y no cumple con la normatividad vigente y legal en materia de avalúos comerciales, siendo la situación de tal gravedad que el avalúo comercial ni siquiera contempla lo establecido en la resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, actividades que hacen parte integral de las indemnizaciones tales como:



Daño Emergente.

- i. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles
- ii. Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles
- iii. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional
- iv. Impuesto predial
- v. Adecuación del inmueble de reemplazo
- vi. Perjuicios derivados de la terminación de contratos

Lucro Cesante.

- vii. Pérdida de utilidad por contratos civiles, laborales y comerciales que dependen del inmueble objeto de adquisición.
- viii. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas

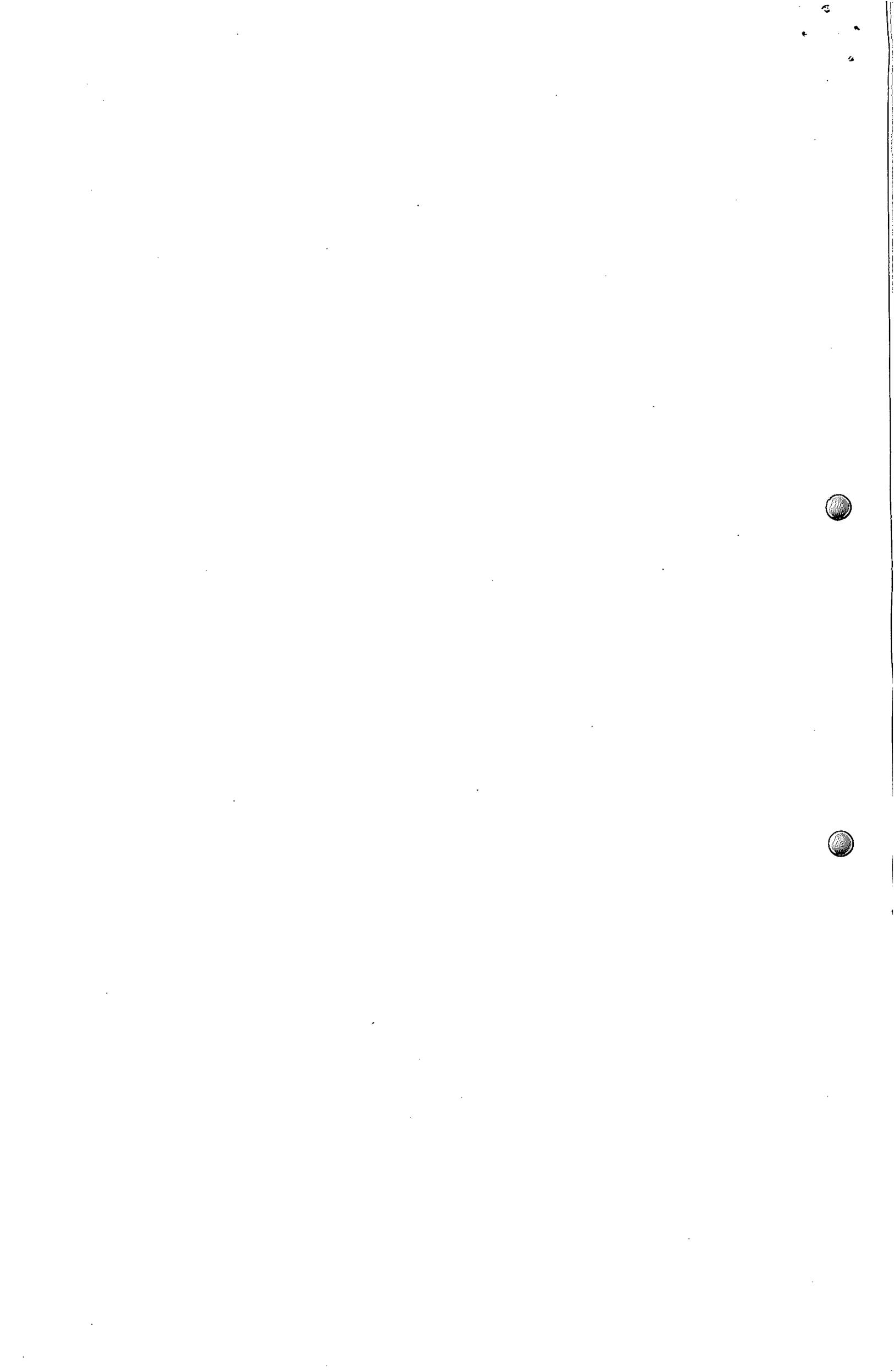
4. De acuerdo a lo esbozado es evidente como la administración se aleja de lo plasmado normativa y jurisprudencialmente en relación con el reconocimiento de la indemnización (daño emergente y lucro cesante), tasada en los avalúos y su reconocimiento justo, tal como lo ha manifestado la Honorable Corte Constitucional a través de diferentes pronunciamientos para el caso, la sentencia C-1074 de 2020, en la cual contempla:

"La indemnización debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso. La ponderación dentro del marco legal y constitucional la hará el juez civil en el evento de expropiación por vía judicial, y la entidad expropiante o el juez contencioso en el evento de la expropiación por vía administrativa; la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva." Subrayado fuera de texto.

5. La Empresa Férrea Regional –EFR, debe dar cumplimiento a la Ley, teniendo en cuenta la diferencia tan amplia que existe entre el área contenida en el título de adquisición y el área física, pues se debió llevar a cabo el proceso de actualización de cabida y linderos, teniendo en cuenta que un levantamiento topográfico, ficha predial o RT, no se convierte en una prueba fehaciente para la determinación del área real del predio objeto de adquisición, esto como es de público conocimiento que la única entidad con suficiencia para determinar el área real del predio es el instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, por esto no entiende por qué se realiza el avalúo dejando notas con el objetivo de salvaguardar el mismo, aun cuando este se debería haber realizado tomando como base la actualización de cabida y linderos determinada por el IGAC.

i. Respecto a lo anterior el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 contempla lo siguiente:

(...) En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho





RESOLUCIÓN No.
(DT-486)

110

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.6

trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 1o. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Es de aclarar que esta carga de conformidad con lo establecido en la Ley no puede ser trasladada al propietario del inmueble tal y como se pretende hacer por la EFR y como se mencionó en la respuesta de la solicitud de revocatoria directa de la oferta de compra.

6. Que ante la negativa de la EFR de realizar las visitas técnicas al inmueble y recolectar la información con el fin de realizar la tasación de las indemnizaciones y el justo reconocimiento de los valores a pagar por el inmueble, plasmados en un alcance a la oferta de compra, dirigida a los herederos determinados e indeterminados, se atenta contra los principios de eficacia y eficiencia de la administración pública, causando un grave perjuicio y detrimento patrimonial a los herederos del señor Marco Tulio Cantor Monroy, pues lo que se evidencia en las respuestas de esta entidad es que se insta los perjudicados a acudir ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo en acción de nulidad y restablecimiento del derecho para obtener el justo reconocimiento de los perjuicios derivados de la adquisición predial y que pueden ser reconocidos plenamente realizando las actividades de visita, inventario, recolección de documentos y valoración como lo ordena la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública, pues si bien nuestro padre en vida y por salubridad (Aislamiento preventivo por COVID-19) solicitaba la prórroga de las visitas, los suscritos herederos han manifestado la necesidad de la comparecencia de la EFR o quien haga sus veces para realizar el peritazgo avaluatorio.
7. Así las cosas instamos a la EFR a través de sus profesionales para que se realice visita al inmueble a fin de realizar un correcto inventario de sus construcciones y anexos, se recolecte la información contable, financiera y demás necesaria para la tasación de las indemnizaciones de lucro cesante y daño emergente de conformidad con lo establecido en la normatividad establecida en las Resoluciones 620 de 2002, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Decretos 1420 de 1998 y 1170 de 2015 y las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, realizando con posterioridad al correcto procedimiento alcance a la oferta de compra, a fin de realizar la aceptación de la oferta de compra por parte de los herederos.

Así las cosas de conformidad con lo anteriormente expuesto nos permitimos solicitar a ustedes lo siguiente:

III. PETICIÓN

1. Se revoque la resolución No. Resolución DT-181 de 24 de diciembre de 2020, "Por la cual se ordena una expropiación administrativa de un inmueble", identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 051 – 17021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Scacha.
2. Como consecuencia de las falencias descritas en los insumos técnicos plasmados a su vez en el avalúo comercial corporativo, se ordene a quien corresponda realizar visita técnica al inmueble a



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.7

fin de efectuar el correcto inventario de construcciones junto con sus anexos y demás tipologías constructivas y la posterior tasación de las indemnizaciones de lucro cesante y daño emergente y como consecuencia expedir alcance a la oferta de compra dirigida a los herederos determinados e indeterminados en virtud de lo consagrado en la Ley 1882 de 2018.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013, se solicite al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la actualización de la cabida y linderos de los inmuebles objeto de adquisición.

IV. PETICIÓN ESPECIAL

En virtud de lo manifestado a través del presente escrito, manifestamos nuestra voluntad de que el proceso de adquisición se realice cumpliendo con la totalidad de la normatividad vigente en la materia y garantizando los derechos de los herederos, por lo anterior nos permitimos manifestar lo siguiente:

1. A través del presente escrito manifestamos que concedemos al personal adscrito a la Empresa Férrea Regional de Cundinamarca y/o a quien ésta delegue los permisos de ingreso al inmueble, con el objetivo de realizar el inventario e incluir la totalidad de las construcciones existentes y que sean posteriormente valoradas por el evaluador respectivo.
2. Una vez realizadas las visitas al inmueble y realizado el alcance de los documentos técnicos necesarios para el alcance del avalúo comercial del inmueble, se procederá a otorgar permiso de intervención y entrega material del predio por parte de los herederos del titular del derecho inscrito, con el fin de no perjudicar la ejecución del proyecto, entendiéndose la primacía que tiene el mismo sobre el interés particular de cada uno de los propietarios o titulares de derechos.

b) Fundamentos del recurso del Dr CRISTHIAN ANDRES OLAYA CANTOR

La inconformidad con el acto administrativo acusado radica en que la EMPRESA FERREA REGIONAL S.A.S., a la cual a partir del momento me referiré por sus siglas (E.F.R), al practicar la operación administrativa, impone EXPROPIACION ADMINISTRATIVA en contra del bien inmueble determinado ubicado en la Carrera 4 # 16-21, Carrera 4 # 16- 49 antes Carrera 4 N. 16-25 - Lote Alberca 3, del municipio de Soacha, identificado con la cédula catastral 257540101000001070008000000000, 257540101000001070015000000000 y matrícula inmobiliaria 051-17021, Ficha Predial TM-2-051 de propiedad de MARCO TULIO CANTOR MONROY, identificado con la Cédula de Ciudadanía 389.831. Medida de expropiación que afecta directamente los derechos de mis patrocinados, y que no esta teniendo en cuenta circunstancias de tiempo, modo, lugar, técnica y experticia dentro de la valoración de los hechos y dentro de la valoración industrial aplicada para el resultado final de la propuesta de enajenación voluntaria que sustenta la resolución administrativa. En ese sentido el éste recurso objetara formalmente la resolución de expropiación en cuanto los criterios que no se tuvieron en cuenta dentro del proceso y que conforme las pruebas aportadas en el actual demostraran que se cuenta con el suficiente criterio legal y técnico para resolver el presente recurso favorablemente.

FUNDAMENTACIÓN DE LA IMPUGNACIÓN



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.8

Me permito exponer a continuación los fundamentos de orden legal y de carácter técnico sobre los puntos materia de la presente acción.

1- Oposición frente a los Hechos:

Que conforme a lo señalado a folio 3 y 4 del documento de resolución aquí recurrido, se indica que la (E.F.R) adelantó todas las actuaciones pertinentes a obtener el bien objeto de enajenación voluntaria de manera pacífica y cooperativa, pero que conforme lo señalado por la misma entidad el resultado de sus actuaciones resultaron relevantes que evidenciaban una clara vulneración al principio de igualdad, resguardado en la Carta Magna y en la Jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional. En sentido que, conforme a las personas o individuos que la misma (E.F.R) a determinado como participes dentro de las presuntas omisiones a los requerimientos realizados en forma legal por la entidad, no existió consenso, conocimiento o información real frente a mis representados. Es decir, las personas que represento jamás tuvieron conocimiento del proceso que se adelantaba con la (E.F.R) hasta varios antes de la emisión de la resolución de expropiación. Notando con sorpresa y mucha preocupación, que al parecer la síntesis de la evaluación legal y técnica emitida por la (E.F.R) se funda en que, a consecuencia de aquellas presuntas dilaciones, omisiones y hasta en ocasiones oposiciones sobre la práctica de diligencias por parte de aquellas personas determinadas, no se pudo realizar ninguna de las diligencias debidas en terreno como tampoco se pudieron concretar acuerdos para ejecutar una posible enajenación voluntaria.

Sin embargo, es adecuado señalar que, de acuerdo con la misiva radicada en misiva de fecha del 22 de octubre de 2020, mis poderdantes notificaron a la (E.F.R), sobre la realidad en la administración de hecho que existió en el predio objeto de expropiación. Situación que hasta la fecha es abiertamente contraria a derecho y por la cual sufren consecuencias con detrimento patrimonial en contra de mis defendidos. Lo anterior como resultado del ocultamiento de información relevante del proceso por parte de varios de varias personas determinadas en la resolución de expropiación a folios 3 y 4.

Comento lo anterior, ya que es precisamente este hecho, el que funda y soporta en parte, el presente recurso, ya que, debo notificar a la (E.F.R), que mis poderdantes NO PARTICIPARON EN NINGUN MOMENTO EN LA ETAPA DE NEGOCIACION O ETAPA DE ACERAMIENTO del proceso de enajenación voluntaria, sobre todo en los tiempos venideros desde el 25 de agosto del año 2020 hasta los últimos días del mes de octubre del mismo año, fecha última en la cual, como representante de los herederos que aquí describo me hice parte del proceso y fui reconocido como tal. En ese sentido debo hacer un corto señalamiento frente a la casi imputación de responsabilidad que dentro de la resolución de le hace al señor MARCO TULIO CANTOR MONROY, quien fuera titular del derecho real de dominio del bien inmueble objeto de expropiación.

Como abogado del señor MARCO TULIO CANTOR MONROY (q.e.p.d), reconocido así mediante escritura pública número 2957 del 15 de septiembre de 2016 emitida por la Notaria Segunda del círculo de Soacha, manifiesto bajo la gravedad del juramento, que mi ex cliente jamás me informó sobre el proceso que se adelantaba con la (E.F.R), ni de sus fases, ni de las diligencias que se tendrían que realizar para la consecución de un fin objetivo que cumpliera con el beneficio del interés general y el interés particular en respeto del derecho Constitucional



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.9

de propiedad privada. Así las cosas, ante la ausencia de semejante hecho, tan relevante dentro del ámbito comercial, empresarial y de negocios que caracterizo al señor MARCO TULIO CANTOR MONROY en su larga experiencia como empresario y comerciante, la cual fue de mas de 80 años dentro del municipio de Soacha, hace pensar a este jurista, como conecedor por más de 30 años del señor CANTOR MONROY, que frente al titular del derecho real de dominio presumiblemente no existió VERDAD, TRANSPARENCIA Y DEBIDA DILIGENCIA sobre el proceso que se adelantaba por parte de quienes decían, sin mostrar soporte legal alguno, ser sus representantes ante la (E.F.R) para atender éste proceso. En conclusión, como ex apoderado del señor MARCO TULIO CANTOR MONROY, puedo manifestar que oponerse a la cooperación administrativa, dilatar procesos del mismo tenor o de tenor judicial jamás fue el comportamiento del señor Cantor Monroy, muy por el contrario, y así se podría constatar en su historial ante el mismo Municipio y sus entidades gubernamentales, que fue un ciudadano ejemplar, empresario correcto, decente, honesto y cumplidor de la ley.

Conocido la anterior presunción, pongo en conocimiento ante usted, la existencia de la vulneración al principio de igualdad frente a las conductas de quienes han dicho ser los representantes del señor CANTOR MONROY ante la (E.F.R). en el sentido que, posterior al fallecimiento del titular del derecho real de dominio, han pretendido continuar con sus actuaciones negligentes y omisivas frente a los requerimientos de la autoridad administrativa sin tener en cuenta los criterios legales y técnicos del caso, generando en contra de mis representados una limitación evidente a su derecho de herencia de velar por la protección patrimonial de los bienes del señor MARCO TULIO CANTOR MONROY (Q.E.P.D).

Pero es precisamente el anterior hecho, el que legitima a mis representados como parte dentro del proceso en cumplimiento del principio de igualdad. Lo anterior en el sentido que, debe respetarse el derecho que mis representado tienen como herederos del señor MARCO TULIO CANTOR MONROY (q.e.p.d) ya que, conforme aquel principio, las partes dentro del proceso deben ser tratadas con igualdad entre sí. Desconocer este principio no es más que una vulneración grave a la expectativa de justicia consagrada en la Carta Magna. Es en ese sentido que la legitimación procesal del presente recurso cobra relevancia, en el entendido que, mis clientes son HEREDEROS del titular del derecho real de dominio y jamás ha podido defender su derecho a la preservación y debida diligencia del patrimonio sucesoral frente al proceso que nos acoge. Mucho menos, han realizado alguna conducta omisiva o negligente frente a sus responsabilidades como legitimarios del señor CANTOR MONROY (Q.E.P.D). Así las cosas, son precisamente mis representados quienes gozan de legitimidad para poder defender en derecho en aplicación del ordenamiento jurídico y la técnica relevante, el presente recurso. A quienes represento entonces, se les deberá escuchar, atender y tener en cuenta como directos interesados y responsables del proceso en representación de quien en vida fuese titular del derecho real de dominio, teniendo en cuenta además el principio de buena fe.

2- Frente al procedimiento técnico.

Una vez determinado y argumentado en detalle la legitimidad para actuar en el presente entrare a evidenciar aquellos distanciamientos de carácter netamente técnico que sustenta, evidencia y prueban la diferencia de valor frente a lo que señala la resolución de expropiación y que junto con lo o señalado en el numeral anterior sustentan el presente recurso.



RESOLUCIÓN No.
(DT-486)

114

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.10

Teniendo en cuenta el avalúo EIC:251 presentado por LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA DE FECHA JUNIO 19 de 2020, el cual ha sido la base para presentar la oferta de compra mediante resolución DT-051 de fecha 3 de septiembre del 2020, y la resolución posterior número DT 056 sin fecha notificada vía correo electrónico el día 30 de diciembre del 2020, por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa de un inmueble, que es el que nos ocupa en este caso, sustento técnicamente el presente RECURSO DE REPOSICION, ESTANDO DENTRO DEL TERMINO CONCEDIDO en aplicación la ley 388 de 1997 Art 61 el cual cita "No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso." Por lo cual PRESENTO OBJECION RESPETUOSA AL AVALUO COMERCIAL EFECTUADO Y PRESENTADO POR LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA CON FICHA PREDIAL TM-2-051 de la fecha antes mencionada, presentando varias consideraciones basadas en el avalúo presentado y propuesta presentada.

Las resoluciones arriba mencionadas tienen como finalidad adquirir los inmuebles ubicados en la CARRERA 4 No16-21 y KRA 4 No 16-49 del Municipio de Soacha, con matrícula Inmobiliaria 051- 17021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, con cedula catastral 257540101000001070008000000000 y 257540101000001070015000000000 por motivos de utilidad pública e interés social para la comunidad del Municipio de Soacha, A LO CUAL, NO NOS Oponemos, y NINGUNO DE LOS HEREDEROS, pero de manera cordial y respetuosa solicitamos, SE REVISEN los procesos y conceptos para lograr el valor justo del terreno y construcciones, con el objeto de lograr el valor real sin menoscabar los intereses del señor MARCO TULIO CANTOR REY (Q.E.P.D), que en últimas y de acuerdo a la ley, estos intereses les corresponden a sus herederos.

Considero que el patrimonio del señor MARCO TULIO CANTOR REY (Q.E.P.D) está siendo desmejorado, PORQUE EL AVALÚO DEL PREDIO, ESTÁ POR DEBAJO DE SU JUSTO VALOR COMERCIAL ACTUAL.

Todos y cada uno de los argumentos que estoy esbozando, están determinados en el cumplimiento de la normas referida y aplicada en el avalúo, sobre el cual estoy presentando objeción, pero que no se han aplicado en debida forma, al igual que no se han tenido en cuenta todos y cada uno de los componentes del inmueble y sus construcciones y su particular condición comercial.

LA INDEMNIZACIÓN HA DE SER JUSTA, puesto que, si es injusta, ocasiona un menoscabo o desmedro económico al patrimonio del señor MARCO TULIO CANTOR REY (Q.E.P.D.), el cual redundaría en el patrimonio de todos y cada uno de los herederos, situación que estaría en contraposición a la Constitución Nacional Artículo 58 de la Constitución Política, en consonancia con lo expresado por la Corte Constitucional, entre otras, en las Sentencias C 1074 de 2002 y C 476 de 2007, y sus leyes referentes a la expropiación en beneficio de la sociedad, Ley 388 de 1997.

Como breve resumen, conforme a lo señalado en la resolución que aquí se somete a recurso, los siguientes.



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.11

HECHOS

1. El avalúo realizado se basó en una inspección externa toda vez que como los inmuebles hacen parte de un proceso hereditario los herederos no se han colocado de acuerdo generado diferencias que no permitieron realizar un adecuado y detallado avalúo.
2. Por Pandemia mundial del COVID 19 en el mes de marzo obligo a las autoridades Nacionales a dictar normas y directrices para mitigar su efecto sobre la población entre las cuales ordeno cuarentenas, aislamiento y restricciones a la movilización y otras que alteraron las relaciones y actividades que se desarrollaban normalmente, siendo un factor determinante para no haberse permitido realizar un adecuado análisis a los predios y sus características en la inspección técnica realizada el día 22 de mayo de 2020.
3. Es cierto que el barrio San Luis de Soacha se caracteriza por uso mixto residencial hacia el interior del barrio y comercial sobre sus avenidas y vías principales, los predios objeto de avalúo desarrollan actividad comercial que complementa al de la Estación de Servicios con un lavadero y punto de lubricación con amplias áreas y cárcamos, en la otra estructura consultorios veterinarios y suministro de insumos agrícolas de gran escala por su destacada ubicación sobre la autopista sur, en donde es continua la circulación de vehículos que adquieren sus materias primas agrícolas para desplazarse a otras regiones del departamento o del país al igual el predio cuenta con circulación y zona de descargue por la Carrera 5; y el predio cumple en el primer piso con la misma actividad comercial suministro de insumos agrícolas con apoyo de consultorios veterinarios con amplias bodegas y zona de descargue por la carrera 5 y el los pisos superiores se encuentran apartamentos en arriendo en muy buenas condiciones, los predios NO se encuentran sobre arteria interior del barrio san Luis, se encuentran en inmejorable zona comercial desarrollo y de la economía del Municipio de Soacha con esta vocación agrícola en la vía que de Bogotá conduce al Sur del País, parada obligada de los vehículos de servicio público y particulares, propietarios de fincas y ganaderos por su diversidad de oferta comercial que provee las necesidades de habitantes del sector como de externos por su estratégica ubicación para la explotación comercial.
4. El predio objeto de avalúo tiene una alta proyección para el desarrollo de proyectos de gran altura o proyectos de gran impacto por su destacada ubicación sobre vía principal.
5. Dando cumplimiento a la ley comprendiendo que el interés general prima sobre el particular reconociendo la importancia del desarrollo del proyecto TRANSMILENIO FASE II Y III Soacha, generando beneficio general, ratificamos que No nos oponemos, ni mis poderdantes ni el suscrito, pero al igual en el marco de la ley y jurisprudencia se debe lograr un adecuado proceso avaluatorio que presente una oferta JUSTA que no afecte los intereses particulares en este caso del propietario del inmueble MARCO TULIO CANTOR REY, por ende hoy a sus herederos.
6. Dando cumplimiento a la ley La indemnización comprenderá el daño emergente y el lucro cesante, por la enajenación y suspensión de la actividad económica del inmueble la cual se ve afectada en su totalidad, los rendimientos mensuales desaparecen y para la reposición es muy difícil encontrar otro inmueble en donde se pueda trasladar la actividad comercial



RESOLUCIÓN No.
(DT-486)

116

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION” Hoja No.12

que actualmente se ejecuta en el inmueble materia de expropiación con resultados o dividendos similares.

7. Para lograr lo anterior se debe dar cumplimiento al Artículo 61. De la 388 de 1977 Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

“El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica.

8. La INDEMNIZACIÓN REPARATORIA ha de ser plena y en ella deben considerarse el daño emergente y el lucro cesante, Según lo expresado y manifestado en la resolución DT 182, objeto de este recurso y revisión de avalúo, que el Artículo 58 de la Constitución Política, en consonancia con lo expresado por la Corte Constitucional, entre otras, en las Sentencias C 1074 de 2002:

“La indemnización debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso. La ponderación dentro del marco legal y constitucional la hará el juez civil en el evento de expropiación por vía judicial, y la entidad expropiante o el juez contencioso en el evento de la expropiación por vía administrativa; la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva”.

9. Al igual la sentencia C 476 de 2007, ordena que la fijación de la indemnización derivada de la decisión expropiatoria debe hacerse teniendo en cuenta el contexto de cada caso EN PARTICULAR, ponderando para tal efecto los intereses de la comunidad y del afectado.

10. En cuanto al valor del terreno de acuerdo a lo que se afirma no se puede comparar predios comerciales ubicados en el costado sur de la autopista sentido Sibaté – Bogotá con los predios ubicados en sentido Bogotá – Melgar porque allí se consolidaron proyectos comerciales de gran impacto para las necesidades de ganaderos e industriales agrícolas que desarrollan su abastecimiento antes de salir de ciudad dirigiéndose hacia el occidente y sur del país generando servicios de apoyo y complementarios como talleres, estaciones de



RESOLUCIÓN No.
(DT-486)

117

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.13

servicio, suministro de materiales de construcción, insumos agropecuarios y otras actividades comerciales como se afirman en el avalúo, las cuales se ven potenciadas por su ubicación ESTRATEGICA del corredor de salida de la capital del país hacia los departamentos del occidente y sur, por esta razón no permite comparación con otros sectores comerciales al interior del barrio o del municipio. La afirmación allí consignada es subjetiva y a nuestro parecer equivocada, porque al interior del barrio atiende necesidades internas de sus habitantes con negocios pequeños o medianos que sus ventas nunca podrán ser comparadas a los servicios ofrecidos sobre la autopista sur, la demanda es superior por que atiende las necesidades de sus habitantes y se le suma la demanda de los clientes externos que transitan hacia otras partes del país lo cual permite inferir y afirmar por lógico análisis y consecuencia que un predio sobre la autopista sur tiene mayor demanda y potencial comercial que un predio al interior del municipio por lo cual NUNCA EL VALOR DEL M2 DE LA CARRERA 7 SERA COMPARABLE O DE MAYOR JERAQUIA CON EL VALOR DEL M2 SOBRE LA AUTOPISTA SUR, en donde se ofrece excelentes condiciones de circulación, parqueo, estacionamiento, mayor demanda y mayores ventajas comparativas.

11. Por lo anterior no es comprensible bajo ninguna circunstancia que el valor de M2 del terreno sea tasado en \$ 3.510.000 lo cual se evidencia al comparar esta oferta con lo aportado en el avalúo tabla No 3 MERCADO CARRERA 7 DEPURADO que como se manifiesta en el avalúo busca homogenizar los predios estudiados en la carrera 7 al interior del barrio los precios del metro cuadrado oscilan entre 4.996.738 a 6.048.285 millones el M2.

TABLA No. 3 MERCADO CARRERA 7, DEPURADO												
ID	TIPO DE PREDIO	SECTOR	DIRECCION DE INTERSECCIONES	PRECIO	VALOR	VALOR POR M2						
11	USO CIVIL	COMERCIO	CARRERA 7	ESTRATEGIA	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000
12	USO CIVIL	COMERCIO	CARRERA 7	ESTRATEGIA	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000	3.510.000

(...)

¿POR LO ANTERIOR NO SE COMPRENDE EL RESULTADO DEL AVALUO Y COMO FUE APLICADO EL METODO DE COMPARACION?

y ninguno de estos predios es medianamente comparable a los avaluados por su actividad comercial de gran demanda, ningún ganadero, industrial agrícola ingresa al barrio abastecerse para su finca e industria o cuidado de sus animales, las ventas no son por libras sino por bultos, es a gran escala, por otro lado el Lavadero y punto de lubricación son el complemento a la



“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION” Hoja No.14

ESTACION DE SERVICIO de por si el propietario así lo desarrollo y así operan hasta la fecha. Por esta razón a estos inmuebles se les debe considerar y valorar su PARTICULARIDAD como lo establece la norma.

Fácilmente sobre la Autopista Sur sentido Oriente-Occidente Salida de Bogotá el metro cuadrado puede oscilar entre los 7 a 10 millones de pesos en un predio de las condiciones actuales en las cuales se desarrollan actividades comerciales que arrojan muy buenos resultados económicos.

Ni siquiera seria comparable con el límite superior al interior del Barrio como lo reflejan en la tabla de la media del avalúo por ser el resultado de análisis de inmuebles al interior del Barrio y ninguno semejante o similar para ser comparado.

MEDIA	5.404.308
DESVIACION ESTANDAR	330.613
COEFICIENTE DE VARIACION	0
LIMITE SUPERIOR	5.734.921
LIMITE INFERIOR	5.073.695

11. Nótese que en la tabla de precios comparativos tabla 3 más exactamente a los predios que fueron base para dichos valores, APARECEN REFERENCIADOS PREDIOS SIMILARES A LA CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS DE 3 Y 4 PISOS y el valor de metro 2 está en 6.048.285 al interior del Barrio no sobre la vía principal.
12. El MÉTODO SELECCIONADO el cual cita “ a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes , de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo” la comparación necesariamente debe hacerse sobre transacciones recientes a predios sobre vías que se encuentran ubicados en el costado norte de la autopista sur sentido Bogotá - Melgar, en donde por la gran demanda comercial de los predios genera el efecto que nadie quiere vender por que la explotación comercial de sus predios les genera una muy buena rentabilidad. Como se evidencia en la tabla 01, 02 y 03 del avalúo con valores entre 4.996.738 a 6.048.285 encontrándose al interior del Barrio se presentan seria Inconsistencia del Valor m2 de terreno asignado a nuestro predio con uso Comercial y excelente ubicación Versus el Valor m2 de otras que nunca superaran las ventajas sustanciales evaluativas ya citadas. En el Avalúo Comercial presenta, una investigación de mercado de predios ofrecidos en el sector en vías internas, Por lo tanto, no es consecuente con el resultado del ejercicio residual de terreno presentado, donde el m2 terreno de nuestro predio fue de \$ 3.510.000 siendo este un lote comercial con una inmejorable ubicación frente a los citados en el avalúo.
13. Finalmente, no se puede aceptar que el AREA SOBRANTE DEL TERRENO 27,39 M2, no sea reconocida y pagada, teniendo en cuenta que quedaría una franja de terreno mínima la cual obligaría a desenglobar, adelantar mayores trámites y gestiones como escrituración, nuevo número catastral, etc que obligarían mayores costos y tiempo dejando un predio sin



119

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.15

alternativa de desarrollo porque con andenes, aislamientos o cumplimiento de la norma por la cercanía al Transmilenio no permitirá ningún desarrollo.

Por esta razón el área sobrante por ser residual sin mayor proyección se debe reconocer y pagar la totalidad del terreno 575 m2 y la totalidad de las construcciones.

(...)

14. En cuanto a la DEPRECIACION se debe tener en cuenta de la normatividad y jurisprudencia aplicada en el proyecto Metro aplicando el derecho a la igualdad, (" Artículo 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.") que en procesos de enajenación similares determino para dar cumplimiento a las políticas y salvaguardas sociales establecidas en el marco de los empréstitos con la Banca Multilateral para lo cual se pretende cerrar una la brecha existente entre lo establecido en la resolución 620 de 2018 del IGAC y lo establecido por el Banco Mundial en la Política Operacional 4.12 de Restitución de Tierras y Reasentamiento INVOLUNTARIO.

Que para obras de igual impacto a la que se ejecutará con este predio TRASMILENIO alimenta al METRO, es decir hacen parte de un mismo proyecto que buscan mitigar el problema de transporte entre Soacha – Bogotá y viceversa NO PODRIA considerarse como independientes, así mismo la brecha existente entre lo establecido en la resolución 620 de 2018 del IGAC también se presenta en este caso, en donde para reducir el efecto negativo se adoptó la resolución 189 del 12 de Diciembre del 2018, por la cual se adopta la política de reasentamiento y de Gestión Social para proyecto de la primera línea del metro de Bogotá 2018 y la resolución 008560 del 31 de octubre de 2019, del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, las cuales en aplicación al derecho de igualdad debe ser aplicada en este caso, Quiere decir lo anterior, que es necesario tener en cuenta que los predios no han estado a la venta por la razón de la importancia económica para su propietario y su familia y en consecuencia NO SE DEBE APLICAR EL FACTOR DE DEPRECIACION porque esto es afectar de manera gravosa el patrimonio de quien cede sus derechos y beneficios personales para el beneficio general. Pero por ello, sus intereses NO deben salir perjudicados. Por todo esto, el valor que arroje el resultado de la sumatoria de los diferentes ítems deberá ser reconocido y pagado en su totalidad sin ningún tipo de descuentos.

15. Otro factor de análisis en la práctica en la ciudad de Bogotá conforme a los porcentajes CONFIS los Avalúos Catastrales de los predios se encuentran en un promedio del 70% de su Valor Comercial.

16. En los presupuestos presentados para el método de reposición los valores del metro cuadrado resultante no es el real a una obra de construcción con terminaciones y acabados como los que contempla la estructura y predio de análisis, al igual con los tiempos de construcción por lo que se solicita revisar y ajustar al diseño planteado el cual se desconoce sumándole los costos indirectos mas IPC con el objeto de lograr el valor justo para la oferta.



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.16

17. Como se evidencia en la comparación de la siguiente información entre la oferta objetada y la proyección de ajuste real se presentan seria variación que evidentemente demuestran un serio desbalance en contra de nuestros intereses, por esta razón ratificamos nuestro interés en adelantar un proceso de ajuste amistoso y cordial para evitar que por los diferentes hechos que evitaron hacer avalúos reales, el no suministro de información oportuna y el desconocimiento de algunas normas invocadas entre otras razones eviten generar grave afectación a intereses particulares e interés general de avanzar el proyecto TRASMILENIO II fase con la debida celeridad como es nuestro interés.

(Nota: el valor de metro cuadrado contemplado es para el ejercicio sin considerar que es valor definido).

(...)

Basados en lo anterior con el objeto de lograr una enajenación voluntaria invocando el art 61 de la 388 de 1977, logrando un acuerdo en el que el precio del terreno y construcciones sea justo valor comercial legal y actual , como lo ordena la ley en sus diferentes manifestaciones, es necesario que se tengan en cuenta las objeciones a los valores presentados en el avalúo antes mencionado y se incluyan además otros ítems que no fueron tenidos en cuenta por las razones ya conocidas para lo cual con el objeto de facilitar las cosas y el proceso se aportan las cotizaciones que se anexan al presente recurso de empresas que desarrollaron procesos similares de enajenación para los proyectos METRO y ampliación de la Avenida Caracas, con IDU y ERU los cuales cuentan con la experiencia en este tipo de procesos facilitara el proceso.

PETICIONES

PRIMERA. - Con el presente escrito SE TENGA POR OBJETADO EL AVALUO y PROPUESTA DE LA REFERENCIA.

SEGUNDA. - Se ordene la elaboración o actualización de un nuevo AVALUO COMERCIAL donde se incluyan todos los elementos que no fueron tenidos en cuenta en AVALUO COMERCIAL, pero que si forman parte de la unidad del predio objeto de la oferta de compra.

Se deben tener en cuenta los presupuestos de construcción, para hallar los valores de construcción nueva en el método de Reposición.

Todo lo anterior, enfocado a la construcción de una estación de servicio que es lo que está funcionando actualmente.

También los valores de homogenización se deben realizar con predios funcionales similares a lo que se están evaluando.

TERCERA: En el momento de la elaboración del nuevo AVALUO COMERCIAL, se tengan en cuenta los elementos y valores a pagar por concepto de indemnización como DAÑO EMERGENTE.



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.17

CUARTA: En el momento de la elaboración del nuevo AVALUO COMERCIAL, se tengan en cuenta los elementos y valores a pagar por concepto de indemnización como LUCRO CESANTE.

QUINTA: Que una vez se tenga el nuevo avalúo y que cuenten con la corrección de las objeciones presentadas, se elabore una nueva resolución que indique la oferta de compra por SOBRE EL PREDIO en cuestión.

No obstante, la anterior objeción al avalúo y la, oferta de compra el suscrito, como representante de los interesados, CONTINÚA EN LA DISPOSICION DE LA ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION ADMINISTRATIVA EN DONDE LAS DOS PARTES ENCUENTREN UN EQUILIBRIO COMERCIAL Y BENEFICIO DEL DESARROLLO DE SOACHA.

CONSIDERACIONES FRENTE AL RECURSO

- a) Frente al recurso de HENRY CANTOR BERNAL, CARMENZA CANTOR BERNAL, JOSEFINA CANTOR BERNAL y MARIA JUDITH BERNAL DE CANTOR, procedemos a manifestar lo siguiente:

En primera instancia, habrá de señalarse, como se ha venido explicando, en diversas oportunidades a los herederos del señor Marco Tulio Cantor Morroy (QEPD), que en la condición que ostentan en la actualidad les es imposible realizar actos dispositivos respecto del inmueble, lo anterior en consideración a que por el hecho de la muerte del causante no adquieren derechos singulares respecto a un inmueble específico, por lo que mal podrían acogerse al procedimiento de enajenación voluntaria y suscribir una promesa de compraventa en los términos del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 hasta tanto no se adelante la correspondiente partición y adjudicación del señor Cantor Monroy (QEPD).

Posteriormente, consideramos necesario analizar el argumento realizado por los recurrentes en torno al cual han señalado que a través de diferentes reuniones y comunicaciones han solicitado a la Empresa Férrea Regional se realicen visitas al predio con el propósito de que sean incluidos en el inventario predial y posteriormente valoradas la totalidad de las construcciones y elementos existentes en el inmueble, así como la tasación de las indemnizaciones correspondientes a Daño Emergente y Lucro Cesante, situación respecto de la cual consideramos necesario precisar que no es cierta toda vez que fue la EFR quien por más de 2 años intentó realizar la visita de los inmuebles sin que fuese posible que esta se concretara por voluntad propia del propietario y/o sus delegados, a manera de ilustración y tal como se señaló en la Resolución 181 del 24 de diciembre de 2020 se relacionan nuevamente algunas de las solicitudes realizadas para obtener la correspondiente colaboración que permitiera el ingreso al inmueble:

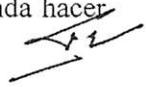
- 5 de diciembre de 2018: Primer contacto al predio para diligenciar los censos sociales y socializarel proyecto.
- 12 de diciembre de 2018: Acta de visita social atienden en la administración, el objetivo de la visita es realizar seguimiento respecto a la solicitud para el ingreso a los predios, donde no se obtuvo respuesta para el levantamiento de los insumos prediales.

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.18

- 29 de abril de 2019: Correo electrónico a asociadoscb@gmail.com donde se adjunta comunicación que resume la gestión que se ha realizado en los predios de la familia Cantor.
- 14 de mayo de 2019: Acta de visita social atienden en la administración, el objetivo de la visita es realizar seguimiento respecto a la solicitud para ingreso a los predios, donde no se obtuvo respuesta para el levantamiento de los insumos socio prediales.
- 21 de mayo de 2019: Acta de visita social, se realiza contacto telefónico, atiende Camila Forero, el objetivo es realizar seguimiento respecto a la solicitud para el ingreso a los predios.
- 31 de mayo de 2019: Acta de visita social, se realiza contacto telefónico, atiende Camila Forero, realizar seguimiento respecto a permiso de ingreso al predio.
- 04 de junio de 2019: Acta de visita social atiende Norberto Cantor, realizar seguimiento respecto a la solicitud de ingreso al predio, no se obtuvo respuesta alguna para permitir el acceso.
- 12 de junio de 2019: acta de visita social atiende Carmenza Cantor, no se obtuvo respuesta alguna para permitir el acceso y levantamiento de insumos socio prediales.
- 18 de junio de 2019: Comunicación EIC-EFR2019-0010-S, solicitud de ingreso para realizar el inventario predial y la recolección de documentos soporte de las actividades económicas.
- 10 de julio de 2019: Comunicación EIC-EFR2019-0013-S, solicitud de ingreso para realizar el inventario predial y la recolección de los documentos soporte de las actividades económicas.
- 11 de julio de 2019: Comunicación EIC-EFR2019-0019-S, solicitud de ingreso para realizar el inventario predial y la recolección de los documentos soportes de las actividades económicas.
- 05 de agosto de 2019: Respuesta de la Empresa Férrea Regional al señor Marco Tulio Cantor respecto al portafolio del Proyecto Transmilenio Soacha.
- 04 de octubre de 2019: Acta de visita social para realizar seguimiento a la información y documentos solicitados en el proceso de adquisición predial, donde no se obtuvo respuesta para el levantamiento de los insumos socio prediales.

En tales circunstancias, es preciso señalar que solo hasta que fue proferida la correspondiente Resolución de Expropiación y una vez decretada la correspondiente etapa probatoria fue autorizado el acceso al inmueble y suministrada la documentación varias veces requerida.

Ahora bien, en lo que respecta a la referencia que se hace a la solicitud de revocatoria directa y la presunta evidencia de las falencias en la elaboración del avalúo comercial, nos permitimos reiterar los argumentos señalados en la Resolución 180 del 07 de diciembre de 2020 mediante la cual se resolvió la solicitud de revocatoria directa, en la cual se informó a los hoy recurrentes que la elaboración de avalúos comerciales debe realizarse en forma previa a la expedición de la oferta de compra, razón por la cual, el momento procesal para que el propietario permita el acceso a los inmuebles y aporte los documentos que pretenda hacer





RESOLUCIÓN No.
(DT-486)

123

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.19

valer, es en la etapa de elaboración de dicho insumo técnico, una vez sea requerido por parte de la entidad encargada de adelantar la adquisición y/o la valoración comercial.

Una vez precluida la oportunidad correspondiente y ante las condiciones de urgencia existentes para el desarrollo del proyecto la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca Procedió a realizar el correspondiente informe técnico de avalúo, documento en el cual, específicamente en su capítulo VII se señaló que la inspección técnica a los inmuebles se realizó de manera externa en consideración a que no fue permitido el acceso al inmueble de para ninguno de los encargados de los procesos de gestión socio predial, evidenciando así que tanto la Empresa Férrea Regional como la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca adelantaron todas las acciones necesarias para que por parte del propietario o quien lo representa se permitiera el acceso al inmueble, lo cual explica la necesidad de acudir a otras fuentes de información para poder dar trámite al avalúo comercial y como consecuencia de ello al proceso de adquisición, lo cual no significa que el correspondiente informe técnico fuese elaborado en contravía a lo señalado por la Ley.

En tales circunstancias, es preciso concluir que no le es dable a los recurrentes señalar que la entidad o el evaluador omitieron realizar las visitas, o que el avalúo fue realizado con insumos fachada, cuando la imposibilidad de inspeccionar el inmueble aconteció por decisión propia del titular del derecho de dominio y/o sus delegados, situación que conmino a la entidad a dar continuidad al proceso de adquisición predial con los elementos que pudo recabar, con el fin de satisfacer el interés general de la colectividad. Tal interés resulta una n de peso y más que suficiente para que luego de tantos meses de esperar la respectiva autorización, se procediera a continuar con el siguiente paso dentro del trámite empleando la información secundaria con la que contaba la EFR y el evaluador, pues no le era dable a la administración continuar con una espera indefinida.

En referencia a las actividades y contratos de arrendamiento, es claro, que al constituirse como acuerdos privados y al no haberse suministrado la información correspondiente, la misma no pudo obtenerse de fuentes secundarias y por ello no se contempló.

En lo relativo al estudio normativo del inmueble nos permitimos señalar que es obligación del evaluador realizar la revisión de la normatividad aplicable en el instrumento respectivo, el cual, para el caso que nos ocupa, corresponde al Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha, norma que se encuentra vigente y respecto de la cual se tomaron los parámetros descritos dentro del informe técnico.

En cuanto a la metodología valuatoria desarrollada dentro del avalúo comercial elaborado por la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca - EIC, nos permitimos señalar que esta se encuentra correctamente determinada en razón al tipo de predio avaluado, señalando que este se desarrolló de conformidad a los parámetros establecidos por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por lo cual los resultados obtenidos son correctos y veraces. Sin perjuicio de tal situación debe tenerse en cuenta que otro método sugerido y en especial la técnica residual no resulta recomendables en consideración a que el inmueble tiene la condición especial de estar conformado por dos lotes de terreno físicamente independientes, pero jurídicamente englobados, situación que es reforzada si se considera que el inmueble está sometido al tratamiento de Consolidación.



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-486)

124

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.20

En el mismo sentido, se debe tener en cuenta que la EIC, tuvo en consideración las condiciones físicas y jurídicas del predio, atendiendo el mercado inmobiliario de bienes similares con un amplio estudio de mercado en el municipio de Soacha, caracterizando así las diferentes zonas de valor del mismo y teniendo los elementos de juicios necesarios que llevaron a concluir y adoptar un valor de \$3.510.000 por metro cuadrado de terreno, el cual se ajusta y es totalmente adecuado a las características del predio en cuanto a usos (área de actividad múltiple), destinación, áreas y a las características del corredor vial en el que se encuentra.

Adicional a lo expuesto, es importante mencionar, que dentro del análisis de las ofertas inmobiliarias no sólo el área es una variable determinante en la conclusión del valor, sino que también lo es la normatividad urbanística, su ubicación, consolidación de usos comerciales y servicios asociados al comercio, entre otros, hecho que por si solo demuestra que es un error considerar el área como la única variable que aporta al valor del terreno. Es relevante señalar que las ofertas inmobiliarias a pesar de tener áreas menores y mayores con respecto al inmueble objeto de avalúo determinan un comportamiento homogéneo, lo que confirma la premisa mencionada.

De otro lado, en lo relativo al componente de daño emergente y específicamente a los costos ambientales para el desmontaje del establecimiento de lavado de vehículos y de cambio de aceite que solicita el recurrente se reconozcan dentro del avalúo, nos permitimos informarle que tal concepto no es objeto de valoración por ser una obligación que debe subsanar el del titular de la actividad económica por ser responsable del respectivo pasivo, siendo relevante señalar no se encuentra asociado al proceso de adquisición predial tal como se evidencia del contenido de Resolución 898 de 2014 modificada por la Resolución 1044 de 2014, ambos instrumentos emitidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En ese orden de ideas, se hace evidente que el valor comercial definido en la oferta de compra, se fijó por parte de la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca, entidad contratada por la EFR para apoyar el proceso de adquisición predial, de conformidad con los criterios, parámetros y procedimientos del Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1170 de 2015) y las Resoluciones IGAC 898 de 2014 y 620 de 2008. En el presente caso el avalúo determinó el valor comercial conforme el artículo 2.2.2.3.2 del citado Decreto 1170, "el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien"; razón por la cual se está garantizando el pago del justiprecio comercial.

Así mismo, es debido mencionar que dentro de los criterios establecidos por la norma en general y la aplicada para los proyectos de infraestructura vial (esto es Resolución IGAC 898 de 2014 y su modificatoria 1044 del mismo año), no se contemplan variables tales como el Good Will, ya que de manera expresa la normatividad vigente establece cuáles son los criterios y parámetros que se deben tener en cuenta al elaborar avalúos comerciales.

En tal medida, la consideración de Good Will a que hace referencia el peticionario, corresponde a un intangible que está asociado al establecimiento comercial el cual no es objeto de adquisición y no al inmueble donde se realiza la actividad económica el cual, si es

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.21

objeto de adquisición, motivo por el cual no hay ningún lugar a considerarlo toda vez que en cualquier caso lo solicitado excede las indemnizaciones establecidas por el ordenamiento legal para el trámite de enajenación voluntaria para proyectos de infraestructura de transporte.

En lo relativo al área del inmueble se reitera que luego de cotejada la información jurídica y técnica se encontró que esta resulta suficiente para soportar los requerimientos del proyecto de utilidad pública, sin que sea ajustada a derecho la afirmación realizada por el solicitante respecto a la presunta obligación que le asiste a la Empresa Férrea Regional de realizar la actualización de cabida y linderos correspondiente en los términos del artículo 26 de la Ley 1682 de 2013, norma que a continuación procedemos a transcribir:

(...) En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida. y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente. (...) (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Se evidencia así una equivocada interpretación de la norma por parte del recurrente, lo anterior teniendo en cuenta que el imperativo jurídico se encuentra dirigido a los casos en los cuales se requiera la actualización de cabida y linderos, situación que no acontece para el caso objeto de análisis toda vez que como ya se dijo las áreas resultan suficientes para el desarrollo del proyecto.

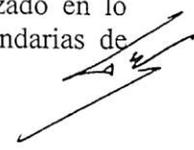
Finalmente, reiteramos que la Empresa Férrea Regional en ningún momento se ha negado a realizar las visitas técnicas al inmueble tal y como ya se demostró, por lo que no le es dable a los herederos del señor Marco Tulio Cantor Monrroy (QEPD) acogerse al procedimiento de enajenación voluntaria y suscribir promesa de compraventa alguna por carecer de facultad dispositiva frente al inmueble, lo anterior en consideración a que no han sido inscritos como titulares del derecho de dominio, motivo por el cual, deberá darse continuidad al correspondiente trámite de expropiación.

b) Consideraciones Frente al Recurso del Dr CRISTHIAN ANDRES OLAYA CANTOR

En principio queremos manifestar que el proceso de adquisición que ha venido adelantando la Empresa Férrea Regional se desarrolla, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad que orientan las actuaciones administrativas de las entidades del Estado, siendo relevante señalar que las diferencias planteadas obedecen a problemas familiares que escapan de la competencia de la entidad.

En tal sentido los actos administrativos correspondientes fueron notificados en debida forma y prueba de ello son las diferentes interacciones que se han dado con el recurrente durante el trámite administrativo, por lo que no resulta de recibo que se hayan producido conductas que violen el principio de igualdad por parte de la Empresa Férrea Regional.

Aclarada la situación precedente, se reitera el argumento previamente esbozado en lo relacionado a la elaboración del avalúo comercial a través de fuentes secundarias de





empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-486)

126

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.22

información y específicamente en lo relacionado a la inspección externa a la que hace referencia el recurrente la cual fue necesaria en razón a que no fue permitido el acceso al inmueble en reiteradas oportunidades a pesar de que tanto la Empresa Férrea Regional como la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca adelantaron todas las acciones necesarias para que se permitiese el acceso al inmueble, lo cual explica que se acudiese a otras fuentes para poder dar trámite al avalúo comercial y al proceso de adquisición, situación que desde ningún punto de vista constituye un trato desigual o una violación a la Ley, toda vez que se encuentra de por medio el interés general de la colectividad

Respecto a la incidencia de la pandemia en el proceso de reconocimiento del inmueble objeto de expropiación, nos permitimos señalar que tal condición no afectó de manera los procedimientos que ha venido adelantando la Empresa Férrea Regional y/o su delegados, lo anterior en primera instancia, como ya se ha señalado, a que parte de los requerimientos realizados se hicieron de manera previa a la aparición del virus sin que en tal momento se hubiese podido obtener el respectivo permiso y luego en consideración a que a pesar de la situación que se estaba viviendo fueron los predios de propiedad del señor Cantor Monroy los únicos del proyecto respecto de los cuales no permitió realizar las correspondientes visitas.

En lo relacionado con los factores que determinaron el valor comercial del inmueble es necesario señalar que para efectos de la elaboración del avalúo comercial la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca – EIC, tuvo en consideración las condiciones físicas y jurídicas del predio, y atendió el mercado inmobiliario de bienes similares con un amplio estudio de mercado en el municipio de Soacha, caracterizando así las diferentes zonas de valor del mismo y teniendo los elementos de juicios necesarios que llevaron a concluir y adoptar un valor de \$3.510.000 por metro cuadrado de terreno, el cual se ajusta y es totalmente adecuado a las características del predio en cuanto a usos (área de actividad múltiple), destinación, áreas y a las características del corredor vial en el que se encuentra.

En lo que corresponde a los valores indemnizatorios por concepto de daño emergente y lucro cesante, se reitera que no fue suministrada la información que permitiera realizar la tasación de los conceptos señalados en la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, modificada por la Resolución 1044 de 2014, situación que trajo como consecuencia que no se realizara el análisis que permitiera determinar la aplicación de estos conceptos indemnizatorios

En relación con la aplicación dentro del informe técnico de avalúo del Método de Comparación y de Mercado establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi consideramos necesario señalar que este fue desarrollado cumpliendo todos los parámetros establecidos por la referida norma, asignando valor por separado a las áreas construidas de las mismas y obteniendo así el valor de terreno, por lo cual el comparar edificaciones de las ofertas versus el predio en análisis carece de sentido, toda vez que lo que se obtiene del análisis del estudio de mercado es el valor de terreno.

En ningún caso se presentan conclusiones subjetivas, el contrario se procesan y depuran los datos de mercado encontrados a lo largo de toda la zona de desarrollo del proyecto Transmilenio Fase II y III, encontrando que el mismo mercado inmobiliario se regula y muestra los valores de terreno de cada una de los corredores viales en sus diversos tramos;



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-486)

127

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.23

en tal sentido, es evidente con los datos mostrados que el corredor de la Carrera 7 tiene una consolidación comercial mucho mayor que el corredor vial de la Autopista Sur, revelado en el hecho tangible y verificable que sobre la Carrera 7 hay una mayor presencia de locales comerciales y se ocupan hasta los segundos y terceros pisos de las edificaciones para dicho uso, situación que no ocurre en el corredor de la Autopista Sur, el cual presenta aceptación del comercio únicamente en primer piso en este punto, probablemente asociado a la condición de carecer de áreas de estacionamiento, carriles de desaceleración y baja permanencia de peatones.

Así las cosas, en términos de las rentas del suelo urbano en el municipio de Soacha, se evidencia que el corredor de mayor jerarquía en este punto cuenta con valores mucho más bajos respecto al corredor vial de menor jerarquía de la Calle 7, siendo esta una dinámica propia del municipio y que es totalmente demostrable con los datos analizados; por lo anterior, la pretensión de tener valores iguales a este corredor o incluso superiores carece de sustento desde el punto de vista económico y técnico y se estructura únicamente sobre creencias acerca de la conformación de valor.

Relativo al área sobrante habrá de señalarse que si bien su existencia se encuentra determinada de conformidad a la información jurídica analizada tal situación no pudo ser corroborada dentro de los levantamientos técnicos correspondientes, es decir, si bien esa área tiene una existencia jurídica, su existencia no pudo materializarse de manera física, motivo por el cual no le es dable a la entidad realizar reconocimiento alguno respecto a esta franja de terreno

CONSIDERACIONES POSTERIORES A LA ETAPA PROBATORIA

Que como se dejó explicado en la Resolución de Expropiación DT 181 de 2020 y como se encuentra documentado a lo largo del expediente y del presente acto administrativo a pesar de las múltiples solicitudes y requerimientos realizados nunca se logró acceso al inmueble, para efectos de realizar las labores técnicas y valuatorias

Que la Empresa Férrea Regional en consideración a los argumentos de los recurrentes, con el fin de garantizar el debido proceso y el derecho de defensa consideró pertinente y necesario decretar mediante Resolución 203 del 27 de enero la práctica de pruebas y particularmente la inspección del inmueble con el fin de verificar algunos de los argumentos presentados por los recurrentes.

Que una vez fue permitida la inspección por parte de los recurrentes se evidenció la necesidad de modificar los inventarios y por ende la valoración realizada al inmueble objeto de expropiación.

Que como consecuencia de lo expuesto, la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca, emitió la ficha predial No 051 A de fecha 01 de junio de 2021, documento dentro del cual se consignó el inventario de las construcciones y mejoras requeridas dentro del predio objeto del presente acto administrativo

Que, en el presente caso y como consecuencia de la revisión realizada, se elaboró el alcance al informe técnico de avalúo comercial informe técnico de avalúo comercial EIC:253 de fecha



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.24

22 de junio de 2021 elaborado por Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca. dentro del cual se definieron los siguientes componentes y conceptos:

1. El valor comercial del inmueble por valor de DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.798.145.180)
2. La indemnización por daño emergente por un valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$39.611.900).
3. La indemnización por Lucro Cesante por valor de CATORCE MILLONES OCHO MIL NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE

Que en, la Empresa inmobiliaria de servicios logísticos de Cundinamarca, entidad contratada por la Empresa Férrea Regional para la elaboración de los insumos técnicos, sociales, jurídicos y valuatorios que fundamentan el proceso de adquisición predial aquí referido, mediante la recolección y análisis de información, y a partir de los valores definidos en el alcance de informe técnico de avalúo comercial AVALUO EIC: 253 de fecha 22 de junio de 2021 determinó los perjuicios que se causarían al titular del derecho real de dominio del inmueble, MARCO TULIO CANTOR MONROY, identificado con la Cédula de Ciudadanía 389.831, por cuenta de la expropiación, luego de lo cual se llevó a cabo la fijación del precio indemnizatorio, ponderando para tal efecto los intereses de la comunidad y del afectado.

Que en tal condición se determina como valor comercial del inmueble objeto de expropiación la suma de es DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.798.145.180) de conformidad con el alcance al informe técnico de avalúo No. EIC: 253 de fecha 22 de junio de 2021,

Que dentro del presente caso se reconocerá y pagará a favor del titular del derecho del inmueble antes referido la suma de TREINTA Y NUEVE MOLLONES SEISCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$39.611.900), suma de dinero que corresponde a los siguientes conceptos:

1. Notariado y registro \$ 37.779.636
2. Demonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles \$ 828.116
3. Desconexión de servicios Públicos 1.004.148.

Que igualmente a título de indemnización por concepto de Lucro Cesante, específicamente por la pérdida de utilidad de renta se reconocerá una suma de dinero correspondiente CATORCE MILLONES OCHO MIL NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.008.098)

Que de conformidad con lo ordenado por el artículo 17 de la Resolución IGAC 898 de 2014, en concordancia con el artículo 26 inciso final de la Ley 9 de 1989, los ítems de daño emergente correspondientes a: i) gastos de notariado y registro referidos a la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente dentro del proceso de adquisición predial, ii) desconexión de servicios públicos si bien se reconocen en enajenación voluntaria, no se deben incluir dentro de la etapa de expropiación, a favor del propietario.



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.25

Que, en consecuencia, el valor del precio indemnizatorio de la expropiación del inmueble denominado ubicado en la Carrera 4 # 16-21 Y Carrera 4 # 16-49 antes Carrera 4 N. 16-25 - Lote Alberca 3 del municipio de Soacha asciende a la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.812.981.394), la cual será pagada conforme se señalará en la parte resolutive de la presente Resolución.

Que no obstante lo anterior, en el marco del proceso de expropiación administrativa la Empresa Férrea Regional podrá incurrir en gastos por concepto de registro de la presente resolución de expropiación administrativa en el certificado de libertad y tradición, así como por desconexión de servicios públicos, razón por la cual, a partir de lo definido en el avalúo comercial, se dejará prevista la suma de VEINTIOCHO MILLONES CUATRO MIL VEINTIDOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.004.022), con el fin de sufragar las referidas erogaciones

Que en consideración a lo expuesto se procederá a realizar las modificaciones pertinentes y con el fin de continuar con el trámite de expropiación del inmueble previamente referenciado.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. — Reponer, en el sentido de modificar de la Resolución 181 de 24 de diciembre de 2020, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo

ARTÍCULO SEGUNDO- Modificar el Artículo Segundo de la Resolución 181 de 24 de diciembre de 2021 el cual quedará de la siguiente manera: **ARTÍCULO SEGUNDO VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO.** - El valor del precio indemnizatorio de la expropiación, que se ordena por la presente resolución es de **DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.812.981.394)**, valor que incluye:

1. El valor comercial del inmueble de **DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.798.145.180)**.
2. La indemnización por daño emergente por valor de **OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$828.116)**
3. La indemnización a título de Lucro Cesante por valor de **CATORCE MILLONES OCHO MIL NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.008.098)**.

PARAGRAFO PRIMERO: La presente resolución de expropiación, no implica la aplicación del artículo 129 de la Ley 142 de 1994 que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión de la transferencia de dominio, artículo que señala: "[...] En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación

[Handwritten signature]



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.26

utilizados para usar el servicio". y teniendo en cuenta que los predios adquiridos por la EMPRESA FERREA REGIONAL por motivos de utilidad pública e interés social son destinados exclusivamente para la construcción de la Fase II y III del sistema de transporte masivo Transmilenio pasando a ser un bien de uso público dejando por ello de ser destinatario de los servicios públicos, motivo por el cual continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación o traslado de los mismos al señor MARCO TULLIO CANTOR MONROY identificado con cédula de ciudadanía No: 389.831 y/o a sus herederos determinados e indeterminados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA EMPRESA FÉRREA REGIONAL destinará la suma de **VEINTIOCHO MILLONES CUATRO MIL VEINTIDOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.004.022)** con el fin de pagar, de ser necesario, los costos por concepto de registro de la presente resolución de expropiación administrativa en el certificado de libertad y tradición, así como por desconexión de servicios públicos del inmueble al que se refiere el presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO- Modificar el Artículo Tercero de la Resolución 181 de 24 de diciembre de 2021 el cual quedará de la siguiente manera **ARTICULO TERCERO.- FORMA DE PAGO.-** El trámite del pago se efectuará por la DIRECCIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S., una vez se radique la orden de pago, así: Un cien por ciento (100%) del valor del precio indemnizatorio a favor del propietario, o sea la cantidad **DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.812.981.394)**, la cual se pondrá a disposición del Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá en razón a la medida cautelar de inscripción de demanda que se encuentra inscrita en la anotación 006 del certificado de matrícula inmobiliaria 051-17021.

ARTICULO CUARTO: Modificar el artículo cuarto de la Resolución 181 del 24 de 2020 el cual quedará de la siguiente manera: **ARTICULO CUARTO.- APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de la EMPRESA FERREA REGIONAL - según certificados de disponibilidad presupuestal 2021000015 del 04 de enero de 2021 y 2021000422 del 21 de julio de 2021.

ARTICULO QUINTO: ORDEN DE INSCRIPCION. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, numeral 4 de la ley 388 de 1997, se deberá solicitar al Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Soacha, inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria 051-17021, a efectos de perfeccionar la transferencia del derecho de dominio en cabeza del MUNICIPIO DE SOACHA y como consecuencia de ello realizar la apertura del certificado correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO. - Los demás términos, condiciones y obligaciones establecidas en la Resolución 181 del 24 de diciembre de 2021, que no fueron objeto de modificación, continúan vigentes.

ARTICULO SÉPTIMO. - Notifíquese la presente resolución a **MARCO TULLIO CANTOR MONROY** identificado con cédula de ciudadanía No: 389.831 y/o sus herederos



RESOLUCIÓN No.
(DT-486)

131

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.27

determinados e indeterminados de conformidad a lo señalado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020, haciéndole saber que contra la misma no procede recurso alguno y queda agotada la actuación según lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO- Entre tanto se mantengan vigentes las condiciones de emergencia sanitaria decretadas por el Gobierno Nacional la notificación del presente acto administrativo podrá ser realizada conforme lo señalado por el artículo 4 del Decreto 491 de 2020.

ARTÍCULO OCTAVO: COMUNICAR la presente resolución a Juzgado 23 civil del Circuito de Soacha y a EL FAR RICARDO NOVA MONSALVE, MARHTA YANETH CANTOR TOVAR Y CARMEN NATALIA TOVAR CANTOR, en su calidad de terceros interesados de conformidad con el artículo 37 y 38 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en virtud de la medida cautelar inscrita en la anotación 006 del folio de matrícula inmobiliaria 051-17021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha

NOTIFÍQUESE COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., el

EDGAR IVÁN CANO MONROY
Director Técnico
EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S

Proyectó: Carlos Andrés Bonilla - Grupo de Predios de Empresa Férrea Regional S.A.- EFR
Aprobó: Francisco Javier Cuervo del Castillo - Grupo de Predios de Empresa Férrea Regional S.A.- EFR



"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.28

Bogotá D.C. de de

En la fecha se notificaron personalmente de la resolución de oferta de compra, contra la cual no proceden recursos de conformidad a lo señalado por el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 a las siguientes personas, quienes enteradas de su contenido y recibida la copia de la resolución y sus anexos respectivos firman como aparecen.

Nombre	Documento de Identidad (No y Lugar Expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaria, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

El Notificador,

Nombre:
C.C.
T.P

SECRETARÍA

El señor Juez informando que:

El expediente con anexos completos.

- 1. La causa se encuentra ejecutoriada.
- 2. Véase el término de traslado del recurso de ~~recurso~~ ~~recurso~~.
- 3. Véase el término de traslado concurrido en ~~caso~~ ~~caso~~.
- 4. Véase el término ~~prohibido~~ ~~prohibido~~.
- 5. El término de emplazamiento venció. El(los) emplazado(s) no compareció.

Se piden los antecedentes solicitados para resolver

4 AGO. 2021

[Handwritten signature]



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(**DT-489**)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION”

Hoja No.1

EL DIRECTOR TÉCNICO DE LA EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S

en uso de sus facultades legales y, en especial, de las delegadas, por la el artículo 3 de la Resolución 026 del 21 de febrero de 2020 emitida por la Gerente General de la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S, y obrando de conformidad a lo señalado por los artículos 68 a 70 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 061 de 2020 de la Alcaldía Municipal de Soacha, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política de 1991, modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999, consagra: “Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. (...) Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado (...)”.

Que el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, establece como uno de los motivos de utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles para “e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; en igual sentido, el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, define como un motivo de utilidad pública e interés social: la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política”

Que el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014, faculta a la entidad pública responsable del proyecto vial, para adelantar el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, por expropiación administrativa, siguiendo para tal efecto los procedimientos definidos en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

Que la Empresa Férrea Regional S.A.S., de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018), los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 061 de 2020 de la Alcaldía de Soacha (por medio del cual se decretaron condiciones de urgencia), expidió la Resolución No DT-183 del 24 de diciembre de 2021 “Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa de un inmueble” respecto de una zona de terreno que se segrega del inmueble del predio ubicado en la Carrera 4 # 14-81 (antes Cra 4 No 14 -61 Alberca 1), del municipio de Soacha, identificado con la cédula catastral 257540101000003950001000000000 y matrícula inmobiliaria 051-17020, Ficha Predial TM-2-057, con un área de terreno de 652 M2 de terreno y 497,57 m2 de construcción, así como las mejoras en ella incluidas, conforme a la Ficha Predial TM-2-57, la cual fue notificada al titular del derecho de dominio de conformidad al artículo 67 y SS del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en concordancia a lo señalado por el artículo 4 del Decreto 491

[Firma]



RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.2

del 2020.

Que los señores HENRY CANTOR BERNAL, CARMENZA CANTOR BERNAL, JOSEFINA CANTOR BERNAL y MARIA JUDITITH BERNAL DE CANTOR en su calidad de herederos los tres primeros y la última de Cónyuge superviviente del señor MARCO TULIO CANTOR MONRROY, titular del derecho de dominio interpusieron recurso de reposición en contra de la Resolución No. DT 183 del 24 de diciembre de 2021 mediante escrito remitido por correo electrónico a la Empresa Férrea Regional.

Que de igual manera el Dr CRISTHIAN ANDRES OLAYA CANTOR en su condición de apoderado de la señora NOHORA EDITH CANTOR BERNAL, heredera del señor MARCO TULIO MONRROY CANTOR, interpuso recurso de reposición en contra de la Resolución No. DT 183 del 24 de diciembre de 2021 mediante escrito remitido por correo electrónico a la Empresa Férrea Regional.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

- a) Fundamentos del recurso de HENRY CANTOR BERNAL, CARMENZA CANTOR BERNAL, JOSEFINA CANTOR BERNAL y MARIA JUDITITH BERNAL DE CANTOR

En su escrito los recurrentes plantean::

1. Los herederos del señor Marco Tulio Cantor Monroy, a través de reuniones y comunicaciones soportadas y debidamente documentadas conforme lo establece la resolución DT-183 de 24 de diciembre de 2020, "Por la cual se ordena una expropiación administrativa de un inmueble", han informado a la EFR, su interés de acogerse al procedimiento enajenación voluntaria del inmueble, por lo que a su vez han solicitado se realicen las visitas al predio con el objetivo de ser incluidas en el inventario predial y posteriormente valoradas la totalidad de las construcciones y elementos existentes en el inmueble, los cuales a su vez hacen parte de las actividades económicas que se desarrollan (un establecimiento de lavado de vehículos y arrendamiento parcial del inmueble) y adicionalmente se recolecte la documentación necesaria para la tasación de las indemnizaciones de lucro cesante y daño emergente, pues es evidente que la ausencia de estos reconocimientos causa un daño irremediable e irreparable por parte de la administración al patrimonio de los herederos, violando los presupuestos definidos por los diversos pronunciamientos judiciales, con respecto a la indemnización justa y plena que deben gozar los propietarios de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública e interés general, con lo cual se desvirtúa cualquier intención de dilatación en el proceso de compra tal y como lo ha manifestado la EFR de manera arbitraria.

2. Adicionalmente a través de la solicitud de revocatoria del acto administrativo por medio del cual se formuló la oferta de compra, resolución DT-056 de 03 de septiembre de 2020, se puso en evidencia de la EFR, las falencias en la elaboración del avalúo comercial y sus consecuencias económicas para los herederos, por la ausencia de la visita técnica y debida inspección al predio, con el fin de adelantar el levantamiento e inventario de construcciones, para posteriormente realizar la valoración correspondiente y determinar el valor correctamente, así como también respecto a la falta de cumplimiento de la normatividad vigente, la cual se expuso en los siguientes términos:

- a) Los avalúos elaborados por la Empresa Inmobiliaria de Servicios Logísticos de Cundinamarca, presentan falencias y violaciones a la normatividad establecida en las Resoluciones 620 de 2002, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Decretos 1420 de 1998 y 1170 de 2015 y las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, las cuales se describen a continuación:

Dentro del marco normativo para la elaboración del avalúo comercial corporativo se menciona la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, sin embargo, observado



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

135

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION” Hoja No.3

el informe técnico, este no contempla la totalidad de las construcciones y características existentes en el inmueble, por cuanto no se realizó el reconocimiento en campo frente a lo cual la misma resolución contempla en su artículo 6 numerales 4, 5 y 6 lo siguiente:

- “4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.” Subrayado fuera de texto.

- b) Es claro frente a lo anterior que la visita al predio y el acceso al mismo es parte fundamental para la determinación de precio final de construcción, situación que se encuentra ausente en la elaboración de los insumos técnicos tanto el insumo base ficha predial o registro topográfico como en el avalúo comercial corporativo.
- c) El estudio normativo para el inmueble se realiza con un concepto que presenta más de un año de expedición, y no se adjunta al informe valuatorio para confrontar con lo descrito en el avalúo y la realidad reglamentaria.
- d) Es claro al observar los insumos técnicos, que estos son elaborados como insumos de fachada como los ha llamado la doctrina, situación que contraviene con la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública, es de aclarar que existen herramientas jurídicas a través del proceso policivo para los fines establecidos en la normatividad colombiana.
- e) Al no haber realizado una visita interna y externa al predio, el avalúo presenta deficiencias en cuanto a la descripción de los espacios y de las unidades constructivas tal y como se evidencia a continuación.

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Sobre el terreno objeto de estudio se encuentra edificada una construcción de un nivel para uso netamente comercial.

6.1. CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES

ITEM	CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCIÓN DE UN PISO	7,84	m ²
C2	CONSTRUCCIÓN DE UN PISO	27,69	m ²
C3	CONSTRUCCIÓN DE DOS PISOS	107,88	m ²
C4	CONSTRUCCIÓN DE UN PISO	122,67	m ²
C5	CONSTRUCCIÓN DE DOS Y TRES PISOS	128,19	m ²
C6	CONSTRUCCIÓN DE UN PISO	108,30	m ²

Fuente: Ficha predial TM-2-057

6.2. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS

ITEM	ANEXO O MEJORA	CANTIDAD	UNIDAD
M1	ZONA DURA	278,06	m ²
M2	REJA METÁLICA	35,08	m ²

Fuente: Ficha predial TM-2-057

- i. No se evidencia un correcto inventario de la edificación, por ejemplo, el inmueble cuenta con un sótano de igual dimensión al lote de terreno, los cuales deben ser valorados, funciona una agencia de transporte, se tiene arrendado a la Compañía Bancolombia un espacio para el funcionamiento de un cajero automático situación que a toda luz pone en evidencia los vicios del informe valuatorio y además perjudica el valor de las indemnizaciones por terminación de contratos de arrendamiento.
- ii. El estudio de mercado no considera que sea equiparable o comparable, según lo establecido por la resolución 620 de 2008, esto teniendo en cuenta que los sectores normativos donde se ubican las ofertas son diferentes.
- iii. Los predios que se eligieron como muestras para ser determinantes de valor de terreno no son comparables, esto teniendo en cuenta que las áreas están muy por debajo a la del predio objeto de avalúo.



RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION” Hoja No.4

- iv. Teniendo en cuenta el área con la que cuenta el predio, se presume que la metodología aplicada para obtener el valor comercial del inmueble, por su área y disposición se pudo haber optado por el método residual, para apoyar la determinación del valor
- v. No se ofrece una solución para el área restante, esto es, 389.28 M2, pues una vez inicie la obra pública tal área no tendrá utilidad privada y se configuraría la responsabilidad extracontractual del Estado por operación administrativa.
- vi. Al guardar silencio sobre el Sótano que subyace del inmueble, se perjudica indemnizatoriamente a los suscritos en el concepto de lucro cesante.

3. De acuerdo con lo anterior se concluye que el informe valuatorio realizado al predio identificado en la ficha predial TM-2-057 y ubicadas en la dirección KR 4 14 81, se encuentra viciado y no cumple con la normatividad vigente y legal en materia de avalúos comerciales, siendo la situación de tal gravedad que el avalúo comercial ni siquiera contempla lo establecido en la resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, actividades que hacen parte integral de las indemnizaciones tales como:

Daño Emergente.

- i. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles
- ii. Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles
- iii. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional
- iv. Impuesto predial
- v. Adecuación del inmueble de reemplazo
- vi. Perjuicios derivados de la terminación de contratos

Lucro Cesante.

- vii. Pérdida de utilidad por contratos civiles, laborales y comerciales que dependen del inmueble objeto de adquisición.
- viii. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas

4. De acuerdo a lo esbozado es evidente como la administración se aleja de lo plasmado normativa y jurisprudencialmente en relación con el reconocimiento de la indemnización (daño emergente y lucro cesante), tasada en los avalúos y su reconocimiento justo, tal como lo ha manifestado la Honorable Corte Constitucional a través de diferentes pronunciamientos para el caso, la sentencia C-1074 de 2020, en la cual contempla:

“La indemnización debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso. La ponderación dentro del marco legal y constitucional la hará el juez civil en el evento de expropiación por vía judicial, y la entidad expropiante o el juez contencioso en el evento de la expropiación por vía administrativa; la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva.” Subrayado fuera de texto.

5. La Empresa Férrea Regional –EFR, debe dar cumplimiento a la Ley, teniendo en cuenta la diferencia tan amplia que existe entre el área contenida en el título de adquisición y el área física, pues se debió llevar a cabo el proceso de actualización de cabida y linderos, teniendo en cuenta que



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.

(DT-489)

136

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.5

un levantamiento topográfico, ficha predial o RT, no se convierte en una prueba fehaciente para la determinación del área real del predio objeto de adquisición, esto como es de público conocimiento que la única entidad con suficiencia para determinar el área real del predio es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, por esto no entiendo por qué se realiza el avalúo dejando notas con el objetivo de salvaguardar el mismo, aun cuando este se debería haber realizado tomando como base la actualización de cabida y linderos determinada por el IGAC.

i. Respecto a lo anterior el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 contempla lo siguiente:

(...) En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 1o. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Es de aclarar que esta carga de conformidad con lo establecido en la Ley no puede ser trasladada al propietario del inmueble tal y como se pretende hacer por la EFR y como se mencionó en la respuesta de la solicitud de revocatoria directa de la oferta de compra.

6. Que ante la negativa de la EFR de realizar las visitas técnicas al inmueble y recolectar la información con el fin de realizar la tasación de las indemnizaciones y el justo reconocimiento de los valores a pagar por el inmueble, plasmados en un alcance a la oferta de compra, dirigida a los herederos determinados e indeterminados, se atenta contra los principios de eficacia y eficiencia de la administración pública, causando un grave perjuicio y detrimento patrimonial a los herederos del señor Marco Tulio Cantor Monroy, pues lo que se evidencia en las respuestas de esta entidad es que se insta los perjudicados a acudir ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo en acción de nulidad y restablecimiento del derecho para obtener el justo reconocimiento de los perjuicios derivados de la adquisición predial y que pueden ser reconocidos plenamente realizando las actividades de visita, inventario, recolección de documentos y valoración como lo ordena la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública, pues si bien nuestro padre en vida y por salubridad (Aislamiento preventivo por COVID-19) solicitaba la prórroga de las visitas, los suscritos herederos han manifestado la necesidad de la comparecencia de la EFR o quien haga sus veces para realizar el peritazgo avaluatorio.
7. Así las cosas instamos a la EFR a través de sus profesionales para que se realice visita al inmueble a fin de realizar un correcto inventario de sus construcciones y anexos, se recolecte la información contable, financiera y demás necesaria para la tasación de las indemnizaciones de lucro cesante y daño emergente de conformidad con lo establecido en la normatividad establecida en las Resoluciones 620 de 2002, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Decretos 1420 de 1998 y 1170 de 2015 y las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, realizando con posterioridad al correcto procedimiento alcance a la oferta de compra, a fin de realizar la aceptación de la oferta de compra por parte de los herederos.

Así las cosas de conformidad con lo anteriormente expuesto nos permitimos solicitar a ustedes lo siguiente:

III. PETICIÓN



RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.6

1. Se revoque la resolución No. Resolución DT-183 de 24 de diciembre de 2020, "Por la cual se ordena una expropiación administrativa de un inmueble", identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 051 – 17020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.
2. Como consecuencia de las falencias descritas en los insumos técnicos plasmados a su vez en el avalúo comercial corporativo, se ordene a quien corresponda realizar visita técnica al inmueble a fin de efectuar el correcto inventario de construcciones junto con sus anexos y demás tipologías constructivas y la posterior tasación de las indemnizaciones de lucro cesante y daño emergente y como consecuencia expedir alcance a la oferta de compra dirigida a los herederos determinados e indeterminados en virtud de lo consagrado en la Ley 1882 de 2018.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013, se solicite al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la actualización de la cabida y linderos de los inmuebles objeto de adquisición.

IV. PETICIÓN ESPECIAL

En virtud de lo manifestado a través del presente escrito, manifestamos nuestra voluntad de que el proceso de adquisición se realice cumpliendo con la totalidad de la normatividad vigente en la materia y garantizando los derechos de los herederos, por lo anterior nos permitimos manifestar lo siguiente:

1. A través del presente escrito manifestamos que concedemos al personal adscrito a la Empresa Férrea Regional de Cundinamarca y/o a quien ésta delegue los permisos de ingreso al inmueble, con el objetivo de realizar el inventario e incluir la totalidad de las construcciones existentes y que sean posteriormente valoradas por el evaluador respectivo.
2. Una vez realizadas las visitas al inmueble y realizado el alcance de los documentos técnicos necesarios para el alcance del avalúo comercial del inmueble, se procederá a otorgar permiso de intervención y entrega material del predio por parte de los herederos del titular del derecho inscrito, con el fin de no perjudicar la ejecución del proyecto, entendiendo la primacía que tiene el mismo sobre el interés particular de cada uno de los propietarios o titulares de derechos.

b) Fundamentos del recurso del Dr CRISTHIAN ANDRES OLAYA CANTOR

La inconformidad con el acto administrativo acusado radica en que la EMPRESA FERREA REGIONAL S.A.S., a la cual a partir del momento me referiré por sus siglas (E.F.R), al practicar la operación administrativa, impone EXPROPIACION ADMINISTRATIVA en contra del bien inmueble determinado ubicado en la Carrera 4 # 14-81 (antes Cra 4 No 14 -61 Alberca 1), del municipio de Soacha, identificado con la cédula catastral 389.831 y matrícula inmobiliaria 051-17020, Ficha Predial TM-2-057, Ficha Predial TM-2-057 de propiedad de MARCO TULIO CANTOR MONROY, identificado con la Cédula de Ciudadanía 389.831. Medida de expropiación que afecta directamente los derechos de mis patrocinados, y que no esta teniendo en cuenta circunstancias de tiempo, modo, lugar, técnica y experticia dentro de la valoración de los hechos y dentro de la valoración industrial aplicada para el resultado final de la propuesta de enajenación voluntaria que sustenta la resolución administrativa. En ese sentido el éste recurso objetara formalmente la resolución de expropiación en cuanto los criterios que no se tuvieron en cuenta dentro del proceso y que conforme las pruebas aportadas en el actual demostraran que se cuenta con el suficiente criterio legal y técnico para resolver el presente recurso favorablemente.

FUNDAMENTACIÓN DE LA IMPUGNACIÓN



empresa férrea regional

(RESOLUCIÓN No.
DT-489)

137

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.7

Me permito exponer a continuación los fundamentos de orden legal y de carácter técnico sobre los puntos materia de la presente acción.

1- Oposición frente a los Hechos:

Que conforme a lo señalado a folio 3 y 4 del documento de resolución aquí recurrido, se indica que la (E.F.R) adelanto todas las actuaciones pertinentes a obtener el bien objeto de enajenación voluntaria de manera pacífica y cooperativa, pero que conforme lo señalada por la misma entidad el resultado de sus actuaciones resultaron en presuntamente omisiones y/o dilaciones por parte de quien era Titular de derecho del predio en mención, conforme las ilustraciones que en el documento reposan. Al respecto es Mester señalar que conforme los derechos de mis representados, se debe tener en cuenta que dentro del proceso y previo a la emisión del recurso, por medio de apoderado, mis defendidos notificaron a la (E.F.R), una serie de hechos y circunstancias relevantes que evidenciaban una clara vulneración al principio de igualdad, resguardado en la Carta Magna y en la Jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional. En sentido que, conforme a las personas o individuos que la misma (E.F.R) a determinado como participantes dentro de las presuntas omisiones a los requerimientos realizados en forma legal por la entidad, no existió consenso, conocimiento o información real frente a mis representados. Es decir, las personas que represento jamás tuvieron conocimiento del proceso que se adelantaba con la (E.F.R) hasta varios antes de la emisión de la resolución de expropiación. Notando con sorpresa y mucha preocupación, que al parecer la síntesis de la evaluación legal y técnica emitida por la (E.F.R) se funda en que, a consecuencia de aquellas presuntas dilaciones, omisiones y hasta en ocasiones oposiciones sobre la práctica de diligencias por parte de aquellas personas determinadas, no se pudo realizar ninguna de las diligencias debidas en terreno como tampoco se pudieron concretar acuerdos para ejecutar una posible enajenación voluntaria.

Sin embargo, es adecuado señalar que, de acuerdo con la misiva radicada en misiva de fecha del 22 de octubre de 2020, mis poderdantes notificaron a la (E.F.R), sobre la realidad en la administración de hecho que existió en el predio objeto de expropiación. Situación que hasta la fecha es abiertamente contraria a derecho y por la cual sufren consecuencias con detrimento patrimonial en contra de mis defendidos. Lo anterior como resultado del ocultamiento de información relevante del proceso por parte de varios de varias personas determinadas en la resolución de expropiación a folios 3 y 4.

Comento lo anterior, ya que es precisamente este hecho, el que funda y soporta en parte, el presente recurso, ya que, debo notificar a la (E.F.R), que mis poderdantes NO PARTICIPARON EN NINGUN MOMENTO EN LA ETAPA DE NEGOCIACION O ETAPA DE ACERAMIENTO del proceso de enajenación voluntaria, sobre todo en los tiempos venideros desde el 25 de agosto del año 2020 hasta los últimos días del mes de octubre del mismo año, fecha ultima en la cual, como representante de los herederos que aquí describo me hice parte del proceso y fui reconocido como tal. En ese sentido debo hacer un corto señalamiento frente a la casi imputación de responsabilidad que dentro de la resolución de le hace al señor MARCO TULIO CANTOR MONROY, quien fuera titular del derecho real de dominio del bien inmueble objeto de expropiación.

Como abogado del señor MARCO TULIO CANTOR MONROY (q.e.p.d), reconocido así mediante escritura pública número 2957 del 15 de septiembre de 2016 emitida por la Notaria Segunda del círculo de Soacha, manifiesto bajo la gravedad del juramento, que mi ex cliente jamás me informo sobre el proceso que se adelantaba con la (E.F.R), ni de sus fases, ni de las diligencias que se tendrían que realizar para la consecución de un fin objetivo que cumpliera con el beneficio del interés general y el interés particular en respeto del derecho Constitucional



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.8

de propiedad privada. Así las cosas, ante la ausencia de semejante hecho, tan relevante dentro del ámbito comercial, empresarial y de negocios que caracterizo al señor MARCO TULIO CANTOR MONROY en su larga experiencia como empresario y comerciante, la cual fue de mas de 80 años dentro del municipio de Soacha, hace pensar a este jurista, como conocedor por más de 30 años del señor CANTOR MONROY, que frente al titular del derecho real de dominio presumiblemente no existió VERDAD, TRANSPARENCIA Y DEBIDA DILIGENCIA sobre el proceso que se adelantaba por parte de quienes decían, sin mostrar soporte legal alguno, ser sus representantes ante la (E.F.R) para atender éste proceso. En conclusión, como ex apoderado del señor MARCO TULIO CANTOR MONROY, puedo manifestar que oponerse a la cooperación administrativa, dilatar procesos del mismo tenor o de tenor judicial jamás fue el comportamiento del señor Cantor Monroy, muy por el contrario, y así se podría constatar en su historial ante el mismo Municipio y sus entidades gubernamentales, que fue un ciudadano ejemplar, empresario correcto, decente, honesto y cumplidor de la ley.

Conocido la anterior presunción, pongo en conocimiento ante usted, la existencia de la vulneración al principio de igualdad frente a las conductas de quienes han dicho ser los representantes del señor CANTOR MONROY ante la (E.F.R). en el sentido que, posterior al fallecimiento del titular del derecho real de dominio, han pretendido continuar con sus actuaciones negligentes y omisivas frente a los requerimientos de la autoridad administrativa sin tener en cuenta los criterios legales y técnicos del caso, generando en contra de mis representados una limitación evidente a su derecho de herencia de velar por la protección patrimonial de los bienes del señor MARCO TULIO CANTOR MONROY (Q.E.P.D).

Pero es precisamente el anterior hecho, el que legitima a mis representados como parte dentro del proceso en cumplimiento del principio de igualdad. Lo anterior en el sentido que, debe respetarse el derecho que mis representado tienen como herederos del señor MARCO TULIO CANTOR MONROY (q.e.p.d) ya que, conforme aquel principio, las partes dentro del proceso deben ser tratadas con igualdad entre sí. Desconocer este principio no es más que una vulneración grave a la expectativa de justicia consagrada en la Carta Magna. Es en ese sentido que la legitimación procesal del presente recurso cobra relevancia, en el entendido que, mis clientes son HEREDEROS del titular del derecho real de dominio y jamás ha podido defender su derecho a la preservación y debida diligencia del patrimonio sucesoral frente al proceso que nos acoge. Mucho menos, han realizado alguna conducta omisiva o negligente frente a sus responsabilidades como legitimarios del señor CANTOR MONROY (Q.E.P.D). Así las cosas, son precisamente mis representados quienes gozan de legitimidad para poder defender en derecho en aplicación del ordenamiento jurídico y la técnica relevante, el presente recurso. A quienes represento entonces, se les deberá escuchar, atender y tener en cuenta como directos interesados y responsables del proceso en representación de quien en vida fuese titular del derecho real de dominio, teniendo en cuenta además el principio de buena fe.

2- Frente al procedimiento técnico.

Una vez determinado y argumentado en detalle la legitimidad para actuar en el presente entrare a evidenciar aquellos distanciamientos de carácter netamente técnico que sustenta, evidencia y prueban la diferencia de valor frente a lo que señala la resolución de expropiación y que junto con lo o señalado en el numeral anterior sustentan el presente recurso.

Teniendo en cuenta el avalúo EIC:255 presentado por LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA DE FECHA JUNIO 19 de 2020, el cual ha sido la base para presentar la oferta de compra mediante resolución DT-056 de fecha 3 de septiembre del 2020, y la resolución posterior número DT 056 sin fecha notificada vía correo electrónico el día 30 de diciembre del 2020, por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa de un inmueble, que es el que nos ocupa en este caso, sustento técnicamente el



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

138

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.9

presente RECURSO DE REPOSICION, ESTANDO DENTRO DEL TERMINO CONCEDIDO en aplicación la ley 388 de 1997 Art 61 el cual cita "No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso." Por lo cual PRESENTO OBJECCION RESPETUOSA AL AVALUO COMERCIAL EFECTUADO Y PRESENTADO POR LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA CON FICHA PREDIAL TM-2-057 de la fecha antes mencionada, presentando varias consideraciones basadas en el avalúo presentado y propuesta presentada.

Las resoluciones arriba mencionadas tienen como finalidad adquirir los inmuebles ubicados en la CARRERA 4 No 14- 81 del Municipio de Soacha, con matrícula Inmobiliaria 051- 17020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, con cedula catastral 257540101000003950001000000000 por motivos de utilidad pública e interés social para la comunidad del Municipio de Soacha, A LO CUAL, NO NOS OPONEMOS, y NINGUNO DE LOS HEREDEROS, pero de manera cordial y respetuosa solicitamos, SE REVISEN los procesos y conceptos para lograr el valor justo del terreno y construcciones, con el objeto de lograr el valor real sin menoscabar los intereses del señor MARCO TULIO CANTOR REY (Q.E.P.D), que en últimas y de acuerdo a la ley, estos intereses les corresponden a sus herederos.

Considero que el patrimonio del señor MARCO TULIO CANTOR REY (Q.E.P.D) está siendo desmejorado, PORQUE EL AVALÚO DEL PREDIO, ESTÁ POR DEBAJO DE SU JUSTO VALOR COMERCIAL ACTUAL.

Todos y cada uno de los argumentos que estoy esbozando, están determinados en el cumplimiento de la normas referida y aplicada en el avalúo, sobre el cual estoy presentando objeción, pero que no se han aplicado en debida forma, al igual que no se han tenido en cuenta todos y cada uno de los componentes del inmueble y sus construcciones y su particular condición comercial.

LA INDEMNIZACIÓN HA DE SER JUSTA, puesto que, si es injusta, ocasiona un menoscabo o desmedro económico al patrimonio del señor MARCO TULIO CANTOR REY (Q.E.P.D.), el cual redundaría en el patrimonio de todos y cada uno de los herederos, situación que estaría en contraposición a la Constitución Nacional Artículo 58 de la Constitución Política, en consonancia con lo expresado por la Corte Constitucional, entre otras, en las Sentencias C 1074 de 2002 y C 476 de 2007, y sus leyes referentes a la expropiación en beneficio de la sociedad, Ley 388 de 1997.

Como breve resumen, conforme a lo señalado en la resolución que aquí se somete a recurso, los siguientes.

HECHOS

1. El avalúo realizado se basó en una inspección externa toda vez que como los inmuebles hacen parte de un proceso hereditario los herederos no se han colocado de acuerdo generado diferencias que no permitieron realizar un adecuado y detallado avalúo.
2. Por Pandemia mundial del COVID 19 en el mes de marzo obligo a las autoridades Nacionales a dictar normas y directrices para mitigar su efecto sobre la población entre las cuales ordeno cuarentenas, aislamiento y restricciones a la movilización y otras que alteraron las relaciones y actividades que se desarrollaban normalmente, siendo un factor



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION” Hoja No.10

determinante para no haberse permitido realizar un adecuado análisis a los predios y sus características en la inspección técnica realizada el día 22 de mayo de 2020.

Es cierto que el barrio San Luis de Soacha se caracteriza por uso mixto residencial hacia el interior del barrio y comercial sobre sus avenidas y vías principales, los predios objeto de avalúo no desarrollan actividades de bajo impacto como el referenciado porque en este predio está ubicado una ESTACION DE SERVICIO y LOCALES COMERCIALES con amplias áreas de servicio sobre la autopista sur, no sobre una arteria interior del barrio San Luis, zona de mayor desarrollo y de la economía del Municipio de Soacha, vía que de Bogotá conduce al Sur del País, parada obligada de los vehículos de servicio público y particulares, por su diversidad de oferta comercial que provee las necesidades de habitantes del sector como de externos por su estratégica ubicación para la explotación comercial.

3. El predio objeto de avalúo tiene una alta proyección para el desarrollo de proyectos de gran altura o proyectos de gran impacto por su destacada ubicación sobre vía principal. para el caso específico su cimentación y sótano obedece a que la proyección inicial fue la construcción de hotel de cinco pisos.
4. Dando cumplimiento a la ley comprendiendo que el interés general prima sobre el particular reconociendo la importancia del desarrollo del proyecto TRANSMILENIO FASE II Y III Soacha, generando beneficio general, ratificamos que No nos oponemos, ni mis poderdantes ni el suscrito, pero al igual en el marco de la ley y jurisprudencia se debe lograr un adecuado proceso avaluatorio que presente una oferta JUSTA que no afecte los intereses particulares en este caso del propietario del inmueble MARCO TULLIO CANTOR REY, por ende hoy a sus herederos.
5. Dando cumplimiento a la ley La indemnización comprenderá el daño emergente y el lucro cesante, por la enajenación y suspensión de la actividad económica del inmueble la cual se ve afectada en su totalidad, los rendimientos mensuales desaparecen y para la reposición es muy difícil encontrar otro inmueble en donde se pueda trasladar la actividad comercial que actualmente se ejecuta en el inmueble materia de expropiación con resultados o dividendos similares.
6. Dando cumplimiento a la ley La indemnización comprenderá el daño emergente y el lucro cesante, por la enajenación y suspensión de la actividad económica del inmueble la cual se ve afectada en su totalidad, los rendimientos mensuales desaparecen y para la reposición es muy difícil encontrar otro inmueble en donde se pueda trasladar la actividad comercial que actualmente se ejecuta en el inmueble materia de expropiación con resultados o dividendos similares. (sic)
7. Para lograr lo anterior se debe dar cumplimiento al Artículo 61. De la 388 de 1977 Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

“El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica.



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

139

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.11

8. La INDEMNIZACIÓN REPARATORIA ha de ser plena y en ella deben considerarse el daño emergente y el lucro cesante, Según lo expresado y manifestado en la resolución DT 182, objeto de este recurso y revisión de avalúo, que el Artículo 58 de la Constitución Política, en consonancia con lo expresado por la Corte Constitucional, entre otras, en las Sentencias C 1074 de 2002:

"La indemnización debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso. La ponderación dentro del marco legal y constitucional la hará el juez civil en el evento de expropiación por vía judicial, y la entidad expropiante o el juez contencioso en el evento de la expropiación por vía administrativa; la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva".

9. Al igual la sentencia C 476 de 2007, ordena que la fijación de la indemnización derivada de la decisión expropiatoria debe hacerse teniendo en cuenta el contexto de cada caso EN PARTICULAR, ponderando para tal efecto los intereses de la comunidad y del afectado.

10. En cuanto al valor del terreno de acuerdo a lo que se afirma no se puede comparar predios comerciales ubicados en el costado sur de la autopista sentido Sibaté – Bogotá a los predios ubicados en sentido Bogotá – Melgar porque allí se consolidaron terminales de las empresas de transporte que viajan hacia el occidente y sur del país generando servicios de apoyo y complementarios como talleres, estaciones de servicio, suministro de materiales de construcción, insumos agropecuarios y otras actividades comerciales de gran y pequeño impacto como lo afirman en el avalúo, las cuales se ven potenciadas por su ubicación ESTRATEGICA del corredor de salida de la capital del país hacia los departamentos del occidente y sur, no permite equipararla con otros sectores comerciales al interior del barrio o del municipio. La afirmación es subjetiva y a nuestro parecer equivocada, porque al interior del barrio atiende necesidades internas de sus habitantes con negocios pequeños o medianos que sus ventas nunca podrán ser comparadas a los servicios ofrecidos sobre la autopista sur, la demanda es superior por que atiende las necesidades de sus habitantes y se le suma la demanda de los clientes externos que transitan hacia otras partes del país lo cual permite inferir y afirmar por lógico análisis y consecuencia que un predio sobre la autopista sur tiene mayor demanda y potencial comercial que un predio al interior del municipio por lo cual NUNCA EL VALOR DEL M2 DE LA CARRERA 7 SERA COMPARABLE O DE MAYOR JERAQUIA CON EL VALOR DEL M2 SOBRE LA AUTOPISTA SUR, en donde se ofrece excelentes condiciones de circulación, parqueo, estacionamiento, mayor demanda y mayores ventajas comparativas.

11. Por lo anterior no es comprensible bajo ninguna circunstancia que el valor de M2 del terreno sea tasado en \$ 3.510.000 lo cual se evidencia al comparar esta oferta con lo aportado en el avalúo tabla No 3 MERCADO CARRERA 7 DEPURADO que como se manifiesta en el avalúo busca homogenizar los predios estudiados en la carrera 7 al interior del barrio los precios del metro cuadrado oscilan entre 4.996.738 a 6.048.285 millones el M2.



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.12

(...)

¿POR LO ANTERIOR NO SE COMPRENDE EL RESULTADO DEL AVALUO Y COMO FUE APLICADO EL METODO DE COMPARACION?

y ninguno de estos predios es medianamente comparable al avaluado, en la carrera 7 no existe paradero de bus de una empresa como BOLIVARIANO, con una plataforma para parqueo o zona dura, de más de 450 M2, salas de espera, baños etc. Por esta razón este inmueble debe considerarse su PARTICULARIDAD como lo establece la norma.

Fácilmente sobre la Autopista Sur sentido Oriente-Occidente Salida de Bogotá el metro cuadrado puede oscilar entre los 7 a 10 millones de pesos en un predio de las condiciones actuales en las cuales se desarrollan actividades comerciales que arrojan muy buenos resultados económicos.

Ni siquiera sería comparable con el límite superior al interior del Barrio como lo reflejan en la tabla de la media del avalúo por ser el resultado de análisis de inmuebles al interior del Barrio y ninguno semejante o similar para ser comparado.

MEDIA	5.404.308
DESVIACION ESTANDAR	330.613
COEFICIENTE DE VARIACION	0
LIMITE SUPERIOR	5.734.921
LIMITE INFERIOR	5.073.695

12. Nótese que en la tabla de precios comparativos y más exactamente a los predios que fueron base para dichos valores, NO APARECE NINGUN PREDIO IGUAL O SIMILAR EN SUS CARACTERISTICAS A LOS QUE SON OBJETO DE ESTE AVALUO, al igual no están en el sector de avalúo se encuentran muy alejados del predio en cuestión.
13. NO aparece un predio de servicio igual o similar, ni cerca ni lejos para poder aplicar el método comparación para ser objetivos y justos en el avalúo, No se puede hacer comparación alguna con predios ubicados en arterias o vías internas en el barrio porque no se cumpliría lo normado en el MÉTODO SELECCIONADO el cual cita " a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes , de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo" la comparación necesariamente debe hacerse sobre transacciones recientes a predios sobre vías que se encuentran ubicados en el costado norte de la autopista sur sentido Bogotá - Melgar, en donde por la gran demanda comercial de los predios genera el efecto que nadie quiere vender por que la explotación comercial de sus predios les genera una muy buena rentabilidad. Como se evidencia en la tabla 01 y 02 del avalúo, presentando sería Inconsistencia del Valor m2 de terreno asignado a nuestro predio con uso Comercial y excelente ubicación Versus el Valor m2 de terreno Residencial y comercial no tan colindante al interior del Barrio sobre la Carrera 7 y otras que nunca superaran las ventajas sustanciales evaluativas ya citadas. En el Avalúo Comercial presenta, una investigación de mercado de predios ofrecidos en el sector en vías internas, Por lo tanto, no es consecuente con el resultado del ejercicio residual de terreno presentado, donde el m2 terreno de nuestro predio fue de \$ 3.510.000 siendo este un lote comercial con una inmejorable ubicación frente a los citados en el avalúo.
14. En cuanto a la DEPRECIACION se debe tener en cuenta de la normatividad y jurisprudencia aplicada en el proyecto Metro aplicando el derecho a la igualdad,(“ Artículo



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

140

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.13

13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica." que en procesos de enajenación similares determino para dar cumplimiento a las políticas y salvaguardas sociales establecidas en el marco de los empréstitos con la Banca Multilateral para lo cual se pretende cerrar una la brecha existente entre lo establecido en la resolución 620 de 2018 del IGAC y lo establecido por el Banco Mundial en la Política Operacional 4.12 de Restitución de Tierras y Reasentamiento INVOLUNTARIO.

Que para obras de igual impacto a la que se ejecutará con este predio TRASMILENIO alimenta al METRO, es decir hacen parte de un mismo proyecto que buscan mitigar el problema de transporte entre Soacha – Bogotá y viceversa NO PODRIA considerarse como independientes, así mismo la brecha existente entre lo establecido en la resolución 620 de 2018 del IGAC también se presenta en este caso, en donde para reducir el efecto negativo se adoptó la resolución 189 del 12 de Diciembre del 2018, por la cual se adopta la política de reasentamiento y de Gestión Social para proyecto de la primera línea del metro de Bogotá 2018 y la resolución 008560 del 31 de octubre de 2019, del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, las cuales en aplicación al derecho de igualdad debe ser aplicada en este caso, Quiere decir lo anterior, que es necesario tener en cuenta que los predios no han estado a la venta por la razón de la importancia económica para su propietario y su familia y en consecuencia NO SE DEBE APLICAR EL FACTOR DE DEPRECIACION porque esto es afectar de manera gravosa el patrimonio de quien cede sus derechos y beneficios personales para el beneficio general. Pero por ello, sus intereses NO deben salir perjudicados. Por todo esto, el valor que arroje el resultado de la sumatoria de los diferentes ítems deberá ser reconocido y pagado en su totalidad sin ningún tipo de descuentos.

15. Otro factor de análisis en la práctica en la ciudad de Bogotá conforme a los porcentajes CONFIS los Avalúos Catastrales de los predios se encuentran en un promedio del 70% de su Valor Comercial.

En los presupuestos presentados para el método de reposición los valores del metro cuadrado resultante no es el real a una obra de construcción con terminaciones y acabados como los que contempla la estructura y predio de análisis, al igual con los tiempos de construcción por lo que se solicita revisar y ajustar al diseño planteado el cual se desconoce sumándole los costos indirectos mas IPC con el objeto de lograr el valor justo para la oferta.

15. Otro factor de análisis en la práctica en la ciudad de Bogotá conforme a los porcentajes CONFIS los Avalúos Catastrales de los predios se encuentran en un promedio del 70% de su Valor Comercial.

16. En los presupuestos presentados para el método de reposición los valores del metro cuadrado resultante no es el real a una obra de construcción con terminaciones y acabados como los que contempla la estructura y predio de análisis, al igual con los tiempos de construcción por lo que se solicita revisar y ajustar al diseño planteado el cual se desconoce sumándole los costos indirectos mas IPC con el objeto de lograr el valor justo para la oferta.

17. Como se evidencia en la comparación de la siguiente información entre la oferta objetada y la proyección de ajuste real se presentan seria variación que evidentemente demuestran un serio desbalance en contra de nuestros intereses, por esta razón ratificamos nuestro interés en adelantar un proceso de ajuste amistoso y cordial para evitar que por los diferentes hechos que evitaron hacer avalúos reales, el no suministro de información



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.14

oportuna y el desconocimiento de algunas normas invocadas entre otras razones eviten generar grave afectación a intereses particulares e interés general de avanzar el proyecto TRASMILENIO II fase con la debida celeridad como es nuestro interés.

(Nota: el valor de metro cuadrado contemplado es para el ejercicio sin considerar que es valor definido).

(...)

Basados en lo anterior con el objeto de lograr una enajenación voluntaria invocando el art 61 de la 388 de 1977, logrando un acuerdo en el que el precio del terreno y construcciones sea justo valor comercial legal y actual, como lo ordena la ley en sus diferentes manifestaciones, es necesario que se tengan en cuenta las objeciones a los valores presentados en el avalúo antes mencionado y se incluyan además otros ítems que no fueron tenidos en cuenta por las razones ya conocidas para lo cual con el objeto de facilitar las cosas y el proceso se aportan las cotizaciones que se anexan al presente recurso de empresas que desarrollaron procesos similares de enajenación para los proyectos METRO y ampliación de la Avenida Caracas, con IDU y ERU los cuales cuentan con la experiencia en este tipo de procesos facilitara el proceso.

PETICIONES

PRIMERA. - Con el presente escrito SE TENGA POR OBJETADO EL AVALUO y PROPUESTA DE LA REFERENCIA.

SEGUNDA. - Se ordene la elaboración o actualización de un nuevo AVALUO COMERCIAL donde se incluyan todos los elementos que no fueron tenidos en cuenta en AVALUO COMERCIAL, pero que si forman parte de la unidad del predio objeto de la oferta de compra.

Se deben tener en cuenta los presupuestos de construcción, para hallar los valores de construcción nueva en el método de Reposición.

Todo lo anterior, enfocado a la construcción de una estación de servicio que es lo que está funcionando actualmente.

También los valores de homogenización se deben realizar con predios funcionales similares a lo que se están evaluando.

TERCERA: En el momento de la elaboración del nuevo AVALUO COMERCIAL, se tengan en cuenta los elementos y valores a pagar por concepto de indemnización como DAÑO EMERGENTE.

CUARTA: En el momento de la elaboración del nuevo AVALUO COMERCIAL, se tengan en cuenta los elementos y valores a pagar por concepto de indemnización como LUCRO CESANTE.

QUINTA: Que una vez se tenga el nuevo avalúo y que cuenten con la corrección de las objeciones presentadas, se elabore una nueva resolución que indique la oferta de compra por SOBRE EL PREDIO en cuestión.

No obstante, la anterior objeción al avalúo y la oferta de compra el suscrito, como representante de los interesados, CONTINÚA EN LA DISPOSICION DE LA ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION ADMINISTRATIVA EN DONDE LAS DOS PARTES ENCUENTREN UN EQUILIBRIO COMERCIAL Y BENEFICIO DEL DESARROLLO DE SOACHA.



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

141

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.15

CONSIDERACIONES FRENTE AL RECURSO

- a) Frente al recurso de HENRY CANTOR BERNAL, CARMENZA CANTOR BERNAL, JOSEFINA CANTOR BERNAL y MARIA JUDITITH BERNAL DE CANTOR, procedemos a manifestar lo siguiente:

En primera instancia, habrá de señalarse, como se ha venido explicando, en diversas oportunidades a los herederos del señor Marco Tulio Cantor Morroy (QEPD), que en la condición que ostentan en la actualidad les es imposible realizar actos dispositivos respecto del inmueble, lo anterior en consideración a que por el hecho de la muerte del causante no adquieren derechos singulares respecto a un inmueble específico, por lo que mal podrían acogerse al procedimiento de enajenación voluntaria y suscribir una promesa de compraventa en los términos del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 hasta tanto no se adelante la correspondiente partición y adjudicación del señor Cantor Morroy (QEPD).

Posteriormente, consideramos necesario analizar el argumento realizado por los recurrentes en torno al cual han señalado que a través de diferentes reuniones y comunicaciones han solicitado a la Empresa Férrea Regional se realicen visitas al predio con el propósito de que sean incluidos en el inventario predial y posteriormente valoradas la totalidad de las construcciones y elementos existentes en el inmueble, así como la tasación de las indemnizaciones correspondientes a Daño Emergente y Lucro Cesante, situación respecto de la cual consideramos necesario precisar que no es cierta toda vez que fue la EFR quien por más de 2 años intentó realizar la visita de los inmuebles sin que fuese posible que esta se concretara por voluntad propia del propietario y/o sus delegados, a manera de ilustración y tal como se señaló en la Resolución 183 del 24 de diciembre de 2020 se relacionan nuevamente algunas de las solicitudes realizadas para obtener la correspondiente colaboración que permitiera el ingreso al inmueble:

- 5 de diciembre de 2018: Primer contacto al predio para diligenciar los censos sociales y socializar el proyecto.
- 12 de diciembre de 2018: Acta de visita social atienden en la administración, el objetivo de la visita es realizar seguimiento respecto a la solicitud para el ingreso a los predios, donde no se obtuvo respuesta para el levantamiento de los insumos prediales.
- 29 de abril de 2019: Correo electrónico a asociadoscb@gmail.com donde se adjunta comunicación que resume la gestión que se ha realizado en los predios de la familia Cantor.
- 14 de mayo de 2019: Acta de visita social atienden en la administración, el objetivo de la visita es realizar seguimiento respecto a la solicitud para ingreso a los predios, donde no se obtuvo respuesta para el levantamiento de los insumos socio prediales.
- 21 de mayo de 2019: Acta de visita social, se realiza contacto telefónico, atiende Camila Forero, el objetivo es realizar seguimiento respecto a la solicitud para el ingreso a los predios.
- 31 de mayo de 2019: Acta de visita social, se realiza contacto telefónico, atiende Camila Forero, realizar seguimiento respecto a permiso de ingreso al predio.
- 04 de junio de 2019: Acta de visita social atiende Norberto Cantor, realizar seguimiento respecto a la solicitud de ingreso al predio, no se obtuvo respuesta alguna para permitir el acceso.
- 12 de junio de 2019: acta de visita social atiende Carmenza Cantor, no se



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.16

obtuvo respuesta alguna para permitir el acceso y levantamiento de insumos socio prediales.

- 18 de junio de 2019: Comunicación EIC-EFR2019-0010-S, solicitud de ingreso para realizar el inventario predial y la recolección de documentos soporte de las actividades económicas.
- 10 de julio de 2019: Comunicación EIC-EFR2019-0013-S, solicitud de ingreso para realizar el inventario predial y la recolección de los documentos soporte de las actividades económicas.
- 11 de julio de 2019: Comunicación EIC-EFR2019-0019-S, solicitud de ingreso para realizar el inventario predial y la recolección de los documentos soportes de las actividades económicas.
- 05 de agosto de 2019: Respuesta de la Empresa Férrea Regional al señor Marco Tulio Cantor respecto al portafolio del Proyecto Transmilenio Soacha.
- 04 de octubre de 2019: Acta de visita social para realizar seguimiento a la información y documentos solicitados en el proceso de adquisición predial, donde no se obtuvo respuesta para el levantamiento de los insumos socio prediales.

En tales circunstancias, es preciso señalar que solo hasta que fue proferida la correspondiente Resolución de Expropiación y una vez decretada la correspondiente etapa probatoria fue autorizado el acceso al inmueble y suministrada la documentación varias veces requerida.

Ahora bien, en lo que respecta a la referencia que se hace a la solicitud de revocatoria directa y la presunta evidencia de las falencias en la elaboración del avalúo comercial, nos permitimos reiterar los argumentos señalados en la Resolución 180 del 07 de diciembre de 2020 mediante la cual se resolvió la solicitud de revocatoria directa, en la cual se informó a los hoy recurrentes que la elaboración de avalúos comerciales debe realizarse en forma previa a la expedición de la oferta de compra, razón por la cual, el momento procesal para que el propietario permita el acceso a los inmuebles y aporte los documentos que pretenda hacer valer, es en la etapa de elaboración de dicho insumo técnico, una vez sea requerido por parte de la entidad encargada de adelantar la adquisición y/o la valoración comercial.

Una vez precluida la oportunidad correspondiente y ante las condiciones de urgencia existentes para el desarrollo del proyecto la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca Procedió a realizar el correspondiente informe técnico de avalúo, documento en el cual, específicamente en su capítulo VII se señaló que la inspección técnica a los inmuebles se realizó de manera externa en consideración a que no fue permitido el acceso al inmueble de para ninguno de los encargados de los procesos de gestión socio predial, evidenciando así que tanto la Empresa Férrea Regional como la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca adelantaron todas las acciones necesarias para que por parte del propietario o quien lo representa se permitiera el acceso al inmueble, lo cual explica la necesidad de acudir a otras fuentes de información para poder dar trámite al avalúo comercial y como consecuencia de ello al proceso de adquisición, lo cual no significa que el correspondiente informe técnico fuese elaborado en contravía a lo señalado por la Ley.

En tales circunstancias, es preciso concluir que no le es dable a los recurrentes señalar que la entidad o el evaluador omitieron realizar las visitas, o que el avalúo fue realizado con insumos fachada, cuando la imposibilidad de inspeccionar el inmueble aconteció por decisión propia del titular del derecho de dominio y/o sus delegados, situación que conmino a la entidad a dar continuidad al proceso de adquisición predial con los elementos que pudo recabar, con el fin de satisfacer el interés general de la colectividad. Tal interés resulta una n



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

142

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.17

de peso y más que suficiente para que luego de tantos meses de esperar la respectiva autorización, se procediera a continuar con el siguiente paso dentro del trámite empleando la información secundaria con la que contaba la EFR y el evaluador, pues no le era dable a la administración continuar con una espera indefinida.

En referencia a las actividades y contratos de arrendamiento, es claro, que al constituirse como acuerdos privados y al no haberse suministrado la información correspondiente, la misma no pudo obtenerse de fuentes secundarias y por ello no se contempló.

En lo relativo al estudio normativo del inmueble nos permitimos señalar que es obligación del evaluador realizar la revisión de la normatividad aplicable en el instrumento respectivo, el cual, para el caso que nos ocupa, corresponde al Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha, norma que se encuentra vigente y respecto de la cual se tomaron los parámetros descritos dentro del informe técnico.

En cuanto a la metodología valuatoria desarrollada dentro del avalúo comercial elaborado por la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca - EIC, nos permitimos señalar que esta se encuentra correctamente determinada en razón al tipo de predio avaluado, señalando que este se desarrolló de conformidad a los parámetros establecidos por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por lo cual los resultados obtenidos son correctos y veraces. Sin perjuicio de tal situación debe tenerse en cuenta que otro método sugerido y en especial la técnica residual no resulta recomendable en consideración a que el inmueble tiene la condición especial de estar conformado por dos lotes de terreno físicamente independientes, pero jurídicamente englobados, situación que es reforzada si se considera que el inmueble está sometido al tratamiento de Consolidación.

En el mismo sentido, se debe tener en cuenta que la EIC, tuvo en consideración las condiciones físicas y jurídicas del predio, atendiendo el mercado inmobiliario de bienes similares con un amplio estudio de mercado en el municipio de Soacha, caracterizando así las diferentes zonas de valor del mismo y teniendo los elementos de juicios necesarios que llevaron a concluir y adoptar un valor de \$3.510.000 por metro cuadrado de terreno, el cual se ajusta y es totalmente adecuado a las características del predio en cuanto a usos (área de actividad múltiple), destinación, áreas y a las características del corredor vial en el que se encuentra.

Adicional a lo expuesto, es importante mencionar, que dentro del análisis de las ofertas inmobiliarias no sólo el área es una variable determinante en la conclusión del valor, sino que también lo es la normatividad urbanística, su ubicación, consolidación de usos comerciales y servicios asociados al comercio, entre otros, hecho que por si solo demuestra que es un error considerar el área como la única variable que aporta al valor del terreno. Es relevante señalar que las ofertas inmobiliarias a pesar de tener áreas menores y mayores con respecto al inmueble objeto de avalúo determinan un comportamiento homogéneo, lo que confirma la premisa mencionada.

En ese orden de ideas, se hace evidente que el valor comercial definido en la oferta de compra, se fijó por parte de la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca, entidad contratada por la EFR para apoyar el proceso de adquisición predial, de conformidad con los criterios, parámetros y procedimientos del Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1170 de 2015) y las Resoluciones IGAC 898 de 2014 y 620 de 2008. En el presente caso el avalúo determinó el valor comercial conforme el artículo 2.2.2.3.2 del citado Decreto 1170, "el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION” Hoja No.18

y jurídicas que afectan el bien”; razón por la cual se está garantizando el pago del justiprecio comercial.

Respecto al concepto de Lucro Cesante es preciso señalar que este concepto se tasa de conformidad lo señalado por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de en concordancia con el artículo 3 y 18 de la Resolución IGAC 898 de 2014, normas dentro de las cuales se establece que dentro de los avalúos dentro de los avalúos comerciales, de ser necesario, se debe reconocer la indemnización por concepto de lucro cesante, entendiéndose por tal, la ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición, concepto que se reitera, no pudo ser tasado en su debida oportunidad en consideración a que no fue suministrada la información pertinente por parte de titular del derecho de dominio y/o sus delegados.

En lo relativo al área del inmueble es pertinente advertir que luego de cotejada la información jurídica y técnica se encontró que esta resulta suficiente para soportar los requerimientos del proyecto de utilidad pública, sin que sea ajustada a derecho la afirmación realizada por el solicitante respecto a la presunta obligación que le asiste a la Empresa Férrea Regional de realizar la actualización de cabida y linderos correspondiente en los términos del artículo 26 de la Ley 1682 de 2013, norma que a continuación procedemos a transcribir:

*(...) **En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida. y/o linderos**, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente. (...)* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Se evidencia así una equivocada interpretación de la norma por parte del recurrente, lo anterior teniendo en cuenta que el imperativo jurídico se encuentra dirigido **a los casos en los cuales se requiera** la actualización de cabida y linderos, situación que no acontece para el caso objeto de análisis toda vez que como ya se dijo las áreas resultan suficientes para el desarrollo del proyecto.

Finalmente, reiteramos que la Empresa Férrea Regional en ningún momento se ha negado a realizar las visitas técnicas al inmueble tal y como ya se demostró, por lo que no le es dable a los herederos del señor Marco Tulio Cantor Monrroy (QEPD) acogerse al procedimiento de enajenación voluntaria y suscribir promesa de compraventa alguna por carecer de facultad dispositiva frente al inmueble, lo anterior en consideración a que no han sido inscritos como titulares del derecho de dominio, motivo por el cual, deberá darse continuidad al correspondiente trámite de expropiación.

b) Consideraciones Frente al Recurso del Dr CRISTHIAN ANDRES OLAYA CANTOR

En principio queremos manifestar que el proceso de adquisición que ha venido adelantando la Empresa Férrea Regional se desarrolla, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad que orientan las actuaciones administrativas de las entidades del Estado, siendo relevante señalar que las diferencias planteadas obedecen a problemas familiares que escapan de la competencia de la entidad.

En tal sentido los actos administrativos correspondientes fueron notificados en debida forma y prueba de ello son las diferentes interacciones que se han dado con el recurrente durante el trámite administrativo, por lo que no resulta de recibo que se hayan producido conductas que violen el principio de igualdad por parte de la Empresa Férrea Regional.



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

193

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.19

Aclarada la situación precedente, se reitera el argumento previamente esbozado en lo relacionado a la elaboración del avalúo comercial a través de fuentes secundarias de información y específicamente en lo relacionado a la inspección externa a la que hace referencia el recurrente la cual fue necesaria en razón a que no fue permitido el acceso al inmueble en reiteradas oportunidades a pesar de que tanto la Empresa Férrea Regional como la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca adelantaron todas las acciones necesarias para que se permitiese el acceso al inmueble, lo cual explica que se acudiese a otras fuentes para poder dar trámite al avalúo comercial y al proceso de adquisición, situación que desde ningún punto de vista constituye un trato desigual o una violación a la Ley, toda vez que se encuentra de por medio el interés general de la colectividad

Respecto a la incidencia de la pandemia en el proceso de reconocimiento del inmueble objeto de expropiación, nos permitimos señalar que tal condición no afectó de manera los procedimientos que ha venido adelantando la Empresa Férrea Regional y/o su delegados, lo anterior en primera instancia, como ya se ha señalado, a que parte de los requerimientos realizados se hicieron de manera previa a la aparición del virus sin que en tal momento se hubiese podido obtener el respectivo permiso y luego en consideración a que a pesar de la situación que se estaba viviendo fueron los predios de propiedad del señor Cantor Monrroy los únicos del proyecto respecto de los cuales no permitió realizar las correspondientes visitas.

En lo relacionado con los factores que determinaron el valor comercial del inmueble es necesario señalar que para efectos de la elaboración del avalúo comercial la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca – EIC, tuvo en consideración las condiciones físicas y jurídicas del predio, y atendió el mercado inmobiliario de bienes similares con un amplio estudio de mercado en el municipio de Soacha, caracterizando así las diferentes zonas de valor del mismo y teniendo los elementos de juicios necesarios que llevaron a concluir y adoptar un valor de \$3.510.000 por metro cuadrado de terreno, el cual se ajusta y es totalmente adecuado a las características del predio en cuanto a usos (área de actividad múltiple), destinación, áreas y a las características del corredor vial en el que se encuentra.

En lo que corresponde a los valores indemnizatorios por concepto de daño emergente y lucro cesante, se reitera que no fue suministrada la información que permitiera realizar la tasación de los conceptos señalados en la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, modificada por la Resolución 1044 de 2014, situación que trajo como consecuencia que no se realizara el análisis que permitiera determinar la aplicación de estos conceptos indemnizatorios

En relación con la aplicación dentro del informe técnico de avalúo del Método de Comparación y de Mercado establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi consideramos necesario señalar que este fue desarrollado cumpliendo todos los parámetros establecidos por la referida norma, asignando valor por separado a las áreas construidas de las mismas y obteniendo así el valor de terreno, por lo cual el comparar edificaciones de las ofertas versus el predio en análisis carece de sentido, toda vez que lo que se obtiene del análisis del estudio de mercado es el valor de terreno.

En ningún caso se presentan conclusiones subjetivas, el contrario se procesan y depuran los datos de mercado encontrados a lo largo de toda la zona de desarrollo del proyecto Transmilenio Fase II y III, encontrando que el mismo mercado inmobiliario se regula y muestra los valores de terreno de cada una de los corredores viales en sus diversos tramos; en tal sentido, es evidente con los datos mostrados que el corredor de la Carrera 7 tiene una consolidación comercial mucho mayor que el corredor vial de la Autopista Sur, revelado en el hecho tangible y verificable que sobre la Carrera 7 hay una mayor presencia de locales



RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.20

comerciales y se ocupan hasta los segundos y terceros pisos de las edificaciones para dicho uso, situación que no ocurre en el corredor de la Autopista Sur, el cual presenta aceptación del comercio únicamente en primer piso en este punto, probablemente asociado a la condición de carecer de áreas de estacionamiento, carriles de desaceleración y baja permanencia de peatones.

Así las cosas, en términos de las rentas del suelo urbano en el municipio de Soacha, se evidencia que el corredor de mayor jerarquía en este punto cuenta con valores mucho más bajos respecto al corredor vial de menor jerarquía de la Calle 7, siendo esta una dinámica propia del municipio y que es totalmente demostrable con los datos analizados; por lo anterior, la pretensión de tener valores iguales a este corredor o incluso superiores carece de sustento desde el punto de vista económico y técnico y se estructura únicamente sobre creencias acerca de la conformación de valor.

En lo relativo a la depreciación y a la comparación establecida con el proyecto Metro, nos permitimos señalar que el marco normativo bajo el que se regula el proyecto de adquisición predial que nos ocupa, es totalmente diferente de aquel citado por usted y por tal situación no es dable la aplicación al proceso de adquisición que actualmente adelanta la Empresa Férrea Regional, en tal sentido es preciso señalar que la normativa aplicable es aquella señalada Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1170 de 2015) y las resoluciones 620 de 2008 norma en la que se señala, específicamente, en su artículo 3, que se debe estimar el costo total de la construcción a precios de hoy restando la depreciación acumulada, razón por la cual no resulta procedente la solicitud realizada por el recurrente.

Respecto al análisis realizado relativo al porcentaje del avalúo catastral respecto del avalúo comercial nos permitimos señalar que tal concepto no corresponde a una metodología valuatoria aprobada por la Legislación Colombiana, siendo relevante señalar que los avalúos catastrales se desarrollan a través de valoraciones masivas por medio de la realización de Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Geoeconómicas, las cuales no son puntuales y distan de la realidad comercial del inmueble.

De otro lado, tal y como se menciona dentro del informe de avalúo EIC:255 de 19/06/2020, para el desarrollo del Método de Costo de reposición se debe realizar la correspondiente depreciación de conformidad a los criterios de edad y estado de conservación determinados por Fitto y Corvini, todo ello fundamentado en que las edificaciones son elementos industrializados que tienen un valor asociado a su costo de remplazo (cimentación, estructura, cubierta, etc.), que dichos elementos con el paso del tiempo (edad) afrontan una pérdida de valor y que dicha pérdida tiene otro elemento que genera depreciación y es el estado de conservación, desarrollando así de forma correcta el método del costo de reposición establecido por la Resolución 620 de 2008, en donde las construcciones y/o edificaciones se tasan a partir de un valor de nuevo menos depreciación por edad y estado de conservación.

Ahora bien, en lo que respecta al valor de reposición a nuevo, como indica la Resolución 620 de 2008, es preciso señalar que busca estimar el costo de la construcción de un bien SEMEJANTE, es decir, el método reposición busca el remplazo del bien a avaluar y por ello el análisis de precios unitarios contempla unas características tipo de estas edificaciones y no se constituye en ningún caso en un presupuesto detallado de remplazo, aclarando que todos los valores asignados son el resultado de un presupuesto de construcción que se encuentra anexo al informe de avalúo y detalla todos los capítulos constructivos que evidencian que se están contemplando todas las características de un tipo semejante.



empresa férrea regional

(RESOLUCIÓN No.
DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.21

En lo relativo a la "proyección del ajuste real" a la que hace referencia el recurrente carece de cualquier fundamento técnico y jurídico, lo anterior en consideración a que no es resultado de un estudio realizado por un profesional idóneo, sino se basa en una mera expectativa del solicitante, en donde además se utilizan áreas de terreno y construidas que difieren totalmente de los análisis a este punto realizados y los cuales no se justifican, discriminan, ni desagregan, por lo cual en ningún caso controvierten los análisis y conclusiones del avalúo comercial realizado por la EIC que si cumple y acoge todos los preceptos que establece la legislación para la valoración de inmuebles en procesos de adquisición predial en el marco de la Ley de Infraestructura.

Finalmente, en consideración a la inspección efectuada, así como a la solicitud realizada por el recurrente se procederá a realizar la correspondiente revisión de los inventarios y del avalúo comercial, conforme se señalará con posterioridad dentro del presente acto administrativo

CONSIDERACIONES POSTERIORES A LA ETAPA PROBATORIA

Que como se dejó explicado en la Resolución de Expropiación DT 183 de 2020 y como se encuentra documentado a lo largo del expediente y del presente acto administrativo a pesar de las múltiples solicitudes y requerimientos realizados nunca se logró acceso al inmueble, para efectos de realizar las labores técnicas y valuatorias

Que la Empresa Férrea Regional en consideración a los argumentos de los recurrentes, con el fin de garantizar el debido proceso y el derecho de defensa consideró pertinente y necesario decretar mediante Resolución 203 del 27 de enero la práctica de pruebas y particularmente la inspección del inmueble con el fin de verificar algunos de los argumentos presentados por los recurrentes.

Que una vez fue permitida la inspección por parte de los recurrentes se evidenció la necesidad de modificar los inventarios y por ende la valoración realizada al inmueble objeto de expropiación.

Que como consecuencia de lo expuesto, la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca, emitió la ficha predial No 057 A de fecha 01 de junio de 2021, documento dentro del cual se consignó el inventario de las construcciones y mejoras requeridas dentro del predio objeto del presente acto administrativo

Que, en el presente caso y como consecuencia de la revisión realizada, se elaboró el alcance al informe técnico de avalúo comercial informe técnico de avalúo comercial EIC:255 de fecha 22 de junio de 2021 elaborado por Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca. dentro del cual se definieron los siguientes componentes y conceptos:

1. El valor comercial del inmueble por valor de TRES MIL CIENTO DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.116.592.120)
2. La indemnización por daño emergente por un valor de CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$42.601.221).
3. La indemnización por Lucro Cesante por valor de SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$79.404.342)

Que en, la Empresa inmobiliaria de servicios logísticos de Cundinamarca, entidad contratada por la Empresa Férrea Regional para la elaboración de los insumos técnicos, sociales



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.22

jurídicos y valuatorios que fundamentan el proceso de adquisición predial aquí referido, mediante la recolección y análisis de información, y a partir de los valores definidos en el alcance de informe técnico de avalúo comercial AVALUO EIC: 255 de fecha 22 de junio de 2021 determinó los perjuicios que se causarían al titular del derecho real de dominio del inmueble, MARCO TULIO CANTOR MONROY, identificado con la Cédula de Ciudadanía 389.831, por cuenta de la expropiación, luego de lo cual se llevó a cabo la fijación del precio indemnizatorio, ponderando para tal efecto los intereses de la comunidad y del afectado.

Que en tal condición se determina como valor comercial del inmueble objeto de expropiación la suma de es TRES MIL CIENTO DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.116.592.120) de conformidad con el alcance al informe técnico de avalúo No. EIC: 255 de fecha 22 de junio de 2021,

Que dentro del presente caso se reconocerá y pagará a favor del titular del derecho del inmueble antes referido por concepto de indemnización por daño emergente la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$42.601.221), suma de dinero que corresponde a los siguientes conceptos:

1. Notariado y registro \$ 41.981.355
2. Desconexión de servicios Públicos \$619.866

Que igualmente a título de indemnización por concepto de Lucro Cesante, específicamente por la pérdida de utilidad de renta se reconocerá una suma de dinero correspondiente SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$79.404.342).

Que de conformidad con lo ordenado por el artículo 17 de la Resolución IGAC 893 de 2014, en concordancia con el artículo 26 inciso final de la Ley 9 de 1989, los ítems de daño emergente correspondientes a: i) gastos de notariado y registro referidos a la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente dentro del proceso de adquisición predial, ii) desconexión de servicios públicos si bien se reconocen en enajenación voluntaria, no se deben incluir dentro de la etapa de expropiación, a favor del propietario.

Que, en consecuencia, el valor del precio indemnizatorio de la expropiación del inmueble denominado ubicado en la Carrera 4 # 14-81 (antes Cra 4 No 14 -61 Alberca 1), del municipio de Soacha asciende a la suma de TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.195.996.462), la cual será pagada conforme se señalará en la parte resolutive de la presente Resolución.

Que no obstante lo anterior, en el marco del proceso de expropiación administrativa la Empresa Férrea Regional podrá incurrir en gastos por concepto de registro de la presente resolución de expropiación administrativa en el certificado de libertad y tradición, así como por desconexión de servicios públicos, razón por la cual, a partir de lo definido en el avalúo comercial, se dejará prevista la suma de TREINTA MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.686.031), con el fin de sufragar las referidas erogaciones

Que en consideración a lo expuesto se procederá a realizar las modificaciones pertinentes y con el fin de continuar con el trámite de expropiación del inmueble previamente referenciado.



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

5/1/21

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.23

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. — Reponer, en el sentido de modificar de la Resolución 183 de 24 de diciembre de 2020, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo

ARTÍCULO SEGUNDO- Modificar el Artículo primero de la Resolución de la Resolución 183 de 24 de diciembre de 2021 el cual quedará de la siguiente manera: **ARTICULO PRIMERO. OBJETO** Ordena la expropiación por vía administrativa de una zona de terreno que se segrega del inmueble ubicado en la Carrera 4 # 14-81 (antes Cra 4 No 14 -61 Alberca 1), del municipio de Soacha, con cédula catastral 257540101000003950001000000000, y matrícula inmobiliaria 051-17020, con un área de terreno de 652M2, 632,94 M2 de construcción, así como las mejoras en ella incluidas, conforme a la Ficha Predial TM-2-057A, de propiedad de MARCO TULIO CANTOR MONROY, identificado con la Cédula de Ciudadanía 389.831, cuyos linderos específicos son: POR EL NORTE: Del punto uno (P1) al Punto dos (P2), en línea recta y distancia de veintitrés punto trece metros cuadrados (23.13mts), lindando con CARRERA 5 - CORREDOR FERREO; POR EL ORIENTE: Del punto dos (P2) al punto tres (P3), en línea recta y distancia de veintitrés punto veintitrés metros (23.23mts), lindando con CALLE 15; POR EL SUR: Del punto tres (P3) al punto cuatro (P4), en línea recta y distancia de treinta y tres punto treinta y siete metros (33.37mts), lindando con CARRERA 4 - AUTOPISTA SUR, POR EL OCCIDENTE: Del punto cuatro (P4) al punto uno (P1) en línea recta y distancia de veintisiete punto cuarenta y ocho metros (27.48mts), lindando con SANDRA MERCEDES CÁRDENAS GUZMÁN.

PARÁGRAFO: De conformidad con lo pactado en el Convenio Interadministrativo EFR 023 del 30 de enero de 2020, en concordancia, la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S adelanta el presente proceso de expropiación administrativa a favor del MUNICIPIO DE SOACHA. Por esta razón, la titularidad del inmueble identificado en el artículo Primero del presente acto administrativo será transferida en forma directa al MUNICIPIO DE SOACHA., sin que ingrese al patrimonio de la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.

ARTÍCULO TERCERO: modificar el artículo segundo de la Resolución 183 de 24 de diciembre de 2021, el cual quedará de la siguiente manera **ARTICULO SEGUNDO: VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO.** - El valor del precio indemnizatorio de la expropiación, que se ordena por la presente resolución es de **TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.195.996.462)** valor que incluye:

1. El valor comercial del inmueble de **TRES MIL CIENTO DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.116.592.120)**
2. La indemnización a título de Lucro Cesante por valor de **SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$79.404.342).**

PARAGRAFO PRIMERO: La presente resolución de expropiación, no implica la aplicación del artículo 129 de la Ley 142 de 1994 que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión de la transferencia de dominio, artículo que señala: "[...] En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio". y teniendo en cuenta que los predios adquiridos por la EMPRESA FERREA REGIONAL por motivos de utilidad pública e interés social son destinados exclusivamente para la construcción de la Fase II y III del sistema de transporte



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.24

masivo Transmilenio pasando a ser un bien de uso público dejando por ello de ser destinatario de los servicios públicos, motivo por el cual continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación o traslado de los mismos al señor MARCO TULIO CANTOR MONROY identificado con cédula de ciudadanía No: 389.831 y/o a sus herederos determinados e indeterminados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA EMPRESA FÉRREA REGIONAL destinara la suma de **TREINTA MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.686.031)** con el fin de pagar, de ser necesario, los costos por concepto de registro de la presente resolución de expropiación administrativa en el certificado de libertad y tradición, así como por desconexión de servicios públicos del inmueble al que se refiere el presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO- Modificar el Artículo Tercero de la Resolución 183 de 24 de diciembre de 2021 el cual quedará de la siguiente manera **ARTICULO TERCERO.- FORMA DE PAGO.-** El trámite del pago se efectuará por la DIRECCIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S., una vez se radique la orden de pago, así: Un cien por ciento (100%) del valor del precio indemnizatorio a favor del propietario, o sea la cantidad **TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.195.996.462)**, la cual se pondrá a disposición del Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá en razón a la medida cautelar de inscripción de demanda que se encuentra inscrita en la anotación 005 del certificado de matrícula inmobiliaria 051-17020.

ARTICULO QUINTO: Modificar el artículo cuarto de la Resolución 183 del 24 de 2020 el cual quedará de la siguiente manera: **ARTICULO CUARTO.- APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de la EMPRESA FERREA REGIONAL - según certificados de disponibilidad presupuestal 2021000018 del 04 de enero de 2021 y 2021000421 del 21 de julio de 2021.

ARTICULO SEXTO: ORDEN DE INSCRIPCION. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, numeral 4 de la ley 388 de 1997, se deberá solicitar al Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Soacha, inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria 051-17020, a efectos de perfeccionar la transferencia del derecho de dominio en cabeza del MUNICIPIO DE SOACHA y como consecuencia de ello realizar la apertura del certificado correspondiente.

ARTÍCULO SEPTIMO. - Los demás términos, condiciones y obligaciones establecidas en la Resolución 183 del 24 de diciembre de 2021, que no fueron objeto de modificación, continúan vigentes.

ARTICULO OCTAVO. - Notifíquese la presente resolución a **MARCO TULIO CANTOR MONROY** identificado con cédula de ciudadanía No: 389.831 y/o sus herederos determinados e indeterminados de conformidad a lo señalado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020, haciéndole saber que contra la misma no procede recurso alguno y queda agotada la actuación según lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO- Entre tanto se mantengan vigentes las condiciones de emergencia sanitaria decretadas por el Gobierno Nacional la notificación del presente acto administrativo podrá ser realizada conforme lo señalado por el artículo 4 del Decreto 491 de 2020.



(RESOLUCIÓN No.
DT-489)

146

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.25

ARTÍCULO NOVENO: COMUNICAR la presente resolución a Juzgado 23 civil del Circuito de Bogotá y a JULIA CANTOR NUÑEZ, CARMEN NATALIA TOVAR CANTO Y MARTHA YANETH CANTOR TOVAR, en su calidad de terceros interesados de conformidad con el artículo 37 y 38 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en virtud de la medida cautelar inscrita en la anotación 006 del folio de matrícula inmobiliaria 051-17020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

NOTIFÍQUESE COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., el


EDGAR IVÁN CANO MONROY
Director Técnico
EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S

Proyectó: Carlos Andrés Bonilla - Grupo de Predios de Empresa Férrea Regional S.A.- EFR
Aprobó: Francisco Javier Cuervo del Castillo - Grupo de Predios de Empresa Férrea Regional S.A.- EFR
Bogotá D.C. de de







empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.
(DT-489)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION" Hoja No.26

En la fecha se notificaron personalmente de la resolución, quienes enteradas de su contenido y recibida la copia de la resolución y sus anexos respectivos firman como aparecen.

Nombre	Documento de Identidad (No y Lugar Expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaria, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

El Notificador,

Nombre:
C.C.
T.P