

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

Sala de Decisión Civil - Familia

M.P. Dr. Juan Carlos Cerón Díaz

E. S. D.

Referencia: Proceso Civil de Expropiación. Demandante: Agencia Nacional de Infraestructura (ANI). Demandado: Organización Terpel S.A. (TERPEL). Radicado No. 08001315300520200004701 (43.701)

-SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN-

Quien suscribe **RICARDO VÉLEZ OCHOA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.470.042 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 67.706 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de la **ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.**, (en adelante “Terpel”, “La Organización” “Organización Terpel”, o “la Compañía”) en el proceso de la referencia, de conformidad con el poder que obra en el expediente, y que ahora reasumo, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de la oportunidad procesal de acuerdo con el auto del 1° de marzo de 2022, notificado por estado electrónico del 2 de marzo de 2022, me permito sustentar el recurso de apelación en contra de la sentencia proferida el día 18 de noviembre de 2021 dentro del proceso de la referencia, en las siguientes términos:

I. EL AVALÚO BAJO EL CUAL SE DEBIÓ DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO ES EL PRESENTADO POR LA ORGANIZACIÓN TERPEL.

El cargo que se presenta en contra de la sentencia apelada, tiene como fundamento indicar que el valor indemnizatorio que se debe reconocer a la demandada, es el establecido en el avalúo presentado por ella, por cuanto contempla circunstancias fundamentales que deben estimarse para reconocer una indemnización justa a favor de la demandada, y que no fueron debidamente

valoradas en la decisión de primera a instancia, las cuales se exponen a lo largo de la sustentación del recurso de alzada interpuesto.

Para la ejecución del proyecto vial “CORREDOR CARTAGENA- BARRANQUILLA Y CIRCUNVALAR DE LA PROSPERIDAD- SUBSECTOR 03- UNIDAD FUNCIONAL 6”, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requirió la adquisición de dos lotes contiguos de terreno propiedad de la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. (“Terpel” o “la Demandada”) sobre los cuales se encontraba construida una Estación de Servicio (“EDS”). Los dos lotes referidos son:

- **Lote A:** Identificado con identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 040-379472 y cédula catastral No. 080010116000000900001000000000, determinado además por la ficha predial No. CCB-UF6-119-ID de fecha 27 de abril de 2018, elaborada por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. Ubicado en la Cra. 10ª #7-09 del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla
- **Lote B:** Identificado Ubicado en la Calle 7ª #10-68 con identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 040-472100 y cédula catastral No. 08001011600000090000310000000000, determinado además por la ficha predial No. CCB-UF6-118-ID de fecha 1 de diciembre de 2017, elaborada por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla.

El objeto de la litis se refiere únicamente al **Lote A** (en adelante “el Terreno”, “el Lote” o “el Predio”), y sobre él, se presentan las consideraciones relacionadas con el avalúo aportado por la demanda que debieron tenerse en cuenta en la sentencia.

- El área del Lote es de 1747,44 mts².
- El 14 de noviembre de 2019 la Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A.S. presentó a La Organización Terpel la Oferta Formal de Compra No. CCB-BQ-97-19 para la compra del Lote.

- Mediante comunicación R-280-BQP-19 del 28 de noviembre de 2019, Terpel presentó objeción a la oferta formal de compra CCB-BQ-097-19, debido a que el valor propuesto no representaba el verdadero valor comercial del Lote.
- La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (“ANI” o “la Entidad”) expidió la Resolución 314 del 27 de febrero de 2020, mediante la cual ordenó el inicio del trámite de expropiación del Lote.
- El 3 de septiembre de 2020 se llevó a cabo la diligencia de entrega anticipada del Predio.
- Los dos avalúos que deben contrastarse son:
 - El allegado por la ANI en su demanda, elaborado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz en noviembre de 2018 (“el Avalúo ANI” o “el Dictamen ANI”).
 - El presentado por Terpel junto con la contestación de la demanda, elaborado la Lonja de Bogotá el 31 de agosto de 2018 (“el Avalúo Terpel” o “el Dictamen Terpel”). El avalúo versa sobre los lotes A y B, pero se determina claramente cuándo se está haciendo referencia a cada uno de ellos.
- En la audiencia del 18 de noviembre de 2021, y antes de iniciar el interrogatorio a los avaluadores, el Juez determinó que ambos avalúos cumplieran con los requisitos establecidos por la ley para su decreto, sin que tal decisión fuera objeto de recurso por parte de la Demandante o la Demandada.

En la sentencia apelada, se reconoce el valor del avalúo presentado por la ANI, por la suma global de \$1.368.627.182, que se discrimina según el siguiente detalle:

VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES	
VALOR COMERCIAL	
Avalúo Terreno, Construcciones, Construcciones Anexas.	\$ 1.228.864.921,28
Total Valor Comercial	\$ 1.228.864.921,28
INDEMNIZACIONES	
Daño Emergente y Lucro Cesante	\$ 139.762.260,00
Total Indemnizaciones	\$ 139.762.260,00
TOTAL AVALÚO	\$ 1.368.627.181,28

Pese a que la providencia recurrida señala que no hay reconocimiento por daño emergente, es de anotar que la cifra global reconocida, se calcula teniendo en cuenta dicho concepto, por valor de \$139.762.260, sobre el cual la Demandada no presenta reparo alguno. No obstante, considera Terpel que el recurso de alzada tiene por objeto indicar que el *a quo* debió tener en cuenta el mayor valor indicado por el valor del terreno, que para el Avalúo de la Organización es de \$2.009.556.000, determinando un valor de avalúo comercial e indemnización (daño emergente y lucro cesante) por un total de \$2.573.580.374 mientras que el de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, estima el valor del terreno en \$674.338.843,44 señalando una cuantía del avalúo comercial e indemnización (daño emergente y lucro cesante) en una suma de \$1.368.627.182, valor que se reconoce en la providencia recurrida.

La diferencia más significativa radica en los valores asignados en cada uno de los avalúos al terreno, a continuación, se exponen los motivos por los cuales el Juzgado debió acoger el allegado por Terpel., teniendo en cuenta, que dicha diferencia parte del valor de metro cuadrado establecido en sendos dictámenes:

1. Avalúo Terpel

Carrera 10 No. 7-09 Lote 1A (Estación de servicios)				
COMPONENTE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO (Área afectada)	M2	1747,44	\$ 1.150.000,00	\$ 2.009.556.000,00

Avalúo ANI

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
UF1	Suelo urbano	M2	1.747,44	\$ 385.901,00	\$ 674.338.843,44
Total terreno área requerida					\$ 674.338.843,44

Ambos avalúos, objeto del proceso, utilizaron el método de comparación o de mercado, en los términos establecidos en el artículo 1° de la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Agustín Codazzi (“IGAC”), el cual es del siguiente tenor:

“Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

En primer lugar, es preciso señalar que la norma transcrita indica que el valor del inmueble se determina a partir de la comparación de inmuebles semejantes, lo cual no implica que esta norma exija a los evaluadores comparar exclusivamente las ofertas relacionadas con inmuebles vecinos o cercanos al avaluado, ya que establecer que los bienes cotejables deben ser vecinos, deviene en un requisito adicional que desborda la literalidad de la norma transcrita, consecuentemente el a quo en su providencia yerra al indicar que el símil debe realizarse entre predios vecinos.

Ahora bien, los resultados distintos se atribuyen a las ofertas que fueron objeto de estudio por cada uno de ellos.

El Avalúo ANI tuvo en cuenta exclusivamente tres ofertas que encontró sobre inmuebles que no eran comparables, ni guardan semejanzas con el Predio, principalmente por los siguientes motivos:

- El área de los tres inmuebles objeto de las ofertas evaluadas, tenían áreas de 211, 206 y 1232 mts², y vale recordar que el área del inmueble que nos ocupa es 1747,44m².
- Dos de los tres inmuebles analizados no se encontraban en el corregimiento de La Playa, sino en la vereda Villa Mar.
- Ninguno de los inmuebles tenía autorización para realizar actividades de comercio, y todavía menos para suministrar combustible.

Existen múltiples factores de potencial comercial que hacen al Predio un inmueble único en su zona, pero para la determinación del valor del Predio, es el hecho de que el mismo contaba con una licencia de actividad comercial, específicamente para comercializar combustible, lo cual resulta atípico en la zona en dónde se encuentra ubicado, puesto que el uso de tal zona es exclusivamente residencial, para ahondar en ello, es preciso dar lectura de las páginas 25 y 28 del Dictamen Terpel, en dónde especialmente se explica que según lo establecido en los artículos 338¹, 339², 346³ y 413⁴ del Decreto Distrital 0212 de 2014 expedido por la Alcaldía de Barranquilla (“el POT”) y la Resolución No. 013 del 30 de enero de 2017⁵ expedida por la misma Autoridad, se estableció que el polígono al cual pertenecía el Inmueble tiene uso exclusivamente residencial (Tratamiento de consolidación PR-1A), no obstante, con anterioridad a las normas referidas, Terpel obtuvo la licencia para poder realizar la actividad comercial de suministro de combustible, autorización que no podría adquirirse con otro predio que se ubique en el corregimiento de La Playa.

¹ “Artículo 338. ÁREAS DE ACTIVIDAD. Las áreas de actividad se entienden como cada una de las divisiones en que se subdividen los suelos urbanos y rurales, fortaleciendo la vocación del sector y proporcionando relaciones armónicas, con el fin de orientar y reglamentar los usos permitidos en función del modelo de ordenamiento territorial. De acuerdo con la especialización de los usos y en concordancia con la estructura del territorio del Distrito, las áreas de actividad se clasifican en: (...) Residencial -> Vivienda (...)”

² Artículo 339. ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Corresponde a las zonas que están destinadas predominantemente para los usos de vivienda; según sus características y los diferentes sectores que se encuentran en la ciudad se definen cuatro (4) grupos de polígonos residenciales, los cuales de acuerdo con el tipo de usos complementarios permitidos de forma integrada con la vivienda, se dividen en: (...)”

³ Artículo 346. CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO. La asignación de usos al suelo urbano, deberá ajustarse a las siguientes condiciones generales:

1. Asignación de un uso: Para todos los casos, un predio sólo adquirirá el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas todas las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística con el lleno de los requisitos, de lo contrario no se considerará permitido.

2. Intensidad de los usos: Se encuentra definida por el carácter principal o complementario y las condiciones específicas que le establece la ficha reglamentaria para cada polígono y teniendo en cuenta factores de saturación de uso y soporte de infraestructuras para su desarrollo. Los usos no señalados en las fichas reglamentarias como principales o complementarios se considerarán prohibidos en el polígono normativo correspondiente.

3. Escala o cobertura del uso: Estos se distribuirán en cuatro escalas establecidas por este plan: Metropolitana, urbana, zonal y local. De acuerdo con la escala se definirán los metros cuadrados totales posibles a destinar para el uso específico y la cobertura del servicio que presta. Se determinarán las restricciones de localización en función de la escala.

4. Representación gráfica: Se entenderá que un predio podrá acceder a un uso del polígono normativo en el cual se localice, de acuerdo con la cartografía, siempre y cuando se encuentre en, al menos, 60% de su área en el respectivo polígono. De lo contrario, solo podrá acceder al uso de cada polígono en el que se encuentre en forma complementaria, ajustándose y desarrollando un proyecto de tipo mixto y en cada porción de área el uso permitido.

⁴ “Artículo 413. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION. La edificabilidad básica y máxima en el tratamiento de consolidación teniendo en cuenta las diferentes modalidades es la siguiente: (...)”

⁵ “Por la cual se corrigen imprecisiones cartográficas y se actualizan los planos oficiales adoptados por el Decreto Distrital 0212 del 28 de febrero de 2014”

Consecuentemente, **NO** existen estaciones de servicio cercanas al Predio, lo cual le otorga una ventaja comparativa supremamente alta, lo cual fue constatado por el evaluador de la ANI durante la Audiencia del 18 de noviembre de 2021.

Así mismo, el hecho de estar ubicada simultáneamente en dos vías altamente concurridas (Calle 7ª y Carrera 10ª) significaba que su valor era superior al de los predios aledaños.

Por lo anterior es que no podía ser comparado el Lote con otros del mismo corregimiento o cercanos, sino que resultaba necesario tomar como base ofertas sobre un inmueble con un potencial comercial equiparable al que aquel tenía, ya que constituyen factores determinantes para estimar el valor comercial real del bien.

Así pues, fue por completo acertado y justificable, a la luz de la norma aplicable, que el evaluador de la Lonja de Bogotá recurriera a inmuebles ubicados en otras zonas de Barranquilla, pero que guardaran características similares. Con base en el estudio de mercado realizado sobre 14 inmuebles ubicados en Barranquilla (ver págs. 86 y 87), se obtuvo una depuración -en aplicación del método comparativo- que permitió utilizar tres inmuebles para determinar el valor del metro cuadrado (pág. 88). Dichos inmuebles tienen las siguientes características:

- Tienen un área de 516, 969 y 1895 metros cuadrados.
- Tienen destinación comercial.
- Quedan ubicados en áreas estratégicas de la ciudad.

Igualmente, resulta relevante resaltar que el ingeniero Sanabria, evaluador de la ANI, confirmó en su declaración que la ubicación del inmueble, el área y su destinación eran determinantes al momento de fijar el precio del terreno, lo cual, como se ha venido señalando, se mide de forma más idónea en el avalúo de Terpel, que en el de la ANI, pues el estudio de mercado utilizado por la Organización, tiene en cuenta elementos sustanciales relevantes para la determinación del valor del inmueble, que no son tenidos en cuenta en el estudio de la ANI, ni por el *a quo* al momento de la decisión.

En este orden de ideas, no cabe duda que se debió optar por el avalúo de Terpel, por un valor total de \$2.573.580.374.

2. DEL DEBER DE INDEXAR (ACTUALIZAR) EL VALOR DEL INMUEBLE.

Independientemente de las resultas del recurso, con el fin de procurar la reparación integral, el *ad quem* ha de indexar los valores reconocidos a favor de Terpel hasta el momento en que se profiera la sentencia de segunda instancia (art. 283 del CGP⁶), incluso de oficio, utilizando la fórmula de actualización, cuyo cálculo actuarial se expresa a través de la siguiente formula:

$$\text{Valor actual} = \text{Valor histórico} \times (\text{IPC final} / \text{IPC inicial})$$

En este orden de ideas, el valor deberá indexarse desde la fecha en que fueron expedidos los avalúos sobre los cuales se establezca la suma a pagar a Terpel, hasta la fecha en que se profiera la sentencia de segunda instancia.

A modo de ejemplo, si se acogiera en su integridad la posición de mi poderdante en el presente escrito, al indexar las sumas al mes de octubre de 2021, se tendría lo siguiente:

- **Terreno:**

En cuanto a la actualización valor del terreno, se tiene que la suma a indexar es de \$2.009.556.000 pesos M/L que es el valor señalado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá el 31 de agosto de 2018; motivo por el que se tomará como IPC inicial el certificado de esa

⁶ “ARTÍCULO 283. CONDENA EN CONCRETO. La condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados.

El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado.”

épocapor el DANE; y como final, el último certificado, que es el correspondiente al mes de octubre de 2021:

Valor actual = \$2.009.556.000 X (110,06/ 99,30)

Valor actual = \$2.227.308.493

- **Construcciones y construcciones anexas:**

En cuanto a la actualización de las construcciones y las construcciones anexas, se tiene que la suma a indexar es de \$553.947.462 pesos M/L que es el valor señalado por la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz el 14 de noviembre de 2018; motivo por el que se tomará como IPC inicial el certificado de esa época por el DANE; y como final, el último certificado, que es el correspondiente al mes de octubre de 2021:

Valor actual = \$553.947.462 pesos M/L X (110,06/ 99,70)

Valor actual = \$611.509.104 pesos M/L

- **Daño emergente:**

En cuanto a la actualización del daño emergente, se tiene que la suma a indexar es de \$ 139.762.260,00 pesos M/L que es el valor señalado por la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz el 14 de noviembre de 2018; motivo por el que se tomará como IPC inicial el certificado de esa época por el DANE; y como final, el último certificado, que es el correspondiente al mes de octubre de 2021:

Valor actual = \$139.762.260,00 pesos M/L X (110,06/ 99,70)

Valor actual = \$154.285.199 pesos M/L

- **Lucro Cesante:**

En cuanto a la actualización del lucro cesante consolidado, se tiene que la suma a indexar es de \$5.520.373 pesos M/L que es el valor señalado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá el 31 de agosto de 2018; motivo por el que se tomará como IPC inicial el certificado de esa época por el DANE; y como final, el último certificado, que es el correspondiente al mes de octubre de 2021:

Valor actual = 5.520.373,00 pesos M/L X (110,06/ 99,30)

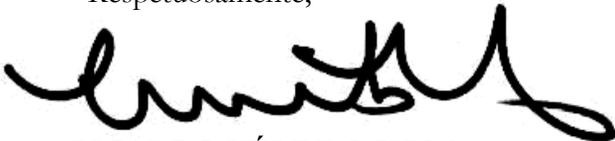
Valor actual = 6.118.552,40 pesos M/L

- **Total actualizado: \$2.999.221.348**

SOLICITUD

En mérito de todo lo expuesto, de manera respetuosa solicito a la honorable Sala Civil del Tribunal Superior de Barranquilla que modifique la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Trece (13°) Civil del Circuito de Barranquilla en relación con las consideraciones aquí expuestas y que serán desarrollados y sustentados conforme el trámite de segunda instancia. De igual manera se solicita que sean indexados los valores que deba pagar la ANI a Terpel, desde la fecha del avalúo pertinente hasta la fecha de expedición de la sentencia de segunda instancia.

Respetuosamente,



RICARDO VÉLEZ OCHOA
C.C. No 79.470.042 de Bogotá
T.P. No 67.706 del C. S. de la J.