

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

Sala Quinta Civil-Familia

seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

scf02bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PROCESO: DEMANDA DE EXPROPIACION

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI

DEMANDADOS: CLEMENCIA GRILLO S.A. Y CONJUNTO RESIDENCIAL LAGOMAR

RAD. 08001315300120200009001

RAD. INTERNO: 44167

Cod ANI: CCB-UF6-161-D

MARIA CRISTINA MARTINEZ BERDUGO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 49.797.057 de Valledupar (Cesar) y Tarjeta Profesional N°. 141.177 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada principal de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**; por medio del presente escrito, estando dentro del término, me permito descorrer el traslado para sustentar el recurso de apelación contra el contra el numeral 2 de la sentencia de fecha 23 de septiembre de 2021 (Notificado por estado el 24 de septiembre de 2021), conforme fue concedido por su despacho mediante auto notificado por estado en fecha 25 de julio de 2022:

1. En el numeral 2 de la sentencia de fecha 23 de septiembre de 2021 (Notificado por estado el 24 de septiembre de 2021), su despacho resolvió lo siguiente:
2. Se determina como valor correspondiente a la franja de terreno, anexidades, del predio identificado con la ficha predial No. **CCB-UF6-161-D** de fecha Veintiuno (21) de diciembre de 2018, con área requerida de terreno de **80,81 M²**, la suma de **NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS PESOS ML (\$ 91.315.300, 00)**, que corresponde al valor del avalúo elaborado por Perito designado de Oficio, señor GERMAN JAVIER ANGULO DOMINGUEZ, con registro avaluador AVAL-8671404, tomado de la lista de peritos Avaluadores del IGAC, según Res. No. 639 de 2020, en fecha agosto de 2021(*item 109-folio14*).
2. En uso de la oportunidad que su despacho me concede, me permito presentar los reparos a lo ordenado por el juzgado de primera instancia en el numeral 2 de la precitada sentencia, así:
 - 2.1. En lo que atañe a la idoneidad del perito, resulta procedente traer a colación lo siguiente:
 - 2.1.1. El artículo 22 de la Ley 1673 de 2013 que a su tenor dispone: *“Artículo 22. Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley **y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen**”.*
 - 2.1.2. Por su parte el Artículo 5°. Del Decreto 556 de 2014, dispone respecto a las Categorías en las que los evaluadores debe inscribirse en el Registro

Abierto de Avaluadores, lo siguiente: *“ Para efectos de la inscripción en el RAA, los avaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, **de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 ...”**”*.

2.1.3. En línea con lo arriba expuesto, resulta procedente pronunciarme sobre la idoneidad del perito que rindió el dictamen, para tal efecto el perito que debe realizar el avaluo comercial corporativo dentro del presente proceso, debe estar registrado en el Registro abierto de avaluadores bajo las siguientes categorías:

- Categoría 1. inmuebles Urbanos
- Categoría 13 intangibles especiales: Daño emergente y lucro cesante

Al revisar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), del perito GERMAN JAVIER ANGULO DOMINGUEZ, da cuenta que se encuentra inscrito únicamente en la categoría 1 de inmuebles Urbanos, es decir al tenor de lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 556 de 2014, no ha acreditado ante la autoridad reguladora los conocimientos específicos requeridos para realizar avaluos de intangibles especiales (Daño emergente y Lucro cesante), como es el caso que nos ocupa. Por lo anterior, el perito designado no es idóneo para realizar el avaluo decretado de oficio por el despacho.

Esta situación fue corroborada por parte del perito quien dejó dicho dentro del interrogatorio que no contaba con el registro en la categoría No. 13 y que el avaluo rendido por él no es de aquellos denominados comerciales corporativos. Por lo que en ese orden de ideas, no cumple el avaluo rendido de oficio al requisito exigido dentro del proceso de expropiación por el numeral 6 del artículo 399 del C.G.P. que indica que el avaluo debe ser realizado por el IGAC o por una lonja de propiedad Raíz.

En esta línea, al establecer el legislador taxativamente la procedencia que debe tener la que ha de aportarse dentro del presente proceso (AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO REALIZADO POR EL IGAC o POR UNA LONJA), lo hizo de manera imperativa, hacer caso omiso de dicha exigencia, constituye incumplimiento al requisito extrínseco de **conducencia de la prueba**, teniendo en cuenta que nos encontramos frente a un procesos especial de Expropiación, donde la fuerza material probatoria lo constituyen los dictámenes periciales, los cuales deben ser equiparable al aportado por el demandante, tornandose inconducentes el avaluo de oficio aportado al interior del proceso que fue elaborado por una persona natural.

3. Respecto al precio de adquisición de los predios requeridos, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 expresa: *“Artículo 6. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así: Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).*

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 su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.” (negrita y subrayado fuera de texto original).

Es decir señor Juez, que debemos circunscribirnos a la normatividad urbanística vigente al momento de la realización de la oferta del predio objeto de expropiación y no en documentos allegados de forma posterior a la misma, por cuanto el avaluo se estaría soportando en información valuatoria que no esta acorde a los lineamientos jurídicos establecidos para el presente caso.

- 3.1. El avaluo acogido por el despacho, contiene una mala interpretación de la norma urbanística, faltando a la etapa dispuesta en numeral 3 del artículo 6 de la Resolución No. 620 de 2008, que a su tenor reza: “3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, **verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble.** En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente”, pues efectivamente nombra el uso de suelo como urbano, pero omite, lo expuesto en el mapa de tratamientos del PBOT de Puerto Colombia, donde se verifica que el área requerida objeto de expropiación hace parte de la zona de protección del Municipio.
- 3.2. Por otra parte, dentro del avaluo de oficio, se realiza un análisis sobre lo descrito en el POMCA Mallorquín por parte de la CRA, sin embargo, es importante resaltar que las normas urbanísticas se encuentran descritas dentro del plan básico de ordenamiento territorial de Puerto Colombia, norma que no puede ser desconocida y es la que da cuenta de la existencia de la zona de protección asociada a llanuras de manglar.
- 3.3. Tal como se quedo demostrado en la contradicción del avaluo, el estudio de mercado sobre el cual se basa el perito para determinar el valor del área requerida, presenta inconsistencias el avaluo objeto de pronunciamiento, en lo que respecta a la ubicación de las ofertas, lo anterior, por cuanto estan ubicadas en el Barrio Villa Campestre Distrito de Barranquilla, cuando conforme consta en el libelo demandatorio y el acervo probatorio allegado, da cuenta de que el área requerida de terreno de 80,81 M2 determinada por la abscisa inicial K 33 + 152 I y abscisa final K 33 + 160 I, se segrega del predio de mayor extensión denominado T 3A 3 280, **ubicado en la Vereda/Barrio Puerto Colombia, Municipio de Puerto Colombia, Departamento del Atlántico;** por lo que las ofertas allí enlistadas, no cumplen lo dispuesto en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008, en el sentido de que las ofertas o transacciones recientes, NO son de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, por cuanto no guardan similitud con la norma urbanística.

Para tal efecto, señor juez, me permito presentar, la relación de ofertas presentadas por el perito en el dictamen decretado de oficio:

RELACION DE OFERTAS

OFERTA	COORDENADAS	DATOS		TELEFONO	NOMBRE	AREA	VR	TOTAL VR.	M2
	LATITUD LONGITUD	BARRIO	MUNICIPIO	SUELO					
1	11°137" N 74°5135" O	V. CAMP. B/QUILLA	URBANO	3005013961	FINCARAIZ 297	356.400.000	1.200.000		
2	11°136" N 74°5134" O	V. CAMP. B/QUILLA	URBANO	3005013961	FINCARAIZ 349	418.800.000	1.200.000		
3	11°149" N 74°5126" O	V. CAMP. B/QUILLA	URBANO	3007239318	FINCARAIZ 180	190.000.000	1.055.555		

3.4. En esa misma línea, la Investigación de Ofertas del avalúo de oficio, presenta las siguientes inconsistencias, que soportan los reparos de la decisión adoptada por su despacho en la sentencia de primera instancia, así:

- La información descriptiva de las ofertas incluidas en el ítem 9 no coinciden con la ubicación de las ofertas, tal como lo deje expuesto en el numeral anterior.
- Revisada la relación de ofertas y ubicadas de acuerdo con las coordenadas geográficas utilizadas se evidencia al despacho lo siguiente:



- De lo anterior se tiene que se encuentra que la oferta 2 y 3 no se encuentra dentro de un régimen de propiedad horizontal como el predio objeto de expropiación.
- La oferta 2 no está ubicada en el Municipio de Puerto Colombia, y de acuerdo con lo anterior las normas urbanísticas serían totalmente diferentes.
- La oferta 3 ubica uno de nuestros predios analizados para el proyecto el cual es CCB-UF6-168-D el cual cuenta un área total de 24475,26 m², área diferente mencionada en la oferta, lo que nos lleva a concluir que la oferta presentada en el avalúo no está bien georreferenciada.

3.5. Aunado a lo anterior, al momento de efectuar los cálculos el perito se limitó solo a dividir el área del predio con el valor de la oferta, sin hacer depuración del mercado, como lo indica el artículo 1 de la Resolución No. 620 de 2008. Siendo procedente dejar sentado al despacho que por ejemplo, en lo que se le logra evidenciar de la ubicación de las ofertas presentadas, algunas tienen construcciones las cuales no se descontaron para poder llegar al valor m² del terreno objeto de avalúo.

4. Conforme a lo anterior, resulta procedente concluir que el avaluo de oficio rendido por el señor GERMAN JAVIER ANGULO, presenta serias circunstancias que conducen a que en sede de segunda instancia, el Tribunal Superior de Barranquilla, revoque el numeral 2 de la sentencia de fecha 23 de septiembre de 2021, y en consecuencia acoja por encontrarse ajustado a derecho y a la normatividad valuatoria el avaluo oportunamente allegado al despacho con la demanda, por haberse realizado con base en las disposiciones del artículo 27 del Decreto 2150 de 1995; artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la ley 1682 de 2013 y en especial el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008.

PETICION

Se solicita al despacho, que en sede de APELACION, revoque el numeral 2 de la sentencia de fecha 23 de septiembre de 2021 (Notificado por estado el 24 de septiembre de 2021) y en consecuencia determine como indemnización del area requerida expropiada a favor del demandado la suma de **SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS ML. (\$7.766.430,00)**, correspondiente al avalúo comercial corporativo de fecha 14 de febrero de 2019 allegado a la demanda, por encontrarse ajustado a derecho y a la normatividad valuatoria como valor de la indemnización la contenida en el avaluo oportunamente allegado con la demanda, por haberse realizado con base en las disposiciones del artículo 27 del Decreto 2150 de 1995; artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la ley 1682 de 2013 y en especial el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008.

NOTIFICACIONES ELECTRONICAS

Recibo notificaciones electronicas en el correo mmartinez@consorciocostera.com y puedo ser contactada en el celular 3102030397.

Atentamente,



MARIA CRISTINA MARTINEZ BERDUGO
C.C. No. 49.797.057 de Valledupar
T.P. 141.177 del C.S.J