

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025		

ACNB-16976-2023

Chía, 29 de marzo de 2023

Señores

MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.

Email: mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca) Chía (Cundinamarca)

INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Dirección 1: Carrera 14 No. 93B-32 Oficina 201 – Bogotá D.C.

Dirección 2: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Edificio Tyfa Piso 5

Email: mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

CONSTRUCCIONES SAN JACINTO (antes CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.)

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Piso 2.

Email: capitalowersa@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.S. (Antes INVERSIONES CAMDEN LTDA)

Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.

Email: inversionescandem@gmail.com - mustafahns39@gmail.com -

mmustafal@yahoo.com

Chía (Cundinamarca)

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 001 del 10 de enero de 2017 – Accesos Norte de Bogotá – ACCENORTE S.A.S.

ASUNTO: Oficio de NOTIFICACIÓN POR AVISO de la **RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN** No. **20236060002905** de fecha **13 de marzo de 2023**.

En consideración a que la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, expidió la Resolución de Expropiación No. **20236060002905** de fecha **13 de marzo de 2023**. “Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno a segregarse de un predio requerido para la ejecución del Proyecto ACCESOS NORTE A LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES, ubicado en la vereda La Balsa, jurisdicción del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca.”, del predio denominado **LAS VEGUITAS**, ubicado en el área Rural de la Vereda La Balsa, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **175-00-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.

Que mediante oficio de citación **ACNB-16915-2023** de fecha **17 de marzo de 2023**, la **CONCESIONARIA ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE S.A.S.**, convocó a los propietarios del INMUEBLE a comparecer para realizar la respectiva

	NOTIFICACIÓN POR AVISO		Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025		

notificación de la mencionada Resolución de Expropiación No. **20236060002905** de fecha **13 de marzo de 2023**.

Que el aludido Oficio de Citación, fue remitido a los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación con los propietarios así:

Propietario	Correo electrónico	Fecha de remisión	Fecha de recibo
MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C	mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com	17/03/2023	17/03/2023
INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN	mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com	17/03/2023	17/03/2023
CONSTRUCCIONES SAN JACINTO (antes CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.)	capitaltowersa@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com	17/03/2023	17/03/2023
INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.S. (Antes INVERSIONES CAMDEN LTDA)	inversionescandem@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com	17/03/2023	17/03/2023

Que los Propietarios pese a haber transcurrido cinco (5) días hábiles desde el recibo de la citación, no ha sido posible la notificación personal de la Resolución de Expropiación.

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo No. **ACNB-16915-2023** de fecha 17 de marzo de 2023, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

Que en virtud de lo anterior y en aras de ser garantistas en el cumplimiento del debido proceso, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del mencionado acto administrativo, dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo). Así:

AVISO

La Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, expidió La Resolución de Expropiación No. **20236060002905** de fecha **13 de marzo de 2023** “Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno a segregarse de un predio requerido para la ejecución del Proyecto ACCESOS NORTE A LA CIUDAD DE BOGOTA D.C UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES, ubicado en la vereda La Balsa, jurisdicción del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca.”, del predio denominado **LAS VEGUITAS**, ubicado en el área Rural de la Vereda La Balsa, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-025	

Contra la resolución solo procede el recurso de reposición en el efecto devolutivo, según el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal o por aviso, ante el Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno de la Agencia Nacional de Infraestructura, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La Resolución será de aplicación inmediata y quedará en firme una vez sea notificada, de conformidad con lo señalado en el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompañó para su conocimiento la Resolución de Expropiación No. **20236060002905** de fecha **13 de marzo de 2023**

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ACCENORTE S.A.S. Y EN LA PÁGINA WEB DE ACCENORTE S.A.S. Y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

FIJADO EL 29 DE MARZO DE 2023 A LAS 7:00 AM

DESFIJADO EL 4 DE ABRIL DE 2023 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
 GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
 EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
 Fecha: 2023.03.28 09:36:20 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: MFFT – Coordinadora Jurídica

Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica

Anexo: Copia de: Resolución de Expropiación No. **20236060002905** de fecha **13 de marzo de 2023**.



MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN No. 20236060002905



Fecha: 13-03-2023

“ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiacion de una zona de terreno a segregarse de un predio requerido para la ejecucion del Proyecto ACCESOS NORTE A LA CIUDAD DE BOGOTA D.C UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES, ubicado en la vereda La Balsa, jurisdiccion del Municipio de Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

EL VICEPRESIDENTE DE PLANEACIÓN, RIESGOS Y ENTORNO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

En uso de sus facultades legales y en especial las consagradas en el Decreto 4165 de 2011, modificado por el Decreto 746 de 2022, el literal vi, numeral 11 del artículo 4° de la Resolución No. 20221000007275 de 2022 y la Resolución 940 de 27 de junio de 2019, expedidas por la Agencia Nacional de Infraestructura, 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 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 numeral 1° del artículo 20 de la Ley 9 de 1989, dispone: *“La Expropiación, por los motivos enunciados en el Artículo 10 de la presente Ley, procederá: 1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa”*.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que modificó el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, establece que, para efectos de decretar su expropiación, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: *“(...) e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo”*.

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, que modificó el artículo 11 de la Ley 9 de 1989, prevé: *“Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 (...)”*.

Que el inciso 6° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, consagra: *“(...) 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 (...)”.

Que mediante el Decreto 4165 de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones INCO de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, que se denominará Agencia Nacional de Infraestructura, adscrita al Ministerio de Transporte.

Que el artículo 3° del Decreto 4165 de 2011, establece que el objeto de la Agencia Nacional de Infraestructura es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada (APP), para el diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración y/o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de los servicios conexos o relacionados y el desarrollo de proyectos de asociación público privada para otro tipo de infraestructura pública cuando así lo determine expresamente el Gobierno Nacional respecto de infraestructuras semejantes a las enunciadas.

Que el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, establece las reglas del proceso de expropiación.

Que 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 inciso 5° del artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, que modificó el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, señala: *“En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial”*.

Que el Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno de la Agencia Nacional de Infraestructura ostenta la facultad específica de suscribir los actos administrativos mediante los cuales se ordena el trámite de expropiación, así como aquellos en los cuales se resuelvan los recursos de reposición, de conformidad con lo señalado en el romano vi, numeral 11° del artículo 4° de la Resolución No. 2022-100-000727-5 del 3 de junio de 2022, expedida por la Agencia Nacional de Infraestructura.

Que, en el caso en concreto, la Agencia Nacional de Infraestructura suscribió con la **CONCESIÓN ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S., el Contrato de Concesión No. 001 de 2017**, en virtud del cual se encuentra adelantando el proyecto vial denominado **“ACCESOS NORTE A LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.”**.

Que mediante el Otrosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, suscrito el pasado 01 de julio de 2020, la Agencia Nacional de Infraestructura, delegó a la **SOCIEDAD ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.**, la Gestión Predial de los inmuebles requeridos para la Construcción de la Unidad Funcional 3 – Troncal de los Andes.

Que para la ejecución del proyecto vial **“ACCESOS NORTE A LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.”**, la Agencia Nacional de Infraestructura requiere la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio identificado con la ficha predial **No. ANB-3-025** elaborada el 15 de julio de 2020, por la Concesionaria Accesos Norte de Bogotá S.A.S., en la UNIDAD FUNCIONAL 3 - TRONCAL DE LOS ANDES, cuya área requerida de terreno es de **CINCO HECTÁREAS OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COMA CERO TRES METROS CUADRADOS (5 Ha 8279,03 m²)**.

Que la zona de terreno requerida y que en adelante se denominará el INMUEBLE, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisa inicial **K0+684,08 ID** y final **K1+600,83 ID**, sobre un área de terreno de **CINCO HECTÁREAS OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COMA CERO TRES**



METROS CUADRADOS (5 Ha 8279,03 m²), del predio denominado **LAS VEGUITAS**, ubicado en el área Rural de la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**, comprendida dentro de los siguientes linderos especiales: **POR EL NORTE:** En longitud de **31,07** metros, con predio **MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-040) (P51-P48)**; **POR EL SUR:** En longitud de **91,04** metros con **RIO BOGOTÁ (P6-P84)**; **POR EL ORIENTE:** En longitud de **961,07** metros, de los cuales 51,68 m linda con **MARIA LEONOR VELASCO MELO (ANB-3-038) (P48-P47) / 287,39 m** linda con **MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-037 AL ANB-3-026) (P47-P35) / 157,18 m** linda con **MISMO PROPIETARIO (AREA SOBRANTE) (P35-P20) / 464,83 m** linda con **PREDIO DE LA CAR (P20-P6)**; **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de **902,54** metros, de los cuales 608,06 m linda con **COFTI DE COLOMBIA S.A.S. (P84-P59) / 294,47 m** linda con **INVERSIONES GROSSMAN MITRANI S.A.S. (P59-P51)**. Lo anterior de conformidad a lo determinado en la ficha predial No **ANB-3-025**.

Dado que no fue posible el ingreso al predio, se realizó sobre vuelo con Drone, observándose que sobre la zona de terreno descrita no presenta construcciones, construcciones anexas o especies vegetales.

Que los linderos generales del **INMUEBLE** se encuentran debida y expresamente determinados en la Escritura Pública No. 796 otorgada el 20 de septiembre de 2018 ante la Notaría Primera de Chía - Cundinamarca.

Que del **INMUEBLE**, figuran como propietarias las Sociedades **MUSTAFÁ HERMANOS S.A.S.** (Antes **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.**), identificada con el NIT: 830.112.039-9, **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.S.** (antes **INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION**), identificada con el NIT: 830.117.718-4, **INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con el NIT: 800.175.451-1, **CONSTRUCCIONES SAN JACINTO S.A.S.** (antes **CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.**), identificada con el NIT: 830.039.025-4, quienes lo adquirieron a título de **PERMUTA** que hicieron con el **CLUB SAN JACINTO**, tal como consta en la Escritura Pública No. 4337 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 20 de Bogotá D.C.; acto que se encuentra debidamente registrado en la anotación No. 002 de fecha el 23 de enero de 2015 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte.

Que la **SOCIEDAD ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.** realizó el estudio de títulos el **15 de julio de 2020**, en el cual se conceptuó que es viable con observaciones la adquisición de la franja de terreno requerida del **INMUEBLE**, a través del procedimiento de enajenación voluntaria y/o expropiación judicial.

Que la **SOCIEDAD ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.**, una vez identificado plenamente el **INMUEBLE** y su requerimiento para el desarrollo del proyecto vial mencionado, solicitó a los **PROPIETARIOS**, mediante comunicado **ACNB-8349-2020** de fecha **30 de junio de 2020**, permitir el ingreso al predio para realizar labores de verificación inventario de construcciones, construcciones anexas y especies vegetales, al igual que para realizar el respectivo avalúo comercial, solicitud que fue atendida, condicionando el ingreso al predio hasta después que se levantaran las condiciones de aislamiento preventivo impuesto por el Gobierno Nacional a través de los diferentes decretos expedidos. En consideración a lo anterior y en virtud de las habilitaciones legales contenidas en los Decretos Nos. 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 990 del 9 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con respecto a las actividades de infraestructura. Ante la imposibilidad de ingreso al predio, la **SOCIEDAD ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.**, solicitó a la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, informe de Avalúo Comercial Corporativo del **INMUEBLE**. Que fue realizado desde el exterior del predio, efectuando los análisis valuatorios con la información obtenida a partir de las vías vecinas al predio.

La Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria emitió el **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. TRONCAL DE LOS ANDES PREDIO No. ANB-3-025 2020 – CPR-001**, de fecha **29 de julio de 2020**. del **INMUEBLE**, fijando el mismo en la suma de **TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$3.366.809.412,00) MONEDA CORRIENTE.**, que corresponde al área de terreno requerida, discriminado de la siguiente manera:



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido (ZVC)	ha	1,572127	\$ 1.500.000.000	\$ 2.358.190.500
Área terreno requerido (ZPSH)	ha	4,255776	\$ 237.000.000	\$ 1.008.618.912
TOTAL AVALÚO COMERCIAL		5,827903		\$ 3.366.809.412

SON: TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES, OCHOCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M/CTE.

Fuente: Avalúo Comercial Corporativo No.ANB-3-025 de fecha 29 de julio de 2020, elaborado por la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria.

La indemnización correspondiente a daño emergente por reconocimiento de derechos notariales y de registro, no será reconocida a los propietarios dentro del proceso de expropiación, puesto que no se llegó a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, según el artículo 25 de Ley 1682 del 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

Que la **SOCIEDAD ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.**, con base en el citado Avalúo Comercial Corporativo del predio ANB-3-025 de fecha 29 de julio de 2020, formuló a las Sociedades **MUSTAFÁ HERMANOS S.A.S.** (Antes MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.), identificada con el NIT: 830.112.039-9, **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.S.** (antes INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION), identificada con el NIT: 830.117.718-4, **INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con el NIT: 800.175.451-1, **CONSTRUCCIONES SAN JACINTO S.A.S.** (antes CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.), Oferta Formal de Compra No. **ACNB-9210-2020** de fecha 04 de septiembre de 2020.

Que mediante oficio **ACNB-9211-2020** de fecha **04 de septiembre de 2020**, la Sociedad ACCENORTE S.A.S. remitió a los correos electrónicos indicados en los Certificados de Existencia y Representación legal de las Sociedades y a los que se ha tenido comunicación con las sociedades mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com - capitaltowersa@gmail.com - inversionescandem@gmail.com el Oficio de "Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra del predio ANB-3-025".

Dado que los representantes legales de las propietarias no se presentaron dentro del término legal a notificarse de la Oferta Formal de Compra **ACNB-9210-2020**, la Sociedad ACCENORTE S.A.S. procedió a notificarla en los términos indicados en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011. Por ello, remitió el documento "NOTIFICACIÓN POR AVISO", contenido en el Oficio **ACNB-9498-2020** de fecha **16 de septiembre de 2020** a los correos electrónico mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com - capitaltowersa@gmail.com - inversionescandem@gmail.com, al igual que se fijó por el término de 5 días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, la página web de ACCENORTE S.A.S. y de manera física en las carteleras de ACCENORTE S.A.S. ubicadas en el Centro de Control Operativo – CCO – ACCENORTE S.A.S. Ubicado en el Kilómetro 3 de la Autopista Norte, Cartelera ubicada en la Portería Yerbabuena Ruta 5501 PR7+500 y Cartelera Ubicada en el Sector Lomitas Ruta 5501 PR14+800.

Que mediante oficio No. **ACNB-9112-2020** de fecha **04 de septiembre de 2020**, la **SOCIEDAD ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.** solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, la inscripción de la Oferta Formal de Compra No **ACNB-9210-2020** en el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20746209**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, la cual se consigna en la anotación No. 11 de fecha 30 de septiembre de 2020.

Que las Sociedades **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.S.** (Antes INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION) y **CONSTRUCCIONES SAN JACINTO S.A.S.** (antes CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.) se pronunciaron frente a la oferta de compra en los siguientes términos:

Sociedad **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.S.** (Antes INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION), mediante comunicado de fecha **09 de octubre de 2020**, remitido a ACCENORTE S.A.S. desde correo electrónico inversionescandem@gmail.com, con asunto "Respuesta Oficio ACNB-9498-2020", radicado bajo consecutivo **RAD-ACNBT-5525**, se manifestó en los siguientes términos y la Sociedad ACCENORTE S.A.S. dio respuesta a cada una de ellas mediante el comunicado **ACNB-10001-2020** de fecha **26 de octubre de 2020**, remitida a los correos electrónicos inversionescandem@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com así:



Actuando dentro de los términos legalmente establecidos y con la finalidad de atender de manera puntual la comunicación del asunto, a través de la cual en su calidad de representante legal de la Inmobiliaria San Jacinto S.A.S (Antes sociedad Inversiones Camden SA) da respuesta al Oficio emitido por esta Sociedad bajo consecutivo ACNB-9498-2020, cuyo asunto corresponde a “ Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. ACNB-9210-2020 de fecha 4 de septiembre de 2020**”, procedemos a dar contestar a cada una de sus manifestaciones así:

Señala usted en la comunicación del asunto:

“(…)por medio del presente escrito, a pesar de que no han sido notificadas las Resoluciones No. 673 de 2016 y 1694 de 2019 con las cuales Accenorte pretende soportar los motivos de utilidad pública que dan lugar a la enajenación voluntaria o la eventual expropiación – y, por tanto, sin conocer su contenido- (...)”

Al respecto esta Sociedad considera procedente aclarar que:

El proceso de Enajenación voluntaria corresponde al procedimiento de origen legal regulado entre otras en las siguientes normas:

- Ley 9 de 1989 “**por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.**” especialmente en lo establecido en el **Capítulo III “De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.”** artículos 9 y siguientes que al efecto de la declaratoria de utilidad pública señala específicamente:

“ARTÍCULO 9° “El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

“Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales”¹.

- La Ley 388 de 1997, que específicamente en el Capítulo VII “**ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL**” a partir del artículo 58 establece entre otras regulaciones:

“ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: **“Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: (...)**

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; (...)”

Igualmente, la Ley 1682 de 2013, en los artículos 19 y siguientes señala:

“TÍTULO IV - GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I - Gestión y Adquisición Predial

Artículo 19. Definir 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.

Es entonces directamente la **LEGISLACIÓN COLOMBIANA** la que determinó y **DEFINIÓ**, como **MOTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA**, la ejecución de “**proyectos de infraestructura**” como lo es el proyecto a cargo de la Sociedad Concesionaria Accesos Norte de Bogotá S.A.S. y para el cual se requieren el inmueble de propiedad de la Sociedad que usted representa; y se constituye en consecuencia en el título habilitante para desarrollar y adelantar los procesos de adquisición de las zonas de terreno que para el efecto sean requeridas.

¹Conc. Código Civil, Artículo 665 “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

“Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”.



Es entonces la habilitación de origen LEGAL, la que permite, de conformidad con lo establecido en el Artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, a las entidades responsables de la ejecución del proyecto adelantar el procedimiento de expropiación administrativa o judicial- como es el caso de los procesos adelantados para el proyecto Accesos Norte a la Ciudad de Bogotá- tendientes a la adquisición de los bienes que de conformidad con la previsión de orden legal se declaran de utilidad pública e interés social por encontrarse destinados para la ejecución de este específico tipo de proyectos.

En consecuencia, se aclara que la declaratoria de utilidad pública que habilita la adquisición predial corresponde a la declaración de origen legal y no a las resoluciones mencionadas en su comunicación; toda vez que de conformidad con los textos legales transcritos resulta claro que esta declaratoria tiene origen legal y no deriva de una determinación de la administración contenida en un Acto Administrativo; a pesar de lo anterior le manifestamos que las mencionadas resoluciones corresponden a documentos públicos que pueden ser descargados por cualquier persona a través de las siguientes link's <https://www.ani.gov.co/resolucion-673-de-2016> - <https://www.ani.gov.co/resolucion-1694-de-2019>; motivo por el cual en caso que sea de su interés conocerlos podrá libremente acceder a ellos.

Y continua en su comunicación:

*"(...) -, dentro del término legal de 15 días hábiles establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, **manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, en los siguientes términos:**"*

Manifestación frente a la cual consideramos procedente aclarar a usted que:

De conformidad con los estrictos términos de la legislación colombiana el mencionado artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (**Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018**). Modificado por el art. 4, Ley 1742 de 2014, señala:

"Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los heredero determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. **Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley. (...)"**

Y el artículo 37 de la misma Ley 1682 de 2013, establece:

"ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> **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.



El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.”

En consideración a la legislación por usted mencionada resulta claro entonces que:

- De conformidad con lo establecido en el **numeral 4** del artículo 25 de la Ley 1682; modificado en los términos del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra notificada a la Sociedad que usted representa, mediante aviso de 16 de septiembre de 2020; tal como lo señala en el numeral 1 de la comunicación del asunto; determinó:

“(…) 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley. (…)”

- Que en concordancia con lo establecido en el Artículo 37 de la misma norma:

“(…) El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (…) 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).”

Toda vez que la manifestación de voluntad contenida en su comunicación continúa señalando:

“(…) manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, en los siguientes términos:

1. Como primera medida, es necesario señalar que la Oferta de Compra fue notificada mediante aviso del 17 de septiembre de 2020, el cual fue enviado vía correo electrónico al e-mail inversionescandem@gmail.com, por lo cual la sociedad Inmobiliaria San Jacinto SAS se encuentra dentro del término legal para presentar esta manifestación de voluntad.

Esta Sociedad debe ratificar lo señalado por usted, aclarando que, en consideración a que a fin de dar estricto cumplimiento a la legislación colombiana, la notificación de la Oferta de Compra contenida en el Oficio radicado bajo consecutivo ACNB-9498-2020, además de ser remitida al correo electrónico indicado en el certificado de existencia y representación legal de la Sociedad el día 4 de septiembre de 2020, de conformidad con constancia de entrega por correo electrónico de fecha 4 de septiembre de 2020, según Imágenes 1 y 2 anexas y fijado en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura, con link <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso> el día 17 de septiembre de 2020 y desfijado el día 23 de septiembre de 2020; fecha a partir de la cual, en aplicación de las previsiones legales inician a contarse los términos correspondientes.

En consecuencia y tal como usted lo señala, la comunicación radicada por usted ocurre dentro de los términos fijados por la Ley para el efecto.

Y continua su comunicación manifestando:



“(...) 2. En el marco de la negociación que pueda darse en la presente etapa del proceso de enajenación voluntaria, y para la cual expresamente señalo mi voluntad de lograr un acuerdo en términos satisfactorios, es preciso señalar que el avalúo con base en el cual pueda llegarse a un acuerdo, debe cumplir con los requisitos legales y reglamentarios previstos para el efecto en la Ley 1673 de 2013, la Ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998- compilado en el Decreto 1170 de 2015- y las Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del IGAC, entre otras, requisitos que no cumple el realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz. En efecto, entre otros vicios que se pueden advertir del mencionado avalúo, se evidencian los siguientes (...)”

Manifestación frente a la cual esta Sociedad procede a dar respuesta puntual:

De conformidad con la legislación transcrita en la presente comunicación, y especialmente la contenida en el numeral 4 del Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (**Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018**). **Modificado por el art. 4. Ley 1742 de 2014**) en concordancia con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) 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).”

Toda vez, que de conformidad con la transcripción efectuada del contenido del numeral segundo de su comunicación se señala:

“(...) es preciso señalar que el avalúo con base en el cual pueda llegarse a un acuerdo, debe cumplir con los requisitos legales y reglamentarios previstos para el efecto en la Ley 1673 de 2013, la Ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998- compilado en el Decreto 1170 de 2015- y las Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del IGAC, entre otras, requisitos que no cumple el realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz. En efecto, entre otros vicios que se pueden advertir del mencionado avalúo, se evidencian los siguientes (...)”

Se deduce el desacuerdo frente al Informe de avalúo comercial que soporta la oferta de compra notificada, circunstancia que impedirá dar cumplimiento a la legislación contenida en los artículos transcritos, al no contar con la voluntad del titular inscrito del derecho de dominio para suscribir Contrato de Promesa de Compraventa en los estrictos términos de las mencionadas normas; a pesar de lo cual esta Sociedad procederá igualmente a atender cada una de las razones que presuntamente motivan su manifestación relacionada con:

“(...)requisitos que no cumple el realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz. En efecto, entre otros vicios que se pueden advertir del mencionado avalúo, se evidencian los siguientes:

a. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y artículo 5 del Decreto 556 de 2014, para realizar avalúos relacionados con “obras de infraestructura” e “intangibles especiales”- daño emergente, lucro cesante y servidumbres-, los evaluadores deben estar inscritos en las categorías 4 y 13 del Registro Abierto de Avaluadores, establecidas en el citado artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

Bajo ese entendido, los evaluadores de la Cámara de la Propiedad Raíz que suscribieron el avalúo denominado “Tasación de la reconocimiento económico adicional (daño emergente)- negociación directa inmueble rural” para soportar la Oferta de Compra, deben estar inscritos en las categorías 4 y 13 del artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

No obstante, para el caso en particular, una vez revisado el Registro Abierto de Avaluadores de las personas que figuran como evaluadores: (i) Gloria Bonilla Chavez- RAA AVAL 20323383- y (ii) Bernardo Bonilla Parra- RAA AVAL 30122588-, se evidencia que no acreditaron las categorías 4 y 13, razón por la cual los citados evaluadores están impedidos para realizar el avalúo de daño emergente del predio objeto de enajenación voluntaria.

Así, ante la falta de idoneidad de los evaluadores y los errores en el avalúo que serán explicados a continuación, el avalúo no puede tenerse como válido y el mismo no puede fundamentar el valor de adquisición de los bienes, de tal manera que, para continuar con la negociación, sería necesario que se llevara a cabo un nuevo avalúo que cumpla con todas las exigencias legales y, con base en él, llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas partes.”



Al respecto de las consideraciones efectuadas el Concesionario debe reiterar:

- (i) Que de conformidad con lo establecido en **numeral 4** del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, **(Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018)**, en concordancia con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) 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).”

En tal condición legal, no resulta procedente atender su solicitud tendiente a:

“(...)el avalúo no puede tenerse como válido y el mismo no puede fundamentar el valor de adquisición de los bienes, de tal manera que, para continuar con la negociación, sería necesario que se lleve a cabo un nuevo avalúo que cumpla con todas las exigencias legales y, con base en él, llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas partes.”

Motivo por el cual y ante la negativa de adelantar el proceso de enajenación voluntaria en los términos de la Oferta de Compra a usted notificada, la Sociedad Concesionaria procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de dar inicio al correspondiente proceso de expropiación; a pesar de lo cual igualmente procedemos a pronunciarnos en lo relacionado con las observaciones realizadas frente al avalúo así:

- (ii) Señala en la comunicación del asunto:

“(...) No obstante, para el caso en particular, una vez revisado el Registro Abierto de Avaluadores de las personas que figuran como avaluadores: (i) Gloria Bonilla Chavez- RAA AVAL 20323383- y (ii) Bernardo Bonilla Parra- RAA AVAL 30122588-, se evidencia que no acreditaron las categorías 4 y 13, razón por la cual los citados avaluadores están impedidos para realizar el avalúo de daño emergente del predio objeto de enajenación voluntaria.(...)”

Al respecto, la Sociedad Accesos Norte de Bogotá S.A.S., procedió a solicitar a la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria atender las manifestaciones efectuadas en su comunicación, y en consecuencia, la entidad evaluadora mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020 (de la cual se adjunta copia en pdf) señaló:

“Efectivamente la presidenta Gloria Yamile Bonilla Chauvez y el vicepresidente Bernardo Bonilla Parra, no tienen registro como valuadores en la Categoría 13, es de aclarar que los dichos avaluadores firman el avalúo en su calidad de Presidente de la Cámara y Representante Legal de la misma, el Economista Bernardo Bonilla Parra, en su calidad de Representante Legal Suplente y Director del Proyecto. Quien elaboró los avalúos de Daño Emergente, entregados a ACCENORTE S.A.S, fue el Valuator Alberto Cristancho Varela, quien tiene por extensión la Categoría 13.

Vale la pena informar que con fecha 21 de Mayo de 2019, la ANA da respuesta a Derecho de Petición de fecha 06 de mayo de 2019, elevado por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, en la cual en dos de sus párrafos manifiesta “Uno de nuestros contratantes, por el contrario, nos exige que los avalúos deben firmarse únicamente por el valuator del predio con la categoría 13 del RAA de Intangibles Especiales, lo cual es claro y las otras firmas no pueden ser la de la Presidente Representante Legal y del Vicepresidente Representante Legal Suplente, en su calidad de Director del Proyecto, por no tener aun la certificación del RAA en la categoría de Intangibles Especiales.

“ Les ruego se sirva conceptuarnos si de acuerdo con la Reglamentación del RAA de la ANA y de la Ley 1673 de 2013, artículo 3. Los Representantes Legales del Gremio, están impedidos para firmar los avalúos, lo cual a su vez se expresa mediante las firmas de los Representantes, la condición de avalúos corporativos”.

Responde la ANA: “En ese sentido, la norma es clara en señalar que los avalúos corporativos, son aquellos realizados por “un gremio o lonja de propiedad raíz, con la participación colegiada de sus agremiados” lo que significa que, necesariamente, dichos informes deben ir suscritos por el Representante Legal de la entidad, o por su suplente, bajo cuyo adeudo, dichos informes se realizan,



debiendo, además, llevar la firma del valuador afiliado a la lonja o gremio que realizó el documento en la categoría o especialidad correspondiente”.

Adjuntamos a ustedes la respuesta del derecho de petición.

En lo que se refiere a la Categoría 4, Obras de Infraestructura, en la que la firma propietaria manifiesta deberían estar inscritos los valuadores, su alcance es: Estructuras Especiales, para proceso, puentes, túneles, acueductos, y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura general, obras de infraestructura que se deja claro no existen en los predios, por lo cual en el contrato suscrito entre la Cámara de la Propiedad Raíz y ACCENORTE S.A.S, ni en el alcance de los avalúos se solicitó esta valoración.

Así las cosas, los avalúos de Daño Emergente, remitidos a ACCENORTE, fueron aprobados por el comité realizado el día 28 de julio de 2020, en el cual participaron Gloria Bonilla Chauvez, en calidad de presidente y Representante Legal, Bernardo Bonilla Parra, en calidad de Director del Proyecto y como Representante Legal Suplente, y valuador Alberto Cristancho Varela, del cual se adjunta la certificación del RAA del presente mes.

(iii) Continúa su comunicación manifestando:

b. Igualmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y artículo 5 del Decreto 556 de 2014, para realizar avalúos relacionados con "Recursos naturales y suelos de protección", los valuadores deben estar inscritos en la categoría 3 del Registro Abierto de Avaluadores, establecidas en el citado artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

Bajo ese entendido, los evaluadores de la **Cámara de la Propiedad Raíz** que suscribieron el avalúo denominado "Informe de avalúo comercial corporativo" para soportar la Oferta de Compra, deben estar inscritos en la categoría 3 del artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

No obstante, para el caso en particular, una vez revisado el Registro Abierto de Avaluadores de las personas que figuran como evaluadores -no quienes hubieran podido participar eventualmente dentro del trámite, sino quienes con su firma asumen la responsabilidad derivada del avalúo- (i) Gloria Bonilla Chávez —RAA AVAL 20323383-, (ii) Bernardo Bonilla Parra —RAA AVAL 3011588-, y (iii) Luis Fernando Maguin Hennessey —RAA AVAL-79368576-, se evidencia que no se acreditó la categoría 3, razón por la cual los citados evaluadores están impedidos para realizar el avalúo del predio objeto de enajenación voluntaria.

Al respecto, la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria atendió esta observación mediante la misma comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020, señalando que:

“Una ronda técnica es para proteger el río y sus inundaciones, es decir para dar protección al predio de las inundaciones en las riveras de los ríos y quebradas, una ronda técnica puede o no tener cobertura vegetal, lo cual significa que las Corporaciones Autónomas Regionales están obligadas a determinar con los municipios cual es la ronda técnica; el río Bogotá tiene 30 metros en su ronda técnica, no obstante Bogotá o los municipios pueden reglamentarlas aumentando el área de las rondas técnicas, hay conceptos que dicen que por no tener la ronda técnica se convierte en terreno agrícola, es decir terreno rural.

En el Decreto 077 y la Ley 388 de 1998 y demás, las rondas técnicas son zonas de riesgo por inundación, esto definidas por la CAR, por lo cual se convierten en zonas de riesgo, así las cosas, las rondas técnicas de los ríos nunca serán tratadas como áreas de protección ambiental sino como zonas de riesgo.

Dice la A.N.A. en respuesta a la solicitud elevada por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, en la cual se pregunta si para valorar la ronda técnica requiere la categoría 3, responde la A.N.A. (se adjunta comunicación).

Se resalta en la respuesta de la A.N.A. “El Plan de ordenamiento territorial POT del Municipio, en donde se encuentra ubicado el bien, es el derrotero a seguir mediante el cual se logra determinar si a los bienes objeto de valuación deben dárseles el tratamiento de los que están ubicados en la categoría de suelos naturales y suelos de protección.



En el caso en cuestión la duda recae sobre la ronda de río definida en el Decreto Ley 2811 de 1974 en el literal c del artículo 83 de la siguiente forma: La faja paralela a la línea de marea máxima o a la del cauce permanente de ríos y lagos hasta de 30 metros de ancho, esta área corresponde a una ronda técnica, cuya función es la de proteger del riesgo de inundación, toda vez que dicho terreno se encuentra a nivel de la zona del cauce de cuerpos y corrientes de agua, encontrándose ante la constante posibilidad por el paso de crecientes, es entonces que varios autores consideran que la ronda de río es una zona de riesgo y no de suelo de protección ambiental.

Para concluir, para determinar si se requiere contar con la Categoría 3 para realizar el avalúo, se debe consultar el encargo valuatorio para establecer qué tipo de avalúo se está contratando y cuál es su finalidad y alcance. Adicionalmente se debe consultar el POT correspondiente para establecer si el predio objeto del avalúo es en su totalidad objeto de protección ambiental.

Se adjunta respuesta de la A.N.A de fecha 28 de octubre de 2020.

Así las cosas, la Cámara constata con la información suministrada por ACCENORTE S.A.S, que la ronda de río evaluada es una ronda técnica por lo cual no se trata de un predio de conservación ambiental. Como ya se dijo es una ronda técnica con riesgo de inundación definida por la CAR y las rondas técnicas de los ríos nunca serán tratadas como áreas de protección ambiental sino como zonas de riesgos.

Por todo lo anterior el evaluador Luis Fernando Maguin Hennessey, no requiere tener la categoría 3 para evaluar una ronda técnica. En lo que se refiere a Gloria Y Bonilla Chauvez, presidente y representante legal y Bernardo Bonilla Parra, Vicepresidente y representante legal suplente, como ya se dijo en anterior comunicación a ustedes no fungen como Avaluadores sino como representantes legales, lo cual quedo claro en la respuesta del derecho de petición de la ANA entregado a ustedes, tratándose de avalúos corporativos, la calidad de avalúo corporativo se la da las firmas de sus representantes legales.”

(iv) Continua su comunicación manifestando:

*“(…) c. Sin perjuicio de lo anterior, debe hacerse notar que en el numeral 1.13 del avalúo, se afirma que la **Cámara de la Propiedad Raíz** supuestamente realizó visita del predio el 23 de junio de 2020. No obstante, de manera contradictoria, en los numerales 6.6, 7.1 del mismo, se afirma textualmente que “no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio”.*

Al respecto, es necesario aclarar que la SOCIEDAD INVERSIONES CAMDEN SA hoy Inmobiliaria San Jacinto S.A.S. en los comunicados de (i) 6 de julio de 2020, (ii) 22 de julio de 2020, y (iii) 3 de agosto de 2020, nunca manifestó no tener disposición de programar la visita solicitada por Accenorte para adelantar el avalúo al inmueble identificado con inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, sino que, por el contrario, siempre manifestó total disposición de programar la misma, una vez fuera superada la medida de aislamiento preventivo obligatorio, ordenada por el Decreto Nacional 1076 de 2020, que no permitía en su momento, la circulación de personas que realizan la actividad de avalúos para la adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

*De lo anterior, se puede afirmar que el avalúo fue elaborado sin seguir el procedimiento adecuado, pues, de acuerdo con lo expresado en los numerales 6.6, 7.1 del avalúo, a pesar de que su propietario manifestó su plena disposición a permitir el ingreso del evaluador, la realidad es que no se hizo una visita al bien objeto de valoración, contradiciendo así lo expresado en los artículos 6-4 y 7 de la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, que prevén que se debe realizar un reconocimiento en terreno del bien objeto del avalúo para realizar una correcta identificación física del predio, etapa que no fue agotada por la **Cámara de la Propiedad Raíz**, lo que permite concluir que el avalúo es una mera estimación de precio y, por lo mismo, no puede ser un parámetro para la determinación del valor del inmueble que se pretende adquirir.”*

Al respecto, esta Sociedad debe reiterar a usted que:

De conformidad con lo establecido en **numeral 4** del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, (**Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018**), en concordancia con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) 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).”



En tal condición legal, y teniendo en consideración su manifestación de:

*“(...) lo que permite concluir que **el avalúo es una mera estimación de precio** y, por lo mismo, **no puede ser un parámetro para la determinación del valor del inmueble** que se pretende adquirir.”*

Debemos entender la negativa de adelantar el proceso de enajenación voluntaria en los estrictos términos de la ley; por no encontrarse de acuerdo con los términos de la Oferta de Compra a usted notificada, motivo por el cual, la Sociedad Concesionaria procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de dar inicio al correspondiente proceso de expropiación; a pesar de lo cual, como en las anteriores consideraciones igualmente continuaremos pronunciándonos en lo relacionado con las observaciones realizadas así:

- En cuanto a la presunta disposición de la Sociedad titular del derecho de dominio de permitir el ingreso al predio, debemos reiterar que la misma y el proceso surtido se encuentra debidamente documentado en nuestras comunicaciones identificadas bajo consecutivos **ACNB-8563-2020**, **ACNB-8699-2020** y **ACNB-8920-2020** (las cuales por ser de conocimiento de la Sociedad que usted representa, no consideramos procedentes reiterar pero que se adjuntan en pdf a la presente comunicación) y que permiten evidenciar los condicionamientos impuestos a fin de permitir el ingreso a las zonas de terreno requeridas para la ejecución del proyecto vial.
- Frente a la afirmación relacionada con la presunta elaboración del Informe de Avalúo Comercial Corporativo “(...) sin seguir el procedimiento adecuado (...)” pues según lo expresado en su comunicación: “(...) la realidad es que no se hizo una visita al bien objeto de valoración, contradiciendo así lo expresado en los artículos 6-4 y 7 de la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, que prevén que se debe realizar un reconocimiento en terreno del bien objeto del avalúo para realizar una correcta identificación física del predio, etapa que no fue agotada por la **Cámara de la Propiedad Raíz (...)**”

La Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria, mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020 señaló:

“(...) Posteriormente a solicitud de ACCENORTE S.A.S. el día 23 de julio de 2020, visitamos nuevamente el predio aclaro, sin ingresar al mismo, se nos informó que de acuerdo con una comunicación del propietario, no teníamos permiso del mismo para ingresar al predio, por lo cual volvimos a verlo por su perímetro, esta visita se realizó con los funcionarios del Consorcio, Reiner Echavarría y Julián Niño. (...)”

En consideración a lo expuesto y ante los condicionamientos impuestos por la Sociedad titular del derecho de dominio para permitir el acceso a los predios declarados de utilidad pública en virtud del requerimiento para la ejecución de una obra pública, se debió acudir a la realización del Informe de Avalúo Comercial Corporativo desde la fachada del mismo.

(v) Se señala por parte del representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio en el literal d) de su comunicación:

*d. Además, por no realizar la visita necesaria para elaborar el respectivo avalúo, de manera errónea y alejada de la realidad, en el numeral 1.12 "Información catastral", la **Cámara de la Propiedad Raíz** señaló que el bien objeto de expropiación contenía un "Área de terreno: 19Ha 982 m², y Área construida: 8.210 m²". No obstante, de manera contradictoria, en el numeral 7.1 "Áreas de construcción" se indicó que "no se observan construcciones".*

*Al respecto, es necesario señalar que el lote objeto de enajenación voluntaria, cuenta con la construcción de jarillones, cercas y canales, razón por la cual la **Cámara de la Propiedad Raíz** comete un error en la determinación del valor unitario del inmueble, al suponer, de manera equivocada, que no cuenta con mejoras y construcciones, situación que impide que dicho avalúo pueda ser el parámetro para la adquisición del inmueble por parte de Accenorte, pues lo cierto es que es un avalúo contrario a la realidad y bajo supuestos equivocados que generan una desviación inaceptable en el precio de la oferta.*

Al respecto, la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria atendió esta observación mediante la misma comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020, señalando que:



“(...) La información consignada en el numeral indicado, hace referencia a los datos que se obtiene del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, y hace alusión a las características totales del predio y no del área requerida, a diferencia de la ficha predial entregada por el Concesionario, en la cual se caracterizan las construcciones, mejores y especies vegetales que se encuentran dentro del área objeto de avalúo.

Respecto al Jarillón, este no se avalúo por no estar incluido en la ficha predial y desconocerse quien construyó el Jarillón, si el propietario o la CAR u otra entidad. Por ello, solicitamos que un término de máximo cinco (5) días, se permita el ingreso al predio y sean entregados por el propietario los permisos de construcción por la autoridad competente, la documentación correspondiente a facturas, planos de la obra y especificaciones técnicas.(...)”.

En tal sentido se da por atendida la observación contenida en el literal d, de la comunicación del asunto.

(vi) Se señala por parte del representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio en el literal e) de su comunicación:

- e. Continúa la comunicación manifestando en el literal e. *“e. Frente al área del bien objeto de expropiación, debido a que los numeral 1.12 y 6.2.1 del avalúo realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz son contradictorios, no resulta posible entender ni establecer cuál fue el área que realmente fue avaluada, situación que evidencia otro error adicional en la técnica de elaboración de los avalúos.”*

Al respecto, la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria atendió esta observación mediante la misma comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020, señalando que:

La zona indicada en el punto 1.12, hace referencia al área consignada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC en sus registros 1 y 2, en cuanto al área informada en el numeral 6.2.1. es la remitida por ACCENORTE S.A.S. en su ficha predial, la cual se tiene entendido es el resultado del Estudio de Títulos del predio.

(vii) Se señala por parte del representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio en el literal f) de su comunicación:

- f. Así mismo, es necesario mencionar que las fotos aportadas por la **Cámara de la Propiedad Raíz**, con las cuales pretende determinar la supuesta no existencia de obras de urbanismo del bien objeto de enajenación, fueron tomadas en agosto de 2019, época en que la CAR estaba realizando los trabajos de adecuación sobre el río Bogotá, por lo cual mal puede la **Cámara de la Propiedad Raíz** manifestar que tales fotografías fueron tomadas en julio de 2020, evidenciando así un error más en la técnica de elaboración de los avalúos y que revela que el resultado presentado no es coincidente con la realidad ni se basa en la normatividad aplicable.

Teniendo en cuenta que las comunicaciones cruzadas con el representante legal de la Sociedad titular del derecho de dominio; a través de las cuales se determinaron condiciones para permitir el acceso al predio, contenidas en los comunicados i). Su comunicado de fecha 06 de julio de 2020 con respuesta por ACCENORTE S.A.S. mediante comunicado **ACNB-8563-2020** de fecha 14 de julio de 2020, ii). Su comunicado de fecha 22 de julio de 2020 con respuesta por ACCENORTE S.A.S. mediante comunicado **ACNB-8699-2020** de fecha 27 de julio de 2020, iii). Su comunicado de fecha 03 de agosto de 2020 con respuesta por ACCENORTE S.A.S. mediante comunicado **ACNB-8920-2020** de fecha 13 de agosto de 2020. Como conclusión del cruce de correspondencia, no fue posible efectuar la verificación de la información contenida en las fichas prediales levantadas; motivo por el cual debió acudir a la elaboración del informe de avalúo comercial a través del método de fachada; a pesar de lo cual y reiterando lo señalado en el numeral v, y de conformidad con lo manifestado por la Cámara de la Propiedad Raíz; se solicita dentro del término de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente comunicación, emitir la correspondiente autorización de ingreso al predio a fin de verificar las manifestaciones efectuadas; a pesar de lo anterior y considerando la especial regulación legal del proceso de enajenación voluntaria, teniendo en cuenta el evidente desacuerdo manifestado por el titular inscrito del derecho de dominio frente al informe técnico de avalúo comercial corporativo que soporta la Oferta de Compra notificada, esta Sociedad procederá a remitir a la Agencia Nacional de Infraestructura el correspondiente expediente a fin de que se expida la correspondiente resolución de expropiación judicial



teniendo en cuenta que de conformidad con lo regulado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 debe considerarse que:

“ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes 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.

(...)

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

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.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.”

Regulación que permite entonces concluir, que de conformidad con las manifestaciones expuestas a lo largo de la comunicación del asunto; radicada por el Representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio está, no se encuentra conforme con el avalúo que soporta la oferta de compra; y que de conformidad con la regulación contenida en el artículo transcrito; especialmente en lo relativo a:

“(…) El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado (….)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 (….)”

Concordante con lo establecido en numeral 4 del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, **(Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018)**, y el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (….) 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).”

Y que el mismo artículo 61 de la Ley 388 de 1997, señala:

“(…) La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. (….)”

A pesar de que en el encabezado de la comunicación radicada el representante legal de la Sociedad titular del derecho de dominio manifiesta:

“(…) manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, en los siguientes términos:”



Resulta evidente el desacuerdo con el informe de avalúo comercial que soporta la Oferta de Compra; tal como se ha reiterado en párrafos precedentes, el Concesionario en consideración a la previsión contenida en el literal b del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de dar inicio al correspondiente proceso de expropiación; a pesar de lo cual igualmente procedemos a reiterar:

1. Que de conformidad con lo señalado en los numerales v y vii de la presente comunicación se solicita que dentro del término de los cinco (5) días siguientes al recibo de la misma, se aporten los soportes probatorios que permitan evidenciar las manifestaciones contenidas en la comunicación del asunto y especialmente en cuanto a las afirmaciones efectuadas en los literales d y f de su comunicación y que en el mismo plazo se permita el ingreso al predio a fin de verificar las obras por usted señaladas; a pesar de lo anterior y al no encontrarse debidamente soportadas las declaraciones efectuadas, estas no son procedentes para suspender los términos del procedimiento iniciado.

2. Que de conformidad con lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997:

“(…) La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.(…)”

A pesar de lo cual y de conformidad con lo establecido en la misma norma:

“(…) 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. (…)”

Regulación que habilita a las partes en cualquier etapa del proceso, y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, para proceder a suscribir documentos de acuerdo de enajenación voluntaria en los estrictos términos establecidos en las normas tantas veces reiteradas a lo largo del presente escrito.

d. En el literal g. de la comunicación radicada, se manifiesta:

*“g. Por otro lado, del numeral 2 "Documentos suministrados" del avalúo, se puede evidenciar que la **Cámara de la Propiedad Raíz** supuestamente utilizó los siguientes documentos suministrados por Accenorte: (i) Certificado de libertad y tradición 50N-20746209, (ii) Concepto de norma urbanística DOT P-0618-2020 del 13 de julio de 2002 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de planeación de Chía, (iii) Estudios de títulos de 15 de julio de 2020, (iv) Ficha predial con fecha de elaboración de 15 de julio de 2020, (y) plano predial con fecha de elaboración de 15 de julio de 2020, y (vi) Certificado catastral nacional No. 2786-112728-72188-2955385 de 6 de julio de 2020.*

No obstante, dentro del avalúo comercial realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz, únicamente se aportaron ciertos documentos de los mencionados, incumpliendo así lo establecido en los artículos 13 del Decreto 1420 de 1998, 5 de la Resolución 898 de 2014 del IGAC y 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que establecen que para la elaboración de los avalúos comerciales se debe realizar la revisión de la documentación suministrada por la peticionaria.

Aunado lo anterior, el artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC establece que el perito o la firma evaluadora que realice el respectivo avalúo, por un lado, debe obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien y, por otro, para una correcta identificación, el evaluador debe realizar una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien a pesar de que el estudio de títulos es responsabilidad de la interesada.

Frente a esas exigencias normativas, para el caso en particular, se puede evidenciar que no se revisaron ni aportaron dichos documentos necesarios para la elaboración del avalúo realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz, situación que conlleva a la conclusión de que era imposible determinar las condiciones reales del predio objeto de adquisición. Por ejemplo, como se mencionó anteriormente, la existencia de un jarillon, construcción que fue absolutamente ignorada por el evaluador, lo cual confirma que dicho avalúo no puede ser el parámetro para la adquisición del inmueble por parte de Accenorte, a menos que sean corregidos los diversos errores advertidos y algunos otros que no hemos señalado, pero que igualmente



existen y requieren que el evaluador, sea la Cámara de la Propiedad Raíz u otro sujeto, deba rehacer el avalúo a fin de que cumpla con el marco normativo aplicable.

Observaciones frente a las cuales el Concesionario debe señalar que Mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020, la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria, al respecto señala:

“Los artículos 13 del decreto 1420 de 1998 y el artículo 5 de la Resolución 898 de 2014, indican los documentos necesarios para realizar la solicitud de la elaboración del avalúo, y el insumo que se obtiene de el estudio de dichos documentos y la información de campo, es el avalúo comercial que indica el valor de precio de adquisición, el cual, según el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, es el que se les anexa en la oferta de compra notificada a los propietarios”.

En cuanto a la afirmación relacionada con:

“(…) lo cual confirma que **dicho avalúo no puede ser el parámetro para la adquisición del inmueble por parte de Accenorte**, a menos que **sean corregidos los diversos errores advertidos y algunos otros que no hemos señalado**, pero que igualmente existen y requiere que el evaluador, sea la **Cámara de la Propiedad Raíz** u otro sujeto deba rehacer el avalúo(…)”

Debemos reiterar lo señalado en el numeral precedente, en el sentido de recordar que teniendo en cuenta, que de conformidad con lo regulado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 debe considerarse que:

“ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes 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.

(…)

Quando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

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.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.”

Y en tal condición la solicitud de:

“(…) menos que **sean corregidos los diversos errores advertidos y algunos otros que no hemos señalado**, pero que igualmente existen y requiere que el evaluador, sea la **Cámara de la Propiedad Raíz** u otro sujeto deba rehacer el avalúo(…)”



No resulta procedente de conformidad con los análisis efectuados a todas y cada una de las observaciones contenidas en su comunicación; pero tampoco procede en los términos de lo establecido en la legislación transcrita.

Por lo expuesto y teniendo en cuenta que de la lectura de la afirmación efectuada por el Representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio; relacionada con:

*“(...) confirma que **dicho avalúo no puede ser el parámetro para la adquisición del inmueble por parte de Accenorte** (...)”* y las demás contenidas en la comunicación, se evidencia que no se encuentra conforme con el avalúo que soporta la oferta de compra; y que de conformidad con la regulación contenida en el artículo transcrito; especialmente en lo relativo a:

*“(...) **El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado (...)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 (...)**”*

Concordante con lo establecido en numeral 4 del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, (**Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018**), y el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

*“**El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) 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).**”*

A pesar de que en el encabezado de la comunicación radicada el representante legal de la Sociedad titular del derecho de dominio manifiesta:

*“(...) **manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, en los siguientes términos:**”*

Tal como se ha reiterado en párrafos precedentes, el Concesionario procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de dar inicio al correspondiente proceso de expropiación; teniendo en cuenta la clara imposibilidad de suscribir Contrato de promesa de compraventa o celebrar escritura pública dentro de los términos señalados por la Ley y en las condiciones establecidas en los artículos transcritos; lo anterior ante las inconformidades expuestas en la comunicación del asunto con relación al Informe de Avalúo Comercial Corporativo que soporta la Oferta de Compra y en estricta aplicación, entre otras, de las previsiones contenidas en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018:

*“**Artículo 10.** El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así: Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.*

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.



Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.*
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.(...)***

En cuanto a la manifestación final, efectuada en el punto 3 en la que señala:

“3. Con fundamento en lo expuesto, con el fin de que podamos avanzar en la negociación tendiente a la enajenación voluntaria del inmueble en términos satisfactorios para ambas partes, respetuosamente, solicito que el avalúo comercial realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz con el cual Accenorte determinó el precio de la Oferta de Compra no sea tenido en cuenta o, al menos, sea revisado y ajustado al precio real del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, de conformidad con la Ley 1673 de 2013, la Ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y las Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del IGAC.

*Finalmente, por un lado, la sociedad Inversiones Camden SA, hoy Inmobiliaria San Jacinto SAS, ratifica su voluntad inequívoca de realizar una negociación directa respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con **matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025** -sin que Accenorte pueda tergiversar y mal interpretar la voluntad de la sociedad que represento en el sentido de que no se quiere llegar a un acuerdo- y, por otro, se recuerda que, de acuerdo con lo previsto por la jurisprudencia constitucional y el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, nos encontramos en la etapa de negociación directa, etapa que dura 30 días hábiles, contados a partir de la notificación de la oferta de compra, en donde la negociación comprende la posibilidad de modificar el precio base señalado en la oferta de compra por parte de Accenorte.”*

Considerando que en virtud de las afirmaciones expuestas a lo largo de su escrito resulta claro que “(...) **Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.(...)**”, reiteramos a usted cada uno de los argumentos expuestos en la presente comunicación conforme a la Legislación Colombiana, y en tal consideración igualmente recordamos que de conformidad con lo regulado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 debe considerarse que:

“ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989 (...)

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. (...)

En tal condición quedamos atentos a atender cualquier inquietud adicional, recordando la disposición del Concesionario de adelantar el proceso de enajenación voluntaria en los estrictos términos establecidos en la legislación colombiana; esto es y de conformidad con lo reiterado a lo largo de la presente comunicación; en los términos señalados **en numeral 4 del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, (Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018)**, y el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

- Artículo 25 **(Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018)**. *Modificado por el art. 4. Ley 1742 de 2014*, quedará así:

“Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:

Artículo 25. *Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas*



personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los heredero determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley. (...)

Y el artículo 37 de la misma Ley 1682 de 2013, que establece:

“ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.”

Que la Sociedad, **CONSTRUCCIONES SAN JACINTO S.A.S.** (antes CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.), mediante comunicado de fecha **09 de octubre de 2020**, remitido a ACCENORTE S.A.S. desde correo electrónico capitaltowersa@gmail.com, con asunto “Respuesta Oficio ACNB-9498-2020”, radicado bajo consecutivo **RAD-ACNBT-5526**, se manifestó en los siguientes términos y la Sociedad ACCENORTE S.A.S. dio respuesta a cada una de ellas mediante el comunicado **ACNB-10002-2020** de fecha **26 de octubre de 2020**, remitida a los correos electrónicos capitaltowersa@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com así:

“Actuando dentro de los términos legalmente establecidos y con la finalidad de atender de manera puntual la comunicación del asunto, a través de la cual en su calidad de representante legal de la Construcciones San Jacinto S.A.S. (Antes Construcciones Capital Tower S.A.) da respuesta al Oficio emitido por esta Sociedad bajo consecutivo ACNB-9498-2020, cuyo asunto corresponde a “ Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. **ACNB-9210-2020** de fecha **4 de septiembre de 2020**”, procedemos a dar contestar a cada una de sus manifestaciones así:

Señala usted en la comunicación del asunto:



“(…) por medio del presente escrito, a pesar de que no han sido notificadas las Resoluciones No. 673 de 2016 y 1694 de 2019 con las cuales Accenorte pretende soportar los motivos de utilidad pública que dan lugar a la enajenación voluntaria o la eventual expropiación – y, por tanto, sin conocer su contenido- (...)”

Al respecto esta Sociedad considera procedente aclarar que:

El proceso de Enajenación voluntaria corresponde al procedimiento de origen legal regulado entre otras en las siguientes normas:

- Ley 9 de 1989 “**por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.**” especialmente en lo establecido en el **Capítulo III “De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.”** artículos 9 y siguientes que al efecto de la declaratoria de utilidad pública señala específicamente:

“ARTÍCULO 9° “El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

“Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales”².

- La Ley 388 de 1997, que específicamente en el Capítulo VII “**ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL**” a partir del artículo 58 establece entre otras regulaciones:

“ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: **“Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: (...)**

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; (...)”

Igualmente, la Ley 1682 de 2013, en los artículos 19 y siguientes señala:

“TÍTULO IV - GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I - Gestión y Adquisición Predial

Artículo 19. Definir 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.

Es entonces directamente la **LEGISLACIÓN COLOMBIANA** la que determinó y **DEFINIÓ**, como **MOTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA**, la ejecución de “**proyectos de infraestructura**” como lo es el proyecto a cargo de la Sociedad Concesionaria Accesos Norte de Bogotá S.A.S. y para el cual se requieren el inmueble de propiedad de la Sociedad que usted representa; y se constituye en consecuencia en el título habilitante para desarrollar y adelantar los procesos de adquisición de las zonas de terreno que para el efecto sean requeridas.

Es entonces la habilitación de origen **LEGAL**, la que permite, de conformidad con lo establecido en el Artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, a las entidades responsables de la ejecución del proyecto adelantar el procedimiento de expropiación administrativa o judicial- como es el caso de los procesos adelantados para el proyecto Accesos Norte a la Ciudad de Bogotá- tendientes a la adquisición de lo bienes que de conformidad con la previsión de orden legal se declaran de utilidad pública e interés social por encontrarse destinados para la ejecución de este específico tipo de proyectos.

² Conc. Código Civil, Artículo 665 “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

“Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”.



En consecuencia, se aclara que la declaratoria de utilidad pública que habilita la adquisición predial corresponde a la declaración de origen legal y no a las resoluciones mencionadas en su comunicación; toda vez que de conformidad con los textos legales transcritos resulta claro que esta declaratoria tiene origen legal y no deriva de una determinación de la administración contenida en un Acto Administrativo; a pesar de lo anterior le manifestamos que las mencionadas resoluciones corresponden a documentos públicos que pueden ser descargados por cualquier persona a través de las siguientes link's <https://www.ani.gov.co/resolucion-673-de-2016> - <https://www.ani.gov.co/resolucion-1694-de-2019>; motivo por el cual en caso que sea de su interés conocerlos podrá libremente acceder a ellos.

Y continua en su comunicación:

"(...) -, dentro del término legal de 15 días hábiles establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, **manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, en los siguientes términos:**"

Manifestación frente a la cual consideramos procedente aclarar a usted que:

De conformidad con los estrictos términos de la legislación colombiana el mencionado artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (**Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018**). Modificado por el art. 4, Ley 1742 de 2014, señala:

Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los heredero determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. **Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley. (...)**"

Y el artículo 37 de la misma Ley 1682 de 2013, establece:

"ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> **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.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.



El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.”

En consideración a la legislación por usted mencionada resulta claro entonces que:

- *De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 25 de la Ley 1682; modificado en los términos del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra notificada a la Sociedad que usted representa, mediante aviso de 16 de septiembre de 2020; tal como lo señala en el numeral 1 de la comunicación del asunto; determinó:*

*“(...) 4. **Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley. (...)**”*

- *Que en concordancia con lo establecido en el Artículo 37 de la misma norma:*

*“(...) **El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) 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).**”*

Toda vez que la manifestación de voluntad contenida en su comunicación continúa señalando:

*“(...) **manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, en los siguientes términos:***

1. Como primera medida, es necesario señalar que la Oferta de Compra fue notificada mediante aviso del 17 de septiembre de 2020, el cual fue enviado vía correo electrónico al e-mail capitaltowersa@gmail.com, por lo cual la sociedad Construcciones San Jacinto SAS se encuentra dentro del término legal para presentar esta manifestación de voluntad.

Esta Sociedad debe ratificar lo señalado por usted, aclarando que, en consideración a que a fin de dar estricto cumplimiento a la legislación colombiana, la notificación de la Oferta de Compra contenida en el Oficio radicado bajo consecutivo ACNB-9498-2020, además de ser remitida al correo electrónico indicado en el certificado de existencia y representación legal de la Sociedad el día 4 de septiembre de 2020, de conformidad con constancia de entrega por correo electrónico de fecha 4 de septiembre de 2020, según Imágenes 1 y 2 anexas y fijado en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura, con link <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso> el día 17 de septiembre de 2020 y desfijado el día 23 de septiembre de 2020; fecha a partir de la cual, en aplicación de las previsiones legales inician a contarse los términos correspondientes.

En consecuencia y tal como usted lo señala, la comunicación radicada por usted ocurre dentro de los términos fijados por la Ley para el efecto.

Y continua su comunicación manifestando:

“(...) 2. En el marco de la negociación que pueda darse en la presente etapa del proceso de enajenación voluntaria, y para la cual expresamente señalo mi voluntad de lograr un acuerdo en términos satisfactorios, es preciso señalar que el avalúo con base en el cual pueda llegarse a un acuerdo, debe cumplir con los requisitos legales y reglamentarios previstos para el efecto en la Ley 1673 de 2013, la Ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998- compilado en el Decreto 1170 de 2015- y las Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del IGAC, entre otras, requisitos que no cumple el realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz. En efecto, entre otros vicios que se pueden advertir del mencionado avalúo, se evidencian los siguientes (...)”



Manifestación frente a la cual esta Sociedad procede a dar respuesta puntual:

De conformidad con la legislación transcrita en la presente comunicación, y especialmente la contenida en el numeral 4 del Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (**Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018**). Modificado por el art. 4, Ley 1742 de 2014) en concordancia con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) 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).”

Toda vez, que de conformidad con la transcripción efectuada del contenido del numeral segundo de su comunicación se señala:

“(…) es preciso señalar que el avalúo con base en el cual pueda llegarse a un acuerdo, debe cumplir con los requisitos legales y reglamentarios previstos para el efecto en la Ley 1673 de 2013, la Ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998- compilado en el Decreto 1170 de 2015- y las Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del IGAC, entre otras, requisitos que no cumple el realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz. En efecto, entre otros vicios que se pueden advertir del mencionado avalúo, se evidencian los siguientes (…)”

Se deduce el desacuerdo frente al Informe de avalúo comercial que soporta la oferta de compra notificada, circunstancia que impedirá dar cumplimiento a la legislación contenida en los artículos transcritos, al no contar con la voluntad del titular inscrito del derecho de dominio para suscribir Contrato de Promesa de Compraventa en los estrictos términos de las mencionadas normas; a pesar de lo cual esta Sociedad procederá igualmente a atender cada una de las razones que presuntamente motivan su manifestación relacionada con:

“(…)requisitos que no cumple el realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz. En efecto, entre otros vicios que se pueden advertir del mencionado avalúo, se evidencian los siguientes:

a. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y artículo 5 del Decreto 556 de 2014, para realizar avalúos relacionados con “obras de infraestructura” e “intangibles especiales”- daño emergente, lucro cesante y servidumbres-, los evaluadores deben estar inscritos en las categorías 4 y 13 del Registro Abierto de Avaluadores, establecidas en el citado artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

Bajo ese entendido, los evaluadores de la Cámara de la Propiedad Raíz que suscribieron el avalúo denominado “Tasación de la reconocimiento económico adicional (daño emergente)- negociación directa inmueble rural” para soportar la Oferta de Compra, deben estar inscritos en las categorías 4 y 13 del artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

No obstante, para el caso en particular, una vez revisado el Registro Abierto de Avaluadores de las personas que figuran como evaluadores: (i) Gloria Bonilla Chavez- RAA AVAL 20323383- y (ii) Bernardo Bonilla Parra- RAA AVAL 30122588-, se evidencia que no acreditaron las categorías 4 y 13, razón por la cual los citados evaluadores están impedidos para realizar el avalúo de daño emergente del predio objeto de enajenación voluntaria.

Así, ante la falta de idoneidad de los evaluadores y los errores en el avalúo que serán explicados a continuación, el avalúo no puede tenerse como válido y el mismo no puede fundamentar el valor de adquisición de los bienes, de tal manera que, para continuar con la negociación, sería necesario que se llevara a cabo un nuevo avalúo que cumpla con todas las exigencias legales y, con base en él, llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas partes.”

Al respecto de las consideraciones efectuadas el Concesionario debe reiterar:

(viii) Que de conformidad con lo establecido en numeral 4 del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, (**Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018**), en concordancia con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) 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)."

En tal condición legal, no resulta procedente atender su solicitud tendiente a:

"(...) el avalúo no puede tenerse como válido y el mismo no puede fundamentar el valor de adquisición de los bienes, de tal manera que, para continuar con la negociación, sería necesario que se llevará a cabo un nuevo avalúo que cumpla con todas las exigencias legales y, con base en él, llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas partes."

Motivo por el cual y ante la negativa de adelantar el proceso de enajenación voluntaria en los términos de la Oferta de Compra a usted notificada, la Sociedad Concesionaria procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de dar inicio al correspondiente proceso de expropiación; a pesar de lo cual igualmente procedemos a pronunciarnos en lo relacionado con las observaciones realizadas frente al avalúo así:

(ix) Señala en la comunicación del asunto:

"(...) No obstante, para el caso en particular, una vez revisado el Registro Abierto de Avaluadores de las personas que figuran como avaluadores: (i) Gloria Bonilla Chavez- RAA AVAL 20323383- y (ii) Bernardo Bonilla Parra- RAA AVAL 30122588-, se evidencia que no acreditaron las categorías 4 y 13, razón por la cual los citados avaluadores están impedidos para realizar el avalúo de daño emergente del predio objeto de enajenación voluntaria.(...)"

Al respecto, la Sociedad Accesos Norte de Bogotá S.A.S., procedió a solicitar a la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria atender las manifestaciones efectuadas en su comunicación, y en consecuencia, la entidad evaluadora mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020 (de la cual se adjunta copia en pdf) señaló:

"Efectivamente la presidenta Gloria Yamile Bonilla Chauvez y el vicepresidente Bernardo Bonilla Parra, no tienen registro como valuadores en la Categoría 13, es de aclarar que los dichos avaluadores firman el avalúo en su calidad de Presidente de la Cámara y Representante Legal de la misma, el Economista Bernardo Bonilla Parra, en su calidad de Representante Legal Suplente y Director del Proyecto. Quien elaboró los avalúos de Daño Emergente, entregados a ACCENORTE S.A.S, fue el Valuador Alberto Cristancho Varela, quien tiene por extensión la Categoría 13.

Vale la pena informar que con fecha 21 de Mayo de 2019, la ANA da respuesta a Derecho de Petición de fecha 06 de mayo de 2019, elevado por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, en la cual en dos de sus párrafos manifiesta "Uno de nuestros contratantes, por el contrario, nos exige que los avalúos deben firmarse únicamente por el valuador del predio con la categoría 13 del RAA de Intangibles Especiales, lo cual es claro y las otras firmas no pueden ser la de la Presidente Representante Legal y del Vicepresidente Representante Legal Suplente, en su calidad de Director del Proyecto, por no tener aun la certificación del RAA en la categoría de Intangibles Especiales.

" Les ruego se sirva conceptuarnos si de acuerdo con la Reglamentación del RAA de la ANA y de la Ley 1673 de 2013, artículo 3. Los Representantes Legales del Gremio, están impedidos para firmar los avalúos, lo cual a su vez se expresa mediante las firmas de los Representantes, la condición de avalúos corporativos".

Responde la ANA: "En ese sentido, la norma es clara en señalar que los avalúos corporativos, son aquellos realizados por "un gremio o lonja de propiedad raíz, con la participación colegiada de sus agremiados" lo que significa que, necesariamente, dichos informes deben ir suscritos por el Representante Legal de la entidad, o por su suplente, bajo cuyo adeudo, dichos informes se realizan, debiendo, además, llevar la firma del valuador afiliado a la lonja o gremio que realizó el documento en la categoría o especialidad correspondiente".

Adjuntamos a ustedes la respuesta del derecho de petición.

En lo que se refiere a la Categoría 4, Obras de Infraestructura, en la que la firma propietaria manifiesta deberían estar inscritos los valuadores, su alcance es: Estructuras Especiales, para proceso, puentes, túneles, acueductos, y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura general, obras de infraestructura que se deja claro no existen en los predios, por lo cual



en el contrato suscrito entre la Cámara de la Propiedad Raíz y ACCENORTE S.A.S, ni en el alcance de los avalúos se solicitó esta valoración.

Así las cosas, los avalúos de Daño Emergente, remitidos a ACCENORTE, fueron aprobados por el comité realizado el día 28 de julio de 2020, en el cual participaron Gloria Bonilla Chauvez, en calidad de presidente y Representante Legal, Bernardo Bonilla Parra, en calidad de Director del Proyecto y como Representante Legal Suplente, y valuador Alberto Cristancho Varela, del cual se adjunta la certificación del RAA del presente mes.

(x) Continúa su comunicación manifestando:

c. Igualmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 y artículo 5 del Decreto 556 de 2014, para realizar avalúos relacionados con "Recursos naturales y suelos de protección", los evaluadores deben estar inscritos en la categoría 3 del Registro Abierto de Avaluadores, establecidas en el citado artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

Bajo ese entendido, los evaluadores de la **Cámara de la Propiedad Raíz** que suscribieron el avalúo denominado "Informe de avalúo comercial corporativo" para soportar la Oferta de Compra, deben estar inscritos en la categoría 3 del artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

No obstante, para el caso en particular, una vez revisado el Registro Abierto de Avaluadores de las personas que figuran como evaluadores -no quienes hubieran podido participar eventualmente dentro del trámite, sino quienes con su firma asumen la responsabilidad derivada del avalúo- (i) Gloria Bonilla Chávez —RAA AVAL 20323383-, (ii) Bernardo Bonilla Parra —RAA AVAL 3011588-, y (iii) Luis Fernando Maguin Hennessey —RAA AVAL-79368576-, se evidencia que no se acreditó la categoría 3, razón por la cual los citados evaluadores están impedidos para realizar el avalúo del predio objeto de enajenación voluntaria.

Al respecto, la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria atendió esta observación mediante la misma comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020, señalando que:

"Una ronda técnica es para proteger el río y sus inundaciones, es decir para dar protección al predio de las inundaciones en las riveras de los ríos y quebradas, una ronda técnica puede o no tener cobertura vegetal, lo cual significa que las Corporaciones Autónomas Regionales están obligadas a determinar con los municipios cual es la ronda técnica; el río Bogotá tiene 30 metros en su ronda técnica, no obstante Bogotá o los municipios pueden reglamentarlas aumentando el área de las rondas técnicas, hay conceptos que dicen que por no tener la ronda técnica se convierte en terreno agrícola, es decir terreno rural.

En el Decreto 077 y la Ley 388 de 1998 y demás, las rondas técnicas son zonas de riesgo por inundación, esto definidas por la CAR, por lo cual se convierten en zonas de riesgo, así las cosas, las rondas técnicas de los ríos nunca serán tratadas como áreas de protección ambiental sino como zonas de riesgo.

Dice la A.N.A. en respuesta a la solicitud elevada por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, en la cual se pregunta si para valorar la ronda técnica requiere la categoría 3, responde la A.N.A. (se adjunta comunicación).

Se resalta en la respuesta de la A.N.A. "El Plan de ordenamiento territorial POT del Municipio, en donde se encuentra ubicado el bien, es el derrotero a seguir mediante el cual se logra determinar si a los bienes objeto de valuación deben dárseles el tratamiento de los que están ubicados en la categoría de suelos naturales y suelos de protección.

En el caso en cuestión la duda recae sobre la ronda de río definida en el Decreto Ley 2811 de 1974 en el literal c del artículo 83 de la siguiente forma: La faja paralela a la línea de marea máxima o a la del cauce permanente de ríos y lagos hasta de 30 metros de ancho, esta área corresponde a una ronda técnica, cuya función es la de proteger del riesgo de inundación, toda vez que dicho terreno se encuentra a nivel de la zona del cauce de cuerpos y corrientes de agua, encontrándose ante la constante posibilidad por el paso de crecientes, es entonces que varios autores consideran que la ronda de río es una zona de riesgo y no de suelo de protección ambiental.

Para concluir, para determinar si se requiere contar con la Categoría 3 para realizar el avalúo, se debe consultar el encargo valuatorio para establecer qué tipo de avalúo se está contratando y cuál es su



finalidad y alcance. Adicionalmente se debe consultar el POT correspondiente para establecer si el predio objeto del avalúo es en su totalidad objeto de protección ambiental.

Se adjunta respuesta de la A.N.A de fecha 28 de octubre de 2020.

Así las cosas, la Cámara constata con la información suministrada por ACCENORTE S.A.S, que la ronda de río avaluada es una ronda técnica por lo cual no se trata de un predio de conservación ambiental. Como ya se dijo es una ronda técnica con riesgo de inundación definida por la CAR y las rondas técnicas de los ríos nunca serán tratadas como áreas de protección ambiental sino como zonas de riesgos.

Por todo lo anterior el evaluador Luis Fernando Maguin Hennessey, no requiere tener la categoría 3 para evaluar una ronda técnica. En lo que se refiere a Gloria Y Bonilla Chauvez, presidente y representante legal y Bernardo Bonilla Parra, Vicepresidente y representante legal suplente, como ya se dijo en anterior comunicación a ustedes no fungen como Avaluadores sino como representantes legales, lo cual quedo claro en la respuesta del derecho de petición de la ANA entregado a ustedes, tratándose de avalúos corporativos, la calidad de avalúo corporativo se la da las firmas de sus representantes legales.”

(xi) Continúa su comunicación manifestando:

“(…) c. Sin perjuicio de lo anterior, debe hacerse notar que en el numeral 1.13 del avalúo, se afirma que la **Cámara de la Propiedad Raíz** supuestamente realizó visita del predio el 23 de junio de 2020. No obstante, de manera contradictoria, en los numerales 6.6, 7.1 del mismo, se afirma textualmente que “no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio”.

Al respecto, es necesario aclarar que la CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A. hoy Construcciones San Jacinto S.A.S.. en los comunicados de (i) 6 de julio de 2020, (ii) 22 de julio de 2020, y (iii) 3 de agosto de 2020, nunca manifestó no tener disposición de programar la visita solicitada por Accenorte para adelantar el avalúo al inmueble identificado con inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, sino que, por el contrario, siempre manifestó total disposición de programar la misma, una vez fuera superada la medida de aislamiento preventivo obligatorio, ordenada por el Decreto Nacional 1076 de 2020, que no permitía en su momento, la circulación de personas que realizan la actividad de avalúos para la adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

De lo anterior, se puede afirmar que el avalúo fue elaborado sin seguir el procedimiento adecuado, pues, de acuerdo con lo expresado en los numerales 6.6, 7.1 del avalúo, a pesar de que su propietario manifestó su plena disposición a permitir el ingreso del evaluador, la realidad es que no se hizo una visita al bien objeto de valoración, contradiciendo así lo expresado en los artículos 6-4 y 7 de la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, que prevén que se debe realizar un reconocimiento en terreno del bien objeto del avalúo para realizar una correcta identificación física del predio, etapa que no fue agotada por la **Cámara de la Propiedad Raíz**, lo que permite concluir que el avalúo es una mera estimación de precio y, por lo mismo, no puede ser un parámetro para la determinación del valor del inmueble que se pretende adquirir.”

Al respecto, esta Sociedad debe reiterar a usted que:

De conformidad con lo establecido en **numeral 4** del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, (**Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018**), en concordancia con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) 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).”

En tal condición legal, y teniendo en consideración su manifestación de:

“(…) lo que permite concluir que **el avalúo es una mera estimación de precio** y, por lo mismo, **no puede ser un parámetro para la determinación del valor del inmueble** que se pretende adquirir.”

Debemos entender la negativa de adelantar el proceso de enajenación voluntaria en los estrictos términos de la ley; por no encontrarse de acuerdo con los términos de la Oferta de Compra a usted notificada, motivo por el cual, la Sociedad Concesionaria procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de dar inicio al correspondiente proceso de expropiación; a pesar de lo cual, como en



las anteriores consideraciones igualmente continuaremos pronunciándonos en lo relacionado con las observaciones realizadas así:

- En cuanto a la presunta disposición de la Sociedad titular del derecho de dominio de permitir el ingreso al predio, debemos reiterar que la misma y el proceso surtido se encuentra debidamente documentado en nuestras comunicaciones identificadas bajo consecutivos **ACNB-8564-2020**, **ACNB-8580-2020** y **ACNB-8917-2020** (las cuales por ser de conocimiento de la Sociedad que usted representa, no consideramos procedentes reiterar pero que se adjuntan en pdf a la presente comunicación) y que permiten evidenciar los condicionamientos impuestos a fin de permitir el ingreso a las zonas de terreno requeridas para la ejecución del proyecto vial.
- Frente a la afirmación relacionada con la presunta elaboración del Informe de Avalúo Comercial Corporativo "(...) sin seguir el procedimiento adecuado (...)" pues según lo expresado en su comunicación: "(...) la realidad es que no se hizo una visita al bien objeto de valoración, contradiciendo así lo expresado en los artículos 6-4 y 7 de la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, que prevén que se debe realizar un reconocimiento en terreno del bien objeto del avalúo para realizar una correcta identificación física del predio, etapa que no fue agotada por la **Cámara de la Propiedad Raíz (...)**"

La Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria, mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020 señaló:

"(...) Posteriormente a solicitud de ACCENORTE S.A.S. el día 23 de julio de 2020, visitamos nuevamente el predio aclaro, sin ingresar al mismo, se nos informó que de acuerdo con una comunicación del propietario, no teníamos permiso del mismo para ingresar al predio, por lo cual volvimos a verlo por su perímetro, esta visita se realizó con los funcionarios del Consorcio, Reiner Echavarría y Julián Niño. (...)"

En consideración a lo expuesto y ante los condicionamientos impuestos por la Sociedad titular del derecho de dominio para permitir el acceso a los predios declarados de utilidad pública en virtud del requerimiento para la ejecución de una obra pública, se debió acudir a la realización del Informe de Avalúo Comercial Corporativo desde la fachada del mismo.

(xii) Se señala por parte del representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio en el literal d) de su comunicación:

d. Además, por no realizar la visita necesaria para elaborar el respectivo avalúo, de manera errónea y alejada de la realidad, en el numeral 1.12 "Información catastral", la **Cámara de la Propiedad Raíz** señaló que el bien objeto de expropiación contenía un "Área de terreno: 19Ha 982 m², y Área construida: 8.210 m²". No obstante, de manera contradictoria, en el numeral 7.1 "Áreas de construcción" se indicó que "no se observan construcciones".

Al respecto, es necesario señalar que el lote objeto de enajenación voluntaria, cuenta con la construcción de jarillones, cercas y canales, razón por la cual la **Cámara de la Propiedad Raíz** comete un error en la determinación del valor unitario del inmueble, al suponer, de manera equivocada, que no cuenta con mejoras y construcciones, situación que impide que dicho avalúo pueda ser el parámetro para la adquisición del inmueble por parte de Accenorte, pues lo cierto es que es un avalúo contrario a la realidad y bajo supuestos equivocados que generan una desviación inaceptable en el precio de la oferta.

Al respecto, la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria atendió esta observación mediante la misma comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020, señalando que:

"(...) La información consignada en el numeral indicado, hace referencia a los datos que se obtiene del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, y hace alusión a las características totales del predio y no del área requerida, a diferencia de la ficha predial entregada por el Concesionario, en la cual se caracterizan las construcciones, mejores y especies vegetales que se encuentran dentro del área objeto de avalúo.

Respecto al Jarillón, este no se avalúo por no estar incluido en la ficha predial y desconocerse quien construyó el Jarillón, si el propietario o la CAR u otra entidad. Por ello, solicitamos que un término de máximo cinco (5) días, se permita el ingreso al predio y sean entregados por el propietario los permisos



de construcción por la autoridad competente, la documentación correspondiente a facturas, planos de la obra y especificaciones técnicas.(...).

En tal sentido se da por atendida la observación contenida en el literal d, de la comunicación del asunto.

(xiii) Se señala por parte del representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio en el literal e) de su comunicación:

- g. Continúa la comunicación manifestando en el literal e. “e. Frente al área del bien objeto de expropiación, debido a que los numeral 1.12 y 6.2.1 del avalúo realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz son contradictorios, no resulta posible entender ni establecer cuál fue el área que realmente fue evaluada, situación que evidencia otro error adicional en la técnica de elaboración de los avalúos.

Al respecto, la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria atendió esta observación mediante la misma comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020, señalando que:

La zona indicada en el punto 1.12, hace referencia al área consignada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC en sus registros 1 y 2, en cuanto al área informada en el numeral 6.2.1. es la remitida por ACCENORTE S.A.S. en su ficha predial, la cual se tiene entendido es el resultado del Estudio de Títulos del predio.

(xiv) Se señala por parte del representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio en el literal f) de su comunicación:

- h. Así mismo, es necesario mencionar que las fotos aportadas por la **Cámara de la Propiedad Raíz**, con las cuales pretende determinar la supuesta no existencia de obras de urbanismo del bien objeto de enajenación, fueron tomadas en agosto de 2019, época en que la CAR estaba realizando los trabajos de adecuación sobre el río Bogotá, por lo cual mal puede la **Cámara de la Propiedad Raíz** manifestar que tales fotografías fueron tomadas en julio de 2020, evidenciando así un error más en la técnica de elaboración de los avalúos y que revela que el resultado presentado no es coincidente con la realidad ni se basa en la normatividad aplicable.

Teniendo en cuenta que las comunicaciones cruzadas con el representante legal de la Sociedad titular del derecho de dominio; a través de las cuales se determinaron condiciones para permitir el acceso al predio, contenidas en los comunicados i). Su comunicado de fecha 06 de julio de 2020 con respuesta por ACCENORTE S.A.S. mediante comunicado **ACNB-8564-2020** de fecha 14 de julio de 2020, ii). Su comunicado de fecha 22 de julio de 2020 con respuesta por ACCENORTE S.A.S. mediante comunicado **ACNB-8580-2020** de fecha 27 de julio de 2020, iii). Su comunicado de fecha 03 de agosto de 2020 con respuesta por ACCENORTE S.A.S. mediante comunicado **ACNB-8917-2020** de fecha 13 de agosto de 2020. Como conclusión del cruce de correspondencia, no fue posible efectuar la verificación de la información contenida en las fichas prediales levantadas; motivo por el cual debió acudir a la elaboración del informe de avalúo comercial a través del método de fachada; a pesar de lo cual y reiterando lo señalado en el numeral v, y de conformidad con lo manifestado por la Cámara de la Propiedad Raíz; se solicita dentro del término de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente comunicación, emitir la correspondiente autorización de ingreso al predio a fin de verificar las manifestaciones efectuadas; a pesar de lo anterior y considerando la especial regulación legal del proceso de enajenación voluntaria, teniendo en cuenta el evidente desacuerdo manifestado por el titular inscrito del derecho de dominio frente al informe técnico de avalúo comercial corporativo que soporta la Oferta de Compra notificada, esta Sociedad procederá a remitir a la Agencia Nacional de Infraestructura el correspondiente expediente a fin de que se expida la correspondiente resolución de expropiación judicial teniendo en cuenta que de conformidad con lo regulado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 debe considerarse que:

“ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes 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.
(...)

Quando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

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.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.”

Regulación que permite entonces concluir, que de conformidad con las manifestaciones expuestas a lo largo de la comunicación del asunto; radicada por el Representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio está, no se encuentra conforme con el avalúo que soporta la oferta de compra; y que de conformidad con la regulación contenida en el artículo transcrito; especialmente en lo relativo a:

“(…) El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado (….)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 (….)”

Concordante con lo establecido en numeral 4 del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, **(Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018)**, y el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (….) 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).”

Y que el mismo artículo 61 de la Ley 388 de 1997, señala:

“(…) La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. (….)”

A pesar de que en el encabezado de la comunicación radicada el representante legal de la Sociedad titular del derecho de dominio manifiesta:

“(…) manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, en los siguientes términos:”

Resulta evidente el desacuerdo con el informe de avalúo comercial que soporta la Oferta de Compra; tal como se ha reiterado en párrafos precedentes, el Concesionario en consideración a la previsión contenida en el literal b del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de dar inicio al correspondiente proceso de expropiación; a pesar de lo cual igualmente procedemos a reiterar:



1. Que de conformidad con lo señalado en los numerales v y vii de la presente comunicación se solicita que dentro del término de los cinco (5) días siguientes al recibo de la misma, se aporten los soportes probatorios que permitan evidenciar las manifestaciones contenidas en la comunicación del asunto y especialmente en cuanto a las afirmaciones efectuadas en los literales d y f de su comunicación y que en el mismo plazo se permita el ingreso al predio a fin de verificar las obras por usted señaladas; a pesar de lo anterior y al no encontrarse debidamente soportadas las declaraciones efectuadas, estas no son procedentes para suspender los términos del procedimiento iniciado.

2. Que de conformidad con lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997:

“(…) La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.(…)”

A pesar de lo cual y de conformidad con lo establecido en la misma norma:

“(…) 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. (…)”

Regulación que habilita a las partes en cualquier etapa del proceso, y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, para proceder a suscribir documentos de acuerdo de enajenación voluntaria en los estrictos términos establecidos en las normas tantas veces reiteradas a lo largo del presente escrito.

e. En el literal g. de la comunicación radicada, se manifiesta:

“g. Por otro lado, del numeral 2 “Documentos suministrados” del avalúo, se puede evidenciar que la **Cámara de la Propiedad Raíz** supuestamente utilizó los siguientes documentos suministrados por Accenorte: (i) Certificado de libertad y tradición 50N-20746209, (ii) Concepto de norma urbanística DOT P-0618-2020 del 13 de julio de 2002 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de planeación de Chía, (iii) Estudios de títulos de 15 de julio de 2020, (iv) Ficha predial con fecha de elaboración de 15 de julio de 2020, (y) plano predial con fecha de elaboración de 15 de julio de 2020, y (vi) Certificado catastral nacional No. 2786-112728-72188-2955385 de 6 de julio de 2020.

No obstante, dentro del avalúo comercial realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz, únicamente se aportaron ciertos documentos de los mencionados, incumpliendo así lo establecido en los artículos 13 del Decreto 1420 de 1998, 5 de la Resolución 898 de 2014 del IGAC y 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que establecen que para la elaboración de los avalúos comerciales se debe realizar la revisión de la documentación suministrada por la peticionaria.

Aunado lo anterior, el artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC establece que el perito o la firma evaluadora que realice el respectivo avalúo, por un lado, debe obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien y, por otro, para una correcta identificación, el evaluador debe realizar una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien a pesar de que el estudio de títulos es responsabilidad de la interesada.

Frente a esas exigencias normativas, para el caso en particular, se puede evidenciar que no se revisaron ni aportaron dichos documentos necesarios para la elaboración del avalúo realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz, situación que conlleva a la conclusión de que era imposible determinar las condiciones reales del predio objeto de adquisición. Por ejemplo, como se mencionó anteriormente, la existencia de un jarillon, construcción que fue absolutamente ignorada por el evaluador, lo cual confirma que dicho avalúo no puede ser el parámetro para la adquisición del inmueble por parte de Accenorte, a menos que sean corregidos los diversos errores advertidos y algunos otros que no hemos señalado, pero que igualmente existen y requieren que el evaluador, sea la Cámara de la Propiedad Raíz u otro sujeto, deba rehacer el avalúo a fin de que cumpla con el marco normativo aplicable.

Observaciones frente a las cuales el Concesionario debe señalar que Mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 225-2020 del 28 de octubre de 2020, la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria, al respecto señala:



“Los artículos 13 del decreto 1420 de 1998 y el artículo 5 de la Resolución 898 de 2014, indican los documentos necesarios para realizar la solicitud de la elaboración del avalúo, y el insumo que se obtiene de el estudio de dichos documentos y la información de campo, es el avalúo comercial que indica el valor de precio de adquisición, el cual, según el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, es el que se les anexa en la oferta de compra notificada a los propietarios”.

En cuanto a la afirmación relacionada con:

“(…) lo cual confirma que **dicho avalúo no puede ser el parámetro para la adquisición del inmueble por parte de Accenorte, a menos que sean corregidos los diversos errores advertidos y algunos otros que no hemos señalado**, pero que igualmente existen y requiere que el evaluador, sea la **Cámara de la Propiedad Raíz** u otro sujeto deba rehacer el avalúo(…)”

Debemos reiterar lo señalado en el numeral precedente, en el sentido de recordar que teniendo en cuenta, que de conformidad con lo regulado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 debe considerarse que:

“ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes 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.

(…)

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

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.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.”

Y en tal condición la solicitud de:

“(…) menos que **sean corregidos los diversos errores advertidos y algunos otros que no hemos señalado**, pero que igualmente existen y requiere que el evaluador, sea la **Cámara de la Propiedad Raíz** u otro sujeto deba rehacer el avalúo(…)”

No resulta procedente de conformidad con los análisis efectuados a todas y cada una de las observaciones contenidas en su comunicación; pero tampoco procede en los términos de lo establecido en la legislación transcrita.

Por lo expuesto y teniendo en cuenta que de la lectura de la afirmación efectuada por el Representante legal de la Sociedad titular inscrita del derecho de dominio; relacionada con:



*“(...) confirma que **dicho avalúo no puede ser el parámetro para la adquisición del inmueble por parte de Accenorte (...)**” y las demás contenidas en la comunicación, se evidencia que no se encuentra conforme con el avalúo que soporta la oferta de compra; y que de conformidad con la regulación contenida en el artículo transcrito; especialmente en lo relativo a:*

*“(...) **El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado (...)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 (...)**”*

*Concordante con lo establecido en numeral 4 del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, **(Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018)**, y el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:*

“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) 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).”

A pesar de que en el encabezado de la comunicación radicada el representante legal de la Sociedad titular del derecho de dominio manifiesta:

*“(...) **manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, en los siguientes términos:**”*

Tal como se ha reiterado en párrafos precedentes, el Concesionario procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de dar inicio al correspondiente proceso de expropiación; teniendo en cuenta la clara imposibilidad de suscribir Contrato de promesa de compraventa o celebrar escritura pública dentro de los términos señalados por la Ley y en las condiciones establecidas en los artículos transcritos; lo anterior ante las inconformidades expuestas en la comunicación del asunto con relación al Informe de Avalúo Comercial Corporativo que soporta la Oferta de Compra y en estricta aplicación, entre otras, de las previsiones contenidas en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018:

***“Artículo 10.** El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así: Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.*

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

- 1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.*
- 2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.*
- 3. Identificación precisa del inmueble.*
- 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.*
- 5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.*

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.



Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) **Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.(...)**

En cuanto a la manifestación final, efectuada en el punto 3 en la que señala:

3. Con fundamento en lo expuesto, con el fin de que podamos avanzar en la negociación tendiente a la enajenación voluntaria del inmueble en términos satisfactorios para ambas partes, respetuosamente, solicito que el avalúo comercial realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz con el cual Accenorte determinó el precio de la Oferta de Compra no sea tenido en cuenta o, al menos, sea revisado y ajustado al precio real del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025, de conformidad con la Ley 1673 de 2013, la Ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y las Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del IGAC.

Finalmente, por un lado, la Sociedad Construcciones Capital Tower S.A., hoy Construcciones San Jacinto SAS, ratifica su voluntad inequívoca de realizar una negociación directa respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con **matrícula inmobiliaria 50N-20746209 y ficha predial ANB-3-025** -sin que Accenorte pueda tergiversar y mal interpretar la voluntad de la sociedad que represento en el sentido de que no se quiere llegar a un acuerdo- y, por otro, se recuerda que, de acuerdo con lo previsto por la jurisprudencia constitucional y el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, nos encontramos en la etapa de negociación directa, etapa que dura 30 días hábiles, contados a partir de la notificación de la oferta de compra, en donde la negociación comprende la posibilidad de modificar el precio base señalado en la oferta de compra por parte de Accenorte.

Considerando que en virtud de las afirmaciones expuestas a lo largo de su escrito resulta claro que "(...) **Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.(...)**", reiteramos a usted cada uno de los argumentos expuestos en la presente comunicación conforme a la Legislación Colombiana, y en tal consideración igualmente recordamos que de conformidad con lo regulado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 debe considerarse que:

“ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989 (...)

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. (...)

En tal condición quedamos atentos a atender cualquier inquietud adicional, recordando la disposición del Concesionario de adelantar el proceso de enajenación voluntaria en los estrictos términos establecidos en la legislación colombiana; esto es y de conformidad con lo reiterado a lo largo de la presente comunicación; en los términos señalados **en numeral 4 del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, (Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018)**, y el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013:

- **Artículo 25 (Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018).** Modificado por el art. 4, Ley 1742 de 2014, quedará así:

Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los heredero determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.



3. Identificación precisa del inmueble.

4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley. (...)”

Y el artículo 37 de la misma Ley 1682 de 2013, que establece:

“ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> **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.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.”

Que de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-20746209**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre el inmueble recaen las siguientes medidas cautelares, gravámenes y/o limitaciones al dominio:

1. El predio en estudio colinda con el **río Bogotá**, el cual no pertenece al predio, dado que no cumple con la condición de nacer y morir dentro de este, como lo establece el Artículo 677 del Código Civil. Por otro lado, es pertinente indicar que la ronda hídrica de dicho río hace parte del predio, toda vez que los predios en mayor extensión que le dan origen nacieron a la vida jurídica (sale del dominio del Estado) con anterioridad a la expedición del **Decreto – Ley 2811 de 1974**, (Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente), donde se dispuso:

“Artículo 83°.- Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado:
[...]

d.- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;

[...]

Por lo expuesto, se entiende, que dichas rondas son derechos adquiridos por el propietario con antelación a la promulgación del Decreto - Ley 2811 de 1974.

Asimismo, es de aclarar que según el Plan de Ordenamiento Territorial de Chía, especifica que esta ronda de río es de 150 metros.



Para el caso de las Sociedades **MUSTAFÁ HERMANOS S.A.S.** (Antes MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.) e **INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, no se emitió observaciones a la oferta formal de compra.

Que en aplicación del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, que señala:

(...)

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

(...)

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

a) **Guarden silencio** sobre la oferta de negociación directa

b) **Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;**

(...)

La Agencia Nacional de Infraestructura procedió a expedir la Resolución No. **20206060017895** de fecha 2 de diciembre de 2020 “*Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno a segregarse de un predio requerido para la ejecución del Proyecto ACCESOS NORTE A LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C UNIDAD FUNCIONAL 3 TRONCAL DE LOS ANDES, ubicado en la vereda La Balsa, jurisdicción del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca.*”

Que mediante oficio con radicado de salida **ACNB-10431 del 3 de diciembre de 2.020**, se citó a las Sociedades propietarias del **INMUEBLE**, para efecto de surtir la notificación de la Resolución No. **20206060017895** del 2 de diciembre de 2.020, comunicación que fue remitida a los correos electrónicos indicados en el Certificado de Existencia y Representación legal de las Sociedades y a los que se ha tenido comunicación con el representante legal de las Sociedades propietarias del Inmueble mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com inversionescandem@gmail.com - capitaltowersa@gmail.com.

Que en cumplimiento de los términos indicados en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, y ante la imposibilidad de adelantar la notificación personal de la Resolución No. **20206060017895** del 2 de diciembre de 2.020, la Sociedad **ACCENORTE S.A.S.** remitió el documento “NOTIFICACIÓN POR AVISO”, contenido en el Oficio **ACNB-10739-2021** de fecha **12 de enero de 2021** a los correos electrónicos mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com inversionescandem@gmail.com - capitaltowersa@gmail.com, al igual que fijó por el término de 5 días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, la página web de ACCENORTE S.A.S. y de manera física en las carteleras de ACCENORTE S.A.S. ubicadas en el Centro de Control Operativo – CCO – ACCENORTE S.A.S. Ubicado en el Kilómetro 3 de la Autopista Norte, Cartelera ubicada en la Portería Yerbabuena Ruta 5501 PR7+500 y Cartelera Ubicada en el Sector Lomitas Ruta 5501 PR14+800.

Que la Resolución No. **20206060017895** del 2 de diciembre de 2.020, quedó ejecutoriada el 21 de enero del 2.021, de conformidad con la constancia expedida por el Coordinador GIT PREDIAL de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI.

Que una vez surtido el trámite de notificación de la Resolución No. **20206060017895** del 2 de diciembre de 2.020, la Agencia Nacional de Infraestructura presentó demanda de expropiación del **INMUEBLE** ante los Juzgados Civiles del Circuito.

Que la competencia para conocer del proceso de expropiación fue asignada al Juzgado Veintiséis (26) Civil del Circuito de Bogotá bajo radicado No. **1001310302620210010000**.

Que el Juzgado Veintiséis Civil del Circuito de Bogotá mediante auto de fecha 11 de mayo de 2022 profirió auto admisorio de la demanda, el cual fue objeto de recurso de reposición por parte de las Sociedades MUSTAFÁ HERMANOS S.A.S., INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.S., INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN y CONSTRUCCIONES SAN JACINTO S.A.S.

Que la Agencia Nacional de Infraestructura mediante memorial de fecha 31 de mayo de 2022, recorrió el traslado del recurso de reposición interpuesto por los propietarios del inmueble.



Que en consideración de las anteriores actuaciones, el Juzgado Veintiséis (26) Civil del Circuito de Bogotá mediante auto de fecha 2 de febrero de 2023, notificado por estado el 6 de febrero de 2023, resolvió lo siguiente:

*“En consecuencia, el estrado judicial **RESUELVE**:*

PRIMERO: REVOCAR el proveído de 11 de mayo de 2022, según la motivación que antecede.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, se dispone **RECHAZAR** la demanda por infringir el requisito contenido en el numeral 3 del artículo 399 del C.G.P.”.

Que en deliberación a la determinación judicial que declaró la pérdida de fuerza ejecutoria de la Resolución No. 20206060017895 de 2 de diciembre de 2020, y atendiendo que para la ejecución del proyecto vial “**ACCESOS NORTE A LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**”, la Agencia Nacional de Infraestructura requiere continuar con la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio identificado con la ficha predial No **ANB-3-025** elaborada el 15 de julio de 2020, por la Sociedad Accesos Norte de Bogotá S.A.S., en la Unidad Funcional 3 – Troncal de los Andes, es del caso realizar los trámites pertinentes para continuar y culminar el proceso de adquisición de la franja de terreno requerida

Por otra parte, tenemos que la Personera Municipal de Chía – Cundinamarca, promovió ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca acción popular prevista en el artículo 88 de la Constitución Política desarrollada por la ley 472 del 05 de agosto de 1998, contra la **ANLA**, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA**, el **MUNICIPIO DE CHÍA** y la **SOCIEDAD ACCESOS NORTE**.

La citada Corporación mediante proveído de fecha 18 de marzo de 2021 decretó, entre otros puntos, como medida cautelar la suspensión de todas las obras y actividades autorizadas en la resolución 02189 del 27 de noviembre de 2018, así como cualquier intervención sobre el predio denominado San Jacinto; contra la citada decisión se interpuso el recurso de reposición, el cual fue resuelto por auto de fecha 17 de enero de 2022, reponiendo parcialmente la providencia cuestionada y, como consecuencia de ello, ordenó el levantamiento de la suspensión de la resolución 02189 del 27 de noviembre de 2018 que otorgo la licencia ambiental, decretando parcialmente como medida cautelar la suspensión de obras y actividades sobre el predio San Jacinto, hasta tanto, en esencia, se adopten las medidas ambientales necesarias encaminadas a garantizar el ecosistema existente.

Contra las decisiones antes citadas, la parte demandada dentro de la acción popular interpuso recurso de apelación, el cual fue resuelto por el Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Primera, mediante proveído del 03 de febrero de 2023, resolvió:

“PRIMERO: MODIFICAR el numeral segundo de la parte resolutive de la providencia de 17 de enero de 2022, proferida por la **SECCIÓN PRIMERA – SUBSECCIÓN B – DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA** – el cual quedará así:

2°) *En consecuencia, para la materialización de la orden impartida se dispone:*

- a) **ORDENAR** a la **SOCIEDAD GRUPO SAN JACINTO** que una vez notificada y ejecutoriada la presente providencia permita de manera inmediata el ingreso del personal necesario del concesionario **ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.** y de las autoridades ambientales competentes al predio, para que adelanten las gestiones que permitan dar cumplimiento a la medida cautelar, en el marco de la función ecológica de la propiedad y de la declaratoria de utilidad pública e interés social del proyecto objeto de la presente acción. Asimismo, las demandadas tendrán un plazo máximo de treinta (30) días para hacerse presente.
- b) **ORDENAR** a la **SOCIEDAD ACCESOS NORTE S.A.S.**, a la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA-CAR**, a la **AUTORIDAD NACIONAL DE LICENCIAS AMBIENTALES – ANLA** y al **MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA** que en un plazo máximo de noventa días (90), contados a partir del ingreso efectivo al predio



San jacinto, rindan un informe (i) sobre las gestiones realizadas para darle cumplimiento a la medida cautelar decretada y (ii) las medidas ambientales adoptadas en el marco de sus competencias y obligaciones para garantizar la protección del ecosistema presente en el predio “San Jacinto”.

SEGUNDO: CONFIRMAR en lo demás la providencia apelada.

(...)

Que la Oferta Formal de Compra **ACNB-9210-2020** fue notificada en debida forma en los términos indicados en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 y que por ello se dispuso su NOTIFICACIÓN POR AVISO contenida en el Oficio **ACNB-9498-2020** de fecha **16 de septiembre de 2020** a los correos electrónico mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com - capitaltowersa@gmail.com - inversionescandem@gmail.com, al igual que se fijó por el término de 5 días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, la página web de ACCENORTE S.A.S. y de manera física en las carteleras de ACCENORTE S.A.S. ubicadas en el Centro de Control Operativo – CCO – ACCENORTE S.A.S. Ubicado en el Kilómetro 3 de la Autopista Norte, Cartelera ubicada en la Portería Yerbabuena Ruta 5501 PR7+500 y Cartelera Ubicada en el Sector Lomitas Ruta 5501 PR14+800.

Que ante la imposibilidad de adelantar el proceso de enajenación voluntaria en los términos de la ley; se expide la presente resolución de expropiación en cumplimiento del artículo 25 de la ley 1682 de 2013 (Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018. Modificado por el art. 4, Ley 1742 de 2014), que indica:

(...)

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

(...)

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

(...)

b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.”

Por lo anterior, nuevamente la Agencia Nacional de Infraestructura procede a proferir la Resolución de Expropiación y que mediante memorando No. 20206040145733 del 25 de noviembre de 2020, expedido por el Grupo Interno de Trabajo Predial de la Agencia Nacional de Infraestructura, se emitió concepto en el que se indicó que una vez realizado el análisis documental del expediente identificado con la ficha predial No. **ANB-3-025** cumple con el componente técnico, necesario para iniciar los trámites del proceso de expropiación judicial, de acuerdo con la solicitud efectuada por la **SOCIEDAD ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.**

Que con fundamento en las consideraciones referidas es pertinente y obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial del **INMUEBLE** dirigida a la titular del derecho real de dominio, de conformidad con la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997, el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, la Ley 1682 del 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018 y demás normas concordantes.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite Judicial de Expropiación del siguiente **INMUEBLE:**

Que la zona identificada con la ficha predial No **ANB-3-025** elaborada el 15 de julio de 2020, por la Concesionaria Accesos Norte de Bogotá S.A.S., en la UNIDAD FUNCIONAL 3 - TRONCAL DE LOS ANDES, cuya área requerida de terreno es de **CINCO HECTÁREAS OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COMA CERO TRES METROS CUADRADOS (5 Ha 8279,03 m²)**, debidamente delimitada y alinderada



Documento firmado digitalmente



dentro de las abscisa inicial **K0+684,08 ID** y final **K1+600,83 ID**, sobre un área de del predio denominado **LAS VEGUITAS**, ubicado en el área Rural de la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20746209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**, comprendida dentro de los siguientes linderos especiales: **POR EL NORTE:** En longitud de **31,07** metros, con predio MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-040) (P51-P48); **POR EL SUR:** En longitud de **91,04** metros con RIO BOGOTÁ (P6-P84); **POR EL ORIENTE:** En longitud de **961,07** metros, de los cuales 51,68 m linda con MARIA LEONOR VELASCO MELO (ANB-3-038) (P48-P47) / 287,39 m linda con MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-037 AL ANB-3-026) (P47-P35) / 157,18 m linda con MISMO PROPIETARIO (AREA SOBRANTE) (P35-P20) / 464,83 m linda con PREDIO DE LA CAR (P20-P6); **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de **902,54** metros, de los cuales 608,06 m linda con COFTI DE COLOMBIA S.A.S. (P84-P59) / 294,47 m linda con INVERSIONES GROSSMAN MITRANI S.A.S. (P59-P51).

Dado que no fue posible el ingreso al predio, se realizó sobre vuelo con Drone, observándose que sobre la zona de terreno descrita no presenta construcciones, construcciones anexas o especies vegetales.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE personalmente o, en su defecto, mediante aviso a las Sociedades **MUSTAFÁ HERMANOS S.A.S.** (Antes MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.), identificada con el NIT: 830.112.039-9, **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.S.** (antes INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION), identificada con el NIT: 830.117.718-4, **INVERSIONES MALLORCA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con el NIT: 800.175.451-1, **CONSTRUCCIONES SAN JACINTO S.A.S.** (antes CONSTRUCCIONES CAPITAL TOWER S.A.), identificada con el NIT: 830.039.025-4, en calidad de propietarias del **INMUEBLE**, en la forma prevista en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente resolución solo procede el recurso de reposición en el efecto devolutivo, según el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal o por aviso, ante el Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno de la Agencia Nacional de Infraestructura, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución será de aplicación inmediata y quedará en firme una vez sea notificada, de conformidad con lo señalado en el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 13-03-2023

DIEGO ALEJANDRO MORALES SILVA

Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno

Proyectó: ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.
José Ernesto López Arévalo – Abogado G.I.T. Asesoría Jurídica Predial

VoBo: JOSE ERNESTO LOPEZ AREVALO 2, RAFAEL ANTONIO DIAZ GRANADOS AMARIS Coord GIT, YOLANDA MARIA LEGUIZAMON MALAGON 1

DIEGO ALEJANDRO MORALES SILVA
2023.03.13 15:08:12

Firmado Digitalmente

CN=DIEGO ALEJANDRO MORALES SILV
C=CO
O=AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTR
E=dmorales@anigov.co
Llave Pública
Página 38 de 38
RSA/2048 bits