

| | | | |
|---|-------------------------------|---|--|
|  | NOTIFICACIÓN POR AVISO |  | Agencia Nacional de Infraestructura |
| | PREDIO ANB-3-033 | | |

ACNB-10111-2020

Chía 10 de noviembre de 2020

Señores

MUSTAFA HERMANOS S.A.S. (Antes **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.**)

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

Email: 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. **20206060015435** de fecha **27 de octubre de 2020**.

En consideración a que la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, expidió la Resolución de Expropiación No. **20206060015435** de fecha **27 de octubre 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 Chia, Departamento de Cundinamarca.*”, denominado **LOS ROBLES LOTE 44**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-00-0007-3244-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N- 20441650** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-033**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes.**”

Que mediante oficio de citación **ACNB-9995-2020** de fecha **29 de octubre de 2020**, la **CONCESIONARIA ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE S.A.S.**, convocó a la sociedad **MUSTAFA HERMANOS S.A.S.** (Antes **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.**) identificada con la NIT **830.112.039-9**, a comparecer a notificarse de la mencionada Resolución de Expropiación No. **20206060015435** de fecha **27 de octubre de 2020**.

Que el aludido Oficio de Citación, fue remitido a los correos electrónicos con los que hemos tenido comunicación mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com, el día **29 de octubre de 2020** y con certificado de entregado el día **29 de octubre de 2020**.

Que la sociedad **MUSTAFA HERMANOS S.A.S.** (Antes **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.**), 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-9995-2020** de fecha **29 de octubre de 2020**, se les 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:

| | | |
|---|-------------------------------|---|
|  | NOTIFICACIÓN POR AVISO |  Agencia Nacional de Infraestructura |
| | PREDIO ANB-3-033 | |

AVISO

La Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, expidió La Resolución de Expropiación No. **20206060015435** de fecha **27 de octubre 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 Chia, Departamento de Cundinamarca.”*, denominado **LOS ROBLES LOTE 44**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-3244-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N- 20441650** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-033**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes.**”.

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. **20206060015435** de fecha **27 de octubre de 2020**.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ACCENORTE S.A.S. Y EN LA PÁGINA WEB

EL 10 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 7:00 AM

DESIJADO 17 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 5:30 PM

Cordialmente,

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: REEB – Coordinador Jurídico

Revisó y aprobó: CCAG – Directora Jurídica

Anexo: Copia de: Resolución de Expropiación No. **20206060015435** de fecha **27 de octubre de 2020**.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN No. 20206060015435



Fecha: 27-10-2020

“CCASUNTO”

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

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el Decreto 4165 de 2011, el numeral 6 del artículo 1º de la Resolución No. 955 de 2016 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 1º 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 6º 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 3º 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



RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

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 numeral 6° del artículo 1° de la Resolución No. 955 del 23 de junio de 2016, 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**”, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

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 un predio identificado con la ficha predial No **ANB-3-033** 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, cuya área requerida de terreno es de **MIL COMA TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (1000,32 m²)**. conformada así: **ÁREA REQUERIDA** asciende a **QUINIENTOS SESENTA Y CINCO COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (565,37 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+827,19 I** y final **K0+848,03 I**, y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales tomados de la ficha predial: **POR EL NORTE:** En longitud de **20,84** metros, con MISMO PROPIETARIO (AREA REMANENTE) (P1-P6); **POR EL SUR:** En longitud de **20,84** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C Y OTROS. (ANB-3-025) (P8-P11); **POR EL ORIENTE:** En longitud de **27,01** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-032) (P6-P8) **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de **27,30** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-034) (P11-P1). Y su **ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE** asciende a **CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (434,95 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+827,21 I** y final **K0+848,05 I**, y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales tomados de la ficha predial: **POR EL NORTE:** En longitud de **20,84** metros, con predio de la SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPUECUARIO S.A. (ANB-3-037A) (P13-P14) **POR EL SUR:** En longitud de **20,84** metros con MISMO PROPIETARIO (AREA REQUERIDA) (P6-P1); **POR EL ORIENTE:** En longitud de **20,97** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-032) (P14-P6) **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de **20,69** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-034) (P1-P13). La sumatoria de las áreas descritas, suman la totalidad del predio requerido por el proyecto, la cual hacen parte de un predio Rural denominado “**LOS ROBLES LOTE 44**”, ubicado en la vereda **La Balsa**, jurisdicción del municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-20441650** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, y con cédula catastral **25-175-00-00-00-0007-3244-0-00-00-0000**.

Que la sumatoria del área requerida más el área remanente no desarrollable, dan como resultado el área total del predio, y en adelante se denominará EL INMUEBLE.

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiacion 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. ”

Dado que no fue posible el ingreso al predio, se realizó sobrevuelo con Drone desde un predio vecino, 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. 3068 otorgada el 26 de agosto de 2010 ante la Notaría 42 de Bogotá D.C.

Que del **INMUEBLE**, figura como propietaria la Sociedad **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.**, identificada con el NIT: 830.112.039-9, quien lo adquirió a título de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** que le hizo la sociedad **FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. “FIDUAGRARIA S.A.”** (en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO DENOMINADO LOTES IFI), tal como consta en la Escritura Pública No. 3068 otorgada el 26 de agosto de 2010 ante la Notaría 42 de Bogotá D.C.; acto que se encuentra debidamente registrado el 13 de septiembre de 2010 en la **Anotación Nro. 003** del folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20441650**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá 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 del predio requerido 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 la Sociedad **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.**, mediante comunicado **ACNB-8357-2020** 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 por el Representante Legal de la Sociedad Titular del derecho real de dominio, 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-3-033 2020 CPR-009, de fecha 29 de julio de 2020.** del **INMUEBLE**, fijando el mismo en la suma de **TRESCIENTOS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 300.096.000) MONEDA CORRIENTE.**, que corresponde al área de terreno requerida, discriminado de la siguiente manera:

| DESCRIPCIÓN | Un. | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----|----------|---------------------|-----------------------|
| Área terreno requerido | ha | 0,056537 | \$ 3.000.000.000,00 | \$ 169.611.000 |
| Área terreno remanente no desarrollable | ha | 0,043495 | \$ 3.000.000.000,00 | \$ 130.485.000 |
| TOTAL AVALÚO COMERCIAL | | | | \$ 300.096.000 |

SON: TRESCIENTOS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.

Fuente: Avalúo Comercial Corporativo No.ANB-3-033 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 al propietario 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-3-033 de fecha 29 de julio de 2020, formuló a la Sociedad **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.**, Oferta Formal de Compra No. **ACNB-8860-2020** de fecha 11 de agosto de 2020.

Que mediante oficio **ACNB-8861-2020** de fecha **11 de agosto de 2020**, la Sociedad **ACCENORTE S.A.S.** remitió a los correos electrónicos indicados en el Certificado de Existencia y Representación legal de la Sociedad y a los que se ha tenido comunicación con el representante legal mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com el Oficio de “Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra del predio ANB-3-033”.

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

Dado que el representante legal de la propietaria no se presentó dentro del término legal a notificarse de la Oferta Formal de Compra **ACNB-8860-2020**, 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-9017-2020** de fecha **Chía 31 de agosto de 2020** a los correos electrónico mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.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-8863-2020** de fecha 11 de agosto 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-8860-2020** en el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20441650**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, la cual se consigna en la anotación No. 4 de fecha 30 de septiembre de 2020.

Que la Sociedad **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.**, mediante comunicado de fecha 21 de septiembre de 2020, remitido a ACCENORTE S.A.S. desde correo electrónico mustafahns39@gmail.com, con asunto “*Respuesta Oficio ACNB-9017-2020*”, radicado bajo consecutivo **RAD-ACNBT-5388** de fecha 21 de septiembre de 2020, se manifestó en los siguientes términos y la Sociedad ACCENORTE S.A.S. dio respuesta a cada una de ellas mediante el comunicado **ACNB-9704-2020** de fecha **01 de octubre de 2020**, remitida a los correos electrónicos 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 Sociedad Mustafa Hermanos & Cía S. en C. da respuesta al Oficio emitido por esta Sociedad bajo consecutivo ACNB-9017-2020, cuyo asunto corresponde a: “*Oficio de NOTIFICACIÓN POR AVISO de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. ACNB-8860-2020 de fecha 11 de agosto de 2020.*”, procedemos a dar respuesta 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 2694 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”.

- 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: (…)*

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”.

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

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.

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 25-5 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-20441650 y ficha predial ANB-3-033, en los siguientes términos.**”*

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

Que el artículo 25-5 de la Ley 1682 de 2013, no guarda ninguna relación con la manifestación efectuada por usted; para el efecto transcribimos el numeral señalado en su comunicación:

“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.*

5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.(...)”

De otra parte y 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:

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

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 31 de agosto 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 continua señalando:

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiacion 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. ”

“(…) manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20441650 y ficha predial ANB-3-033, en los siguientes términos:

1. Como primera medida, es necesario señalar que la Oferta de Compra fue notificada mediante aviso de 31 de agosto de 2020, el cual fue enviado vía correo electrónico al e-mail mustafahns39@gmail.com, por lo cual la sociedad Mustafa Hermanos & Cía S. en C. se encuentra dentro del término legal para presentar 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-9017-2020, además de ser remitida a la dirección de notificación judicial de la Sociedad el día 31 de agosto de 2020, de conformidad con constancia de entrega por correo electrónico de fecha 31 de agosto de 2020, según Imágenes 1, 2 y 3 anexas; también fue debidamente notificada a través del correspondiente envío de avisos a la dirección de notificación judicial de la Sociedad titular del derecho de dominio y fijado en la pagina web de la Agencia Nacional de Infraestructura, con link <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso> el día 31 de agosto de 2020 y desfijado el día 04 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, 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, la 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.

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

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 llevará a cabo un nuevo avalúo que cumpla con todas las exigencias legales y, con base en él, llegar a un acuerdo.”

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 llevará a cabo un nuevo avalúo que cumpla con todas las exigencias legales y, con base en él, llegar a un acuerdo.”

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 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.(…)”

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. 184-2020 del 22 de septiembre de 2020 (de la cual se adjunta copia en pdf) señaló:

“(…) Los requisitos legales y reglamentarios previstos en la legislación arriba mencionada los cumplió la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria a cabalidad, vale anotar que la Cámara participó y realizó observaciones a la redacción de la dicha legislación, por lo cual las conoce y acata.

PARRAFO CUARTO DEL LITERAL A

Efectivamente la presidenta Gloria Bonilla Chauvez y el vicepresidente Bernardo Bonilla Parra, no tienen registro como evaluadores en la Categoría 13, es de aclarar que los dichos evaluadores 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. Quién elaboró los avalúos de Daño Emergente, entregados a ACCENORTE S.A.S., fue el evaluador Alberto Cristancho Varela, quien tiene por extensión la Categoría 13.

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

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 el 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 el 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 evaluador afiliado a la lonja o gremio que realizó el documento en la categoría o especialidad correspondiente”

Adjuntamos a ustedes la respuesta al 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 evaluadores, su alcance es: Estructuras Especiales, para proceso, puentes, túneles, acueductos, y conducciones, pressas, 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 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 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 certificación del RAA del presente mes.”

En los términos transcritos, entendemos atendida la observación efectuada y por carecer de validez se ratifica en su integridad el informe de avalúo comercial corporativo que soporta la Oferta de Compra notificada a la Sociedad que usted representa.

(iii) Continúa su comunicación manifestando:

“(…) b. 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 6.5, 7.1, 7.2, 7.3, y 7.4 del mismo, se afirma textualmente que “no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio”.

Al respecto, es necesario aclarar que la sociedad Mustafa Hermanos & Cía S. en C. 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-20441650 y ficha predial ANB-3-033, 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 6.5, 7.1, 7.3 y 7.4 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:

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

“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-8520-2020**, **ACNB-8679-2020** y **ACNB-8934-2020** (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. 184-2020 del 22 de septiembre de 2020 (de la cual se adjunta copia en pdf) señaló:

“(...) Posteriormente a solicitud de ACCENORTE el día 23 de junio 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, Reinel Echavarría y Julian 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.

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

*“(...) c. Como consecuencia de la omisión de la visita al **inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20441650 y ficha predial ANB-3-033**, en el numeral 6.4 “vías de acceso al predio” del avalúo, la **Cámara de la Propiedad Raíz** señaló erróneamente que el principal acceso al predio desde Bogotá “es por la Autopista Norte, se toma la vía de acceso a Chía., luego la Avenida Pradilla hasta la variante que conduce a Cota (Carrera 1), se toma a la vía de acceso ala vereda la Balsa, se voltea hacia el oriente por la Calle 1 A, vía que pasa cerca del lote”.*

*Frente a lo anterior, es necesario aclarar que el predio objeto de enajenación voluntaria, tiene acceso a través de las vías internas del Club San Jacinto, que tiene su entrada principal 160 metros al occidente de la Autopista Norte a la altura del Kilómetro 19, requiriendo menos distancia de recorrido que la descripción que realizó la **Cámara de la Propiedad Raíz**, lo cual constituye un dato absolutamente relevante para la adecuada caracterización y valoración del bien y, a su vez refleja, la falta de descripción normativa urbanística que aplica al predio materia de avalúo al omitir las licencias urbanísticas que dieron origen a los desarrollos que hacen parte el inmueble objeto de enajenación voluntaria.”*

Manifestación frente a la cual la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria, mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 184-2020 del 22 de septiembre de 2020 (de la cual se adjunta copia en pdf) señaló:

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

“(…) En cuanto al literal C, es importante aclarar que en el Artículo 76 de la escritura 199 del 13 de septiembre de 2004, otorgada en la Notaria 61 del Circulo de Bogotá, documento de constitución del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial los Robles consta que la Corporación Club San Jacinto otorgó una servidumbre de paso a favor de los copropietarios del Conjunto Los Robles por las vías internas del club y que estos se obligan a pagar una cuota correspondiente para su mantenimiento y conservación, razón por la cual es cierto que existe otra vía de acceso a los lotes materia de estudio, a través de la vía de acceso al Club San Jacinto, pero no se pudo comprobar que este acceso se encuentre vigente teniendo en cuenta que depende del pago de unas expensas al referido club y debido a que el día de la visita no se autorizó el ingreso a los predios.”

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

(v) Continúa la comunicación manifestando en el literal d. “(…) Además, por no realizar la visita necesaria para elaborar el respectivo avalúo, de manera errónea y alejada de la realidad, en el numeral 9 “Investigación y obras de urbanismo”, la **Cámara de la Propiedad Raíz** señaló que “teniendo en cuenta que tres de los lotes (ofertas 2, 3 y 4) hacen parte de la etapa de San Jacinto que ya se encuentran en pleno funcionamiento y tiene completas las obras de urbanismo, y el otro (oferta 1) corresponde a un lote que aunque no tiene el mismo avance de obras de urbanismo que las ofertas citadas, tiene las obras de urbanismo mucho más avanzadas que el predio materia de avalúo, se adoptó como valor base para el cálculo del avalúo el correspondiente al límite inferior arrojado por el estudio de mercado, que redondeado es de 3.564.00.000 la hectárea, posteriormente, a este valor se le descontaron \$564.000.000, valor estimado de las obras de urbanismo que le faltarían al predio materia de avalúo para poder ser desarrollado” (Énfasis propio).

Al respecto, es necesario señalar que el sector del “Conjunto Residencial Los Robles”, donde se encuentra ubicado el lote objeto de enajenación voluntaria, cuenta con obras de urbanismo completas, tales como: (i) redes de acueducto y alcantarillado, (ii) energía eléctrica, (iii) gas natural, (iv) planta de tratamiento de aguas residuales, (v) alumbrado, (vi) vías pavimentadas y (vii) red en caso de incendios, 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 las obras de urbanismo para poder ser desarrollado, 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.”

Manifestación frente a la cual, la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria, mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 184-2020 del 22 de septiembre de 2020 (de la cual se adjunta copia en pdf) señaló:

“RESPUESTA AL LITERAL D En cuanto al literal D, se aclara que no fue posible verificar el avance de las obras de urbanismo debido a que no fue autorizada la visita, para que estas se puedan tener en cuenta se debe allegar información que lo pruebe, como especificaciones, planos, presupuestos, al igual que permitir el ingreso al predio en un término no mayor a cinco días, para así verificar lo indicado por el propietario”

En consideración nuevamente a la manifestación efectuada por el Representante legal de la Sociedad titular del derecho de dominio relacionada con:

“(…) 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.”

El Concesionario debe reiterar 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).”

Motivo por el cual y ante la expresa determinación contenida en su comunicación relacionada con:

“(…) 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.”

resulta clara la imposibilidad 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, al considerar que el informe de avalúo comercial corporativo que soporta la misma:

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

“(…) 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.”

Manifestación en virtud de la cual, en aplicación de la previsión contenida en el literal b) del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 que 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: (...)

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.(...)”

El Concesionario procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de que se proceda a expedir la correspondiente Resolución de expropiación; no obstante lo anterior, y de conformidad con lo señalado por la Cámara de la Propiedad Raíz, se solicita dentro del término de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente comunicación, permitir el ingreso al predio para realizar las verificaciones correspondientes y aportar los soportes probatorios que permitan evidenciar las manifestaciones contenidas en la comunicación del asunto.

(vi) En el literal e. de la comunicación objeto de la presente respuesta se señala:

*“e. Para confirmar que la **Cámara de la Propiedad Raíz** comete un error en la determinación del valor unitario del inmueble, es necesario recordar que el proceso de enajenación voluntaria sobre el bien **inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20441650 y ficha predial ANB-3-033**, inicialmente iba hacer adelantado por el Municipio de Chía- IDUVI, quien finalmente no concluyó el procedimiento, por razones que son desconocidas para esta sociedad.*

*Así, en los trámites que alcanzó a realizar el Municipio de Chía- IDUVI, se encuentra el avalúo realizado por la firma “Apra Avalúos”, que si bien tampoco se ejecutó conforme a la técnica legalmente exigida para la elaboración de los avalúos, sí reconoce de manera categórica, que el valor del metro cuadrado de los bienes ubicados en la Zona de Vivienda Campestre del Club San Jacinto ascendía a un promedio de \$725.000. En específico, en el avalúo se indicó que “para la fracción del terreno que se encuentra ubicada en la Zona de Vivienda Campestre”, se obtuvieron y analizaron las ofertas de venta presentes en el condominio Club San Jacinto (lotes de terreno y casas campestres), y se pudo (sic) determinar que existe una considerable oferta de predios. Del análisis de las ofertas y del estudio de mercado realizado se pudo determinar que el valor por metro cuadrado de los lotes no está en función del área de estos, sino del valor global. Es decir se pudo identificar que el valor de los predios se sitúa en un rango que fluctúa entre los \$712.500.000 y los \$741.000.000, con un promedio de \$725.000.000 indiferentes del área de los predios. Es así que para un predio con un área de 1.000 m2 el valor del metro cuadrado de terreno es de \$725.000 mientras que para un lote con un área de \$1.780 m2 su valor por metro cuadrado es de \$400.000”, situación que a todas luces, evidencia que existe un error en la determinación del valor unitario del inmueble en el sentido de que el avalúo de la **Cámara de la Propiedad Raíz** genera un resultado hacia abajo, que obedece a un desconocimiento de la normativa y la técnica de elaboración de avalúos.”*

Teniendo en consideración que la manifestación efectuada en el considerando transcrito hace referencia a un proceso claramente desconocido y ajeno a las competencias de esta Sociedad, no resulta procedente manifestarse frente al mismo.

De otra parte y considerando la manifestación relacionada con:

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

“(…) a todas luces, evidencia que existe un error en la determinación del valor unitario del inmueble en el sentido de que el avalúo de la **Cámara de la Propiedad Raíz** genera un resultado hacia abajo, que obedece a un desconocimiento de la normativa y la técnica de elaboración de avalúos.”

Resulta clara la evidente inconformidad sobre el informe de avalúo comercial corporativo que soporta la Oferta de compra contenida en la comunicación identificada bajo consecutivo **ACNB-8860-2020** y en tal condición es clara la imposibilidad de dar cumplimiento a las previsiones contenidas en el 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).”

Motivo por el cual, y en aplicación a la previsión contenida en el literal b del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, y ante el desacuerdo manifestado por el representante legal de la sociedad titular del derecho de dominio se concluye que dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logrará acuerdo tendiente 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 notificada, y en consecuencia la Sociedad Concesionaria procederá a remitir el expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de dar inicio al correspondiente proceso de expropiación.

(vii) En el literal f. se manifiesta por el representante legal de la Sociedad titular del derecho de dominio:

*“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 consideración lo señalado en el numeral (v) de la presente comunicación, a través del cual se da respuesta a las afirmaciones contenidas en el literal d. de la comunicación del asunto; así como también 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-8520-2020** 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-8679-2020** 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-8934-2020** 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 aportar los soportes probatorios que permitan evidenciar las manifestaciones contenidas en la comunicación del asunto; tales como las Licencias de Urbanismo vigentes y 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.

(...)

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

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-20441650 y ficha predial ANB-3-033, 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:

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

“(…) 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.

(viii) 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-20441650. (ii) Escritura Pública No. 1999 de 13 de septiembre de 2004, (iii) Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial los Robles, (iv) certificación de uso del suelo y norma de usos DOTP 0618-2020 de 3 de julio de 2020, (v) Estudios de títulos de 15 de julio de 2020, (vi) ficha predial con fecha de elaboración de 15 de julio de 2020, y (vi) plano predial con fecha de elaboración de 15 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 a 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, de conformidad con lo previsto en el régimen de propiedad horizontal, se establece que cada propietario del conjunto residencial los robles debe adquirir una acción del “Club San Jacinto”, cuyo valor aproximado asciende a \$60.000.000 -condición 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 requiere que el evaluador, sea la **Cámara de la Propiedad Raíz** con el cual Accenorte determinó el precio de la Oferta de Compra y no sea tenido en cuenta o, al menos sea revisado y ajustado al precio real del inmueble identificado **con matrícula inmobiliaria 50N-20441650 y ficha predial ANB-3-033**, 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.

Observaciones frente a las cuales el Concesionario debe señalar:

Mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 184-2020 del 22 de septiembre de 2020 (de la cual se adjunta copia en pdf), la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria, al respecto señala:

“RESPUESTA AL LITERAL G

La obligación de cada propietario de un predio en el Conjunto Residencial Los Robles, de adquirir una acción del Club San Jacinto no se tuvo en cuenta porque el encargo valuatorio solo incluía el avalúo de la reserva vial, no acciones de clubes.

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** con el cual Accenorte determinó el precio de la Oferta de Compra y no sea tenido en cuenta o, al menos sea revisado y ajustado al precio real del inmueble(…)”

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:

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

“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 con el cual Accenorte determinó el precio de la Oferta de Compra y no sea tenido en cuenta o, al menos sea revisado y ajustado al precio real del inmueble (…)”

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-20441650 y ficha predial ANB-3-033, en los siguientes términos.”

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

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 la que señala:

“Finalmente, no sobra mencionar que de acuerdo con lo previsto por la jurisprudencia constitucional y el artículo 25-5 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.

Al respecto consideramos procedente aclarar a usted, que el artículo 25-5 de la Ley 1682 de 2013, no guarda ninguna relación con la declaración efectuada por usted; para el efecto transcribimos el numeral señalado en su comunicación:

“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.

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiación 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 Chia, Departamento de Cundinamarca. ”

5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.(...)”

Finalmente, y considerando que en virtud de las afirmaciones expuestas a lo largo de su escrito resulta claro que “(...) **b) 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

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiacion 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. ”

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 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, 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;

(...)

Que de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-20441650**, 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 objeto de estudio soporta una limitación al dominio por la **constituyó un reglamento de propiedad horizontal**, tal como consta en la Escritura Pública No. 1999 otorgada el 13 de septiembre de 2004 ante la Notaría 61 de Bogotá D.C.; acto que se encuentra debidamente registrado el 09 de noviembre de 2004 en la **Anotación Nro. 001** del folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20441650**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.

Que mediante memorando No. 20206040128163 del 16 de octubre 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-3-033** 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.**, mediante radicado ANI No. 20204091028382.

Que a pesar de que el propietario ha manifestado en reiteradas comunicaciones que acepta la oferta formal de compra, el Concesionario actuando como delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura no ha obtenido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la oferta de compra, la suscripción de promesa de compraventa o escritura pública, o por lo menos la suscripción de un permiso de intervención voluntario por parte del propietario, que haga entender a la administración su voluntad inequívoca de negociar.

Que según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, “(...) Se entenderá que el propietario o poseedor del predio **renuncian a la negociación cuando:** (...) c) **No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputable a ellos mismos** (...)”, situación que se presenta en el caso objeto de estudio.

Que teniendo en cuenta que los proyectos de infraestructura de transporte no pueden quedar suspendidos o supeditados a la voluntad particular del titular del derecho real de dominio, se procede a dar inicio al trámite 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:**

Una zona de terreno, identificada con la ficha predial No. **ANB-3-033** 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 **MIL COMA TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (1000,32 m²)**. conformada así: **ÁREA REQUERIDA** asciende a **QUINIENTOS SESENTA Y CINCO COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (565,37 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+827,19 I** y final **K0+848,03 I**, y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales tomados

RESOLUCIÓN No. 20206060015435 “ Por medio de la cual se ordena iniciar los tramites judiciales de expropiacion 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. ”

de la ficha predial: **POR EL NORTE:** En longitud de **20,84** metros, con MISMO PROPIETARIO (AREA REMANENTE) (P1-P6); **POR EL SUR:** En longitud de **20,84** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C Y OTROS. (ANB-3-025) (P8-P11); **POR EL ORIENTE:** En longitud de **27,01** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-032) (P6-P8) **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de **27,30** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-034) (P11-P1). Y su **ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE** asciende a **CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (434,95 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+827,21 I** y final **K0+848,05 I**, y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales tomados de la ficha predial: **POR EL NORTE:** En longitud de **20,84** metros, con predio de la SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPUECUARIO S.A. (ANB-3-037A) (P13-P14) **POR EL SUR:** En longitud de **20,84** metros con MISMO PROPIETARIO (AREA REQUERIDA) (P6-P1); **POR EL ORIENTE:** En longitud de **20,97** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-032) (P14-P6) **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de **20,69** metros con predio de MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C. (ANB-3-034) (P1-P13). La sumatoria de las áreas descritas, suman la totalidad del predio requerido por el proyecto, la cual hacen parte de un predio Rural denominado “**LOS ROBLES LOTE 44**”, ubicado en la vereda **La Balsa**, jurisdicción del municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-20441650** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, y con cédula catastral **25-175-00-00-00-0007-3244-0-00-00-0000**.

Dado que no fue posible el ingreso al predio, se realizó sobrevuelo con Drone desde un predio vecino, 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 la Sociedad **MUSTAFA HERMANOS S.A.S.**, Antes **MUSTAFÁ HERMANOS & CÍA. S. EN C.** identificada con el NIT 830.112.039-9, en calidad de propietaria 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 **27-10-2020**

DIEGO ALEJANDRO MORALES SILVA

Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno

Proyectó: ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S.
Leila Martínez Mora – Abogada G.I.T. Asesoría Jurídica Predial

VoBo: LEILA JOHANA MARTINEZ MORA 1, RAFAEL ANTONIO DIAZ GRANADOS AMARIS (COOR)