

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-037A	

ACNB-13487-2021
 Chía 21 de octubre de 2021

Señores
SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A.
 Dirección: Calle 16 No. 6 – 66 P 29.
 Email: notificaciones@fiduagraria.gov.co - servicioalcliente@fiduagraria.gov.co -
contacto_atencionalcliente@fiduagraria.gov.co
 Bogotá D.C.

JORGE ENRIQUE SANTOS RODRÍGUEZ
 Dirección: Calle 100 No. 8A-49 Torre B, Oficina 518
 Actuando actuando en calidad de especial apoderado de la **Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A.**
 Email: jorge.santos@santosrodriguez.co.
 Bogotá D.C.

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES PROPIEDAD HORIZONTAL
 Atn.: INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION
 Actuando Representante Legal y Administradora designada
 Dirección: Autopista Norte KM 19, Costado Occidental Casa 16F Entrada Condom.
 Email: inversionescandem@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com
 Chía (Cundinamarca)

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

ASUNTO: Oficio de **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Resolución 20216060016025 de fecha 23 de septiembre de 2021, con asunto *“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación.”* Predio **ANB-3-037A**

En razón a que el oficio de citación con Radicado de Salida No. **ACNB-13161-2021** de fecha **30 de septiembre de 2021** expedido por ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos para el proyecto de la referencia, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020; se le instó a comparecer a notificarse del contenido de la Resolución 20216060016025 de fecha 23 de septiembre de 2021, con asunto *“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación.”* Predio **ANB-3-037A**, la cual fue enviada a través de los correos notificaciones@fiduagraria.gov.co - servicioalcliente@fiduagraria.gov.co - contacto_atencionalcliente@fiduagraria.gov.co, jorge.santos@santosrodriguez.co, inversionescandem@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com el

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-037A	

pasado **30 de septiembre de 2021**, sin que a la fecha se haya presentado para su notificación.

Por ello, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1° del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

AVISO

La Sociedad ACCENORTE S.A.S., actuando como delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para adquirir los predios requeridos por el proyecto, según el contrato de Concesión 001 de 2017 y su Otrosí No. 2 de fecha 01 de julio de 2020, notifica la de la Resolución 20216060016025 de fecha 23 de septiembre de 2021, con asunto “*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación.*”. Predio **ANB-3-037A**

Contra la Resolución notificada no procede ningún recurso en vía administrativa, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que la comunicación de citación con consecutivo **No. ACNB-13161-2021** de fecha **30 de septiembre de 2021**, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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 copia de la de la Resolución 20216060016025 de fecha 23 de septiembre de 2021, con asunto “*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación.*”. Predio **ANB-3-037A**

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS  Firmado digitalmente por OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2021.10.21 14:57:20 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de ACCENORTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: Juan David Murcia Cadena – Abogado Predial

Revisó y aprobó: María Fernanda Trujillo Fonseca – Coordinadora Jurídica

Anexo: Copia de: Resolución 20216060016025 de fecha 23 de septiembre de 2021, con asunto “*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación.*”. Predio **ANB-3-037A**.

Copia: Archivo

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN No. 20216060016025

20216060016025

Fecha: 23-09-2021

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación”

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, y el numeral 6 del artículo 1º de la Resolución No. 955 de 2016 y la Resolución No. 0940 del 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 6 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, consagra: “(...) No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso (...)”.

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

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



RESOLUCIÓN No. **20216060016025** "Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de **7 de julio de 2021**, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación"

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 5º del artículo 6º 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 1º de la Resolución No. 955 del 23 de junio de 2016, expedida por la Agencia Nacional de Infraestructura.

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

Que la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, obrando de conformidad con la Ley 9ª de 1989, con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, la Ley 1682 del 2013, la Ley 1742 de 2014, ley 1882 de 2018 y demás normas concordantes, procedió a dar inicio al procedimiento de expropiación por vía judicial de una zona de terreno de **TREINTA Y NUEVE COMA CATORCE METROS CUADRADOS (39,14 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+732,85 I** y final **K 0+737,58 I**, comprendida dentro de los siguientes linderos especiales tomados de la ficha predial: **POR EL NORTE:** En longitud de 7,97 metros, con Mustafá Hermanos & Cía. S. en C. (ANB-3-039) (P5-P1) ;**POR EL SUR:** En longitud de 8,36 metros con predio de Mustafá Hermanos & Cía. S. en C. (ANB-3-037) (P3-P4); **POR EL ORIENTE:** En longitud de 4,87 metros con Mismo propietario (Área Sobrante) (P1-P3); **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de 4,75 metros con predio de María Leonor Velasco Melo (ANB-3-038), (P4-P5). que el área antes determinada, se llamará en adelante como el INMUEBLE, denominado **LAS VEGUITAS**, ubicado en el área Rural de la Vereda La Balsa, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional **25- 175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441601** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.; de propiedad de la **SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPUECUARIO S.A.**, identificada con el NIT: 800.159.998-0, y la Sociedad **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.S.** (antes INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION), quien actúa como Representante Legal y Administradora designada del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES PROPIEDAD HORIZONTAL** identificada con el NIT 900.703.443-1, en calidad de administradora de las Zonas Comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante la Resolución No. **20216060011195** del **7 de julio de 2021**, en razón a que a pesar de manifestar la voluntad de adelantar el proceso de enajenación voluntaria y venció el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la Oferta Formal de Compra del **INMUEBLE** dirigida al titular del derecho real de dominio, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

Que la mencionada Resolución fue Notificada por Aviso a la propietaria del inmueble objeto de adquisición, con el envío del **Oficio ACNB-12557-2021** de fecha **26 de julio de 2021**, remitido a la **SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPUECUARIO S.A.**, al correo electrónico que se indica en el Certificado de Existencia y Representación Legal y al correo con el cual se ha tenido comunicación son la propietaria, siendo estos notificaciones@fiduagraria.gov.co - servicioalcliente@fiduagraria.gov.co - contacto_atencionalcliente@fiduagraria.gov.co y al **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES PROPIEDAD HORIZONTAL** correo electrónico que se indica en el Certificado de Existencia y Representación Legal y al correo con el cual se ha tenido comunicación son la propietaria, siendo estos inversionescandem@gmail.com - mustafahns39@gmail.com - mmustafal@yahoo.com, y fijada en las páginas de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI y la Sociedad Concesionaria Accesos Norte de Bogotá S.A.S. De tal manera, que la notificación por aviso de la mencionada Resolución a la propietaria quedó surtida el día **2 de agosto de 2021**.

Que el abogado JORGE ENRIQUE SANTOS RODRIGUEZ actuando en calidad de especial apoderado de la **Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A.** propietaria, interpuso recurso de Reposición contra la Resolución de Expropiación No. **20216060011195** del **7 de julio de 2021**, ante la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, en fecha **11 de agosto de 2021** a través del correo del buzón judicial, con radicado No. **20214090914632** del 12 de agosto de 2021.

Que mediante oficio recibido en fecha **11 de agosto de 2021** en el correo del buzón judicial **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** con radicado No. **20214090914632** del 12 de agosto de 2021., la recurrente manifiesta que:

RESOLUCIÓN No. **20216060016025** "Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de **7 de julio de 2021**, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación"

(i) "(...) En conclusión, el proceso de expropiación adelantado por la ANI no puede tener efectos jurídicamente admisibles, toda vez que si bien la publicidad de los actos administrativos no determina su existencia o validez, sí incide en la eficacia de los mismos, en tanto de ella depende el conocimiento de las partes o terceros interesados de las decisiones de la administración que definen situaciones jurídicas, tal y como lo dispone el artículo 72 del CPACA, donde el legislador prevé que sin el lleno de los requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos la decisión."

Fundando las consideraciones precedentes, en lo que identifica como **PRIMER CARGO**: que expone así: "La omisión de la notificación de las Resoluciones No. 673 de 2016 y 2694 de 2019 con las cuales Accenorte soportó los motivos de utilidad pública del proceso de expropiación genera la violación al debido proceso."

Señala igualmente el apoderado de la **Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A** como **SEGUNDO CARGO**. "Expedición irregular del acto administrativo y falsa motivación de la Agencia Nacional de Infraestructura por expedir la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, sin agotar la etapa inicial de negociación voluntaria".

Cargo fundamentado entre otras en las siguientes afirmaciones:

"4.- De acuerdo con el anterior contexto, es necesario determinar si, antes de la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021 por medio de la cual la ANI ordenó iniciar los trámites de expropiación judicial del predio identificado con ficha predial ANB-3-037A, se agotó o no de forma real y sustancial la etapa de "negociación", análisis que se realizará con base en lo expuesto en los fundamentos fácticos, de la siguiente manera:

(...)5. Del anterior recuento fáctico, queda claro que Accenorte en calidad de delegatario de la gestión predial del proyecto "Accesos Norte a la Ciudad de Bogotá D.C." no agotó en debida forma la etapa de negociación prevista en los artículos 68 de la Ley 388 de 1997 y 10 de la Ley 1882 de 2018 -en donde se busca, entre otras cosas, si es necesario, modificar el precio base que la administración fijó en la oferta y terminar el proceso anticipadamente por la enajenación voluntaria del bien-, sino que, por el contrario, de manera meramente formal, respondió la manifestación de voluntad realizada por Fiduagraria, sin que realmente existiera una oportunidad de negociación, tal como lo exige la jurisprudencia de la Corte Constitucional. Es más, Accenorte desconoció que la discusión sobre el precio y la forma de pago es un auténtico derecho del particular y, sin más argumentos que su propio capricho, ignoró las fundadas razones por las cuales se expresaba que el ofrecimiento de precio no cumplía con los más elementales requisitos legales. (...)".

El texto del recurso interpuesto igualmente expone como **TERCER CARGO**: "Falsa motivación al tenerse en cuenta un avalúo que no cumple con los requisitos legales y reglamentarios para determinar el precio de la Oferta de Compra."

OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DEL RECURSO

Se analiza entonces, la procedencia, requisitos y oportunidad del recurso interpuesto por la recurrente, de acuerdo con los artículos 31 de la ley 1682 de 2013, y 74, 75, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, considerándose lo siguiente:

Que en estricto sentido, la finalidad del recurso de reposición no es otra distinta a que el funcionario emisor del acto administrativo, enmiende o corrija los errores o desaciertos de hecho o de derecho que pudieron afectarlo en el momento de su formación o nacimiento a la vida jurídica.

Que el capítulo VI del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en su artículo 74 establece lo siguiente:

"Art. 74. Por regla general, contra los actos administrativos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...)."

Que así mismo en cuanto a la oportunidad y presentación de los recursos, el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, expresa:

"**Art. 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

RESOLUCIÓN No. **20216060016025** "Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de **7 de julio de 2021**, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación"

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios."

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, todos los recursos deberán reunir los siguientes requisitos:

"Art. 77. REQUISITOS. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si la recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber."

Teniendo en cuenta que la notificación por aviso de la mencionada Resolución a la propietaria quedó surtida el día 2 de agosto de 2021, el término de los diez (10) días hábiles para presentar el recurso de reposición, vencía el día 16 de agosto de 2021, y que el recurso de reposición estudiado fue interpuesto con radicado No. **20214090914632** del 12 de agosto de 2021., se concluye que el mencionado recurso fue interpuesto oportunamente, esto es, dentro del término legal previsto para tal fin.

El escrito presentado cumple con los requisitos legales formales consagrados en los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 77 antes señalado, por lo que se advierte que el escrito mediante el cual se interpone el recurso de reposición es procedente, y por tal se revisarán los fundamentos del recurso planteado por la recurrente.

Que, en aras de garantizar el derecho fundamental al debido proceso se da respuesta al recurso recibido en fecha 11 de agosto de 2021 en el correo del buzón judicial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** con radicado ANI- **20214090914632** del 12 de agosto de 2021., por la **SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPUECUARIO S.A.**

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

1. El recurso de reposición que se interponga contra un acto administrativo definitivo debe sustentarse manifestando de manera puntual las razones de hecho o de derecho por las cuales la recurrente estima que dicha decisión es contraria a derecho y que, por lo mismo, deben conducir a su aclaración, revocatoria o modificación. Así pues, la recurrente expuso los motivos de inconformidad frente a la Resolución en comento, por lo que se cumple en debida forma este requisito.
2. Dentro del escrito no se solicitaron pruebas específicas, pero sí se aportaron algunas consistentes en comunicaciones y escritos.
3. La exigencia formal de presentar el recurso con el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio, es una carga procesal que es razonable, en la medida que pretende garantizar la notificación célere y efectiva del interesado. La recurrente, se identificó y dispuso una dirección de notificación, al igual que el correo electrónico, autorizando de esta forma la notificación por este medio. Así pues se cumplió a cabalidad lo establece el artículo 78 del CPACA, dentro del particular.

Conforme a esto, el recurso cumple con las condiciones de procedencia, por lo que esta entidad procederá a resolver el mismo.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

Mediante oficio radicado ante la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** mediante escrito recibido en fecha 11 de agosto de 2021 en el correo del buzón judicial de la ANI con radicado No. **20214090914632** del 12 de agosto de 2021., la interesada sustenta su recurso argumentando:

1. **PRIMER CARGO:** De conformidad con los argumentos expuestos por el recurrente, soporta la solicitud en: *"La omisión de la notificación de las Resoluciones No. 673 de 2016 y 2694 de 2019 con las cuales Accenorte soportó los motivos de utilidad pública del proceso de expropiación genera la violación al debido proceso."* En criterio del recurrente: *"(...)queda claro que, para que se pueda adelantar el proceso de expropiación no resulta suficiente la habilitación legal prevista en el artículo 58 de la Constitución Política y en el artículo 21.2 de la Convención Americana de Derechos Humanos, que para el caso en particular es el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, sino que, además, como requisito sine qua non, se necesita la expedición de un acto administrativo en firme que declare la utilidad pública e interés social de un proyecto de infraestructura vial en específico, posición que ha sido aceptada y compartida por la ANI en la comunicación con radicado 20203060238641 de 19 de agosto de 2020 (...)"*

Y concluye la exposición del cargo señalando:

"En conclusión, el proceso de expropiación adelantado por la ANI no puede tener efectos jurídicamente admisibles, toda vez que si bien la publicidad de los actos administrativos no determina su existencia o validez, sí incide en la eficacia de los mismos, en tanto de ella depende el conocimiento de las partes o terceros interesados de las decisiones de la administración que definen situaciones jurídicas, tal y como lo dispone el artículo 72 del CPACA, donde el legislador prevé que sin el lleno de los requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos la decisión"

2. **SEGUNDO CARGO:** Manifiesta el recurrente: *"Expedición irregular del acto administrativo y falsa motivación de la Agencia Nacional de Infraestructura por expedir la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, sin agotar la etapa inicial de negociación voluntaria"*

Funda el cargo endilgado entre otros en los siguientes argumentos:

"2.- Por su parte, el vicio de falsa motivación se presenta cuando la sustentación fáctica del acto carece de veracidad o de coherencia entre el hecho y el supuesto de derecho, es decir, o no es cierto lo que se afirma en las razones de hecho, o no hay correspondencia entre tales razones y los supuestos de derecho que se aducen para proferir el acto."

Sobre los supuestos para la configuración de la falsa motivación, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha señalado que tiene ocurrencia cuando (i) se presenta inexistencia de fundamentos de hecho o de derecho en la manifestación de voluntad de la administración pública; (ii) los supuestos de hecho esgrimidos en el acto son contrarios a la realidad, bien por error o por razones engañosas o simuladas; (iii) el autor del acto le ha dado a los motivos de hecho o de derecho un alcance que no tienen, y (iv) los motivos que sirven de fundamento al acto no justifiquen la decisión.
(...)

3. Con base en el anterior marco jurisprudencial, para el caso concreto, se analizará si se configuró o no una expedición irregular de la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021 por medio de la cual la ANI ordenó iniciar los trámites de expropiación judicial del predio identificado con ficha predial ANB-3-037A, por haber omitido un paso obligatorio en la expedición del acto administrativo y, a la vez, si se configuró, respecto de dicho acto administrativo, la causal jurisprudencial de falsa motivación, referida a que los supuestos de hecho esgrimidos en el acto son contrarios a la realidad, bien por error o por razones engañosas o simuladas.

Para el efecto, es preciso señalar que, de conformidad con la Ley 388 de 1997, Ley 1882 de 2018 y la jurisprudencia constitucional¹⁵, el procedimiento de adquisición de bienes debe agotar varias etapas a fin de que pueda cumplir con su cometido: (i) la oferta de compra, (ii) la negociación, y (iii) la expropiación propiamente dicha, etapas que se explican a continuación

(...) b. Una vez agotada la primera etapa, comienza la subsiguiente, consistente en la negociación. En ella, según lo dispone los artículos 68 de la Ley 388 de 1997 y 10 de la Ley 1882 de 2018, se busca, entre otras cosas, modificar el precio base que la administración fijo en la oferta y terminar el proceso anticipadamente por la enajenación voluntaria del bien. En la presente etapa, el propietario tiene un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la Oferta de Compra."

Y señala más adelante:

4.- De acuerdo con el anterior contexto, es necesario determinar si, antes de la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021 por medio de la cual la ANI ordenó iniciar los trámites de expropiación judicial del predio identificado con ficha predial ANB-3-037A, se agotó o no de forma real

y sustancial la etapa de "negociación", análisis que se realizará con base en lo expuesto en los fundamentos fácticos, de la siguiente manera:

(...) f. De manera posterior, por medio de comunicado ACNB-9829-2020 de 15 de octubre de 2020, sin responder las observaciones relacionadas con el avalúo y, por ende, sin discutir el precio del predio objeto de expropiación, Accenorte envió a Fiduagraria promesa de compraventa del predio identificado con ficha predial ANB-3-037A.

g. Por lo anterior, el 21 de octubre de 2020, Fiduagraria advirtió a Accenorte que, de no realizarse el ajuste al avalúo comercial expedido por la firma Cámara de la Propiedad Raíz, no será posible llevar a cabo lícitamente la expropiación por la Agencia Nacional de Infraestructura debido a que (i) no se agotó la etapa de negociación y (ii) el avalúo no cumplía con los requisitos legales y reglamentarios.

Y señala adicionalmente:

"(...)En efecto, es tan claro que no se agotó la etapa previa de negociación antes de expedir la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, pues de haber agotado la misma, se habría ajustado las irregularidades del avalúo y, por ende, negociado el precio de la Oferta de Compra al inmueble identificado con ficha predial ANB-3-037A, como siempre fue la voluntad de Fiduagraria, de lo cual queda constancia en las diversas comunicaciones en las cuales reiteró su decisión de llegar a una negociación."

3. **TERCER CARGO:** EL recurrente expone como tercer cargo: "Falsa motivación al tenerse en cuenta un avalúo que no cumple con los requisitos legales y reglamentarios para determinar el precio de la Oferta de Compra"

El que funda en los siguientes argumentos:

"(...) 2.- De acuerdo con el anterior marco jurisprudencial, para el caso en particular, se puede afirmar que se configuró la falsa motivación por los supuestos de hecho esgrimidos en el acto son contrarios a la realidad, bien por error o por razones engañosas o simuladas, puesto que, con base en la información entregada por Accenorte, en la Resolución No. 20216060011195 de 7 de julio de 2021, la ANI consideró que el avalúo del predio identificado con ficha predial ANB-3-037A realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz cumplía con los requisitos legales para justificar el valor de la Oferta de Compra, tal como lo exige el artículo 10-4 de la Ley 1882 de 2018.
. (...)"

Argumentos que sustenta entre otros en las siguientes afirmaciones:

"No obstante, una vez revisado el Registro Abierto de Avaluadores de las personas que figuran como avaluadores en la "Tasación de reconocimiento económico adicional (daño emergente) - negociación directa" utilizado por Accenorte, esto es, (i) Gloria Bonilla Chávez –RAA AVAL 20323383-, y (ii) Bernardo Bonilla Parra –RAA AVAL 3011588, se evidencia que no se acreditaron las categorías 4 y 13, razón por la cual los citados avaluadores estaban impedidos para realizar el avalúo de daño emergente del predio identificado con ficha predial ANB-3-037A."

Y señala igualmente:

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 julio de 2020. No obstante, de manera contradictoria, en los numerales 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 Mustafá Hermanos, en los comunicados de (i) 6 de julio de 2020, (ii) 22 de julio de 2020, y (iii) 3 de agosto de 2020, no solo no manifestó no tener la disposición de programar la visita solicitada por Accenorte para adelantar el avalúo al inmueble identificado con ficha predial ANB-3-037A, 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 7.1, 7.2, 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 hizo una visita al bien objeto de valoración, contradiciendo así lo expresado en los artículos 6-4 y 7 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, que prevén que se debe realizar un reconocimiento en terreno del bien objeto de 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.

Así mismo continúa señalando:

"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 ficha predial ANB-3-037A, inicialmente iba hacer adelantado por el Municipio de Chía – IDUVI, quien finalmente no concluyó el procedimiento, por razones que son desconocidas para esta sociedad.

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 y en el año 2020 -fecha en la cual supuestamente se hizo el avalúo-, 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.

g. Finalmente, 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) (...)"

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.

Y precisa el cargo en el hecho de:

De lo anterior, a simple vista, es claro y evidente que el avalúo no cumple 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, de tal manera que el mismo no puede servir de base para el proceso de expropiación, circunstancia que no solo tiene efecto sobre el precio, sino sobre el debido agotamiento del procedimiento para la expropiación, en tanto que impide haber llegado a una verdadera situación de negociación previa y que impide determinar que por razones ajenas a Accenorte no fue posible llevar a cabo la adquisición por medio de enajenación voluntaria, sin que fuera necesario llegar hasta el punto de la expropiación.

CONSIDERACIONES

Que de la revisión efectuada al expediente contentivo del proceso de enajenación de la zona de terreno identificada con Ficha Predial **ANB-3-037A** elaborada el 15 de julio de 2020, se pudo verificar que el proceso predial ha sido desarrollado dando cabal cumplimiento a las normas legales vigentes sobre la materia, esto es, ciñéndose a las directrices contenidas en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 del 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

Que en este punto debemos tener en cuenta que la Constitución declara solemnemente en su Preámbulo que los fines buscados por el Constituyente al sancionarla y promulgarla no son otros que los de "fortalecer la unidad de la Nación y asegurar a sus integrantes la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo", expresiones todas estas del bien común como desiderátum de la sociedad y del Estado.

Que el artículo 1º de la Carta Política de 1991 desarrolla esa voluntad del Constituyente cuando, al enunciar los fundamentos del Estado Social de Derecho, incluye la **prevalencia del interés general** como una de las características esenciales de la organización política.

Que ese principio aparece ratificado en varios preceptos constitucionales, especialmente en el artículo 58, a cuyo tenor "cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, **resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social**".

Que ahora bien, la expropiación judicial o administrativa tiene su base constitucional en la disposición del artículo 58 de la Constitución Política de 1991, y para el caso particular de la expropiación por vía judicial, el legislador estableció un procedimiento especial, el cual se encuentra reglado por las Leyes 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018 artículo 399 del

Código General del Proceso, y demás normas concordantes; procedimiento aplicado por la Agencia Nacional de Infraestructura sin contrariar las disposiciones constitucionales y legales.

Que es así como el proceso de enajenación voluntaria y expropiación judicial tiene su fundamento constitucional en el artículo 58 de la Constitución Política de 1991, el cual señala:

"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, resultaren 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. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa."

Que en este sentido es igualmente importante precisar que, todos los inmuebles requeridos para los diferentes proyectos de infraestructura a nivel nacional, se adquieren mediante el proceso de enajenación voluntaria o expropiación en los términos de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018 y demás normas concordantes, tienen un estudio previo, a través de un mecanismo y/o instrumentos jurídico denominado "**Estudio de Títulos**" en cual se identifica y se estudia el predio requerido para el respectivo proyecto, en cuanto a su tradición física y jurídica, como también el área adquirir, de la mano de una ficha y plano predial, entre otras cosas. Una vez analizado e identificado el predio se procede con la notificación al titular del derecho real de dominio inscrito de la oferta formal de compra, la cual se dirige al propietario, con la identificación del inmueble, área de terreno, mejoras, construcciones, especie y cultivos afectados por el Proyecto Vial y el valor total ofertado, es así como se empiezan los tramites de enajenación voluntaria y/o expropiación judicial, quedando en la voluntad del titular del derecho real de dominio en aceptar o no la oferta formal de compra y que este proceso culmine con la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, siempre y cuando el propietario ejerza de manera plena la titularidad del derecho.

Que dentro de las actividades de reconocimiento del predio, se hace la verificación de propietarios, linderos, nomenclatura predial; confirmación de datos jurídicos y el inventario de las áreas, y mejoras afectadas; esto con el fin de obtener el insumo de la Ficha Predial y el Plano de Requerimiento, determinándose la compra total del bien.

Que se debe resaltar que para la realización de proyectos de infraestructura de transporte donde se deben adelantar procedimientos de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública e interés social, y en los cuales se presenta la necesidad de realizar la intervención de los predios con el objeto de dar inicio al proyecto de infraestructura de transporte, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Que ahora bien, dado que los proyectos de infraestructura de transporte no pueden quedar suspendidos o supeditados a la voluntad particular del titular del derecho real de dominio, el procedimiento idóneo ante la imposibilidad jurídica de llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la notificación de la oferta formal de compra, es la expropiación judicial prevista en el artículo 399 del Código General del Proceso, en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 del 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

Que acerca de la naturaleza de la expropiación, la Corte Constitucional mediante la sentencia C-389 de septiembre 1° de 1994 (M. P. Antonio Barrera Carbonell), expuso:

"La expropiación constituye un medio o instrumento del cual dispone el Estado para incorporar al dominio público los bienes de los particulares, previo el pago de una indemnización, cuando éstos se requieran para atender o satisfacer necesidades de 'utilidad pública e interés social', reconocidas o definidas por la ley, con intervención de la autoridad judicial (expropiación por vía judicial) o mediante la utilización de los poderes públicos propios del régimen administrativo (expropiación por vía administrativa). También se le ha dado sustento a la expropiación con fundamento en la función social de la propiedad cuando se la utiliza con fines de redistribución de la propiedad o para conminar a los propietarios a explotar las tierras en forma eficiente o con arreglo a programas de producción diseñados por el Estado.

Esta figura jurídica comporta una limitación al derecho de propiedad, el cual no se anula con la expropiación; simplemente a través de ésta se pone en vigencia y se hace operativo y realizador el principio de la prevalencia del interés público o social sobre el interés particular:(...)

Que en relación con la función social de la propiedad, la Corte Constitucional se pronunció en la Sentencia C-595 de 1995, en la cual señaló:

"La función social de la propiedad se incorpora al contenido de ella para imponer al titular del dominio obligaciones en beneficio de la sociedad. En otros términos, el contenido social de las obligaciones limita internamente el contenido individual de facultades o poderes del propietario, según la concepción duguitiana de la propiedad función. (...) en una palabra, la función social consiste en que el derecho de propiedad debe ser ejercido en forma tal que no perjudique, sino que beneficie a la sociedad, dándole la destinación o uso acorde con las necesidades colectivas y respetando los derechos de los demás"

De igual manera, la Corte Constitucional señaló que "el Estado social de derecho, la protección del derecho de propiedad y los demás derechos adquiridos está vinculada a los principios de solidaridad y de prevalencia del interés general (C.P art 1). Precisamente, la función social inherente a la propiedad está orientada a realizar los intereses de la comunidad y por ello impone a quien sea propietario que, sin renunciar al ejercicio de sus derechos, contribuya a la realización de intereses que trascienden la esfera meramente individual. (...)"

Que adicionalmente sobre la función social de la propiedad, esta corporación en la sentencia C-491 de junio 26 de 2002 (M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra), afirmó:

"El artículo 58 de la Carta Política de Colombia dispone que el ordenamiento jurídico nacional preservará la propiedad privada y los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles. Esta protección, común a todo régimen constitucional que reconozca la primacía de los derechos individuales, no es absoluta. La limitación del ejercicio del derecho de propiedad atiende al reconocimiento de que, según el artículo 95 de la Carta Política, el ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en la Constitución implica responsabilidades, toda vez que las decisiones humanas no repercuten exclusivamente en la órbita personal del individuo sino que afectan, de manera directa o indirecta, el espectro jurídico de los demás.

En virtud de este principio político, la explotación de la propiedad privada no admite concesiones absolutas. Por el contrario, exige la adopción de medidas que tiendan a su integración en la sociedad como elemento crucial del desarrollo.

(...)

Por supuesto que el constituyente del 91 no fue ajeno a esa evolución de la doctrina. Como primera medida, **la actual Carta reconoce que el interés privado debe ceder ante el interés público o social cuando quiera que aquellos se encuentren en conflicto (Art. 58 C.P.). En concordancia con lo anterior, la Constitución prescribe que la propiedad es función social** y que, como tal, le corresponde ser una función ecológica; además, en desarrollo de estas máximas, **el constituyente admite la posibilidad de decretar expropiaciones por motivos de utilidad pública o de interés social, mediante sentencia judicial, indemnización previa y por motivos expresamente señalados por el legislador** (Ibídem).

(...)

Así las cosas, con el ingrediente ecológico dispuesto en la Constitución de 1991, **la propiedad involucra un deber social destinado a contribuir al bienestar de los asociados** y a la defensa del medio ambiente, por cuya virtud puede llegar a ser objeto de medidas y limitaciones de distinto orden y alcance, como es, entre otras, la figura de la expropiación.

Lo precedente se extrae específicamente del precepto 58 superior al disponer que, (i) **"... Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado debe ceder al interés público o social y (ii)"...** **Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado.** En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio".

Desbordada la concepción clásica de la propiedad como derecho subjetivo al servicio exclusivo y excluyente de su titular, la expropiación en las condiciones descritas constituye el resultado de las exigencias de justicia y desarrollo económico. A juicio de la Corte Suprema de Justicia, "es un acto contra la voluntad del dueño pero en provecho público o social; es una figura esencialmente distinta de derecho público, enderezada al bien de la comunidad y en virtud de la cual, por motivos superiores, la Administración toma la propiedad particular y como esta medida genera daño, éste se satisface mediante una indemnización".

(...)

RESOLUCIÓN No. **20216060016025** “Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de 7 de julio de 2021, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación”

Que en torno al trámite de expropiación la Corte Constitucional en la sentencia C-227 de marzo 30 de 2011 (M. P. Juan Carlos Henao Pérez), agregó:

“Esta Corte ha establecido que la expropiación puede ser definida ‘como una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa. Dado que esta es la limitación más gravosa que puede imponerse sobre el derecho de propiedad legítimamente adquirido, la Carta ha rodeado la figura de la expropiación de un conjunto de garantías, entre las más importantes: i. el principio de legalidad, ii. el respeto al derecho de defensa y el debido proceso y, iii. la indemnización previa y justa al afectado que no haga de la decisión de la Administración un acto confiscatorio, expresamente prohibido en el artículo 34 de la Constitución”

La expropiación comporta una tensión entre el principio de prevalencia del interés general y el derecho a la propiedad privada, la cual ha sido resuelta por el Constituyente mediante la cesión del interés particular por motivos utilidad pública o interés social, pero garantizando al propietario expropiado una sentencia judicial y el establecimiento de una indemnización previa.

(...)

*En suma, el artículo 58 de la carta desarrolla unos principios que esta corporación ha distinguido así: (i) la garantía a la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles; (ii) la protección y promoción de formas asociativas y solidarias de propiedad; (iii) **el reconocimiento del carácter limitable de la propiedad; (iv) las condiciones de prevalencia del interés público o social sobre el interés privado;** (v) el señalamiento de su función social y ecológica, y (vi) las modalidades y los requisitos de la expropiación[28].*

(...)

*La Corte Constitucional ha manifestado en forma reiterada que el derecho de propiedad como función social, se halla vinculado a los principios de solidaridad y prevalencia del interés general (artículo 1° superior) e implica de su titular una contribución para la realización de los deberes sociales del Estado (artículo 2° ib.), trascendiendo de esta manera la esfera meramente individual. (...). **(subrayado y negrilla fuera de texto).***

Que de igual forma la Corte Constitucional en sentencia C-306 de 2013 al referirse a los límites de la propiedad privada señala:

*“(...) El artículo 58 de la Constitución, modificado por el Acto Legislativo 01 de 1999, “garantiza 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”. **Sin embargo, tal protección no comporta un carácter absoluto en cuanto debe enmarcarse en las funciones social y ecológica que le son inherentes, generadoras de obligaciones para los sujetos titulares del dominio o derecho real** (art.669 del Código Civil).*

Que acerca de este aspecto sustancial, la Corte Constitucional ha sido clara y enfática, al disponer:

“En el derecho moderno, se reconoce la propiedad como un derecho relativo y no absoluto, como resultado de la evolución de principios de orden filosófico y político que han influido en el proceso de su consolidación jurídica, los cuales han contribuido a limitar en buena medida los atributos o poderes exorbitantes reconocidos a los propietarios.

El carácter relativo y no absoluto del derecho de propiedad que ha sido reconocido por esta Corte en diferentes sentencias (C-428/94 y T-431/94), habilita al legislador y excepcionalmente a las autoridades administrativas para establecer restricciones a dicho derecho cuando medien razones de interés general que razonablemente las justifiquen. (Sentencia T-245 de 1997. M.P. Fabio Morón Díaz).

El régimen de la propiedad privada en el nuevo orden constitucional se aleja decididamente de las tendencias individualistas del derecho, que únicamente lo tienen como fuente de prerrogativas jurídicas subjetivas, para inclinarse por la visión del derecho-deber, en la que su ejercicio sólo se legitima cuando persigue la promoción del bienestar social.”

(...)

Que de lo anterior se colige que para la realización de proyectos de infraestructura de transporte donde se deben adelantar procedimientos de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública e interés social, y en los cuales se presenta la necesidad de realizar la intervención de los predios con el objeto de dar inicio al proyecto de infraestructura de transporte, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

RESOLUCIÓN No. **20216060016025** “Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de 7 de julio de 2021, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación”

Que visto lo anterior, es pertinente analizar los argumentos sobre el caso concreto así:

1. Por presunta “(...) omisión de la notificación de las Resoluciones No. 673 de 2016 y 2694 de 2019 con las cuales Accenorte soportó los motivos de utilidad pública del proceso de expropiación genera la violación al debido proceso.”

Y que sustenta esencialmente en:

“(…) En conclusión, el proceso de expropiación adelantado por la ANI no puede tener efectos jurídicamente admisibles, toda vez que si bien la publicidad de los actos administrativos no determina su existencia o validez, sí incide en la eficacia de los mismos, en tanto de ella depende el conocimiento de las partes o terceros interesados de las decisiones de la administración que definen situaciones jurídicas, tal y como lo dispone el artículo 72 del CPACA, donde el legislador prevé que sin el lleno de los requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos la decisión.” Para dar respuesta a este primer cargo hecho por el recurrente, debe señalarse que:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO I - Gestión y Adquisición Predial

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política. “

Es entonces directamente la **LEGISLACIÓN COLOMBIANA** la que determinó y **DEFINIÓ**, como **MOTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA**, la ejecución de “**proyectos de infraestructura**” como lo es el proyecto a cargo de la Sociedad Concesionaria Accesos Norte de Bogotá S.A.S. y para el cual se requiere la zona de terreno de propiedad de la Sociedad recurrente; 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 por el proyecto Accesos Norte a la Ciudad de Bogotá S.A.S.- tendientes a la adquisición de los bienes, que de conformidad con la misma 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, la declaratoria de utilidad pública que habilita la adquisición predial corresponde a la declaración de origen legal, que no depende de las resoluciones señaladas por el Recurrente; 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; y tal como se ha reiterado en todas las comunicaciones emitidas por la Sociedad Concesionaria dentro del proceso de enajenación voluntaria 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>; y que el recurrente y su representada pudieron conocer libremente en caso de tener interés en conocerlos.

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”.

Teniendo cuenta que los argumentos expuestos en el cargo en mención fueron atendidos en la etapa de enajenación voluntaria por parte de ACCENORTE S.A.S., y que no se presentan al respecto de los mismos, nuevas argumentaciones, la Entidad procede a ratificar en su integridad las manifestaciones expuestas en comunicaciones identificadas bajo consecutivos ACNB-8931-2020 de fecha 13 de agosto de 2020 y ACNB-9710-2020 de fecha 01 de octubre de 2020.

2. Soporta el SEGUNDO CARGO el recurrente, en la supuesta falsa motivación del Acto Administrativo por haberse expedido sin agotar en lo que el criterio del recurrente debe ser la "Etapa inicial de Negociación voluntaria" y al respecto manifiesta:

"(...) b. Una vez agotada la primera etapa, comienza la subsiguiente, consistente en la negociación. En ella, según lo dispone los artículos 68 de la Ley 388 de 1997 y 10 de la Ley 1882 de 2018, se busca, entre otras cosas, modificar el precio base que la administración fija en la oferta y terminar el proceso anticipadamente por la enajenación voluntaria del bien. En la presente etapa, el propietario tiene un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la Oferta de Compra."

Al respecto debe entonces transcribirse el texto de las normas citadas por el recurrente así:

El Artículo 68 de la Ley 388 de 1997, señala:

"ARTICULO 68. DECISION DE LA EXPROPIACION. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa."

Resulta claro que el texto del mismo hace referencia al proceso de expropiación por vía administrativa; procedimiento que como se informa en el texto de la Oferta de Compra emitida dentro del proceso de enajenación voluntaria, no corresponde al que se adelantará tendiente a la adquisición de los inmuebles requeridos para el proyecto Accesos Norte de Bogotá S.A.S.; de otra parte resulta claro igualmente que el texto de la norma; tampoco hace referencia a ningún proceso negociación, tendiente a la modificación del valor asignado en el proceso de enajenación voluntaria como lo pretende entender el recurrente.

En cuanto al contenido del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, este señala:

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

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

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
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.*
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.*

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación 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 y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Parágrafo. *La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:*

- 1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.*
- 2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.*

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

Parágrafo 2°. *Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.”*

La norma transcrita señala de manera clara que:

*“(…) 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.*
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.*

Determina entonces el legislador, el término con que cuenta el destinatario de la Oferta para definir dentro de la Etapa de Negociación directa; si acepta o rechaza la oferta presentada; sin que en las normas señaladas por el recurrente se evidencie intención alguna de la legislación, tendiente a que durante esta etapa se permita la modificación del monto determinado para adelantar el proceso de enajenación; por el contrario, tal como se reiteró en todas las comunicaciones emitidas por la Sociedad Accesos Norte de Bogotá S.A.S. al representante legal de la Sociedad titular del derecho de dominio, el legislador de manera expresa sí determinó el monto por el cual debía adelantarse el proceso de adquisición dentro de la Etapa de enajenación voluntaria así:

En el mismo Artículo 10 de la Ley 1882 se señala:

RESOLUCIÓN No. **20216060016025** “Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de **7 de julio de 2021**, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación”

“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.**
- (...)”**

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.”

Es la legislación la que de manera expresa señala entonces:

“(…) 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). (…)”

En consecuencia y en estricta aplicación de las previsiones legales, dentro del proceso de enajenación voluntaria, no resulta de recibo la pretensión expuesta por el recurrente, tendiente soportar la falsa motivación del Acto administrativo recurrido fundada en el agotamiento de una etapa de negociación sobre la cual el recurrente, entiende como posible la discusión del precio determinado en la misma etapa por la Entidad adquirente.

Motivo por el cual y considerando igualmente que el cargo SEGUNDO, fue ampliamente discutido dentro de la etapa de enajenación voluntaria y atendido dentro de las comunicaciones emitidas por el Concesionario, la Entidad procederá a ratificar la posición expuesta dentro del proceso de enajenación voluntaria concluyendo la improcedencia de este.

3. Fundamente el recurrente el TERCER CARGO, en la presunta: “Falsa motivación al tenerse en cuenta un avalúo que no cumple con los requisitos legales y reglamentarios para determinar el precio de la Oferta de Compra.

Considerando igualmente que las observaciones al avalúo, que el recurrente esgrime como soportes y fundamento del Cargo Tercero, fueron atendidas dentro de la comunicación identificada bajo consecutivo ACNB-9710-2020 de 01 de octubre de 2020, la Entidad procede a ratificar el contenido de éstas y reiterarlas como parte del contenido de la presente resolución así:

“(…) es preciso traer a colación los vicios que contiene el citado avalúo, de la siguiente manera:

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

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

No obstante, para el caso en particular, una vez revisado el Registro Abierto de Avaluadores de las personas que figuran como evaluadores: (i) Gloria Bonilla Chavez- RAA AVAL 20323383- y (ii) Bernardo Bonilla Parra- RAA AVAL 30122588-, se evidencia que no acreditaron las

categorías 4 y 13, razón por la cual los citados evaluadores están impedidos para realizar el avalúo de daño emergente del predio objeto de enajenación voluntaria.

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

- (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.

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, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura general, obras de infraestructura que se deja claro no existen en los predios, por lo cual en el contrato suscrito entre la Cámara de la Propiedad Raíz y ACCENORTE S.A.S., ni 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 Mustafá 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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A, 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:

“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-8528-2020**, **ACNB-8691-2020** y **ACNB-8931-2020** (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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A**, 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 a la 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 del 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:

“(…)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).

- (vi) (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:

“(…) 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 herederos 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.

(vii) 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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A**, 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:

“(…) 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-8865-2020** 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.

(viii) 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-8528-2020** 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-8691-2020** 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-8931-2020** 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.

(...)

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 obstantelo 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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A, 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. **20216060016025** “Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de **7 de julio de 2021**, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación”

“(…) 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.

(ix) 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-20441601. (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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A**, 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:

“**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**

RESOLUCIÓN No. **20216060016025** “Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de **7 de julio de 2021**, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación”

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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A, en los siguientes términos:**”

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

En consecuencia, y por encontrarse suficientemente atendidos los mismos argumentos expuestos por el recurrente en las varias comunicaciones cruzadas durante la etapa de enajenación voluntaria, procederá sobre los mismos, la Entidad a ratificar en su integridad el contenido de la Resolución impugnada.

La Sociedad ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S., en su calidad de delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura, ha actuado dando pleno cumplimiento los artículos 29 y 58 de la Constitución Política y a las leyes que regulan el proceso de adquisición de predios, y de manera precisa a las normas, a saber, el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 13 de la ley 9 de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, la ley 1742 de 2014, la ley 1882 de 2018, el decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008, y respecto al trámite de notificación de actos administrativos y respuesta de peticiones la ley 1437 de 2011.

El proceso de gestión predial se ha adelantado de conformidad con las normas vigentes y el inicio de los trámites para adelantar el proceso de expropiación se hace en cumplimiento de un deber legal y no por el afán de iniciar la expropiación judicial, por lo tanto, no existe ningún motivo para reponer la Resolución No

RESOLUCIÓN No. **20216060016025** *“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de **7 de julio de 2021**, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación”*

20216060011195 del 7 de julio de 2021 expedida por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.

El recurso contiene afirmaciones y apreciaciones subjetivas y no demuestran ni se refieren a ningún hecho o situación concreta que permita concluir una vulneración a norma jurídica alguna, al debido proceso o a legalidad de la actuación de la administración. La simple manifestación de vulneración de un derecho o de una norma no es suficiente para acreditar la vulneración o su incumplimiento; es necesario que la recurrente aporte las pruebas que la acrediten.

Por todo lo expuesto, NO ES PROCEDENTE su petición de REPONER la Resolución de Expropiación No **20216060011195 del 7 de julio de 2021**, *“Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites 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 Chía, Departamento de Cundinamarca.”*, y por el contrario insistimos que si es su voluntad, se puede retomar el proceso de enajenación voluntaria y suspender la expropiación judicial firmando escritura pública de compraventa con su respectiva acta de entrega, en las condiciones establecidas en la Oferta Formal de Compra No. **ACNB-8887-2020** de fecha 11 de agosto de 2020.

Que el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 en armonía con las disposiciones de la ley infraestructura ley 1882 de 2018 en su inciso 7 del artículo 10 que modificó el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4, consagra que *“Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación 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 y/o escritura pública.”*, razón por la cual la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió la Resolución de Expropiación No. **20216060011195 del 7 de julio de 2021**, *“Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites 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 Chía, Departamento de Cundinamarca.”*.

Que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, ha obrado con sujeción a la ley y ha respetado el debido proceso en todas sus actuaciones sin vulnerar los derechos de persona alguna; no obstante, al no poder concretar una enajenación voluntaria en los términos regulados en la Ley, es imperioso acudir al proceso de expropiación judicial, para que sea en últimas un tercero imparcial, como lo es un Juez de la República, que ejerce por llamarlo de alguna manera, el sacerdocio de la justicia, quien imparta una decisión definitiva al respecto.

En mérito de lo expuesto, el vicepresidente de Planeación, Riesgo y Entorno de la Agencia Nacional de Infraestructura, conforme a las atribuciones conferidas por la Resolución N° 955 del 23 de junio de 2016 de la Agencia Nacional de Infraestructura:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONFÍRMESE en todas sus partes la Resolución de Expropiación No. **20216060011195** del 7 de julio de 2021, *“Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites 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 Chía, Departamento de Cundinamarca.”*.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE personalmente o en su defecto mediante aviso a **SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPUECUARIO S.A.**, identificada con el NIT: 800.159.998-0, quien figura como titular del derecho real de dominio inscrita de la zona de terreno requerida, en la forma prevista en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente resolución no procede ningún recurso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los **23-09-2021**

DIEGO ALEJANDRO MORALES SILVA
Vicepresidente Planeación Riesgos y Entorno

Proyectó: ACCENORTE S.A.S

Leila Martínez Mora – Abogada GIT Asesoría Jurídica Predial - VPRE – ANI

Henry Forwar Borda Pérez - Ingeniero GIT Técnico Predial-VPRE-ANI

RESOLUCIÓN No. **20216060016025** *“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra de la resolución No. **20216060011195** de **7 de julio de 2021**, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación”*

VoBo: HENRY FORWAR BORDA PEREZ, LEILA JOHANA MARTINEZ MORA 1, RAFAEL ANTONIO DIAZ GRANADOS AMARIS (COOR), XIOMARA PATRICIA JURIS JIMENEZ 3 GERENTE

Anexo:

1. Oferta Formal de Compra No. ACNB-8887-2020 de fecha 11 de agosto de 2020.
2. Comunicado ACNB-8931-2020 de fecha 13 de agosto de 2020
3. Comunicado ACNB-9710-2020 de fecha 01 de octubre de 2020

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-037A	

ACNB-8887-2020

Chía (Cundinamarca), 11 de agosto de 2020

Señores

SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A.

Dirección: Calle 16 No. 6 – 66 P 29.

Email: notificaciones@fiduagraria.gov.co

Bogotá D.C.

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES PROPIEDAD HORIZONTAL

Predio Las Veguitas

Vereda la Balsa

Chía - Cundinamarca

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP IP No. 001 del 10 de enero de 2017 - "Accesos Norte de la Ciudad de Bogotá".

Asunto: Oficio por el cual se presenta Oferta Formal de Compra y se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio **Rural** denominado **Las Veguitas**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441601** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-037A**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

Respetados señores:

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través de la Resolución No. **673** del **12 de mayo de 2016**, modificada por la Resolución No. **1694** del **15 de noviembre de 2019** y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "**Accesos Norte de la Ciudad de Bogotá**".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés Social, la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP IP No. 001 del 10 de enero de 2017 - "Accesos Norte de la Ciudad de Bogotá".

Que mediante, el Otrosí No. 2 al Contrato de Concesión 001 de 2017, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó a la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras previstas en la **Unidad Funcional 3 - Troncal de los Andes**, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-037A	

VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno a segregarse del predio del asunto, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **ANB-3-037A**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **TREINTA Y NUEVE COMA CATORCE METROS CUADRADOS (39,14 m²)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K0+732,85 I** y final **K0+737,58 I**, la cual hacen parte de un predio **Rural** denominado **Las Veguitas**, ubicado en la Vereda **La Balsa**, Municipio de **Chía**, Departamento de **Cundinamarca**, identificado con el Número Predial Nacional **25-175-00-00-00-0007-0776-0-00-00-0000** y la Matrícula Inmobiliaria número **50N-20441601** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá Norte**; cuyo código según inventario predial del Proyecto es **ANB-3-037A**, de la **Unidad Funcional 3. Troncal de los Andes**.

PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **ONCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$ 11.742.000) MONEDA CORRIENTE**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Resolución 898 de 2014, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria**, según **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S. TRONCAL DE LOS ANDES PREDIO No. ANB-3-037A 2020 CPR-014**, de fecha **29 de julio de 2020**.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	Un.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área terreno requerido	ha	0,003914	\$ 3.000.000.000,00	\$ 11.742.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 11.742.000,00

SON: ONCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE.

Cabe resaltar que la sociedad **ACCENORTE S.A.S.**, actuando como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI, una vez aceptada la presente oferta de compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-037A	

Igualmente, la ANI dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que alguno de los titulares del derecho de dominio del inmueble sea reportado en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Asimismo, el valor comercial de las franjas objeto de oferta se determinaron teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento por enajenación voluntaria, la Agencia Nacional de Infraestructura a través de ACCENORTE S.A.S., efectuó el cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia así:

Por daño emergente se tasó un valor total de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TRES PESOS CON ONCE CENTAVOS (\$1.847.303,11) MONEDA CORRIENTE**, el cual se discrimina así:

- i). Los gastos de Notariado y Registro por la venta del inmueble en SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TRES PESOS CON ONCE CENTAVOS (\$747.303,11) MONEDA CORRIENTE, los cuales cancelará directamente ACCENORTE S.A.S. a las entidades correspondientes.

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.		
AVALÚO TOTAL:		\$11.742.000
NOTARIADO <small>Asuendo 100% por el vendedor (Art. 24, Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.35, Decreto 188 de 2017)</small>		
ITEM		VALOR
Porcentaje		100%
COMPRIVENTA <small>(Derechos notariales - Art. 50, Resolución N° 1299 de febrero de 2020)</small>		\$19.800,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES <small>(Art. 2, Resolución N°1299 de febrero de 2020, actas con cuenta)</small>		\$35.226,00
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 1299 de Febrero de 2020, valor por Unidad doble cara \$3,800)		\$114.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio) 30 hojas)		\$342.000,00
I.V.A. (19%)		\$97.094,94
<small>(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 1299 de Febrero 2020). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras antes 7001 y 8000 anualmente.</small>		\$14.000,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL		\$622.126,94
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2020)		
Porcentaje aplicable		50%
ITEM		VALOR
Salario Mínimo legal para el año 2020 (Circular N°3821 de 2019)	\$	877.801,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	\$	36.517,62
Tasa de registro - folio de matrícula nueva- (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	\$	10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	\$	16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°850 de 1996)	\$	58.716,00
SUBTOTAL REGISTRO	\$	122.727,62
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Artículo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019)	\$	2.454,55
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	\$	747.303,11

- ii). El costo de reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se estima en UN MILLÓN CIEN MIL PESOS (\$1.100.000) MONEDA CORRIENTE.

3. COSTO REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	\$ 1.100.000,00
--	------------------------

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-037A	

No se evidencia que se desarrolle ninguna actividad económica en el predio objeto de avalúo, razón por la cual, no es susceptible de que se calcule **ninguna indemnización por concepto de lucro cesante.**

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión, ante lo cual la sociedad **ACCENORTE S.A.S.** les solicita otorgar PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA sobre las zona requerida y descrita en éste documento.

En consideración a los términos legales establecidos, y con el fin de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta Sociedad, dar inicio al proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos 30 días hábiles después de la notificación de la oferta formal de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Así mismo el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que el pago del predio para la expropiación judicial se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta oferta.

Según el estudio de títulos de fecha **15 de julio de 2020**, el propietario del predio que se requiere es la **SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPUECUARIO S.A.** identificada con **NIT: 800.159.998-0.**

Por otro lado, con la constitución de la Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública No. 1999 otorgada el 13 de septiembre de 2004 ante la Notaría 61 de Bogotá D.C., nace en el CAPÍTULO VIII la persona jurídica "CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES PROPIEDAD HORIZONTAL" conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa, de conformidad con lo dispuesto en la ley 675 de 2001 y la Sentencia C-318/02.

De conformidad con los protocolos contractuales, los insumos del proceso fueron debidamente aprobados por la Interventoría del Proyecto mediante comunicaciones identificadas bajo consecutivos **5143.013ANI-OP-1872-2020 Y 5143.013ANI-OP-1873-2020** del **06 de agosto de 2020.**

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

	OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Agencia Nacional de Infraestructura
	PREDIO ANB-3-037A	

Acompaña para su conocimiento copia de la ficha predial, del plano Predial y del avalúo comercial del predio a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a **ACCENORTE S.A.S.**, en las Oficinas Administrativas de la Concesión, ubicadas en la **Carrera 7 km 4+200 (antigua Carretera Central del Norte – km 19), 200 m al norte del Peaje Fusca, Municipio de Chía (Cundinamarca)**, teléfono **(1) 371 5860**, donde serán atendidos por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**, correo electrónico r.echavarria@accenorte.co, Coordinador Jurídico del Proyecto.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por OSCAR
EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Fecha: 2020.09.03 15:40:23 -05'00'

ÓSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal de **ACCENORTE S.A.S.**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Reiner Esneider Echavarría Bastidas – Coordinador

Revisó y aprobó: Carmen Álvarez – Directora Jurídica

Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Normas Relativas a la Enajenación Voluntaria.

Copia: Archivo



ACNB-8931-2020

Chía 13 de agosto de 2020

Señores

MUSTAFA HERMANOS & CIA S EN C

Representante Legal: Mauricio Abdalah Mustafá Lotero

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 – ACCENORTE S.A.S

Asunto: Respuesta a su comunicado con asunto “*Respuesta Oficio No. ACNB-8691-2020*” de fecha 3 de agosto de 2020, radicado por ACCENORTE S.A.S. mediante consecutivo RAD-ACNBT-00005031. – Solicitud permiso de ingreso a predio identificado con Ficha Predial **ANB-3-037A**, para levantamiento de información topográfica, inventario de construcciones, construcciones anexas, especies, avalúos etc.

Respetado señor.

Como lo ha venido haciendo esta Sociedad procede a dar respuesta al comunicado del asunto, de manera puntual frente a cada una de sus manifestaciones:

1. Señala en el numeral 1 de su comunicación:

“1. Como primera medida, es necesario aclarar que la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C., en los comunicados de 6 y 22 de julio de 2020, nunca ha manifestado que no tiene disposición de programar la visita solicitada por Accenorte para adelantar “trabajos de campo de topografía, inventarios de construcciones, construcciones anexas, avaluos etc, los cuales tienen como objetivo, la identificación de las áreas, construcciones, mejoras y especies que serán susceptibles de oferta formal de compra (...)”, como mal lo pretende afirmar el Concesionario, sino que, por el contrario, ha manifestado la total disposición de programar la misma, una vez sea superada la medida de aislamiento preventivo obligatorio, ordenada por el Decreto Nacional 1076 de 2020, que no permite la circulación de personas que realizan la actividad de avaluos para la adquisición de terreno para la ejecución de obras de infraestructura de transporte, en principio, hasta las 0:00 del 1 de septiembre de 2020.

Para corroborar que la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C., siempre ha tenido la disponibilidad de programar la visita solicitada por Accenorte, es preciso traer a colación los siguientes apartes de los comunicados de 6 y 22 de julio de 2020:

***Comunicado de 6 de julio de 2020**

Así las cosas, una vez solucionadas y superadas las observaciones frente a la vista del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20441601, la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C. **estará dispuesta a programar la visita** solicitada con la finalidad de identificar las áreas, construcciones, mejoras y especies que serán susceptibles de oferta por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura – Accenorte.

***Comunicado de 22 de julio de 2020**

Con base en lo expuesto, una vez superada la medida de aislamiento preventivo obligatorio que no permite la circulación de personas que realizan la actividad de avalúos y entregada la totalidad de la información, la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. **estará dispuesta y presta a programar la visita** solicitada con la finalidad de identificar las áreas, construcciones, mejoras y especies que serán susceptibles de oferta por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura- Accenorte, naturalmente respetando los protocolos de bioseguridad aprobados por la ANI y/o la Interventoría”. (Enfasis propio).

Así, a pesar de que la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C. siempre ha tenido la disponibilidad expresa de programar la vista solicitada por Accenorte, dicha sociedad ha respondido nuestras respetuosas solicitudes con aseveraciones que pueden ser calificadas, por lo menos, de mal intencionadas, pretendiendo hacer parecer que la sociedad que represento renunció y no permitió realizar la citada visita (sic), cuando la realidad es completamente contraria.”

En ese sentido, del contenido del comunicado de Accenorte de 26 de julio de 2020, se puede evidenciar que sin una explicación razonable y, por el contrario, con lo que parecería una actuación tendiente que pretenden desconocer abiertamente la realidad de la situación, a pesar de haber respondido los diversos apartes del contenido de la comunicación, omitió citar y hacer referencia al último aparte del oficio del 22 de julio de 2020, en donde de manera clara, se evidencia que la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C. **si tiene la disponibilidad de programar la tan mencionada visita, una vez sea superada la medida de aislamiento preventivo obligatorio que no permite la circulación de personas que realizan la actividad de avalúos para la adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.”**

Manifestación que esta Sociedad procede a atender reiterando la información oportunamente suministrada a la Sociedad que usted representa así:

1. Habilitación legal y contractual: Tal como de manera reiterada se ha señalado a esa Sociedad, el desarrollo de las actividades a cargo del Concesionario se encuentran cobijadas bajo la previsión contenida en el numeral 17 del artículo 3 del Decreto 1076 de 2020 que al efecto señala:

Artículo 3. Garantías para la medida de aislamiento. Para que el aislamiento preventivo obligatorio garantice el derecho a la vida, a la salud en conexidad con la vida y la supervivencia, los gobernadores y alcaldes, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19, permitirán el derecho de circulación de las personas en los siguientes casos o actividades:

(...)

17. La ejecución de obras de infraestructura de transporte y obra pública, así como la cadena de suministros de materiales e insumos relacionados con la ejecución de las mismas.”

Concordante con la regulación del orden nacional, la Agencia Nacional de Infraestructura, mediante Resolución No. 20201010006185 de fecha 31 de mayo de 2020, procedió a derogar las Resoluciones 471 del 22 de marzo de 2020 y 498 del 13 de abril de 2020, a través de las cuales se había ordenado: *suspender entre otras las obligaciones de Gestión Predial.*

Mediante la Resolución No. 20201010006185 de fecha 31 de mayo de 2020, se levantó la suspensión de las mencionadas obligaciones contractuales, motivo por el cual, el Concesionario en los términos del Otroso No 2 al Contrato de Concesión; se encuentra habilitado, legal y contractualmente para desarrollar las actividades propias de la gestión predial del Proyecto Vial a su cargo; y en consecuencia puede legalmente adelantar el proceso de verificación de insumos fichas y Planos prediales; así como también y a través de la correspondiente Entidad Avaluadora proceder a adelantar la elaboración de los correspondientes avaluos comerciales corporativos que permitan dar inicio al procedimiento de Enajenación voluntaria; motivo por el cual, tal como se ha reiterado procedió a solicitar a la Sociedad que usted representa se autorizara el ingreso a las zonas de terreno de propiedad de las personas jurídicas inscritas en los certificados de tradición y libertad con la exclusiva finalidad de verificar la información de los insumos utilizados por el Municipio de Chía dentro de la gestión desarrollada por éste.

2. Cumplimiento de protocolos y garantías de protección: Resulta igualmente procedente reiterar a usted que esta Sociedad a través de nuestra comunicación de fecha 14 de julio de 2020, entendiendo las condiciones especiales de emergencia económica y social propuso, el ingreso a la mencionada zona de terreno a través de lotes que claramente aseguraban no tener ningún contacto con habitantes del sector; además de dar cumplimiento estricto a los protocolos de bioseguridad establecidos y aprobados por la Entidad Concedente y conocidos por las Autoridades municipales; sin que esta propuesta hubiese sido aceptada por el representante legal de la Sociedades titulares del derecho de dominio.

En consecuencia y reiterando a usted que la etapa que actualmente se desarrolla por parte del Concesionario; tiene como finalidad adelantar las gestiones internas y actos preparatorios que permitan la expedición de la correspondiente Oferta de Compra; acto administrativo que de conformidad con la legislación colombiana deberá ser comunicado al titular inscrito del derecho de dominio de las zonas de terreno requeridas para la ejecución de obras de infraestructura y contendrá la información levantada en la etapa preparatoria desarrollada al interior de la Concesión; los insumos levantados y que forman parte integral de la misma serán dados a conocer a los titulares inscritos del derecho de dominio en el momento determinado por la legislación colombiana; término a partir del cual la Sociedad que usted representa podrá ejercer el derecho de contradicción y defensa; así como manifestar las observaciones que objetivamente pretenda hacer valer.

Toda vez que esta Sociedad adelanta la gestión predial, bajo exclusiva delegación de la entidad concedente no entrará en juicios de valor frente a las demás apreciaciones efectuadas en su comunicación, y se limitará a dar cumplimiento estricto a los términos legales y contractuales establecidos para el desarrollo de la gestión delegada.

Manifiesta en el Segundo punto de su comunicación:

“2. De otra parte, frente a las afirmaciones relacionadas con las actividades exceptuadas del aislamiento preventivo obligatorio, es necesario señalar que si bien es cierto el artículo 3-17 del Decreto Nacional 1076 de 2020 permite la circulación de las personas relacionadas con la “ejecución de obras de infraestructura de transporte y obra pública, así como la cadena de suministros de materiales e insumas (sic) relacionados con la ejecución de las mismas”, actividad propia de Accenorte- pero que tan solo se refiere al aspecto constructivo de las obligaciones asociadas al Contrato de Concesión- no es menos cierto que el citado artículo 3 no permite la circulación de personas que realizan la actividad de avalúos para la adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura de transporte, razón por la cual, por ahora, no es posible programar la visita sino a partir del 1 de septiembre de 2020. En ese sentido, no puede confundirse la actividad de realización de avalúos de inmuebles con la de ejecución de obras, pues a pesar de que entre ambas pueden existir nexos y relaciones, la realidad es que son dos actividades separadas, las cuales, por supuesto, obedecen y someten a reglas diferentes.

Aunado lo anterior, es preciso señalar que, en consonancia con lo previsto en el Decreto Nacional 1076 de 2020, el Municipio de Chía tampoco ha permitido la circulación de personas que realizan la actividad de avalúos para la adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura de transporte. Por el contrario, el alcalde Luis Carlos Segura Rubiano, en la alocución realizada durante la noche del 31 de julio de 2020, endureció las medidas de protección frente al Covid-19 en el Municipio debido al alto contagio que se ha presentado en los últimos días, cifras que han ubicado a Chía como una ciudad de riesgo alto.

En ese sentido no resulta aceptable que Accenorte pretenda dar una interpretación y/o alcance adicional a la excepción contemplada en el artículo 3- 17 del Decreto Nacional 1076 de 2020, en el sentido de argumentar que la circulación de las personas que realizan la actividad de avalúos para la adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura de transporte está permitida y, por ello, de manera ilegal, se puede programar y realizar la visita para adelantar “trabajos de campo de topografía, inventarios de construcciones, construcciones anexas, avalúos etc, (...)”.

Al respecto, no puede olvidarse que el listado contenido en el citado artículo 3 es un listado construido bajo la figura de excepciones, las cuales, por su naturaleza, siguiendo los criterios hermenéuticos jurisprudencialmente, deben ser interpretadas de forma estricta y restrictiva, de tal manera que si se habla de “obras” es necesario entenderlo bajo como una “actividad material sobre un bien inmueble”, según la definición legal contenida en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, lo cual evidentemente no incluye la realización de avalúos.

De esta manera, se insiste, desde la perspectiva estricta de las normas aplicables, no es cierto que se encuentre habilitada la actividad de realización de avalúos, los cuales, si bien tienen una conexidad con las obras, no son obras en sentido estricto. Es precisamente la razón de ser de que la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C. haya insistido en que se debía aplazar la realización de las visitas para los avalúos hasta la fecha en que se autorice por los gobiernos nacional y municipal dichas actividades. Se trata simple y elementalmente del cumplimiento de las normas, no de un capricho o una actitud de rechazo al ingreso por parte de la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C.”

Toda vez que la Sociedad Concesionaria, mediante comunicación ACNB-8691-2020 de fecha 27 de julio de 2020 y la respuesta dada al numeral primero de la presente comunicación, en el acapite de *Habilitación legal y contractual*, ha indicado los soportes legales y contractuales que la habilitan para desarrollar la gestión predial de manera integral, considera atendidas las observaciones expuestas en el numeral segundo de la comunicación del asunto; y en tal sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1755 de 2015 que al efecto señala:

Artículo 19. Peticiones irrespetuosas, oscuras o reiterativas. (...)

Respecto de peticiones reiterativas ya resueltas, la autoridad podrá remitirse a las respuestas anteriores, salvo que se trate de derechos imprescriptibles, o de peticiones que se hubieren negado por no acreditar requisitos, siempre que en la nueva petición se subsane.”

Por ello, se entiende atendida la manifestación expuesta en la misma; y ratifica integralmente los criterios expuestos; y en consideración a lo señalado procedió a dar cumplimiento estricto a los compromisos contractuales.

Se manifiesta en el numeral 3. de la comunicación del asunto:

“3. En tercer lugar, es necesario indicar que, en virtud del conocido efecto relativo de los contratos, el cumplimiento o no del cronograma establecido en el Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 001 de 2017 no es asunto sobre el cual deba tener conocimiento o interés jurídico la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C., pues lo cierto es que si las restricciones a la movilidad impuestas por el Gobierno Nacional y Municipal, dentro de las cuales no está exenta la actividad de avalúos para la adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura de transporte, impiden el cumplimiento del citado cronograma, son Accenorte y la ANI quienes deberán tomar las medidas pertinentes para solucionar dicho percance. (...)”

Se reitera lo señalado en los párrafos precedentes; en tal sentido y considerando que el desarrollo de las actividades de elaboración de insumos del proceso de gestión predial corresponden a un proceso que se desarrolla al interior de la administración y su delegado, el Concesionario tal como lo manifestó mediante comunicación ACNB-8691-2020 de fecha 27 de julio de 2020, adelantó el desarrollo de las mencionadas actividades en estricto cumplimiento de la legislación vigente, acatando y respetando la totalidad de las normas de orden público vigentes y haciendo uso de mecanismos tecnológicos que además de cumplir con las exigencias legales permitieron acceder a la información necesaria y pertinente para la elaboración de los mencionados insumos.

En consideración a lo expuesto compartimos la manifestación expuesta por el representante de la Sociedad *Mustafá Hermanos & Cía S. en C.* al señalar:

“En tercer lugar, es necesario indicar que, en virtud del conocido efecto relativo de los contratos, el cumplimiento o no del cronograma establecido en el Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 001 de 2017 no es asunto sobre el cual deba tener conocimiento o interés jurídico la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C., (...)”

En el numeral 4. de la comunicación se manifiesta:

*“4. Por su parte, frente a la manifestación de que “el proceso de gestión predial que desarrolla actualmente el Concesionario corresponde a la **etapa administrativa interna propia para la elaboración** y verificación de los insumos que permitirán dar inicio al proceso administrativo de enajenación voluntaria en el cual se prevé legalmente la participación del titular inscrito del derecho de dominio”, mediante la cual Accenorte pretende concebir que esas “actividades internas” en nada incumben al propietario del inmueble, toda vez que con base en tal información, el Concesionario dará inicio al procedimiento de enajenación voluntaria, actuación administrativa con la cual resulta directamente afectado el propietario.*

En ese sentido, en virtud del derecho fundamental constitucional del debido proceso que se aplica a todas las actuaciones administrativas (artículo 29 de la Constitución Política y artículo 3-1 del CPACA), Accenorte no puede pretender que no es necesaria la vinculación del propietario en la “etapa administrativa interna” del proceso de gestión predial, considerando tal vinculación como un simple favor, sino que, por el contrario, el Concesionario tiene la obligación de vincular, comunicar (art 37 del CPACA) y ejecutar adecuadamente la “etapa administrativa interna” del proceso de gestión predial, de acuerdo con lo establecido en las normas legales pertinentes y, con ello, garantizar el debido proceso para la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C.”

Al respecto debe el Concesionario recordar al representante legal de la Sociedad que mediante comunicaciones de fechas 30 de junio, 14 de julio y 27 de julio solicitó autorización para ingreso a los predios a fin de verificar los insumos existentes y adelantar la elaboración de los avalúos; dio respuesta y atendió las solicitudes elevadas por la Sociedad titular del derecho de dominio del predio, aportando la documentación que permitiera evidenciar la delegación en virtud de la que se actuaba, garantizó el desarrollo de las actividades de gestión predial para la elaboración de insumos en estricto cumplimiento de la legislación vigente y especialmente garantizando adecuadas medidas de bioseguridad a través del ingreso por zonas deshabitadas y en cumplimiento estricto de protocolos de bioseguridad aprobados por las autoridades competentes.

Por lo expuesto, y con la finalidad de dar continuidad al desarrollo del procedimiento contractual, tal como fue informado mediante comunicado identificado bajo consecutivo ACNB-8691-2020 de fecha 27 de julio de 2020, dio continuidad al proceso de elaboración de insumos prediales considerando que:

(i) La Sociedad que usted representa, contó con las oportunidades y tiempos suficientes en la etapa de elaboración de insumos, para expresar sus opiniones frente a las solicitudes y planteamientos expuestos por el Concesionario.

(ii) El desarrollo de la gestión predial a nuestro cargo al obedecer a compromisos contractuales estrictos deberá adelantarse en estricto cumplimiento de la legislación vigente y las estipulaciones contractuales; asunto sobre el cual como usted lo señaló expresamente:

“En tercer lugar, es necesario indicar que, en virtud del conocido efecto relativo de los contratos, el cumplimiento o no del cronograma establecido en el Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 001 de 2017 no es asunto sobre el cual deba tener conocimiento o interés jurídico la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C., (...)

(iii) De conformidad con la legislación colombiana, el titular inscrito del derecho de dominio de los predios requeridos para la ejecución de una obra de interés público, podrá ejercer sus derechos constitucionales fundamentales una vez comunicada la correspondiente oferta de compra; en tal sentido, el Concesionario garantizará a ustedes el ejercicio oportuno de sus derechos, comunicando la oferta de compra y sus anexos a fin de que dentro de los términos legales establecidos ejerza usted las actuaciones pertinentes.

Al respecto, se considera procedente manifestar a usted que de conformidad con la jurisprudencia constitucional, el procedimiento de enajenación voluntaria tiene tres etapas así:

En sentencia C-1074 de 2020, la Honorable Corte Constitucional señaló:

“(...) Tanto en el proceso de expropiación judicial como en el de expropiación administrativa existe una etapa previa de negociación, a través de la cual la entidad intenta adquirir el bien, de tal forma que se evite la iniciación del proceso expropiatorio propiamente dicho. Esta etapa se inicia con una oferta de la administración al particular para adquirir el bien por el precio base fijado por la entidad. Luego sigue una etapa de negociación directa con el particular. Si el proceso de negociación directa resulta exitoso, se pasa a la etapa de transferencia del bien y de pago del precio acordado. Si el proceso de negociación fracasa, empieza la etapa expropiatoria propiamente dicha, la cual culmina con el traspaso del título traslativo de dominio al Estado y el pago de la indemnización al particular expropiado.

1. Primera Etapa: La oferta de compra

La etapa previa de negociación del proceso expropiatorio se inicia, tanto en el proceso por vía judicial como en el proceso por vía administrativa, con un acto administrativo que contiene la oferta de compra que se hace al propietario del bien cuya expropiación se requiere.

En el caso de la expropiación por vía judicial, el acto mediante el cual la entidad hace una oferta de compra por el bien se denomina “oficio”, y contiene, entre otras cosas, la identificación precisa del bien y el “precio base de la negociación,” el cual toma como punto de partida el valor comercial fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por peritos. Este oficio debe ser comunicado al afectado de conformidad con el Código Contencioso Administrativo, es decir, primero, mediante notificación personal; si no puede hacerse de esta forma, a través de edicto y, adicionalmente, con su publicación en el Diario Oficial o en un periódico de amplia circulación para proteger los derechos de terceros. El oficio también debe inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del bien, según lo establece el mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, con el fin de evitar que el dominio del bien sea traspasado a otras personas y, por esta vía, retardar el proceso expropiatorio. Contra este oficio no proceden los recursos propios de la vía gubernativa, ni acciones ante la jurisdicción contencioso administrativa.

La inscripción del oficio que contiene la oferta de compra en el folio de matrícula del inmueble, tiene, entre otros, los siguientes efectos: (i) saca el bien del comercio; y (ii) impide “el otorgamiento de licencias de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra.” Con el fin de evitar que se pueda limitar de manera indefinida la posibilidad de enajenación de un bien afectado por este registro, la Ley 9 de 1989 establece unos plazos definitivos para su vigencia. En efecto, el artículo 37 de la Ley 9 de 1989 establece que con posterioridad a la afectación de un inmueble que se declara como de utilidad pública o

de interés social, debe iniciarse el proceso de negociación dentro de un plazo prudencial, vencido el cual se entiende que el bien se encuentra desafectado.

En el caso de la expropiación por vía administrativa, la etapa de oferta se inicia con el acto que determina el carácter administrativo de la expropiación, y en el cual se le informa al particular la posibilidad de una negociación directa de compra del bien por el precio consignado en el mismo acto administrativo, así como las condiciones de pago del precio de adquisición. Este acto administrativo debe ser notificado al titular del derecho de propiedad del bien e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria.

La determinación del precio de oferta en la expropiación por vía administrativa se hace de la misma forma que para la expropiación por vía judicial, esto es, por certificación del avalúo comercial del bien que haga el Instituto Colombiano Agustín Codazzi o peritos privados. Aun cuando las normas hablan del precio de oferta con referencia únicamente al avalúo comercial del bien, la Ley 388 de 1997 tiene en cuenta la destinación económica del bien y su reglamentación urbanística en la determinación del precio de adquisición del bien.

En la determinación del precio de adquisición se tiene en cuenta el mayor valor o plusvalía generada por el anuncio del proyecto, el cual será descontado del precio de oferta, según lo que establece el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

2. Segunda etapa: La negociación.

La etapa de negociación se denomina “enajenación voluntaria”, en el proceso de expropiación judicial, y “negociación directa” en la expropiación por vía administrativa. Esta etapa tiene una duración máxima de 30 días hábiles, contados a partir de la notificación de la oferta de compra en el caso de expropiación judicial, y, a partir de la ejecutoria del acto que determina que la expropiación se hará por vía administrativa en dicho evento.

De la Ley 9 de 1989 y de la Ley 388 de 1997, se infiere que durante la etapa de negociación tanto en el proceso de expropiación por vía judicial como en el de por vía administrativa, la negociación comprende la posibilidad de modificar el precio base señalado en la oferta.

Si durante el proceso de negociación se logra un acuerdo entre el particular y la entidad, la enajenación del bien se perfecciona con la celebración de un contrato, que puede ser de compraventa o de promesa de compraventa. En él se estipula el precio del bien, las condiciones y los instrumentos de pago, ya sea en dinero, en títulos valores, en derechos de construcción y desarrollo, en derechos de participación en el proyecto urbanístico, o mediante permuta. El actor en el presente proceso considera que la posibilidad de pago con medios distintos al dinero en efectivo resulta contrario al artículo 58 constitucional.

La Ley 9 de 1989 también establece que cuando del pago del precio de adquisición quede un saldo pendiente al momento de otorgar la escritura, la entidad que promovió la enajenación del bien debe entregar al particular una “garantía bancaria incondicional”.

En el caso de la expropiación judicial, pasados treinta días desde la oferta sin que se haya perfeccionado el contrato de promesa de compraventa, o dos meses desde el contrato de promesa de compraventa sin

que se haya celebrado el contrato de compraventa, la entidad expide una “resolución de expropiación”, mediante la cual señala el inicio de la etapa expropiatoria propiamente dicha. Luego, la entidad radica ante el juez civil la demanda de expropiación, dando así inicio al proceso judicial. La resolución de expropiación se notifica personalmente a quien aparezca como titular del derecho de propiedad del bien, de conformidad con el Código Contencioso Administrativo y contra ella sólo procede el recurso de reposición, el cual se entenderá negado si no ha sido resuelto dentro de los 15 días siguientes a su presentación.

En la expropiación judicial, a pesar de que no haya sido posible un acuerdo durante la etapa de enajenación voluntaria, siempre es posible que se intente un acuerdo antes de que se dicte sentencia, caso en el cual el proceso terminará de manera anticipada. Igualmente, si el juez llegare a comprobar la existencia de un ánimo de negociación por el precio ofrecido, pero que ésta no se llevó a término por motivos ajenos a la voluntad del particular, podrá ordenar la expropiación en los mismos términos de haber sido posible la enajenación voluntaria.

En el caso de la expropiación por vía administrativa, vencido el plazo para la negociación directa sin que se haya perfeccionado el contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente, mediante acto administrativo motivado, decide unilateralmente la expropiación, el precio del bien y las condiciones de pago. Contra este acto sólo procede el recurso de reposición, en vía gubernativa, y las acciones de nulidad y restablecimiento del derecho ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo. Este acto se notifica de conformidad con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo y si 10 días después de su notificación no ha sido resuelto, se entenderá que ha sido resuelto favorablemente.

Estos actos –la resolución de expropiación en la expropiación judicial y el acto que decide la expropiación administrativa- señalan el inicio de la etapa expropiatoria propiamente dicha, cuyo trámite se describe a continuación. (...)

Posición igualmente ratificada mediante Sentencia C-750 de 2015 en la que la misma Corporación manifestó:

“(...)3.4.1. El proceso de adquisición de bienes por parte del Estado se compone de tres etapas.

***La primera fase corresponde a la oferta de compra.** En ese estadio, la administración presenta al particular un ofrecimiento para adquirir el bien. La proposición tiene un precio base y la identificación del inmueble, elementos que constaran en un acto administrativo o en un oficio enviado por el juez dependiendo del caso. Ese acto jurídico extrae la cosa del comercio e impide la expedición de licencias de construcción en el terreno respectivo. La negociación tiene la finalidad de evitar la expropiación del inmueble y se aplica a las dos modalidades de adquisición forzosa –administrativa y judicial-*

Luego, el proceso continúa con una etapa de enajenación voluntaria o negociación directa con el privado, en la cual el Estado y el particular fijarán las condiciones del contrato de compraventa. En ese período, las partes pueden modificar el precio señalado en la oferta. Si el proceso de enajenación voluntaria resulta exitoso, se pasa a la etapa de transferencia del bien y de pago del precio acordado. En ese momento, el negocio se perfecciona con un contrato de compraventa o de promesa. Por el contrario, si el trámite de negociación fracasa, empieza la etapa expropiatoria propiamente dicha.

En la tercera etapa, la expropiación, se presentará el traspaso del título traslativo de dominio y el pago de la indemnización al particular expropiado. Ese procedimiento puede adelantarse por vía

administrativa o judicial. En la primera vía, la autoridad emite un acto administrativo motivado, el cual resulte de manera unilateral la expropiación, el precio del bien y las condiciones de pago. En la segunda opción, la autoridad emite una resolución de expropiación y radica ante el juez civil la demanda correspondiente.

En el numeral 5 de la comunicación señala:

“En quinto lugar, es preciso señalar que, no existe claridad frente a los insumos prediales que tiene Accenorte para verificar las fichas prediales, los planos prediales, así como para elaborar los correspondientes avalúos comerciales corporativos, puesto que, en una primera comunicación de 30 de junio de 2020, el Concesionario señaló que iba a proceder a emplear los insumos técnicos utilizados por la Alcaldía de Chía en la ejecución del Convenio 019 de 2017, insumos de los cuales la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C. no tiene conocimiento, razón por la cual, los insumos no son oponibles a la sociedad que representó.

No obstante, de lo único que se tiene conocimiento, es que los insumos con los cuales se elaboraron las fichas prediales de los predios objeto del Contrato de Concesión, fueron elaborados y obtenidos por Accenorte, como lo manifestó la ANI en el comunicado con radicado No. 20203060186441, insumos de los cuales tampoco se tiene conocimiento por parte de la Sociedad que representa.

Por tal razón, se solicita al Concesionario dar claridad de cuales son los insumos que va a utilizar para realizar la respectiva enajenación voluntaria o de expropiación, sin que pueda utilizar insumos que no sean conocidos por los propietarios, puesto que, por un lado, no serían oponibles y, por otro, los propietarios se verían directamente afectados en el proceso de enajenación.”

Manifestación frente a la cual como se ha mencionado por parte de Accenorte S.A.S. en nuestras comunicaciones:

(i) Las solicitudes de autorización de ingreso para verificación de insumos, se cursaron a las Sociedades titulares del derecho de dominio de los predios, en exceso de garantías procesales a fin de brindar mayores espacios a los estrictamente regulados por la legislación colombiana; sin que por este motivo se pretenda asumir el conocimiento y oponibilidad de los mismos.

(ii) De conformidad con el procedimiento legal de enajenación voluntaria de inmuebles requeridos para la ejecución de obras de infraestructura de transporte y en concordancia con la jurisprudencia transcrita en el numeral precedente, el proceso de enajenación voluntaria comienza con la expedición del correspondiente Oficio de oferta de Compra, acto administrativo que será comunicado a las Sociedades titulares del derecho de dominio de los predios en los estrictos términos legales, otorgando a partir de este momento los plazos y espacios legales para garantizar debido proceso en el desarrollo de esta etapa.

(iii) En cuanto a aclarar cuales serán los insumos utilizados, el Concesionario procederá a expedir los correspondientes Oficios de Oferta de compra, con fundamento en los insumos previamente aprobados por la Interventoría del proyecto en cumplimiento estricto de los protocolos contractuales, los cuales serán conocidos por los titulares inscritos del derecho de dominio, de conformidad con el desarrollo del proceso de enajenación voluntaria en los términos y condiciones establecidos en la legislación colombiana.

Señala el numeral 6 de la comunicación:

“6. Más importante que lo anterior, es necesario indicar que, a través del comunicado de 30 de junio de 2020, Accenorte manifestó que “El Ministerio de Transporte y la Agencia Nacional de Infraestructura, a través de la Resolución 673 del 12 de mayo de 2016, modificada por la Resolución No. 2694 del 15 de noviembre de 2019, y en virtud del artículo 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto “Accesos Norte de la Ciudad de Bogotá”, actos administrativos cuyo contenido no conoce la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C. y, por ello, solicitó copia de los mismos a la ANI.

Como respuesta de la petición de documentos, en comunicado No. 20203060211971, la ANI señaló que las Resoluciones No. 673 de 2016 y 2694 de 2019 eran actos administrativos de carácter particular y, por tal motivo, no era procedente la publicación de los mismos en el Diario Oficial ni la página web de la ANI.

Así las cosas, como 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, no están publicados en el Diario Oficial ni en la página web de la ANI por ser actos de carácter particular, la sociedad que represento no tiene la obligación de conocerlos.

En ese sentido, para que las Resoluciones No. 673 de 2016 y 2694 de 2019 gocen de eficacia y puedan ser fundamento de la actuación que actualmente se encuentra desarrollando Accenorte, deben ser notificadas por parte de la ANI a todos los titulares de los predios que serán objeto de adquisición para el Proyecto denominado “IP Accesos Norte de Bogotá”, incluyendo a la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C., de acuerdo con los artículos 67 y siguientes del CPACA, como requisito previo para adelantar los respectivos procesos de enajenación voluntaria o de expropiación, situación que impide a Accenorte adelantar cualquier tipo de gestión predial hasta que sean notificadas en debida forma las citadas resoluciones.”

Al respecto debemos aclarar a usted que:

1. De conformidad con lo señalado en la comunicación por usted mencionada con número de radicación No. 20203060211971, la ANI le dio respuesta al señor Mauricio Mustafá Lotero en los siguientes términos, respecto a las resoluciones de utilidad pública (...) *manifestamos que los Actos Administrativos son de carácter particular y por tal motivo no es procedente la publicación de los mismos en el Diario Oficial ni la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura, toda vez que su publicidad se surte con las comunicaciones ordenadas en el artículo 4 de cada uno de ellos.*

“ARTÍCULO CUARTO: COMUNÍQUESE la presente resolución a la Agencia Nacional de Minería, Autoridad Nacional de Licencias Ambientales – ANLA, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, Secretaría de Planeación de los municipios de Chía, Cajicá, Sopó, Briceño, Zipaquirá, Tocancipá, con el fin de que adopten las medidas pertinentes para salvaguardar el interés público.”

2. Igualmente, a fin de dar claridad a sus aseveraciones debemos informar que:

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 se estableció:

“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.”

Igualmente el Artículo 58 de la ley 388 de 1997 establece:

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

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

En tal condición resulta claro que la declaratoria de utilidad pública corresponde a una determinación adoptada por el legislador que opera de pleno derecho en consideración a los requerimientos prediales para la ejecución del proyecto; motivo por el cual se presume de conocimiento general y no requiere procedimientos especiales de notificación.

Finalmente en lo relacionado con su manifestación contenida en el numeral 7 de la comunicación del asunto a través de la cual señala:

“7. De otro lado, no se puede pasar por alto la hora en la que Accenorte envió el comunicado de 27 de julio de 2020, pues a partir de las 7:30 pm hasta las 11:30 pm (horas no hábiles) del 29 de julio, el Concesionario comenzó a enviar los respectivos correos remisorios, en lo que resulta una conducta reiterada si se analiza en conjunto con lo que ocurrió con los oficios enviados, aparentemente tratando de cercenar horas a la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C. (sic) para dar respuesta al comunidaco del asunto, actuar que a todas luces es contrario al principio de buena fe.”

Al respecto esta Sociedad debe manifestar a usted que:

(i) De conformidad con los procedimientos adelantados por esta Sociedad, la totalidad de las comunicaciones remitidas hasta la fecha por el Concesionario y dirigidas a los titulares de derechos de dominio sobre los predios requeridos para la ejecución de las obras de infraestructura a nuestro cargo, se adelantan a través de mecanismos que garantizan a las partes la protección del debido proceso; en virtud de lo cual esta Sociedad ha remitido la totalidad de las comunicaciones a través de los siguientes mecanismos:

- ✓ Correo certificado de la empresa Servicios de envíos de Colombia 4-72 a las direcciones de notificación judicial de las sociedades titulares del derecho de dominio.

- ✓ Correos electrónicos de notificación judicial de las sociedades titulares del derecho de dominio de conformidad con la información contenida en los correspondientes Certificados de existencia y representación legal.
- ✓ Correos electrónicos reportados en el sistema de Atención al usuario de la Sociedad Concesionaria.
- ✓ Copia remitida a las diferentes autoridades municipales y nacionales representantes del Ministerio Público a nivel nacional y municipal.
- ✓ Copia remitida a la Entidad Concedente y a la Interventoría del proyecto.

En consideración a lo cual, esta Sociedad evidencia a usted la transparencia en el trámite de las comunicaciones hasta la fecha remitidas.

(ii) Tal como se ha reiterado a usted en las comunicaciones de fechas 14 de julio y 27 de julio, y se reiteró en el texto del presente escrito con la transcripción de algunos apartes de decisiones jurisprudenciales:

1. La Sociedad que usted representa, contó con las oportunidades y tiempos suficientes en la etapa de elaboración de insumos, para expresar sus opiniones frente a las solicitudes y planteamientos expuestos por el Concesionario.

2. El desarrollo de la gestión predial a nuestro cargo al obedecer a compromisos contractuales estrictos deberá adelantarse en estricto cumplimiento de la legislación vigente y las estipulaciones contractuales.

3. Las solicitudes de autorización de ingreso para verificación de insumos, se cursaron a las Sociedades titulares del derecho de dominio de los predios, en exceso de garantías procesales dentro de una etapa preparatoria interna a fin de brindar mayores espacios a los estrictamente regulados por la legislación colombiana; sin que por este motivo se pretenda asumir el conocimiento y oponibilidad de los mismos.

4. De conformidad con el procedimiento legal de enajenación voluntaria de inmuebles requeridos para al ejecución de obras de infraestructura de transporte y en concordancia con la jurisprudencia transcrita en el numeral precedente, el proceso de enajenación voluntaria comienza con la expedición del correspondiente Oficio de oferta de Compra, acto administrativo que será comunicado a las Sociedades titulares del derecho de dominio de los predios en los estrictos términos legales, otorgando a partir de este momento los plazos y espacios legales para garantizar debido proceso en el desarrollo esta etapa.

En tal condición, a fin de evidenciar la buena fe en el desarrollo del proceso, la Sociedad que usted representa podrá considerar la recepción de las comunicaciones a las que hace referencia en el numeral 7, a partir de la primera hora hábil del día siguiente a aquel en que fueron remitidas a los correos electrónicos de notificación judicial.

Finalmente termina la comunicación del asunto señalando:

“Con base en lo expuesto, se reitera que la sociedad Mustafá Hermanos & Cía S. en C. (sic) sí está dispuesta y presta a programar la visita solicitada por Accenorte para adelantar “trabajos de campo

de topografía, inventarios de construcciones, construcciones, anexas, avalúos etc,(...), siempre y cuando sea superada la medida de aislamiento preventivo obligatorio que no permite la circulación de personas que realizan la actividad de avalúos para la adquisición de terreno para la ejecución de obras de infraestructura de transporte, por tal razón, solicitamos que la visita sea programada a partir del 1 de septiembre de 2020, o la fecha en que sea permitida la circulación del personal que ejecuta actividades de avalúos.”

Al respecto esta Sociedad agradece la voluntad expresada en su comunicación, a pesar de lo cual tal como lo señaló en la comunicación de 27 de julio, recibida por las Sociedades que usted representa el día hábil siguiente a la remisión de nuestros correos electrónicos,

“(…) Al respecto el Concesionario debe manifestar a usted, como se señaló en las consideraciones contenidas en los numerales 1 y 2 de la presente comunicación, continuará adelantando las actividades administrativas relacionadas con la verificación y levantamiento de insumos propios de la gestión predial, bajo la previsión contenida en el numeral 17 del Artículo 3 del Decreto 990 de 2020; esto es, la relacionada con “La ejecución de obras de infraestructura de transporte y obra pública”; teniendo en cuenta que el Gobierno Nacional tiene como prioridad la modernización de la red vial nacional, en beneficio del interés general y en procura de la obtención de bien común.

Es bajo estas premisas, que como parte del Otrosi No. 2 al Contrato de Concesión se estableció un Periodo Especial de DIEZ (10) meses para la obtención de las zonas de terreno que permitan continuar la ejecución de las Obras en la Unidad Funcional 3. (...)

En consecuencia esta Sociedad dará continuidad al proceso de gestión predial a fin de cumplir adecuadamente los plazos y términos legales; honrando nuestras obligaciones contractuales; así como también asegurando la protección adecuada de los derechos al debido proceso y defensa, siempre en procura de obtener el desarrollo de la Infraestructura vial a nuestro cargo en beneficio del interés general.”

En los términos expuestos entendemos puntualmente atendidas las manifestaciones contenidas en su comunicación

Cordialmente

OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS

Firmado digitalmente por
OSCAR EDUARDO GUTIERREZ
CAMPOS
Fecha: 2020.08.14 10:20:03
-05'00'

OSCAR EDUARDO GUTIÉRREZ CAMPOS

Representante Legal

REEB/CCAG/OEGC

Con copia a: Ing. Katherine Alonso Gaona – Líder de Apoyo a Supervisión – VGC – Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Ing. German a. Garcia Molina - Director Interventoría - Consorcio ETSA – SIGA - Carrera 100 No. 25 C 11 - Bogotá D.C.

Faisuly Blanco González – Personera Municipal de Chía - Calle 13 # 10-46 Chía - Cundinamarca.

Ricardo Aurelio Camacho Garcia – Jefe Dependencia - Procuraduría Regional De Cundinamarca - Carrera 10 # 16 – 82 – Bogotá D.C.



Chía, 01 de octubre de 2020

ACNB-9710-2020

SEÑORES

SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. – FIDUAGRARIA S.A.

Atn.: Mauricio Ordóñez Gómez

Apoderado: Jorge Enrique Santos Rodríguez

Dirección: Calle 16 No. 6 – 66 P 29.

Email: notificaciones@fiduagraria.gov.co -

jorge.santos@santosrodriguez.co - felipe.angel@santosrodriguez.co

Bogotá D.C.

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES PROPIEDAD HORIZONTAL

Atn.: INVERSIONES CAMDEN S A EN LIQUIDACION

Actuando Representante Legal y Administradora designada

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

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

Chía (Cundinamarca)

Ref. 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.: Respuesta a su comunicación de fecha 25 de septiembre de 2020, con asunto
“*Respuesta Oficio ACNB-9022-2020*”. Radicada por ACCENORTE S.A.S. mediante
el consecutivo RAD-ACNBT-5419 de 25 de septiembre de 2020. Predio **ANB-3-037A**

Respetados Señores SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. –
FIDUAGRARIA S.A.

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 apoderado de la SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. – FIDUAGRARIA S.A. da respuesta al Oficio emitido por esta Sociedad bajo consecutivo ACNB-9022-2020, cuyo asunto corresponde a: “*Oficio de NOTIFICACIÓN POR AVISO de Oferta Formal de Compra, contenida en el Oficio No. ACNB-8887-2020 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”¹.

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

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

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

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

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”.*

“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***

Página 3 de 31

ACCESOS NORTE DE BOGOTÁ S.A.S. - ACCENORTE S.A.S.

 Carrera 7 Km. 4+200 (Antigua Carretera Central del Norte — Km.19
200 m al norte del Peaje Fusca  PBX: 3715860

voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20441601 y ficha predial ANB-3-037A, 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:

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 3 de septiembre de 2020; tal como lo señala en el numeral 1 de la comunicación del asunto; determinó:

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

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

“(…) El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por (...) o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).”

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

“(…) manifiesto mi voluntad de hacer una negociación respecto de la Oferta de Compra del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20441601 y ficha predial ANB-3-037A, en los siguientes términos:

1. Como primera medida, es necesario señalar que la Oferta de Compra fue notificada mediante aviso de 4 de septiembre de 2020, el cual fue enviado vía correo electrónico al e-mail notificaciones@fiduagraria.gov.co, por lo cual la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. – Fiduagraria S.A. 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-9022-2020, además de ser remitida a la

dirección de notificación judicial de la Sociedad el día 4 de septiembre de 2020, de conformidad con constancia de entrega por correo electrónico de fecha 4 de septiembre de 2020, según Imágenes 1, 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 04 de septiembre de 2020 y desfijado el día 10 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 Evaluadores, establecidas en el citado artículo 5 del Decreto 556 de 2014.

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

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

Al respecto, la Sociedad Accesos Norte de Bogotá S.A.S., procedió a solicitar a la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria atender las manifestaciones efectuadas en su comunicación, y en consecuencia, la entidad evaluadora mediante comunicación identificada bajo consecutivo C.P.R. 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.

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, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura general, obras de infraestructura que se deja claro no existen en los predios, por lo cual en el contrato suscrito entre la Cámara de la Propiedad Raíz y ACCENORTE S.A.S., ni 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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A, 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:

“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-8528-2020, ACNB-8691-2020 y ACNB-8931-2020** (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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A**, 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:

“(…) 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:

“(…) 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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A**, 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:

*“(…) 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-8887-2020** 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-8528-**

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-8691-2020** 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-8931-2020** 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 acudirse 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.*

(...)

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 obstantelo 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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A, en los siguientes términos:”

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

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

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

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

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

“(…) No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. (…)”

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

(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-20441601. (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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A**, 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:

“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-20441601 y ficha predial ANB-3-037A, en los siguientes términos:”

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

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

propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los 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.*

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.*
- 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 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.”

Cordialmente,

**OSCAR EDUARDO
GUTIERREZ
CAMPOS**

Firmado digitalmente por
OSCAR EDUARDO GUTIERREZ
CAMPOS
Fecha: 2020.10.01 12:36:08
-05'00'

OSCAR EDUARDO GUTIERREZ CAMPOS
Representante Legal

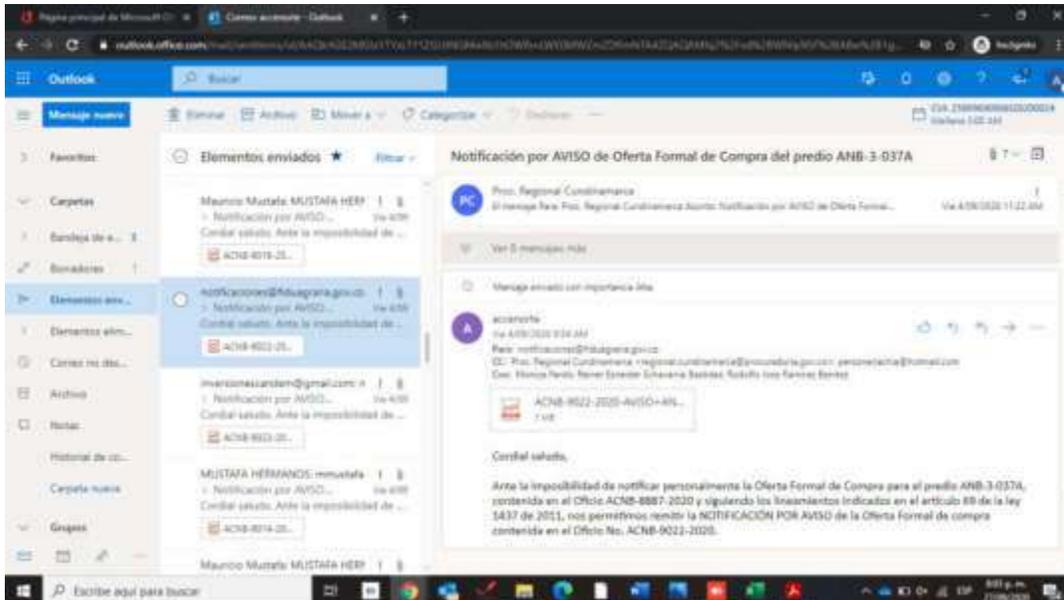
Con copia a: *Ing. Katherine Alonso Gaona – Líder de Apoyo a Supervisión – VGC – Agencia Nacional de Infraestructura – ANI*

Ing. German a. Garcia Molina - Director Interventoría - Consorcio ETSA – SIGA - Carrera 100 No. 25 C 11 - Bogotá D.C.

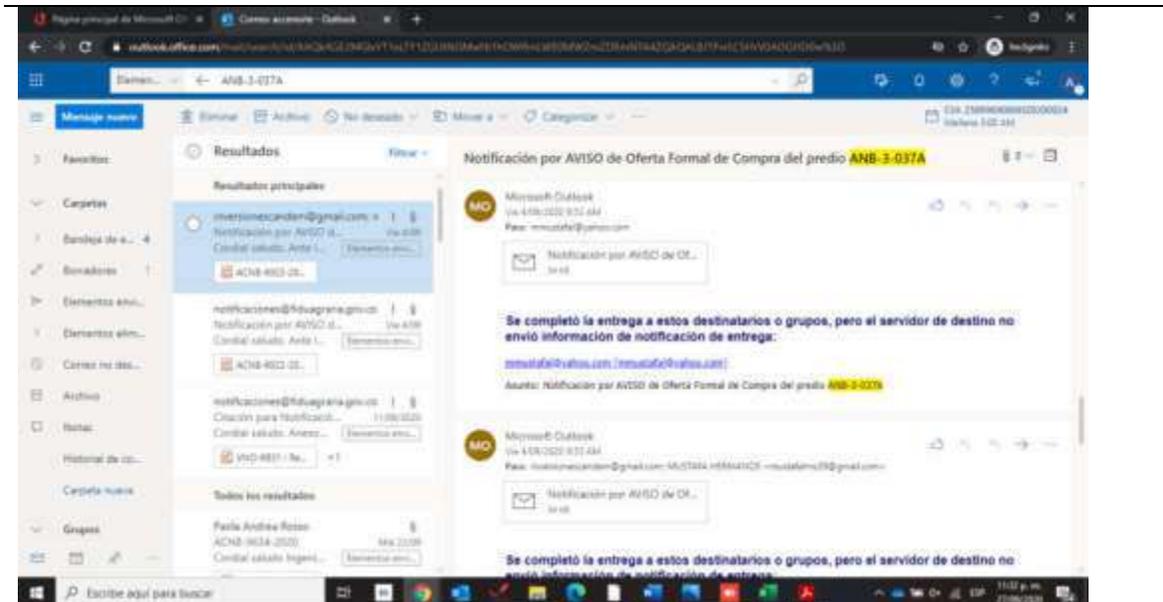
Faisuly Blanco González – Personera Municipal de Chía - Calle 13 # 10-46 Chía - Cundinamarca.

Ricardo Aurelio Camacho Garcia – Jefe Dependencia - Procuraduría Regional De Cundinamarca - Carrera 10 # 16 – 82 – Bogotá D.C.

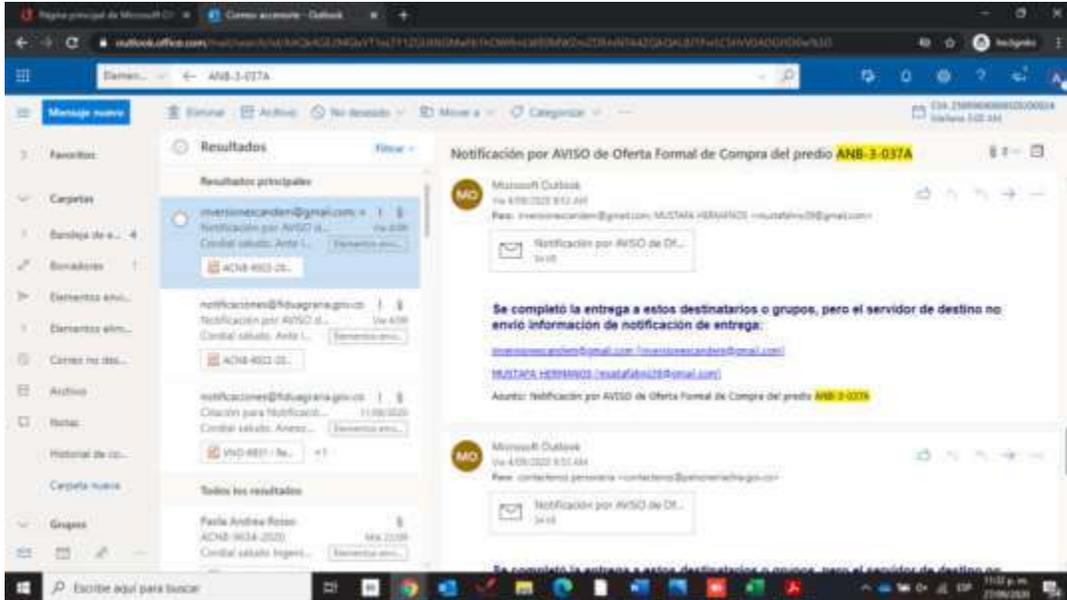
ANEXO 1: REMISIÓN DE AVISO DE NOTIFICACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA A CORREOS INSCRITOS EN CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.



ANEXO 2: CERTIFICADO DE RECIBO DE AVISO DE NOTIFICACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA EN CORREOS INSCRITOS EN CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL. EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 69 DE LA LEY 1437 DE 2011



ANEXO 3: CERTIFICADO DE RECIBO DE AVISO DE NOTIFICACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA EN CORREOS INSCRITOS EN CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.



ANEXO 4: CERTIFICADO DE RECIBO DE AVISO DE NOTIFICACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA EN CORREOS INSCRITOS EN CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

