



02-01-20250326000777

Fecha: 26/03/2025 04:00:33 p. m. | Usuario:
gdocumental
- NULL -
CONTACTO: LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA
Fecha: 26/03/2025 04:06:08 p. m.

Proyecto Vial Autopistas al Mar 1
Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015

AVISO No. 165 DEL 26 DE MARZO DE 2025.

PREDIO MAR 1_ UF2 _034

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.

Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A

LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA.

CC No. 71.642.487 y

ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA. CC.

CC No. 71.610.886

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió la **Resolución No. 20256060002825 de fecha del 05 de marzo 2025**, *“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 20246060014315 del 07 de noviembre de 2024, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura ordeno iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución de la OBRA: Autopistas al Mar1, Unidad Funcional 2, ubicado en el municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia”*, expedida por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, correspondiente a la adquisición del predio denominado Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo ó Quimbayito, Municipio de San Jerónimo, identificado con la cédula catastral 6561001001008500005000000000 y la matrícula inmobiliaria No. 029-25687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán. **PREDIO MAR1_UF2_034.**

Que la presente se realiza con la finalidad de surtir la diligencia de notificación por aviso, que se entiende cumplida por medio del presente AVISO, ya que no se presentaron los propietarios personalmente en las oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicadas en el kilómetro 9, vía al mar, portal oriental túnel de occidente, San Cristóbal, Medellín, razón por la cual, se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

“Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden,

las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal”.

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a los propietarios y apoderado, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20250313000613 de fecha del 13 de marzo de 2025, enviada a través de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S. a las direcciones identificadas dentro del expediente y con los siguientes resultados:

- **ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA (Apoderado), LUIS JAVIER PEREZ SIERRA y ELKIN DARIO PEREZ SIERRA:** Guía de envío Ref. **1020073675712**. Dirección: Carrera 64 No. 42B- 31, Municipio de Medellín - Antioquia, Estado de entrega: “La persona a notificar si reside o labora en esta dirección (Entregado), recibido por ALEXANDRA RESTREPO”, resultado obtenido con fecha del 17 de marzo de 2025.
- **ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA (Apoderado), LUIS JAVIER PEREZ SIERRA y ELKIN DARIO PEREZ SIERRA:** Guía de envío Ref. **1020073590412**. Enviada a la Dirección del predio: Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo ó Quimbayito, Municipio de San Jerónimo. Ubicada en el siguiente Link: <https://maps.app.goo.gl/yYW8Qw5GhV41au2W9>. Estado de entrega: “vereda Guaracú no existe, existe quebrada guaracú 1 y 2 se pregunta en la vereda Quimbayo no conocen titular, no reside.”, resultado obtenido con fecha del 14 de marzo de 2025.
- Guía de envío Ref. 1020073676314 fecha: del 14-03-2025, Remitida al correo electrónico que es el que reposa en el expediente y que se entiende como el correo personal de **ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA**, Correo electrónico: lujosantioquia@hotmail.es: Estado de entrega: “El servidor de destino confirmó la recepción del mensaje de datos y no se reportó ningún error posterior a la entrega (Entregado).” con resultado obtenido de fecha del 14 de marzo de 2025, a las 20:01.
- Guía de envío Ref. 1020073676214 fecha: del 14-03-2025, Remitida al correo electrónico que es el que reposa en el expediente y que se entiende como el correo personal de **LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA**, Correo electrónico:

- luchos90@hotmail.com: Estado de entrega: “El servidor de destino confirmó la recepción del mensaje de datos y no se reportó ningún error posterior a la entrega (Entregado).” con resultado obtenido de fecha del 14 de marzo de 2025, a las 20:01.
- Guía de envío Ref. 1020073676114 fecha: del 14-03-2025, Remitida al correo electrónico del señor **ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA. (Apoderado Especial), abogado con Tarjeta Profesional N° 255.809 C.S.J. y CC. N° 1.020.417.089**, Correo electrónico: info@arroyaveyasociados.com: Estado de entrega: “El servidor de destino confirmó la recepción del mensaje de datos y no se reportó ningún error posterior a la entrega (Entregado).” con resultado obtenido de fecha del 14 de marzo de 2025, a las 19:26.

Guía de envío Ref. 1020073676014 fecha: del 14-03-2025, Remitida al correo electrónico del señor **ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA. (Apoderado Especial), abogado con Tarjeta Profesional N° 255.809 C.S.J. y CC. N° 1.020.417.089**, Correo electrónico: farroyave@arroyaveyasociados.com : Estado de entrega: “El servidor de destino confirmó la recepción del mensaje de datos y no se reportó ningún error posterior a la entrega (Entregado).” con resultado obtenido de fecha del 14 de marzo de 2025, a las 20:01

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, y de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, desde el día **17 de marzo de 2025**, hasta el día **21 de marzo de 2025**.

De conformidad con la citación recibida, el señor **ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA**, identificado con la cedula No. 1.020.417.089 y tarjeta profesional No. 255.809 C.S.J. en calidad de **apoderado** se notificó por medio de correo electrónico el día 18 de marzo de 2025.

Por consiguiente, para surtir la diligencia de **NOTIFICACIÓN POR AVISO**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO No. 165 DEL 26 DE MARZO DE 2025**, este se dirige a los propietarios quienes no se presentaron personalmente; se anexa fiel copia tomada del original de la **Resolución No. 20256060002825 de fecha del 05 de marzo 2025** “*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 20246060014315 del 07 de noviembre de 2024, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura ordeno iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución de la OBRA: Autopistas al Mar1, Unidad Funcional 2, ubicado en el municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia*”, expedida por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCUTRA, correspondiente a la adquisición del predio

denominado Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo ó Quimbayito, Municipio de San Jerónimo, identificado con la cédula catastral 6561001001008500005000000000 y la matrícula inmobiliaria No. 029-25687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán. **PREDIO MAR1_UF2_034.**

Para efectos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, o cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S., www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html> y en la página web AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, durante el termino de cinco (5) días conforme lo establece el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, con el fin de **surtir la NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Resolución No. 20256060002825 de fecha del 05 de marzo 2025.**

Atentamente,

DIEGO ALBERTO CARVAJAL BARRERA
Firmado digitalmente por
DIEGO ALBERTO CARVAJAL
BARRERA
Fecha: 2025.03.26 16:01:35
-05'00'

DIEGO ALBERTO CARVAJAL BARRERA
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.

Elaboró. Gloria Stella Carvajal Hernández.



MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN No. 20256060002825



Fecha: 05-03-2025

“ Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 20246060014315 del 07 de noviembre de 2024, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura ordeno iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución de la OBRA: Autopistas al Mar1, Unidad Funcional 2, ubicado en el municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia. ”

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

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el Decreto 4165 de 2011, modificado por el Decreto 746 de 2022, el romano vi, numeral 11 del artículo 4º de la Resolución No. 20221000007275 del 03 de junio de 2022 y la Resolución 202540002665 del 28 de febrero de 2025, 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 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 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 inciso 6º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, consagra: *“(...) No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso (...)”*.





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

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

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

Que el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, define *“como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política”*.

Que el inciso 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 romano vi, numeral 11º del artículo 4º de la Resolución No. 20221000007275 del 3 de junio de 2022, expedida por la Agencia Nacional de Infraestructura, señala lo siguiente: *“La suscripción de la resolución por medio de la cual se ordena la expropiación judicial y administrativa, la imposición de servidumbres, cuando vencido el término legal no se haya llegado a un acuerdo de enajenación voluntaria, así como las resoluciones mediante las cuales se resuelven los recursos de reposición interpuestos contra los actos administrativos de la Entidad en desarrollo del agotamiento del procedimiento administrativo, para acudir a los procesos de expropiación judicial y/o administrativo previo visto bueno del Coordinador del Grupo Interno de Trabajo Predial de la Vicepresidencia de Planeación Riesgos y Entorno.”*

Que, mediante la Resolución 379 del 10 de febrero de 2015, modificada por la Resolución No. 20206060010695 del 05 de agosto de 2020, proferidas por la Agencia Nacional de Infraestructura, el proyecto vial Autopista al Mar1, fue declarado de utilidad pública e interés social.

Que, en el caso concreto, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, suscribió con la Concesión Desarrollo Vial al Mar S.A.S, el Contrato de Concesión No APP 14 del 03 de septiembre de 2015, en virtud del cual se encuentra adelantando el proyecto vial Autopistas al Mar 1, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

Que la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, obrando de conformidad a lo establecido en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 del 2013, y demás normas concordantes; procedió a dar inicio al procedimiento de expropiación por vía judicial mediante la Resolución No. **20246060014315 del 07 de noviembre de 2024**, de una zona de terreno requerida para la ejecución del proyecto vial “AUTOPISTA AL MAR 1”, identificada con la ficha predial No. **MAR1_UF2_034** de la Unidad Funcional 2 de fecha 20 de noviembre de 2017, 28 de enero de 2019 y 17 de diciembre de 2021, elaboradas por la Sociedad Desarrollo Vial al Mar S.A.S., con un área requerida de terreno de DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO CERO METROS CUADRADOS (10.649.00 m2) y que hace parte del predio denominado Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo ó Quimbayito del Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 029-25687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, y con cédula catastral No. 6561001001008500005000000000 de propiedad de **LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No. 71.642.487 y **ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No. 71.610.886, titulares inscritos cada con el



50% del derecho real de dominio del INMUEBLE; en razón a que se encuentra vencido 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 podido llevar a cabo la transferencia del dominio en favor de la ANI.

Que, el señor ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.020.417.089, abogado en ejercicio con tarjeta profesional N° 255.809 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial, interpuso Recurso de Reposición contra la Resolución No. **20246060014315 del 07 de noviembre de 2024**, mediante escrito radicado en las oficinas de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, con el No. 20244091557822 del 12 de diciembre de 2024, a fin de que se reponga la Resolución por la cual se ordenó iniciar los trámites judiciales de expropiación.

I. SOLICITUD Y PLANTEAMIENTO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

El recurrente solicita:

“(...) PRIMERO: Se revoque la Resolución 20246060014315 del 7 de noviembre de 2024 Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución de la OBRA: Autopistas al Mar1, Unidad Funcional 2, ubicado en el municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia.

“SEGUNDO: Se ordene la realización de un nuevo avalúo en el que se incluya el concepto de lucro cesante teniendo en cuenta las afectaciones generadas con posterioridad a la oferta inicial y a partir del permiso de intervención voluntaria. Así mismo, en el que se calcule y estime la zona de exclusión de la vía conforme se establece en el artículo del Decreto Nacional 2976 de 2010.

“TERCERO: Se realice una nueva oferta de compra en la cual se incluya el valor del inmueble actualizado y ajustado según el nuevo cálculo (mayor área útil) y los conceptos de daño emergente y lucro cesante. (...)”

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Que, de conformidad con el escrito antes mencionado, el recurrente plantea como motivos para enervar el acto administrativo los siguientes:

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

“(...) La inconformidad se contrae a que la indemnización estimada por AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A resulta irrisoria en comparación con la afectación que asumen los propietarios por la expropiación, por lo que, no existe una igualdad frente a la carga pública impuesta a los propietarios y su reparación, lo que genera el desconocimiento de las normas en las que debería fundarse el acto impugnado y falsa motivación. (...)”

(...) D. Análisis del caso concreto

De acuerdo con la exposición de motivos de la Resolución 20246060014315 del 7 de noviembre de 2024, el valor de la indemnización corresponde a la suma de MIL VEINTINUEVE MILLONES UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M.L. (\$1.029.001.757) MONEDA CORRIENTE según avalúo comercial corporativo del 23 de febrero de 2023 expedido por la sociedad AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A, el cual presenta múltiples inconsistencias, desconoce las normas en las que debería fundarse y no incluye la estimación del lucro cesante como se expone a continuación:

1. Falta de idoneidad para la elaboración de avalúos corporativos

Según las definiciones adoptadas en el artículo 3 de la Ley 1673 de 2013, se entiende por avalúo corporativo el que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. En línea con lo anterior, la ANI en su glosario aplicable en proyectos de infraestructura de transporte lo define de la siguiente forma:



“Se entiende por Avalúo Comercial Corporativo aquel que -en aplicación de lo previsto por la ley 1682- realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan. Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional evaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998. Para los solos efectos de este Contrato, los avalúos desarrollados por el IGAC serán considerados como Avalúos Comerciales Corporativos”.

En el caso en concreto y como se acredita con el certificado de existencia y representación la sociedad comercial AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A NO ES UN GREMIO Y NO ES UNA LONJA, por lo que, no tiene la idoneidad para expedir avalúos corporativos contemplados en la Ley. Esto configura un desconocimiento del artículo 3 de la Ley 1673 de 2014.



2. Desconocimiento de la reglamentación urbanística del predio

Conforme se desprende del avalúo realizado por AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A, el plano predial y la oferta de compra presentada para la estimación del valor se calculó un área neta de 418,88 m² después de descontar un área por afectación de ronda hídrica y un área (7.814,53m²) y un área de retiro vial de (2.415, 69 m²), en este último, existe un desconocimiento del parágrafo tercero del artículo 1 de la Ley 1228 de 2008 y el artículo 5 del Decreto Nacional 2976 de 2010.

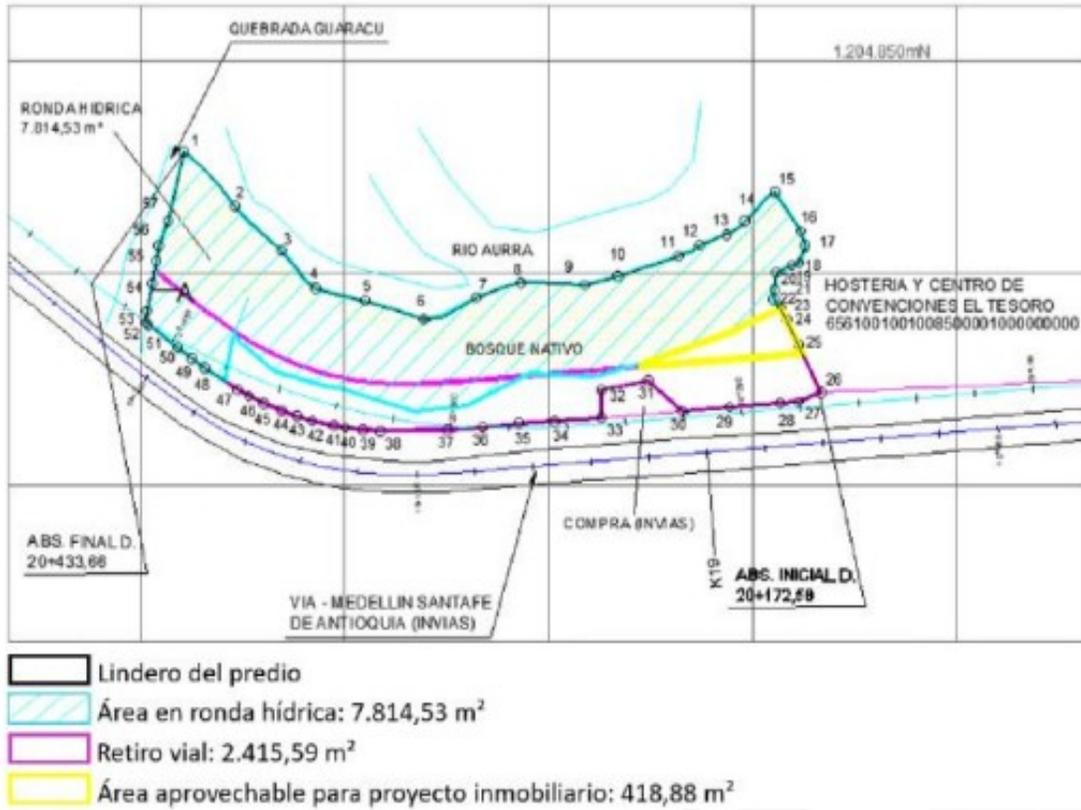
En el caso en concreto para la elaboración se realizó el siguiente análisis: “el predio también presenta una afectación por retiros viales de 30m desde el eje de la vía, esto según el acuerdo 018 de 2019 por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de San Jerónimo y la ley 1228 de 2008 por la por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional”.

(Negrilla intencional)

En la imagen del plano predial se observa la medición del retiro vial para la estimación del área neta.



Documento firmado digitalmente



Contrario al análisis realizado por la concesionaria, el artículo 5 del Decreto Nacional 2976 de 2010 en virtud de la autorización legal consagrada expresamente en el parágrafo tercero del artículo 1 establece:

“Artículo 5º. ampliación, cambio de categoría y/o construcción de vías en pasos urbanos. Cuando la entidad que administra la vía a cargo de la Nación requiera realizar la ampliación y/o construcción de vías nuevas en pasos urbanos, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, no podrán ser inferiores al ancho de la vía y cinco (5) metros más, medidos a lado y lado de la vía, de tal forma que se permita dar secuencia y uniformidad a la infraestructura vial”.

En el caso en concreto se trata de una obra de ampliación sobre un paso urbano, por lo que, la zona de exclusión no es de 30 metros como se determinó equivocadamente en el plano y en el avalúo sino de un área menor, por lo que, la determinación inadecuada de la zona de retiro disminuye de manera notable el área neta aprovechable del inmueble lo que afecta el valor comercial estimado y el cálculo de la indemnización.

Tabla 11 – Unidad Funcional 2

Subsector	Origen (nombre, abscisa, coordenadas)	Destino (nombre, abscisa, coordenadas)	Longitud Mínima Origen Destino (Km)	Intervención prevista	Obras Principales que debe Ejecutar	Observación
1	San Jerónimo PK19+200 N=1.148.738 E=1.204.275	Santa Fe de Antioquia, K1+300 ¹ hacia Cafesgordas E=1.138.281 N=1.212.294	14	Mejoramiento de calzada actual y Construcción de calzada nueva	Construcción de 7 puentes, 11 túneles y dos intersecciones: 1) Intercambiador a desnivel San Jerónimo 2) Intercambiador a nivel Santa Fe de Antioquia	Construir en calzada sencilla desde el PK 0+150 al PK 1+300 ¹ con una intersección a nivel en el cruce con la Ruta 25B02.

Nota: Tomado del apéndice técnico 1 del contrato de concesión APP 014 DE 2015

Para la estimación del valor, se desconoció la reglamentación urbanística del predio, pues las fajas de retiro obligatorio o zonas de exclusión se descontaron como si se tratara de un inmueble rural y no sobre inmueble urbano ubicado en un paso urbano reduciendo notablemente el valor del predio.



Documento firmado digitalmente



En las imágenes se aprecia como se ha dado tratamiento de paso urbano a las edificaciones ubicadas en la calzada izquierda del proyecto (calzada objeto de mejoramiento)



Así mismo del avalúo se extrae claramente que se trata de un predio urbano como se ilustra:



AV-20220060



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1				
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción	Lote y Construcción	
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL				
PREDIO No.	MAR1_UF2_034				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	SAN JERÓNIMO				
VEREDA/BARRIO	85-B. SAN VICENTE				
ABSCISAS	Km 20+172,58 D a Km 20+433,66 D				
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE A, SITUADO EN LA VEREDA GUARACÚ SECTOR QUIMBAYO O QUIMBAYITO DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO (ANT).				
TIPO DE PREDIO	Rural		Urbano	X	
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	
	Agrícola	Recreacional	Protección	Ninguno	X
USO POR NORMA (Certificado normativo)	Zona de actividad múltiple.				

La afectación patrimonial se configura, toda vez que, el valor del predio se estimó a partir del método residual en el cual a partir del área neta del predio se modelo un proyecto inmobiliario y se determinaron las ventas, los costos de construcciones y otros conceptos, por lo que, al tener un área neta inferior a la real se estimó de manera parcial el mejor y mayor uso del predio. Así mismo, el variar el área neta aprovechable, los cálculos estimados se alteran notablemente arrojando un valor superior.



MÉTODO (TECNICA) RESIDUAL		AREA BRUTA LOTE	
Nº UNIDADES VIVIENDA	3,00	10.649,00	
AREA PROMEDIO VIVIENDA	66,06		
Nº UNIDADES DE COMERCIO	6,00		
AREA TOTAL COMERCIO	31,73		
Nº PARQUEADEROS PRIVADOS DE VEHICULOS RES.	2,00		
Nº PARQUEADEROS PRIVADOS DE VEHICULOS COM.	2,00		
Nº PARQUEADEROS PUBLICOS DE VEHICULOS	2,00		
Nº PARQUEADEROS DE MOTOS RES.	2,00		
AREA AFECTACIONES RONDA HIDRICA	7.814,53		
AREA AFECTACIONES RETIRO VIAL	2.415,59		
AREA NETA	418,88		

NON HABITABILIDAD	POLIGONO	DE 03	
	DENSIDAD (viv/ha.)	80,00	viv/hect
	ALTURA	8,00	PISOS
	I.O.	50,0%	209,44
I.C.	No aplica	No aplica	

AREA ÚTL	418,88
----------	--------

Como prueba de ello, se tiene que el valor unitario estimado para el predio con matrícula inmobiliaria No. 029-25687 - MAR1_UF2_034 es de apenas \$95.500 por metro cuadrado, sin embargo, para los predios colindantes con ronda hídrica e identificados como matrícula inmobiliaria No. 029-26213 - MAR1_UF2_032 y matrícula inmobiliaria No. 029-26215 - MAR1_UF2_030 se pagó respectivamente la suma de \$396.000 por m² y \$137.000 por m² según las escrituras públicas 14.826 y 14.827 del 12 de octubre de 2019 otorgadas en la notaría 15 de Medellín correspondiente a una diferencia así:

- Respecto al predio MAR1_UF2_032 hay una diferencia de \$ 3.200.024.500 en el valor del suelo
- Respecto al predio MAR1_UF2_030 hay una diferencia de \$ 441.933.500 en el valor del suelo

Se precisa que ambos predios tienen la misma reglamentación urbanística y presentan zonas afectadas por ronda hídrica y zonas de exclusión por la vía existente al momento de celebrar el contrato de concesión.

3. Falta de estimación del lucro cesante

Conforme, se puntualizó previamente, en los procesos de adquisición para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, según la jurisprudencia constitucional y la Ley 1682 de 2013, es obligatorio estimar el lucro cesante generado antes y después de la oferta de compra.

En el caso en concreto, la concesionaria no estimo el lucro cesante correspondiente al daño patrimonial generado con posterioridad a la oferta de compra consistente en la imposibilidad de poder usar, gozar, explotar y disponer del bien.





es saber

AV-20220060



El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 Daño emergente solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio. No aplica.

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Desconexión de servicios públicos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: El avalúo se realizó en el segundo trimestre del año en curso, motivo por el cual la indemnización corresponde a un porcentaje del 50% del valor total del impuesto, según la resolución 1044 de 2014.
- Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Adecuación de áreas remanentes: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

Al respecto mediante acta suscrita el 24 de agosto de 2020, los propietarios en virtud de lo establecido en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 concedieron permiso de intervención voluntaria y entregaron el inmueble para facilitar la ejecución del proyecto de infraestructura.

Aunado a lo anterior, mediante solicitud del 12 de diciembre de 2023 bajo radicado 05-01-20231212000677 se solicitó respetuosamente a la concesionaria la restitución de área remanente del inmueble y/o visto bueno para arrendamiento de inmueble la cual se despachó de manera negativa.

Así las cosas, desde el 24 de agosto de 2020 hasta el momento se encuentra plenamente probado que los propietarios actuales del inmueble no han podido usar, gozar, explotar y disponer del bien, por lo que, era obligación del concesionario en virtud de lo establecido en la Ley 1682 de 2013, estimar el valor del lucro cesante durante las modificaciones de la oferta inicial de compra y para efectos de la determinación de la indemnización de la Resolución que ordena continuar con la expropiación. (...)

4. Falta de vigencia del avalúo comercial

De conformidad con el artículo con el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 el avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

En el caso en concreto el avalúo que sustenta la oferta de compra y el acto de expropiación, se expidió el 7 de abril de 2024 y se modificó el 23 de febrero de 2023, por su parte, la notificación del acto que ordena la expropiación se realizó el día 27 de noviembre de 2024, es decir, 9 meses después de la expiración de la vigencia del avalúo comercial, por lo que, el acto administrativo se fundamenta en un acto preparatorio que no tiene eficacia jurídica por pérdida de fuerza ejecutoria.(...)

(...) E. Defectos del acto administrativo

En virtud con lo expuesto y en consonancia con lo establecido en los artículos 137 y 138 de la Ley 1437 de 2011 la Resolución 20246060014315 del 7 de noviembre de 2024 fue expedida con infracción de las normas en las que deberían fundarse específicamente:

- Los artículos 58 de y el artículo 93 de la constitución política.(...)"

MEDIOS PROBATORIOS APORTADOS EN EL RECURSO DE REPOSICIÓN



El recurrente aporto las siguientes pruebas:

1. Acta de entrega y permiso voluntario
2. Solicitud de restitución de área remanente
3. Respuesta solicitud de restitución de área remanente
4. Definición ANI avalúo corporativo
5. Resolución 20246060014315 del 7 de noviembre de 2024
6. Constancia de notificación de la Resolución 20246060014315 del 7 de noviembre de 2024
7. Avalúo comercial AV-20220060
8. Certificado de existencia y representación legal de Valorar
9. Escrituras públicas 14.826 y 14.827 del 12 de octubre de 2019 otorgadas en la notaría 15 de Medellín.

II. OPORTUNIDAD DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Que se analiza la oportunidad del Recurso interpuesto por el recurrente, de acuerdo con los artículos 31 de la Ley 1682 de 2013 y 74, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, considerándose lo siguiente:

Que, de acuerdo con la legislación colombiana y la doctrina existente, el recurso de reposición tiene como finalidad permitir que quien profirió un acto administrativo revise a instancia de la parte interesada la inconformidad del acto con el ordenamiento jurídico que le es aplicable, de modo que la administración pueda aclarar, modificar o revocar dicho acto si resultare procedente.

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 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), en su artículo 74, establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 74. *Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

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

Que, asimismo, 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.

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 el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, todos los recursos deberán contener los siguientes requisitos:



Documento firmado digitalmente



“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 el 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.”

Que, la Resolución No. 20246060014315 del 07 de noviembre de 2024, por medio de la cual se inició el proceso de expropiación judicial del predio identificado con ficha predial **MAR1_UF2_034**, se notificó mediante AVISO No. AVISO No. 160 de fecha del 27 de noviembre de 2024 publicado en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y la Concesión DEVIMAR S.A.S, del 29 de noviembre de 2024 hasta el día 05 de diciembre de 2024, en calidad de propietarios del derecho real del dominio del INMUEBLE, quedando ejecutoriada la Resolución el 09 de diciembre de 2024, en virtud del artículo 31 de la Ley 1682 de 2013.

Que, en este sentido, el recurso de reposición mencionado fue radicado en fecha de **12 de diciembre de 2024**, es decir, que el recurso se interpuso dentro del plazo legal con que se contaba para ejercer el derecho de defensa y, según la fecha de radicado del documento presentado por ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.020.417.089, abogado en ejercicio con tarjeta profesional N° 255.809 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial, teniendo entonces que el recurso en estudio cumple con los requisitos planteados, por lo que se tiene por presentado conforme a derecho.

III. ANÁLISIS Y CONSIDERACIONES DE LA ENTIDAD RESPECTO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

En primera medida, resulta procedente manifestar que, de la revisión efectuada al expediente contentivo del proceso de enajenación del inmueble identificado con Ficha Predial **MAR1_UF2_034**, se pudo verificar que el proceso predial ha sido desarrollado dando cabal cumplimiento a las normas legales vigentes sobre la materia, esto es, cifándose a las directrices contenidas en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 del 2013 y 1742 de 2014.

En este punto debemos tener en cuenta que la Constitución Política de 1991, 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 1° 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 dispone:

“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. 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.”

Que así, 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), 1682 de 2013 y 1742 de 2014, el 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 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 en este sentido, es igualmente importante precisar que todos los inmuebles requeridos para los diferentes proyectos de infraestructura nacional, mediante el proceso de enajenación voluntaria o expropiación en los términos de las Leyes 1882 de 2018, 1682 de 2013, 388 de 1997 y 9 de 1989 y demás normas concordantes, tienen un estudio previo, a través de un mecanismo y/o instrumento jurídico denominado “Estudio de Títulos” en el 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 a 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 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 empieza los trámites de enajenación voluntaria y/o expropiación judicial, quedando en la voluntad del titular del derecho real de dominio 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 real de dominio sobre el inmueble requerido.

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

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 treinta (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 de 2013 y 1742 de 2014.

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 el caso de las tierras baldías rurales dicha función social se traduce en la obligación de explotarla económicamente y destinarla exclusivamente a actividades agrícolas, en no explotar el terreno si está destinado a la reserva o conservación de recursos naturales renovables, etc, 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 trasciendan la esfera meramente individual. (...)”

Que adicionalmente sobre la función social de la propiedad, dicha 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”.

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 de utilidad pública o interés social, pero garantizando al propietario expropiado una sentencia judicial y el establecimiento de una indemnización previa. (...)

*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. (...)*

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, pero nunca al punto de que mediante una actuación administrativa de orden municipal se restrinjan o limiten en su núcleo esencial los atributos de la propiedad.
(Sentencia T-245 de 1997. M.P. Fabion Moron 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 es necesario destacar que la Constitución Nacional establece que Colombia se instituye como un Estado Social de Derecho donde se promueve las condiciones de igualdad en el que prevalece el interés general sobre el particular como uno de los preceptos que rigen su organización; a su vez, en el artículo 58 superior comporta la base fundamental en el que se edifica el proceso de enajenación voluntaria directa y de expropiación al consagrar, así:

“(…) 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)”.

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. 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. (Negrilla fuera de texto).

Que el anterior mandato constitucional se concreta en las disposiciones normativas contenidas en la Ley 9ª de 1989, que en los artículos 10, 11 y 20, dispone:

“Artículo 10. Modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997. 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;

(...)

Artículo 11. Modificado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997. 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. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.”

Artículo 20º.- 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 y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente Ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. **Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.**
(Negrilla para resaltar)

Que, adicional a lo anterior, el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, prevé:

“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.” (Negrilla no hace parte del texto original).

Que el Honorable Consejo de Estado ha determinado que cuando se vea la necesidad de realizar obras públicas de interés general en una zona delimitada como Reserva Natural de la Sociedad Civil el procedimiento aplicable será la adquisición previa por enajenación voluntaria o, en su defecto, por expropiación. Al respecto, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Alto Tribunal, en providencia del 16 de diciembre de 1997, con Radicado No. 1043, Magistrado Ponente: Dr. Luis Camilo Osorio Isaza, señaló:

“En caso de que el titular de una reserva natural de la sociedad civil no dé consentimiento para que el Estado ejecute inversiones que afecten su reserva, el Estado puede adquirir los bienes registrados como reserva por enajenación voluntaria o mediante expropiación de los bienes inmuebles pero sólo en razón de la declaratoria de utilidad pública e interés social señalados por la ley con este fin” (Negrilla no hace parte del texto original).

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 el interés público o social y, por tanto, la adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos de infraestructura vial, como es el caso del proyecto “AUTOPSITA AL MAR 1” en virtud de la ley, responde a motivos de utilidad pública y el procedimiento de adquisición de los predios requeridos para su ejecución se encuentra acorde con el ordenamiento jurídico vigente y se realiza en garantía de los derechos fundamentales de los titulares.

Que, por lo antes expuesto, el proceso de adquisición del predio de propiedad de la recurrente se evidencia que fue realizado en cumplimiento de un mandato legal por motivos de utilidad pública e interés social, por lo que los argumentos expuestos en el recurso de reposición no se encuentran ajustados, en tanto no se demostró que se haya realizado dicho procedimiento sin el cumplimiento de los requisitos legales y constitucionales.

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

1. Falta de idoneidad para la elaboración de avalúos corporativos.

El Contrato de Concesión APP No. 014 de 2015. Apéndice Técnico 7- Capítulo IV Obligaciones especiales en materia de Gestión Predial- Numeral 4.6 Avalúos Comerciales Corporativos, establece:

- (a) *“Una vez efectuada la revisión de la documentación de Gestión Predial a la que se refieren las Secciones 4.1 y siguientes del presente Apéndice, el Concesionario deberá contratar la elaboración y obtener los Avalúos Comerciales Corporativos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución*



reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables, y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso “.

(d) El avalúo de los predios deberá ser realizado por un gremio o lonja de propiedad raíz o por el IGAC. En todo caso, cuando sea elaborado por un gremio o lonja de propiedad raíz, ésta deberá elaborar un Avalúo Comercial Corporativo del Predio.”.

(e) El gremio o lonja de propiedad raíz a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales corporativos, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia deberá cumplir con los siguientes requisitos:

(i) Tener una personería jurídica otorgada con mínimo ocho (8) años de antigüedad (...).”.

El Decreto 1420 de 1998 reglamenta:

“Artículo 3o.- La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Artículo 8o.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

Artículo 9o.- Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles”. (...)

Por otro lado, la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, especifica en su TITULO 11 – DEFINICIONES, ARTICULO 3°. Definiciones, literal b lo siguiente:

b. Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

Igualmente, para dar mayor control y seguimiento tanto a la elaboración de los avalúos comerciales corporativos como a su revisión, se cuenta con el Instructivo **Código:** GCSP-I-013 - PROTOCOLO PARA AVALUOS URBANOS cuyo **OBJETIVO** es:

“Unificar criterios para la aplicación de las metodologías valuatorias establecidas en la normatividad, con el fin de obtener avalúos comerciales corporativos con la debida justificación y los soportes técnicos correspondientes”.

Y cuyo ALCANCE refiere:

“El documento tiene aplicación en la elaboración de los avalúos comerciales corporativos (definido en el artículo 3 de la Ley 1673 de 2013), efectuados por el gremio, empresa valuadora o lonja contratada por el Concesionario, a quien la Entidad ha delegado el desarrollo del proceso de adquisición de predios. Igualmente es utilizado por las Interventorías en la revisión y aprobación de los avalúos”.

En este sentido, la Concesión Desarrollo Vía al Mar S.A.S, en virtud de la delegación predial, estipulada en el Contrato de Concesión No. 014 de 2015- Parte General- Capítulo VII- Etapa Preoperativa- Gestión predial- Numeral 7.1 Generalidades de la Gestión predial literal (...) b) *La Gestión Predial es obligación y responsabilidad del Concesionario.* (...) procedió a solicitar a AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A, pronunciamiento frente a cada uno de los puntos objeto de controversia por el recurrente, respuesta allegada mediante correo electrónico del 19 de diciembre de 2024 y comunicación del 24 de enero de 2025, así:

“(…) Valorar S.A. es una firma de consultoría especializada inscrita a la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, dicha connotación permite que los avalúos que realice para el proceso de adquisición predial en proyectos de infraestructura tenga la validez legal necesaria, toda



vez que los avalúos corporativos realizados cuentan con la revisión y aprobación de los miembros de la Junta Corporativa designada por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA (...)

(...) De lo siguiente se demuestra que la firma Valorar S.A. se encuentra debidamente facultada para la realización de los avalúos comerciales corporativos, adicionalmente, tal como se menciona en el extracto del acta de la junta corporativa, los participantes son los siguientes y cumplen con los requerimientos normativos necesarios:

Juan Manuel Velásquez Correa – Representante Legal Valorar S.A.
 Daniel Amézquita Aldana - Coordinador del comité técnico Valorar S.A. – RAA AVAL - 1014183734
 Darío Cadavid - Integrante de Junta de avalúos Lonja.
 Apolinar Estrada - Integrante de Junta de avalúos Lonja
 Armando Ochoa -Integrante de Junta de avalúos Lonja
 Emilly Vega Uribe – Profesional Valuador RAA AVAL - 1127358303
 Santiago Palacio Ramírez – Avaluador Comisionado – RAA AVAL – 98637511

Adicionalmente, resulta necesario aclarar que, dentro del **Marco Normativo de la Ley de Infraestructura**, no existe **ningún Artículo** que defina que el Representante Legal de la Lonja, deba firmar los avalúos. (...).

2. Desconocimiento de la reglamentación urbanística del predio.

En este punto es necesario indicar que la ley 1228 de 2008 “ Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones”, señala:

“ (...) **Artículo 2º.** Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.(...).

De otra parte, el artículo 5 del Decreto 2976 de 2010 “ Por el cual se reglamenta el parágrafo 3º del artículo 1º de la Ley 1228 de 2008, y se dictan otras disposiciones.” señala:

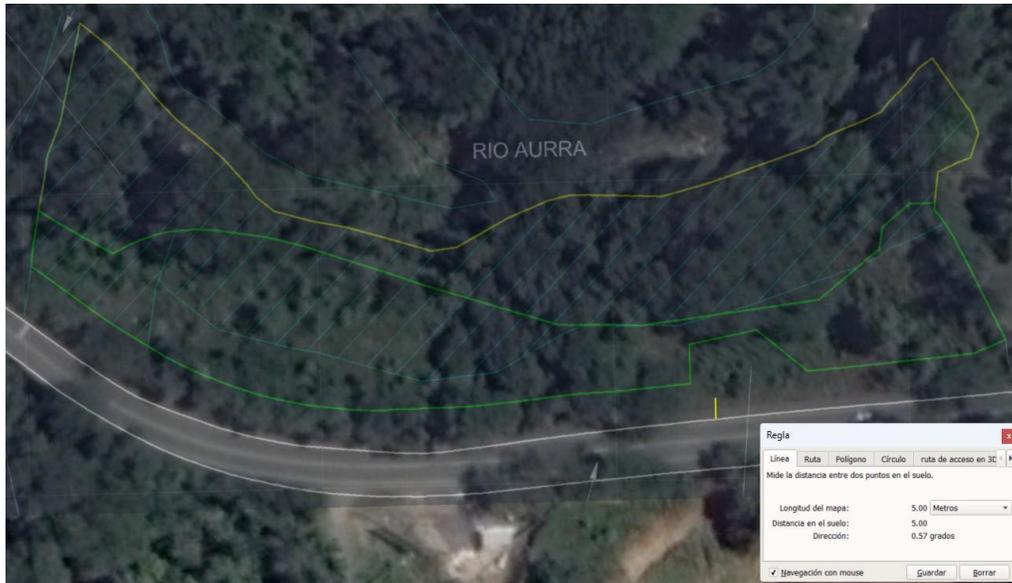
“Artículo 5º. ampliación, cambio de categoría y/o construcción de vías en pasos urbanos. Cuando la entidad que administra la vía a cargo de la Nación requiera realizar la ampliación y/o construcción de vías nuevas en pasos urbanos, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, no podrán ser inferiores al ancho de la vía y cinco (5) metros más, medidos a lado y lado de la vía, de tal forma que se permita dar secuencia y uniformidad a la infraestructura vial”.

Frente a este punto AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A, mediante correo electrónico del 19 de diciembre de 2024 y comunicación del 24 de enero de 2025, indicó:

“(...)Es decir, el límite mínimo de retiro es el ancho de la vía y cinco (5) metros más, y que este retiro permita que la infraestructura vial continúe. En ese orden de ideas, ese espacio al que se refiere el artículo 5 del Decreto Nacional 2976 del 2010, y conforme la estructura vial que se presentaba antes de la ampliación de la carretera era la siguiente:

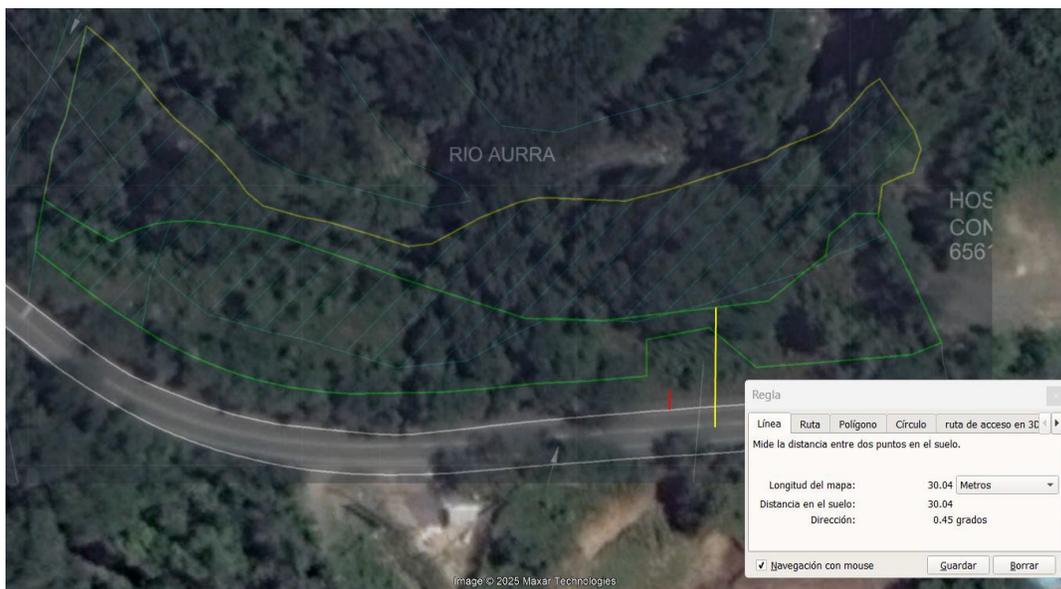


Documento firmado digitalmente



Fuente: Elaboración propia conforme superposición predial en ortofoto de Google Earth del 9/16/2016

No obstante, es necesario tener en cuenta que, según el acuerdo 018 de 2019 por medio del cual se adopta el Esquema de ordenamiento territorial para el municipio de San Jerónimo y la ley 1228 de 2008 por la cual “se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional”, la afectación por retiros viales es de 30m desde el eje de la vía, tal como se encuentra representado a continuación:



Fuente: Elaboración propia conforme superposición predial en ortofoto de Google Earth del 9/16/2016

Así entonces, no genera ninguna afectación patrimonial sino la estimación del valor del inmueble conforme los parámetros normativos.

Se le recuerda al Peticionario que dicha consulta de los retiros viales se elevó a la Secretaría de Planeación Municipal en el certificado de usos de suelo con fecha 02 de septiembre de 2020 donde se menciona lo siguiente:



Documento firmado digitalmente



• APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Código	Aprovechamientos				Obligaciones de cesión de suelo		
	Densidad viv/ha	Altura máxima	Área mínima de lote (m ²)	I. O.	Espacio público y equipamientos	Espacio público y equipamientos en desarrollos con uso diferente a vivienda	Construcción de equipamientos
DE_3	80	8P	70	50%	5 m ² /hab. o 18% sobre área neta	10 m ² /100 m ² construidos	2 m ² por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida

- Retiros vías primer orden. 30 metros desde eje de vía.
- El pago de las obligaciones definidas para espacio público y equipamientos podrán pagarse en dinero o en suelo, para esto se definen como principales zonas receptoras de este pago de obligaciones los predios donde se localizan los espacios públicos y equipamientos propuestos desde el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Las obligaciones tienen aplicación en proyectos que generen más de 2 destinaciones.
- Los polígonos de desarrollo están sujetos a la formulación de Plan Parcial.

En ese orden de ideas, para la estimación del valor, no hubo un desconocimiento de la reglamentación urbanística del predio, sino todo lo contrario, una ratificación por parte de la Secretaría de Planeación de los diferentes aprovechamientos y obligaciones urbanísticas con los que presenta, y sobre los cuales se aplicó el método (técnica) residual. (...).

Ahora bien, frente a la metodología en la realización de los avalúos comerciales corporativos, no es viable la apreciación del recurrente, teniendo en cuenta que los avalúos se realizan de manera individual, por cuanto, el avalúo comercial corporativo de fecha del 23 de febrero de 2023, se elaboró de conformidad con la normatividad legal vigente, ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008; artículo 24, parágrafo 2 de la ley 1682 de 2013 modificada por la ley 1882 de 2018 y parágrafo del artículo 9- Resolución IGAC 898 de 2014, y demás normas concordantes.

AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A, mediante correo electrónico del 19 de diciembre de 2024 y comunicación del 24 de enero de 2025 señaló:

“ (...) Ahora bien, resulta necesario tener en cuenta que el ejercicio valuatorio realizado NO corresponde a ejercicios de valoración masiva, donde todos los inmuebles tengan un valor unitario igual, puesto que el valor de cada inmueble depende de manera directa del posible uso y desarrollo urbanístico que se genere en el mismo.

En se orden de ideas, y como se expresó como respuesta al oficio con fecha de 265 de agosto de 2022, “lo anterior, con la finalidad de explicar que los análisis se realizan individualizados y que un predio ubicado junto a otro predio puede tener valores diferentes, esto atendiendo a sus características físicas y normativas, por lo cual no hay cabida a la comparación expuesta.” (

No resulta viable comparar el inmueble objeto de estudio con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 029-26213 - MAR1_UF2_032 y matrícula inmobiliaria No. 029-26215 - MAR1_UF2_030, puesto que:

El inmueble con matrícula inmobiliaria No. 029-26215 - MAR1_UF2_030 cuenta con un área de 10.203 m², la cual es similar al área de 10.649 m², no obstante, la cantidad de área útil que presenta el inmueble es de 1.856,94 m² frente a los 418,88 m² que tiene el inmueble objeto de estudio, situación que NO permite su comparación directa, y que permite entender un valor inferior del inmueble objeto de avalúo.

Ahora bien, el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 029-26213 - MAR1_UF2_032 presenta condiciones físicas de igual manera diferentes al inmueble objeto de estudio, iniciando por su cantidad de área que es de 26.021 m², es decir el doble de área, impidiendo realizar una comparación directa, y más importante aún, de su totalidad de área, cuenta con un área útil de 52.7%, es decir, 13.807,93 m².

INMUEBLE	ÁREA TOTAL	ÁREA ÚTIL	PORCENTAJE ÁREA ÚTIL
----------	------------	-----------	----------------------

MAR1_UF2_03 0	10.203 m ²	1.856,94 m ²	18,2%
MAR1_UF2_03 2	26.021 m ²	13.807,93 m ²	52,7%
MAR1_UF2_03 4	10.649 m²	418,88 m²	3,93%

En conclusión, NO es razonable realizar comparación directa con inmuebles que se encuentren colindantes o cercanos al inmueble objeto de estudio porque a pesar de que cuentan con los aprovechamientos urbanísticos y de igual manera afectación por ronda hídrica y zona de exclusión por la vía existente, **no se presentan los mismos niveles de afectación**. Misma situación que fue aclarada con la comparación que el peticionario realizó con los predios MAR1_UF2_023 y MAR1_UF2_10A.(...).

3. Falta de estimación del lucro cesante:

AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A, mediante correo electrónico del 19 de diciembre de 2024 y comunicación del 24 de enero de 2025 señaló:

“ (...) Los avalúos contienen los elementos normativos y metodológicos definidos por la Resolución 898 de 2014 y la Resolución 620 de 2008, las áreas, construcciones y los elementos de daño emergente fueron definidos por la concesión en el oficio de solicitud del avalúo, tal como lo establecen dichas normas y según lo aclarado en la Circular Externa 1000/8002015CI214 DE 2015 del IGAC que aclara

“...La naturaleza de la **actividad valuatoria** requerida para darle cumplimiento a las Leyes 1682 y 1742 es la de emitir juicios especializados de valor respecto del monto del daño emergente y/o del lucro cesante, así como del valor comercial de los inmuebles, es decir, sus dictámenes **no tienen por objeto determinar la existencia o no del daño o del lucro cesante**, sino estimar el monto para indemnizar estos. Con fundamento en lo expuesto, es pertinente aclarar, que para aplicar las Resoluciones 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015, expedidas por esta Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, cuando se trate de peticiones de avalúos para dar cumplimiento al artículo 6° de la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, modificadorio del artículo 37 de la Ley 1682 del 2013, **el solicitante indicará los daños que deben ser objeto de avalúo, pues ello es parte de la información y documentación que ha de aportar** en atención al artículo 5° de la Resolución IGAC número 898 del 2014, con las modificaciones introducidas por los artículos 2° y 3° de la Resolución IGAC número 1044 de 2014...”

(negrillas y subrayado fuera de texto).

Aunado a lo anterior, la concesionaria Devimar SAS ratifica lo dicho por el recurrente en el sentido de : “**En el caso concreto, no existían actividades económicas previas a la oferta inicial de compra (...)**”.

Dicho esto, el recurrente hace un inadecuado análisis de la estimación del lucro cesante, toda vez, que sí, se tuvo en cuenta los elementos normativos y metodológicos que define la norma, en la Resolución 898 de 2014, la Resolución 620 de 2008 y la Resolución 2684 de 2015 “Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y Lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014”; por cuanto, la concesionaria ofició a los propietarios del predio a través de solicitud con radicado Devimar No. D-1973-2017-1 de fecha del 20 de noviembre de 2017 cotejado con orden de guía No. 230161417 de Enviamos SAS, para que aportaran los documentos en los que pudieran certificar los ingresos que obtiene de actividades agrícolas, pecuniarias, arrendamientos u otras actividades que realice en el predio y que se vean afectadas total o parcialmente por la compra del predio; Sin embargo, sus propietarios No aportaron ningún documento que diera cuenta de actividad económica en el predio; todo lo anterior quedó sustentado en las fichas sociales de caracterización del inmueble GCSP-F-012 fecha: 23/02/2018 y Fecha: 18/08/2020. Ficha GCSP-F-015 Fecha: 23/02/2018 y Fecha: 18/08/2020



4. Falta de vigencia del avalúo comercial.

Que teniendo en cuenta que la normatividad vigente en la materia, indica que los avalúos tienen una vigencia de un (1) año, dentro del cual deben ser empleados para el fin solicitado, esto es, para emitir y notificar la oferta formal de compra; por tanto, teniendo en cuenta que estas fueron notificadas dentro de la vigencia de los avalúos, estos quedaron en firme para los efectos de la enajenación voluntaria, conforme se dispone en el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 (Ley de Infraestructura), que indica:

*“PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> El avalúo comercial tendrá una **vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.**”.* (Subrayas y negrillas fuera de texto).

De conformidad con la norma, el Avalúo Comercial Corporativo de fecha de fecha 23 de febrero de 2023, que modificó el avalúo comercial corporativo del 07 de abril de 2022, fue realizado por Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S.A., avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, el cual contiene el área total requerida del Predio MAR1_UF2_034, con base en el cual se emitió Alcance al Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 02-0120231018002392 de fecha 18 de octubre de 2023 a los titulares del derecho real de dominio, notificada electrónicamente el día 26 de octubre de 2023, fecha, en la que el informe del avalúo comercial corporativo de fecha del 23 de febrero de 2023 obtuvo su firmeza.

Por lo tanto, las afirmaciones del recurrente no son ciertas toda vez que el avalúo fue debidamente notificado dentro su vigencia, haciendo parte de los insumos prediales que soportan el proceso de expropiación judicial.

Por consiguiente la resolución de expropiación N° 20246060014315 del 07 de noviembre de 2024, por medio de la cual se iniciaron los trámites de expropiación judicial del predio identificado por la concesión como **MAR1_UF2_034**, fue notificada a los propietarios del derecho real del dominio del INMUEBLE, mediante AVISO No. 160 de fecha del 27 de noviembre de 2024 publicado en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y la Concesión DEVIMAR S.A.S, del 29 de noviembre de 2024 hasta el día 05 de diciembre de 2024, quedando ejecutoriada la Resolución el 09 de diciembre de 2024, en virtud del artículo 31 de la Ley 1682 de 2013; es preciso aclarar que la firmeza del acto administrativo le otorga la ejecutoriedad al mismo, referente al tema, la Corte Constitucional ha sostenido en la Sentencia No. T-382/95 que, *“la ejecutoriedad hace referencia a que determinado acto administrativo, cuya finalidad es producir determinados efectos jurídicos, se presume expedido con base en los elementos legales para su producción y en consecuencia es obligatorio para el administrado y la administración, razón por la cual puede ser ejecutado directamente por la administración, sin necesidad de la intervención de otra autoridad del Estado”*.

5. Defectos del acto administrativo.

Que con fundamento en las razones expuestas en el análisis de la presente resolución que resuelve el recurso de reposición se evidencia que el proceso de adquisición del área requerida del predio MAR1_UF2_034 se ha llevado a cabo conforme a la normativa vigente sin vulnerar a las normas que describe el recurrente.

Que es necesario precisar que 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, 388 de 1997, 1682 del 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018 .

Que se le hace saber al recurrente, que de acuerdo con lo normado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en su párrafo 6, se indica que:

“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.”



Documento firmado digitalmente



Que, por lo anterior y siempre y cuando se cumplan con los parámetros y requisitos antes establecidos para la enajenación directa. El Concesionario siempre se encontrará abierto a la posibilidad de retomar la enajenación voluntaria a través de la negociación y desistir de esta manera el trámite expropiatorio que se está adelantando

Que, no obstante, cabe recordar que durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia, será posible que la firma delegataria Concesión **DEVIMAR S.A.S**, lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso de expropiación

Que corolario de lo anteriormente expuesto la Resolución No. 20246060014315 del 07 de noviembre de 2024, por medio de la cual se ordena iniciar los trámites del proceso judicial de expropiación, cuenta con los argumentos técnicos y jurídicos para iniciar el proceso de expropiación judicial, ya que no existen pruebas fehacientes y útiles para dejar sin efectos la Resolución No. la Resolución No. 20246060014315 del 07 de noviembre de 2024.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFÍRMESE en todas sus partes la Resolución No. 20246060014315 del 07 de noviembre de 2024, a través de la cual la Agencia Nacional de Infraestructura ordenó iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución de la OBRA: Autopistas al Mar 1, Unidad Funcional 2, ubicado en el municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE la presente resolución personalmente o por aviso al señor ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.020.417.089, abogado en ejercicio con tarjeta profesional N° 255.809 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial de los propietarios de los señores **LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No. 71.642.487 y **ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No. 71.610.886, titulares inscritos cada con el 50% del derecho real de dominio del INMUEBLE en la forma prevista en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO TERCERO: Disponer que contra la presente Resolución no procede ningún recurso en vía administrativa, la cual se encuentra agotada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los **05-03-2025**

ADRIANA BAREÑO ROJAS

Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno (E)

Proyectó: Concesión desarrollo Vial al Mar S.A.S.
Victoria Sánchez Zapata- Abogada GIT de Asesoría Jurídica Predial

VoBo: PEDRO ENRIQUE PALACIOS ROBERTO Gerente(E), RAFAEL ANTONIO DIAZ GRANADOS AMARIS Coord GIT

