



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA CIVIL FAMILIA

TRASLADOS 032

Fecha: 27/04/2022

No. RADICADO	TIPO PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	ACTUACIÓN	DIAS TRASLADO	FECHA FIJACION LISTA	FECHA INICIO TRASLADO	FECHA FIN TRASLADO	MAGISTRADO PONENTE
05030 31 89 001 2019 00143 01	EXPROPIACIÓN	A.N.I.	MARTHA ELENA CALLE MONCADA	SE INFORMA QUE SUSTENTÓ RECURSO Y SE ACOMPAÑA COPIA DEL ESCRITO	CINCO (5) DÍAS	NO APLICA	27/04/2022	03/05/2022	CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
05 615 31 03 002 2020 00091 01	EJECUTIVO	MARIA DORA LINA MARIN	ASESORIA HH S.A.S.	SE INFORMA QUE SUSTENTÓ RECURSO Y SE ACOMPAÑA COPIA DEL ESCRITO	CINCO (5) DÍAS	NO APLICA	27/04/2022	03/05/2022	CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL

**LUZ MARÍA MARÍN MARÍN**

Secretaria

TRASLADO FIJADO EN EL MICROSITIO WEB DE LA SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA DE LA PÁGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL. VER LINK:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/133>

**Proceso expropiación Rad. 2019 00143 01 Sustentación Recurso Apelación**

Luz Angela Zapata Herrera &lt;lzapatah@conpacifico1.co&gt;

Mié 20/04/2022 5:27 PM

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Antioquia - Seccional Medellín  
<secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co>CC: sergiomze@gmail.com <sergiomze@gmail.com>; Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Antioquia - Amagá  
<jprctoamag@cendoj.ramajudicial.gov.co>**HONORABLE MAGISTRADA****DRA. CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL****TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA SALA 003 CIVIL FAMILIA****E. S. D.****RADICADO:** 05030 31 89 001 2019 00143 01**PROCESO:** DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN-PREDIO ACP1-04-015**DEMANDANTE:** AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**DEMANDADOS:** MARTHA HELENA CALLE MONCADA C.C.32.435.927  
MARIA VICTORIA CALLE MONCADA C.C.41.413.308  
JOSE DE JESUS CANO  
ARCADIO CANO  
ARTURO CORREA VÉLEZ  
JAVIER HUMBERTO MUNERA CANO  
ENRIQUE MUNERA CANO  
BANCO CAFETERO / BANCO DAVIVIENDA S.A.NIT:860.034.313-7  
HEREDEROS INDETERMINADOS DE GUILLERMO ANTONIO  
CUARTAS AGUDELO C.C. 562.755  
GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMAN C.C. 98.478.976  
HEREDERO DETERMINADO  
LETICIA CUARTAS AGUDELO C.C.21.432.610**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA CIVIL  
01 GENERAL 05 DE FECHA 27 DE ENERO DEL 2022 DEL JUZGADO  
PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AMAGÁ

Se remite para estudio del despacho el memorial adjunto al presente.

Muchas Gracias

Luz Angela Zapata Herrera  
CC.1088238477  
Teléfono: 3105243073

---

**AVISO LEGAL:** La información contenida en este mensaje electrónico tiene carácter CONFIDENCIAL, está dirigida únicamente al destinatario de la misma y sólo podrá ser usada por el mismo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido

esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente telefónicamente o por este medio. Gracias.

**DISCLAIMER:** The information contained in this electronic mail message is CONFIDENTIAL INFORMATION intended only for the use of the individual or entity named below. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please immediately notify the sender either by telephone or return electronic mail. Thank you.

---

HONORABLE MAGISTRADA  
DRA. CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA SALA 003 CIVIL FAMILIA  
E. S. D.

**RADICADO:** 05030 31 89 001 2019 00143 01

**PROCESO:** DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN-PREDIO ACP1-04-015

**DEMANDANTE:** AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

**DEMANDADOS:** MARTHA HELENA CALLE MONCADA C.C.32.435.927  
MARIA VICTORIA CALLE MONCADA C.C.41.413.308  
JOSE DE JESUS CANO  
ARCADIO CANO  
ARTURO CORREA VÉLEZ  
JAVIER HUMBERTO MUNERA CANO  
ENRIQUE MUNERA CANO  
BANCO CAFETERO / BANCO DAVIVIENDA S.A.NIT:860.034.313-7  
HEREDEROS INDETERMINADOS DE GUILLERMO ANTONIO  
CUARTAS AGUDELO C.C. 562.755  
GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMAN C.C. 98.478.976  
HEREDERO DETERMINADO  
LETICIA CUARTAS AGUDELO C.C.21.432.610

**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA CIVIL 01 GENERAL 05 DE FECHA 27 DE ENERO DEL 2022 DEL JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AMAGÁ

**Luz Ángela Zapata Herrera**, abogada en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.088.238.477 expedida en Pereira, Risaralda y portadora de la tarjeta Profesional N°192.854 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderada judicial de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, cuyo poder reposa en su Despacho desde el 12 de Enero del 2022 remitido por el Buzón Judicial de la Entidad.

Me permito presentar dentro del término legal la sustentación al recurso de apelación concedido en el auto interlocutorio N°117 de 2022 de fecha seis (06) de abril de 2022, notificado por estado el día siete (07) de abril 2022, donde se admitió el recurso de apelación en efecto Devolutivo interpuesto por las partes litigiosas en contra de la Sentencia Civil 01 General 05 de fecha 27 de enero del 2022 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Amagá, dentro del proceso especial de Expropiación, decisión que ordenó en su fallo a la parte demandante en el numeral 3 así:

**“3. SE CANCELARÁ a MARTHA HELENA CALLE MONCADA y MARIA VICTORIA CALLE MONCADA a título de INDEMNIZACIÓN la suma de \$77.538.143.00, para lo cual la entidad demandante consignará la cantidad de \$30.810.158 en favor de las antes mencionadas, para completar el valor indemnizatorio, teniendo de presente la suma de \$5.362.347.00 consignada según título judicial 413500000047167 de 12 de diciembre de 2019, y la cantidad de \$41.365.638.00 por las antes recibidas en virtud del contrato de compraventa suscrito por las precitadas convocadas y COVIPACIFICO SAS.”**

Precisado lo anterior, nos permitimos presentar a continuación los argumentos fácticos y en derecho que sustentan el recurso de apelación presentado en audiencia del 27 de enero del 2022, respecto al informe de avalúo de fecha 11 de Octubre del 2021 realizado por la perito del IGAC Lida Jimena Marín Miranda designada por el Despacho, para la valoración de una franja de terreno requerida, especies y mejoras inventariadas objeto del proceso expropiatorio; informe valuatorio que no cumple con los presupuestos legales para la materia y que no pudo haberse tenido en cuenta por el Despacho de conocimiento, bajo los siguientes argumentos:

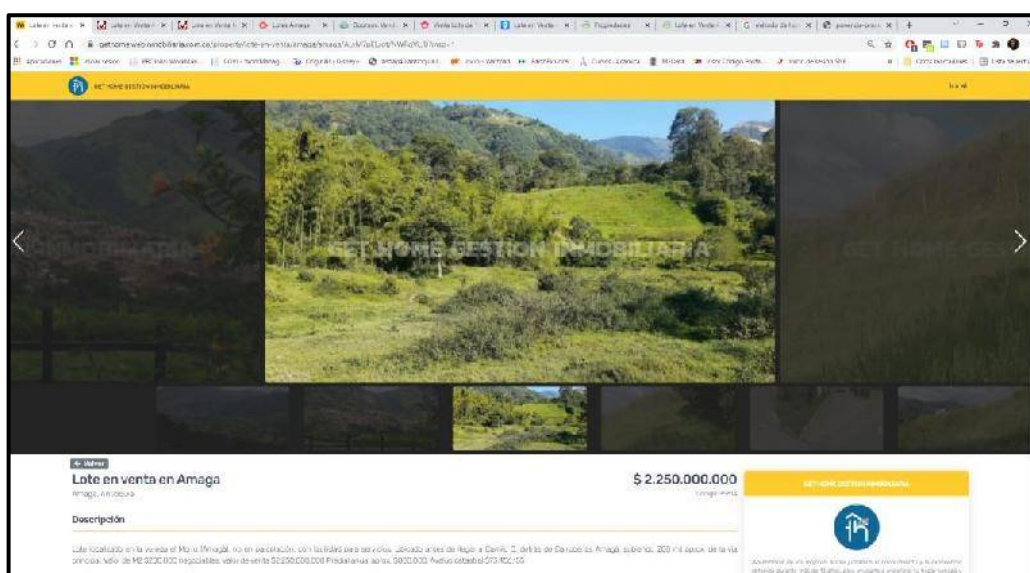
## 1. VACIOS METOLÓGICOS

Del análisis realizado al informe valuatorio fecha 11 de Octubre del 2021 elaborado por la perito del IGAC Lida Jimena Marín Miranda designada por el Despacho de conocimiento, y trasladado a ésta parte para su estudio y pronunciamiento, se evidenció que dicho informe no se ajustó a la normatividad específica que regula los procedimientos valuatorios para avalúos comerciales para Proyectos de Infraestructura de Transportes, estas son: Resolución N° 620 de 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”; la Ley 1673, “Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones”; la Resolución IGAC N° 898 y 1044 de 2014, “Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”, y demás normas o procedimientos que complementen, adicionen o sustituyan las anteriores, iniciando el análisis valuatorio así:

### 1.1 Carencia de Análisis de las Ofertas en el estudio de mercado

Es preciso indicar que la perito IGAC no da información exacta de las ofertas, en cuanto a su ubicación espacial, por lo cual se procedió a verificar la información concerniente a cada una, obteniendo lo siguiente:

#### Oferta 1:



En la descripción se precisa:

*“Lote localizado en la vereda el Morro (Amagá), no en parcelación, con facilidad para servicios. Ubicado antes de llegar a Camilo C, detrás de Carrocerías Amagá, subiendo 200 mt aprox. de la vía principal. Valor de M2 \$200.000 negociables. Valor de venta \$2.250.000.000 Predial anual aprox, \$800.000. Avalúo catastral \$73.456.155”*

Teniendo en cuenta la descripción y la verificación geográfica, se puede decir que la presente oferta **es comparable** con el predio objeto de estudio, ya que hace parte de la misma vereda, las condiciones topográficas son similares y está relativamente cerca al inmueble objeto de análisis.

#### Oferta 2:

Ver imagen hoja siguiente.





Revista Inmobiliaria  
**Espacio urbano**  
\* Cada agente opera de forma independiente o en su propio nombre

Encuentre aqui gran  
oferta de Inmuebles  
para comprar o Arrendar

... especializados en Antioquia

[Regresar al Listado](#) / Código 1112723

**Importante!** Utiliza los botones flotantes para llamar directamente al vendedor o escribirle ahora mismo por whatsapp!

Código 1112723 / la ferreria



EN VENTA \$95,000,000



Lote en Venta la ferreria Amagá

es un lote ubicado en el sector de la ferreria, con una area de 400 m2 mas o menos, es una vereda muy sana y muy tranquila, con un precio de venta de \$95 millones de pesos.

En la descripción se precisa:

*“Es un lote ubicado en el sector de la ferreria, con un área de 400 m2 más o menos, es una vereda muy sana y muy tranquila, con un precio de venta de \$95 millones de pesos”.*

Teniendo en cuenta la descripción y la verificación geográfica, se concluye que la oferta 2, **no era comparable** con el inmueble objeto de estudio, por no tener condiciones semejantes, tales como: **(1)** Estar distante al centro de consumo (Amagá) y **(2)** Vías de Acceso; el inmueble objeto presenta una ubicación más ventajosa en comparación a la oferta, toda vez que se encuentra ubicado frente a una vía de orden nacional y cuenta con fácil acceso, mientras que la oferta 2, cuenta con una vía veredal a unos 3,5 kilómetros del centro de consumo y difícil acceso.

### **Oferta 3:**

Ver hoja siguiente



Revista Inmobiliaria  
**Espacio urbano**  
\* Cada agente opera de forma independiente o en su propio nombre

Encuentre aquí gran oferta de Inmuebles para comprar o Arrendar

... especializados en Antioquia

Regresar al Listado / Código 457228

**Importante!** Utiliza los botones flotantes para llamar directamente al vendedor o escribirle ahora mismo por whatsapp!

Código 457228 / Amaga



EN VENTA \$2,160,000,000

1 1

**Lote en Venta Amaga Amagá**

Área: 18.000 mts2  
 Comodidades: Lote en superficie Ondulada, con POT industrial, Ubicado a solo 2 Kilómetros de la Carretera pavimentada, Vía Amaga, Cerca de la Fábrica de Vélez.


En la descripción se precisa:

*“Lote en superficie Ondulada, con POT industrial, Ubicado a solo 2 Kilómetros de la Carretera pavimentada, Vía Amaga, Cerca de la Fábrica de Vélez”.*

Teniendo en cuenta la descripción y la verificación geográfica, se puede decir que la presente oferta posiblemente podría ser **comparable** con el predio objeto de estudio, ya que hace parte de la misma vereda, las condiciones topográficas son similares y está relativamente cerca al inmueble objeto de análisis.

**Oferta 4:**

Ver imagen hoja siguiente



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Mitula website. The listing is for a lot in Amagá, Antioquia, priced at \$350,000,000. The description mentions a 2,680m² lot with a 1,460m² area, situated at an altitude of 1,460m with a 24°C climate. A 'Contactar' button is visible below the listing. On the right side of the page, there is a sign-up form for email alerts with the text 'Escribe tu email' and an 'Activar' button. The browser's address bar shows the URL 'casas.mitula.com.co/detalle/666/860026631706395292/1/1/lotes-amaga?...'.



En la descripción se precisa:

*“Venta de lote en parcelación cerrada de 2.680 m2 en una altura de 1.480 de un clima de 24°C, un lote espectacular y muy tranquilo y cerca del municipio de Amagá”.*

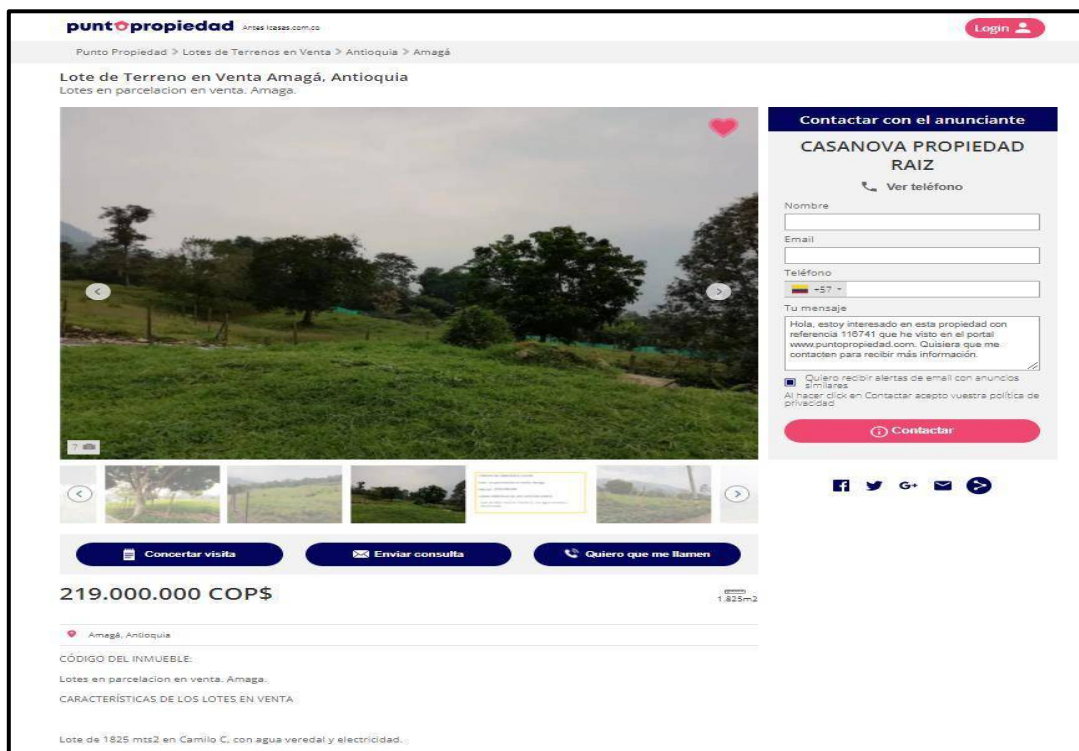
Teniendo en cuenta la descripción, se concluye que la oferta 3, **no era comparable** con el inmueble objeto de estudio, toda vez que se trata de un predio en Parcelación, para el cual se tuvo que realizar un análisis de costos asociados a urbanismo y licencias. El predio objeto de valoración, es un inmueble rural sin ninguna condición particular, compararlo con este incrementaría el valor del metro cuadrado.

### **Ofertas 5 y 8:**

El día 16 de octubre del 2021 se realizó la consulta en la página web de Subien Inmobiliario, sin embargo, no se encontró información relacionada a las ofertas, adicionalmente, se procedió a realizar el contacto telefónico al número 301 611 55 13 consignado en la tabla “*Estudio de mercado*” (Página 10 d), en la cual se indicó que no se tiene conocimiento de las ofertas. Por lo anterior, **no debe tener en cuenta la información relacionada de las ofertas 5 y 8.**

Enlace de la página Web: <https://subien.co/index.php/sp-property/keyword/LOTE/city/%20?searchitem=1&beds=0&baths=0&limitstart=0>

### **Oferta 6:**



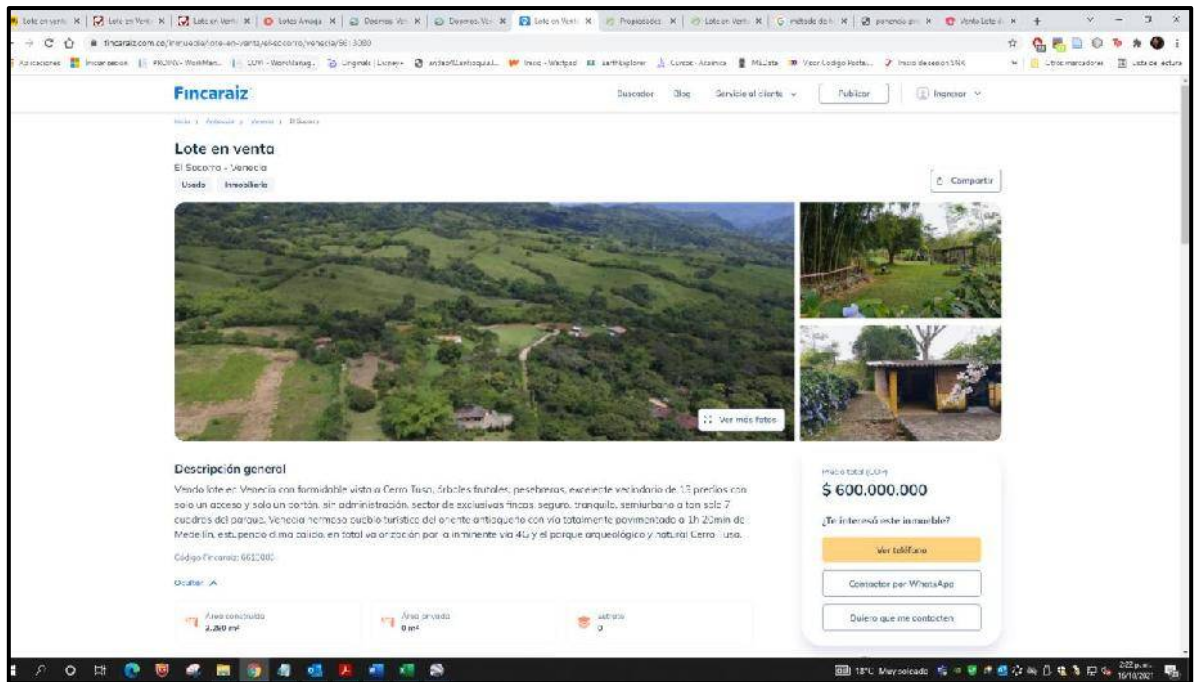
The screenshot shows a real estate listing on the website 'puntopropiedad.com'. The main heading is 'Lote de Terreno en Venta Amagá, Antioquia'. Below this is a large photograph of a green, hilly landscape with trees. To the right of the photo is a contact form for 'CASANOVA PROPIEDAD RAIZ'. The form includes fields for 'Nombre', 'Email', and 'Teléfono', and a 'Tu mensaje' section with a pre-filled text: 'Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia 116741 que he visto en el portal www.puntopropiedad.com. Quisiera que me contacten para recibir más información.' Below the form is a 'Contactar' button. At the bottom of the listing, the price is listed as '219.000.000 COP\$' and the area as '1.825m2'. The location is 'Amagá, Antioquia'.

En la descripción se precisa:

*“Lotes en parcelación en venta. Amaga. Lote de 1825 mts2 en Camilo C, agua veredal y electricidad”*

Teniendo en cuenta la descripción, se concluye que la oferta 6, **no era comparable** con el inmueble objeto de estudio, toda vez que se trata de un predio en Parcelación, para el cual se tuvo que realizar un análisis de costos asociados a urbanismo y licencias. El predio objeto de valoración, es un inmueble rural sin ninguna condición particular, compararlo con este incrementaría el valor del metro cuadrado.

## Oferta 7:



En la descripción se precisa:

*“Vendo lote en Venecia con formidable vista a Cerro Tusa, árboles frutales, pesebreras, excelente vecindario de 13 predios con solo un acceso y solo un portón, sin administración, sector de exclusivas fincas, seguro, tranquilo, semiurbano a tan solo 7 cuadras del parque, Venecia hermoso pueblo turístico del oriente antioqueño con vía totalmente pavimentada a 1h 20min de Medellín, estupendo clima cálido, en total valorización por la inminente vía 4G y el parque arqueológico y natural Cerro Tusa”.*

Teniendo en cuenta la descripción, se concluye que la oferta 7, **no era comparable** con el inmueble objeto de estudio, toda vez que se encuentra distante de la zona objeto de análisis; esto es, en el municipio de Venecia.

Por lo expuesto se puede concluir que:

- i) Sin un estudio de mercado sólido y con un número de ofertas comparables no hubiera sido posible la tasación del valor del metro cuadrado, establecido en el informe valuatorio de fecha 11 de Octubre del 2021, por no cumplir los presupuestos legales para tasar un valor total del avalúo.
- ii) Teniendo en cuenta el análisis uno a uno realizado para las 8 ofertas plasmadas, se considera que sólo se deben tener en cuenta las Ofertas N° 1 y 3, ya que son las únicas que presentan condiciones similares al objeto de estudio, en cuanto a ubicación, topografía, cercanía al centro de consumo (Amagá), uso y vías de acceso.
- iii) No es pertinente considerar realizar un análisis de factores como el que se presenta, toda vez que las condiciones de los predios excluidos en el análisis anterior son diferentes al del inmueble objeto de expropiación.

### 1.2. Carencia de anexos y soportes del valor del cálculo año actual VS año 2016

En el ítem XXIV. “Valor Cálculo año actual vs año 2016” Pagina 12 del avalúo de fecha 11 de Octubre del 2021, se presentó lo siguiente:

#### XXIV. VALOR CALCULADO AÑO ACTUAL VS AÑO 2016

VALOR ACTUAL AL 2021	IPC ACUMULADO	VALOR IPC	VALOR 2016
95.057.182	18,43%	17.519.039	77.538.143

Tel: 401 78 24 - Cel: 300 646 65 89 Medellín  
jmarinavlucs@gmail.com

Sin embargo, dentro del informe valuatorio cuestionado, no se evidenciaron soportes y anexos de las series de empalme o elementos financieros (DANE) con los cuales realizó la Perito del IGAC indexación al año 2016, por lo cual dicho valor no tuvo un soporte acorde a la normatividad que rige la materia, situación que puso a esta apoderada en desventaja, toda vez que no permitió para el análisis la metodología usada para llegar al valor a 2016 de \$77.538.143, justamente valor acogido por el juez de conocimiento en su sentencia en numeral 3, que me permito mencionar nuevamente así:

**“3. SE CANCELARÁ a MARTHA HELENA CALLE MONCADA y MARIA VICTORIA CALLE MONCADA a título de INDEMNIZACIÓN la suma de \$77.538.143.00, para lo cual la entidad demandante consignará la cantidad de \$30.810.158 en favor de las antes mencionadas, para completar el valor indemnizatorio, teniendo de presente la suma de \$5.362.347.00 consignada según título judicial 41350000047167 de 12 de diciembre de 2019, y la cantidad de \$41.365.638.00 por las antes recibidas en virtud del contrato de compraventa suscrito por las precitadas convocadas y COVIPACIFICO SAS.”**

*Tomado textualmente de la Sentencia Civil 01 General 05 del 27 de enero del 2022*

Situación anterior, que evidentemente el juez de conocimiento desconoció pero que esta parte demandante no puede pasar de alto, toda vez que el pago de los dineros adicionales ordenados y sin justificación metodológica valuatoria, podrían conllevar a un detrimento patrimonial al Estado representado en este proceso por la Entidad pública que me confirió su representación legal, para velar por el manejo adecuado de los recursos públicos destinados a la ejecución de Proyectos de Infraestructura Vial como el que hoy se desarrolla.

## 2. ANALISIS JURÍDICO DE LAS LIMITACIONES AL DOMINIO

Se resalta que se desconoció en el informe valuatorio cuestionado, la descripción de las limitaciones al dominio y gravámenes indicados inscritos en el folio de matrícula inmobiliario N° 033 9779 de la Oficina de Instrumentos públicos de Titiribí, descritos a continuación:

- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: DEMANDA SOBRE SERVIDUMBRE MAYOR EXTENSIÓN MATRICULA NUMERO 033-0004881**, constituida mediante oficio N°061 del 13 de junio de 1960 del Juzgado Civil del Circuito de Titiribí por parte de José de Jesús Cano, Arcadio Cano, Arturo Correa Velez, Javier Humberto Munera Cano, Enrique Munera Cano a favor de Eleazar Cuartas B, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°1 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.
- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO MAYOR EXTENSIÓN MATRICULA NUMERO 033-0004881**, constituida mediante Sentencia S/N del 26 de octubre de 1960 del Juzgado Civil del Circuito de Titiribí de Eleazar Cuartas B a favor de José de Jesús Cano, Arcadio Cano, Arturo Correa Velez, Javier Humberto Munera Cano y Enrique Munera Cano, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°2 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.
- **GRAVAMEN: HIPOTECA MAYOR EXTENSIÓN MATRICULA NUMERO 033-0004881**, constituida mediante Escritura Pública N°58 del 21 de febrero de 1972 de la Notaría única de Titiribí de Eleazar Cuartas Betancur a Banco Cafetero, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°3 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.
- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO MAYOR EXTENSIÓN MATRICULA NUMERO 033-0004881**, constituida mediante Sentencia S/N del 22 de enero de 1986 del Juzgado 10 Civil del Circuito de Medellín de Leticia Cuartas Agudelo a Guillermo Cuartas Agudelo, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°4 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.
- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE ENERGIA**, constituida mediante Escritura Pública N° 743 del 16 de marzo de 1993 de la Notaria 13 del Círculo de Medellín de Leticia Cuartas Agudelo a favor de Marta Elena Calle Moncada, Maria Victoria Calle

Moncada y Judith Calle Moncada, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°6 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.

- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO**, constituida mediante Escritura Pública N° 743 del 16 de marzo de 1993 de la Notaria 13 del Círculo de Medellín de Leticia Cuartas Agudelo a favor de Marta Elena Calle Moncada, Maria Victoria Calle Moncada y Judith Calle Moncada, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N° 7 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.

Situación que si bien no influye en la metodología valuatoria, si es deber del evaluador consignar en el informe la situación jurídica del predio con precisión.

### 3. IMPRECISIONES EN LA UBICACIÓN, CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y LINDEROS DEL INMUEBLE.

De la revisión del avalúo se evidenciaron las siguientes diferencias en la información consignada así:

-**MAPA DE UBICACIÓN:** Revisada la imagen presentada en este ítem (Página 7), se precisa que la ubicación no corresponde al inmueble objeto de expropiación, sino a otro ubicado al frente, por lo que se visualiza que la información registrada no es coherente.

- **CARACTERISTICAS DEL SECTOR:** Dentro del ítem “Valorización” (Página 5), la perito menciona que es “Buena”; sin embargo lo anterior, es preciso aclarar que no puede hablar en estos términos toda vez que la obra que realiza el proyecto Autopista Conexión Pacifico 1, no ha sido culminada.

En este sentido, hablar de valorización en el momento es una imprecisión que afecta el valor del metro cuadrado, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC y el artículo 87 de la Ley 388 de 1997.

- **LINDEROS DEL INMUEBLE:** Es preciso indicar que en el informe valuatorio del IGAC no se tuvo en cuenta que ante la Dirección de Sistemas de Información y Catastro de la Gobernación de Antioquia antes, ahora Gerencia Catastro de Antioquia, se adelantaron los trámites correspondientes para la actualización de cabida y linderos expidió el Certificado Plano Predial Catastral para Proyectos de Infraestructura de Transporte (Artículo 26 Ley 1682 de 2013) N°347067 del 22/01/2019, debidamente inscrito en la anotación N° 10 del folio de matrícula inmobiliaria N°033 – 9779 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, quedando con un área total de terreno de 0,3359 ha y los siguientes linderos:

COORDENADAS		LINDEROS TERRENO			
Nodo	Norte (m)	Este (m)	De	A	Distancia (Km)
1	1.159.095	820.949	1	2	0,0122 Km
2	1.159.091	820.938	2	3	0,015 Km
3	1.159.082	820.926	3	4	0,0804 Km
4	1.159.014	820.882	4	5	0,0248 Km
5	1.159.008	820.906	5	6	0,0625 Km
6	1.159.039	820.960	6	1	0,0571 Km

Sin embargo, en el informe de avalúo se consignó que el predio se consideraba a “*cuervo cierto*”, desconociendo que el inmueble cuenta con una cabida y linderos actualizados debidamente individualizados en el certificado de tradición y libertad, permitiendo una correcta identificación técnica del mismo.

De lo anteriormente expuesto se concluye que el informe de avalúo presentado por la perito del IGAC de fecha 11 de Octubre del 2021 tuvo errores en la aplicación de las metodologías analizadas, por lo cual el valor final presentado no podría ser tenido en cuenta en el proceso expropiatorio, toda vez que dicho informe no cuenta con los sustentos técnicos y normativos que permitan la valoración encomendada, por lo cual no garantiza al Estado una seguridad jurídica para el pago de dineros públicos a favor de un particular.

## PETICIÓN

De conformidad con las consideraciones anteriormente esbozadas se solicita comedidamente a la honorable magistrada, modificar la Sentencia Civil 01 General 05 de fecha 27 de enero del 2022 del Juzgado Promiscuo del Circuito de Amagá, en el numeral 3 del fallo proferido, en cuanto no sea acogido el valor indemnizatorio tasado por el despacho a favor de la señoras MARTHA HELENA CALLE MONCADA y MARIA VICTORIA CALLE MONCADA correspondientes a \$77.538.143.00, valor tomado por el Despacho del informe de avalúo del IGAC de fecha 11 de Octubre del 2021, y tener en cuenta el avalúo comercial corporativo ACP1-04-015 de fecha 10 de diciembre de 2018 elaborado por la empresa Corporación de Avalúos-Corpoavalúos, cuyos dineros ya se encuentran consignados a órdenes del despacho según título judicial 41350000047167 de 12 de diciembre de 2019.

Cordialmente,



Luz Angela Zapata Herrera  
Apoderada Agencia Nacional de Infraestructura -ANI



**Proceso expropiación Rad. 2019 00143 01 Sustentación Recurso Apelación**

Luz Angela Zapata Herrera &lt;lzapatah@conpacifico1.co&gt;

Jue 21/04/2022 7:55 AM

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Antioquia - Seccional Medellín  
<secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co>CC: sergiomze@gmail.com <sergiomze@gmail.com>; Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Antioquia - Amagá  
<jprctoamag@cendoj.ramajudicial.gov.co>**HONORABLE MAGISTRADA****DRA. CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL****TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA SALA 003 CIVIL FAMILIA****E.****S.****D.****RADICADO:** 05030 31 89 001 2019 00143 01**PROCESO:** DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN-PREDIO ACP1-04-015**DEMANDANTE:** AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**DEMANDADOS:** MARTHA HELENA CALLE MONCADA C.C.32.435.927  
MARIA VICTORIA CALLE MONCADA C.C.41.413.308  
JOSE DE JESUS CANO  
ARCADIO CANO  
ARTURO CORREA VÉLEZ  
JAVIER HUMBERTO MUNERA CANO  
ENRIQUE MUNERA CANO  
BANCO CAFETERO / BANCO DAVIVIENDA S.A.NIT:860.034.313-7  
HEREDEROS INDETERMINADOS DE GUILLERMO ANTONIO  
CUARTAS AGUDELO C.C. 562.755  
GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMAN C.C. 98.478.976  
HEREDERO DETERMINADO  
LETICIA CUARTAS AGUDELO C.C.21.432.610**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA CIVIL  
01 GENERAL 05 DE FECHA 27 DE ENERO DEL 2022 DEL JUZGADO  
PROMISCUO DEL CIRCUITO DE AMAGÁ

Se remite para estudio del despacho el memorial adjunto al presente.

Muchas Gracias

Luz Angela Zapata Herrera  
CC.1088238477  
Teléfono: 3105243073

---

**AVISO LEGAL:** La información contenida en este mensaje electrónico tiene carácter CONFIDENCIAL, está dirigida únicamente al destinatario de la misma y sólo podrá ser usada por el mismo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido

esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente telefónicamente o por este medio. Gracias.

**DISCLAIMER:** The information contained in this electronic mail message is CONFIDENTIAL INFORMATION intended only for the use of the individual or entity named below. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please immediately notify the sender either by telephone or return electronic mail. Thank you.

---

HONORABLE MAGISTRADA  
DRA. CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA SALA 003 CIVIL FAMILIA  
E. S. D.

**RADICADO:** 05030 31 89 001 2019 00143 01

**PROCESO:** DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN-PREDIO ACP1-04-015

**DEMANDANTE:** AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

**DEMANDADOS:** MARTHA HELENA CALLE MONCADA C.C.32.435.927  
MARIA VICTORIA CALLE MONCADA C.C.41.413.308  
JOSE DE JESUS CANO  
ARCADIO CANO  
ARTURO CORREA VÉLEZ  
JAVIER HUMBERTO MUNERA CANO  
ENRIQUE MUNERA CANO  
BANCO CAFETERO / BANCO DAVIVIENDA S.A.NIT:860.034.313-7  
HEREDEROS INDETERMINADOS DE GUILLERMO ANTONIO  
CUARTAS AGUDELO C.C. 562.755  
GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMAN C.C. 98.478.976  
HEREDERO DETERMINADO  
LETICIA CUARTAS AGUDELO C.C.21.432.610

**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA CIVIL 01 GENERAL 05 DE FECHA 27 DE ENERO DEL 2022 DEL JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AMAGÁ

**Luz Ángela Zapata Herrera**, abogada en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.088.238.477 expedida en Pereira, Risaralda y portadora de la tarjeta Profesional N°192.854 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderada judicial de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, cuyo poder reposa en su Despacho desde el 12 de Enero del 2022 remitido por el Buzón Judicial de la Entidad.

Me permito presentar dentro del término legal la sustentación al recurso de apelación concedido en el auto interlocutorio N°117 de 2022 de fecha seis (06) de abril de 2022, notificado por estado el día siete (07) de abril 2022, donde se admitió el recurso de apelación en efecto Devolutivo interpuesto por las partes litigiosas en contra de la Sentencia Civil 01 General 05 de fecha 27 de enero del 2022 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Amagá, dentro del proceso especial de Expropiación, decisión que ordenó en su fallo a la parte demandante en el numeral 3 así:

**“3. SE CANCELARÁ a MARTHA HELENA CALLE MONCADA y MARIA VICTORIA CALLE MONCADA a título de INDEMNIZACIÓN la suma de \$77.538.143.00, para lo cual la entidad demandante consignará la cantidad de \$30.810.158 en favor de las antes mencionadas, para completar el valor indemnizatorio, teniendo de presente la suma de \$5.362.347.00 consignada según título judicial 413500000047167 de 12 de diciembre de 2019, y la cantidad de \$41.365.638.00 por las antes recibidas en virtud del contrato de compraventa suscrito por las precitadas convocadas y COVIPACIFICO SAS.”**

Precisado lo anterior, nos permitimos presentar a continuación los argumentos fácticos y en derecho que sustentan el recurso de apelación presentado en audiencia del 27 de enero del 2022, respecto al informe de avalúo de fecha 11 de Octubre del 2021 realizado por la perito del IGAC Lida Jimena Marín Miranda designada por el Despacho, para la valoración de una franja de terreno requerida, especies y mejoras inventariadas objeto del proceso expropiatorio; informe valuatorio que no cumple con los presupuestos legales para la materia y que no pudo haberse tenido en cuenta por el Despacho de conocimiento, bajo los siguientes argumentos:

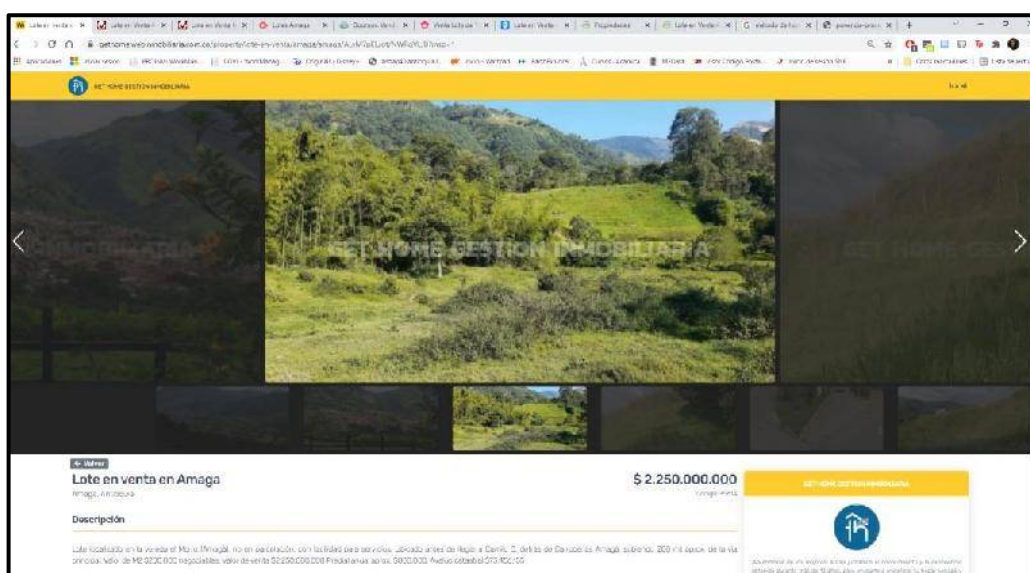
## 1. VACIOS METOLÓGICOS

Del análisis realizado al informe valuatorio fecha 11 de Octubre del 2021 elaborado por la perito del IGAC Lida Jimena Marín Miranda designada por el Despacho de conocimiento, y trasladado a ésta parte para su estudio y pronunciamiento, se evidenció que dicho informe no se ajustó a la normatividad específica que regula los procedimientos valuatorios para avalúos comerciales para Proyectos de Infraestructura de Transportes, estas son: Resolución N° 620 de 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”; la Ley 1673, “Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones”; la Resolución IGAC N° 898 y 1044 de 2014, “Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”, y demás normas o procedimientos que complementen, adicionen o sustituyan las anteriores, iniciando el análisis valuatorio así:

### 1.1 Carencia de Análisis de las Ofertas en el estudio de mercado

Es preciso indicar que la perito IGAC no da información exacta de las ofertas, en cuanto a su ubicación espacial, por lo cual se procedió a verificar la información concerniente a cada una, obteniendo lo siguiente:

#### Oferta 1:



En la descripción se precisa:

*“Lote localizado en la vereda el Morro (Amagá), no en parcelación, con facilidad para servicios. Ubicado antes de llegar a Camilo C, detrás de Carrocerías Amagá, subiendo 200 mt aprox. de la vía principal. Valor de M2 \$200.000 negociables. Valor de venta \$2.250.000.000 Predial anual aprox, \$800.000. Avalúo catastral \$73.456.155”*

Teniendo en cuenta la descripción y la verificación geográfica, se puede decir que la presente oferta **es comparable** con el predio objeto de estudio, ya que hace parte de la misma vereda, las condiciones topográficas son similares y está relativamente cerca al inmueble objeto de análisis.

#### Oferta 2:

Ver imagen hoja siguiente.



Revista Inmobiliaria  
**Espacio urbano**  
\* Cada agente opera de forma independiente o en su propio nombre

Encuentre aqui gran  
oferta de Inmuebles  
para comprar o Arrendar

... especializados en Antioquia

[Regresar al Listado](#) / Código 1112723

**Importante!** Utiliza los botones flotantes para llamar directamente al vendedor o escribirle ahora mismo por whatsapp!

Código 1112723 / la ferreria



EN VENTA \$95,000,000



Lote en Venta la ferreria Amagá

es un lote ubicado en el sector de la ferreria, con una area de 400 m2 mas o menos, es una vereda muy sana y muy tranquila, con un precio de venta de \$95 millones de pesos.

En la descripción se precisa:

*“Es un lote ubicado en el sector de la ferreria, con un área de 400 m2 más o menos, es una vereda muy sana y muy tranquila, con un precio de venta de \$95 millones de pesos”.*

Teniendo en cuenta la descripción y la verificación geográfica, se concluye que la oferta 2, **no era comparable** con el inmueble objeto de estudio, por no tener condiciones semejantes, tales como: **(1)** Estar distante al centro de consumo (Amagá) y **(2)** Vías de Acceso; el inmueble objeto presenta una ubicación más ventajosa en comparación a la oferta, toda vez que se encuentra ubicado frente a una vía de orden nacional y cuenta con fácil acceso, mientras que la oferta 2, cuenta con una vía veredal a unos 3,5 kilómetros del centro de consumo y difícil acceso.

### **Oferta 3:**

Ver hoja siguiente





Revista Inmobiliaria  
**Espacio urbano**  
\* Cada agente opera de forma independiente o en su propia nombre

Encuentre aquí gran oferta de Inmuebles para comprar o Arrendar

... especializados en Antioquia

Regresar al Listado / Código 457228

Importante! Utiliza los botones flotantes para llamar directamente al vendedor o escribirle ahora mismo por whatsapp!

Código 457228 / Amaga



EN VENTA \$2,160,000,000

🏠 1 🏠 1

Lote en Venta Amaga Amagá

Área: 18.000 mts2  
 Comodidades: Lote en superficie Ondulada, con POT industrial, Ubicado a solo 2 Kilómetros de la Carretera pavimentada, Vía Amaga, Cerca de la Fábrica de Vélez.


En la descripción se precisa:

*“Lote en superficie Ondulada, con POT industrial, Ubicado a solo 2 Kilómetros de la Carretera pavimentada, Vía Amaga, Cerca de la Fábrica de Vélez”.*

Teniendo en cuenta la descripción y la verificación geográfica, se puede decir que la presente oferta posiblemente podría ser **comparable** con el predio objeto de estudio, ya que hace parte de la misma vereda, las condiciones topográficas son similares y está relativamente cerca al inmueble objeto de análisis.

**Oferta 4:**

Ver imagen hoja siguiente



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Mitula website. The listing is for a lot in Amagá, Antioquia, priced at \$350,000,000. The description mentions a 2,680m² lot with a 1,460m² closed parcel, situated at an altitude of 1,460m with a 24°C climate. A 'Contactar' button is visible below the listing. On the right side of the page, there is a sign-up form for email alerts with the text 'Escribe tu email' and an 'Activar' button. The browser's address bar shows the URL: 'casas.mitula.com.co/detalle/666/860026631706395292/1/1/lotes-amaga?...'.

En la descripción se precisa:

*“Venta de lote en parcelación cerrada de 2.680 m2 en una altura de 1.480 de un clima de 24°C, un lote espectacular y muy tranquilo y cerca del municipio de Amagá”.*

Teniendo en cuenta la descripción, se concluye que la oferta 3, **no era comparable** con el inmueble objeto de estudio, toda vez que se trata de un predio en Parcelación, para el cual se tuvo que realizar un análisis de costos asociados a urbanismo y licencias. El predio objeto de valoración, es un inmueble rural sin ninguna condición particular, compararlo con este incrementaría el valor del metro cuadrado.

### **Ofertas 5 y 8:**

El día 16 de octubre del 2021 se realizó la consulta en la página web de Subien Inmobiliario, sin embargo, no se encontró información relacionada a las ofertas, adicionalmente, se procedió a realizar el contacto telefónico al número 301 611 55 13 consignado en la tabla “*Estudio de mercado*” (Página 10 d), en la cual se indicó que no se tiene conocimiento de las ofertas. Por lo anterior, **no debe tener en cuenta la información relacionada de las ofertas 5 y 8.**

Enlace de la página Web: <https://subien.co/index.php/sp-property/keyword/LOTE/city/%20?searchitem=1&beds=0&baths=0&limitstart=0>

### **Oferta 6:**

**puntopropiedad** los mejores terrenos.com.co Login

Punto Propiedad > Lotes de Terrenos en Venta > Antioquia > Amagá

**Lote de Terreno en Venta Amagá, Antioquia**  
Lotes en parcelación en venta. Amagá.

**Contactar con el anunciante**  
CASANOVA PROPIEDAD  
RAIZ  
Ver teléfono

Nombre   
Email   
Teléfono   
+57

Tu mensaje  
Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia 116741 que he visto en el portal www.puntopropiedad.com. Quisiera que me contacten para recibir más información.

Quiero recibir alertas de email con anuncios similares  
Al hacer clic en Contactar acepto vuestra política de privacidad

**Contactar**

Concertar visita | Enviar consulta | Quiero que me llamen

**219.000.000 COP\$** 1,825m2

Amagá, Antioquia

CÓDIGO DEL INMUEBLE:  
Lotes en parcelación en venta. Amagá.

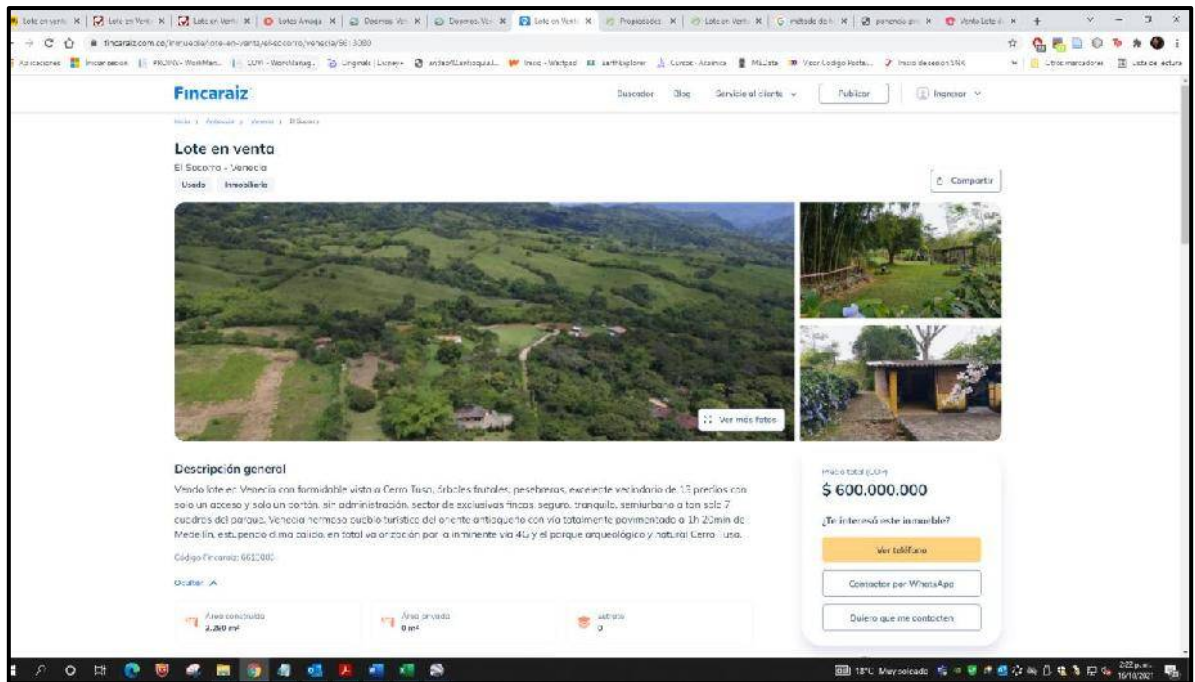
CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES EN VENTA:  
Lote de 1825 mts2 en Camilo C, con agua veredal y electricidad...

En la descripción se precisa:

*“Lotes en parcelación en venta. Amaga. Lote de 1825 mts2 en Camilo C, agua veredal y electricidad”*

Teniendo en cuenta la descripción, se concluye que la oferta 6, **no era comparable** con el inmueble objeto de estudio, toda vez que se trata de un predio en Parcelación, para el cual se tuvo que realizar un análisis de costos asociados a urbanismo y licencias. El predio objeto de valoración, es un inmueble rural sin ninguna condición particular, compararlo con este incrementaría el valor del metro cuadrado.

## Oferta 7:



En la descripción se precisa:

*“Vendo lote en Venecia con formidable vista a Cerro Tusa, árboles frutales, pesebreras, excelente vecindario de 13 predios con solo un acceso y solo un portón, sin administración, sector de exclusivas fincas, seguro, tranquilo, semiurbano a tan solo 7 cuadras del parque. Venecia hermoso pueblo turístico del oriente antioqueño con vía totalmente pavimentada a 1h 20min de Medellín, estupendo clima cálido, en total valorización por la inminente vía 4G y el parque arqueológico y natural Cerro Tusa”.*

Teniendo en cuenta la descripción, se concluye que la oferta 7, **no era comparable** con el inmueble objeto de estudio, toda vez que se encuentra distante de la zona objeto de análisis; esto es, en el municipio de Venecia.

Por lo expuesto se puede concluir que:

- i) Sin un estudio de mercado sólido y con un número de ofertas comparables no hubiera sido posible la tasación del valor del metro cuadrado, establecido en el informe valuatorio de fecha 11 de Octubre del 2021, por no cumplir los presupuestos legales para tasar un valor total del avalúo.
- ii) Teniendo en cuenta el análisis uno a uno realizado para las 8 ofertas plasmadas, se considera que sólo se deben tener en cuenta las Ofertas N° 1 y 3, ya que son las únicas que presentan condiciones similares al objeto de estudio, en cuanto a ubicación, topografía, cercanía al centro de consumo (Amagá), uso y vías de acceso.
- iii) No es pertinente considerar realizar un análisis de factores como el que se presenta, toda vez que las condiciones de los predios excluidos en el análisis anterior son diferentes al del inmueble objeto de expropiación.

### 1.2. Carencia de anexos y soportes del valor del cálculo año actual VS año 2016

En el ítem XXIV. “Valor Cálculo año actual vs año 2016” Pagina 12 del avalúo de fecha 11 de Octubre del 2021, se presentó lo siguiente:



#### XXIV. VALOR CALCULADO AÑO ACTUAL VS AÑO 2016

VALOR ACTUAL AL 2021	IPC ACUMULADO	VALOR IPC	VALOR 2016
95.057.182	18,43%	17.519.039	77.538.143

Tel: 401 78 24 - Cel: 300 646 65 89 Medellín  
jmarinavlucs@gmail.com

Sin embargo, dentro del informe valuatorio cuestionado, no se evidenciaron soportes y anexos de las series de empalme o elementos financieros (DANE) con los cuales realizó la Perito del IGAC indexación al año 2016, por lo cual dicho valor no tuvo un soporte acorde a la normatividad que rige la materia, situación que puso a esta apoderada en desventaja, toda vez que no permitió para el análisis la metodología usada para llegar al valor a 2016 de \$77.538.143, justamente valor acogido por el juez de conocimiento en su sentencia en numeral 3, que me permito mencionar nuevamente así:

**“3. SE CANCELARÁ a MARTHA HELENA CALLE MONCADA y MARIA VICTORIA CALLE MONCADA a título de INDEMNIZACIÓN la suma de \$77.538.143.00, para lo cual la entidad demandante consignará la cantidad de \$30.810.158 en favor de las antes mencionadas, para completar el valor indemnizatorio, teniendo de presente la suma de \$5.362.347.00 consignada según título judicial 41350000047167 de 12 de diciembre de 2019, y la cantidad de \$41.365.638.00 por las antes recibidas en virtud del contrato de compraventa suscrito por las precitadas convocadas y COVIPACIFICO SAS.”**

*Tomado textualmente de la Sentencia Civil 01 General 05 del 27 de enero del 2022*

Situación anterior, que evidentemente el juez de conocimiento desconoció pero que esta parte demandante no puede pasar de alto, toda vez que el pago de los dineros adicionales ordenados y sin justificación metodológica valuatoria, podrían conllevar a un detrimento patrimonial al Estado representado en este proceso por la Entidad pública que me confirió su representación legal, para velar por el manejo adecuado de los recursos públicos destinados a la ejecución de Proyectos de Infraestructura Vial como el que hoy se desarrolla.

## 2. ANALISIS JURÍDICO DE LAS LIMITACIONES AL DOMINIO

Se resalta que se desconoció en el informe valuatorio cuestionado, la descripción de las limitaciones al dominio y gravámenes indicados inscritos en el folio de matrícula inmobiliario N° 033 9779 de la Oficina de Instrumentos públicos de Titiribí, descritos a continuación:

- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: DEMANDA SOBRE SERVIDUMBRE MAYOR EXTENSIÓN MATRICULA NUMERO 033-0004881**, constituida mediante oficio N°061 del 13 de junio de 1960 del Juzgado Civil del Circuito de Titiribí por parte de José de Jesús Cano, Arcadio Cano, Arturo Correa Velez, Javier Humberto Munera Cano, Enrique Munera Cano a favor de Eleazar Cuartas B, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°1 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.
- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO MAYOR EXTENSIÓN MATRICULA NUMERO 033-0004881**, constituida mediante Sentencia S/N del 26 de octubre de 1960 del Juzgado Civil del Circuito de Titiribí de Eleazar Cuartas B a favor de José de Jesús Cano, Arcadio Cano, Arturo Correa Velez, Javier Humberto Munera Cano y Enrique Munera Cano, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°2 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.
- **GRAVAMEN: HIPOTECA MAYOR EXTENSIÓN MATRICULA NUMERO 033-0004881**, constituida mediante Escritura Pública N°58 del 21 de febrero de 1972 de la Notaría única de Titiribí de Eleazar Cuartas Betancur a Banco Cafetero, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°3 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.
- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO MAYOR EXTENSIÓN MATRICULA NUMERO 033-0004881**, constituida mediante Sentencia S/N del 22 de enero de 1986 del Juzgado 10 Civil del Circuito de Medellín de Leticia Cuartas Agudelo a Guillermo Cuartas Agudelo, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°4 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.
- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE ENERGIA**, constituida mediante Escritura Pública N° 743 del 16 de marzo de 1993 de la Notaria 13 del Círculo de Medellín de Leticia Cuartas Agudelo a favor de Marta Elena Calle Moncada, Maria Victoria Calle

Moncada y Judith Calle Moncada, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N°6 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.

- **LIMITACIÓN AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO**, constituida mediante Escritura Pública N° 743 del 16 de marzo de 1993 de la Notaria 13 del Círculo de Medellín de Leticia Cuartas Agudelo a favor de Marta Elena Calle Moncada, Maria Victoria Calle Moncada y Judith Calle Moncada, la cual quedo debidamente registrada en la anotación N° 7 del folio de matrícula inmobiliaria 033-9779 del Círculo Registral de Titiribí.

Situación que si bien no influye en la metodología valuatoria, si es deber del evaluador consignar en el informe la situación jurídica del predio con precisión.

### 3. IMPRECISIONES EN LA UBICACIÓN, CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y LINDEROS DEL INMUEBLE.

De la revisión del avalúo se evidenciaron las siguientes diferencias en la información consignada así:

-**MAPA DE UBICACIÓN:** Revisada la imagen presentada en este ítem (Página 7), se precisa que la ubicación no corresponde al inmueble objeto de expropiación, sino a otro ubicado al frente, por lo que se visualiza que la información registrada no es coherente.

- **CARACTERISTICAS DEL SECTOR:** Dentro del ítem “Valorización” (Página 5), la perito menciona que es “Buena”; sin embargo lo anterior, es preciso aclarar que no puede hablar en estos términos toda vez que la obra que realiza el proyecto Autopista Conexión Pacifico 1, no ha sido culminada.

En este sentido, hablar de valorización en el momento es una imprecisión que afecta el valor del metro cuadrado, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC y el artículo 87 de la Ley 388 de 1997.

- **LINDEROS DEL INMUEBLE:** Es preciso indicar que en el informe valuatorio del IGAC no se tuvo en cuenta que ante la Dirección de Sistemas de Información y Catastro de la Gobernación de Antioquia antes, ahora Gerencia Catastro de Antioquia, se adelantaron los trámites correspondientes para la actualización de cabida y linderos expidió el Certificado Plano Predial Catastral para Proyectos de Infraestructura de Transporte (Artículo 26 Ley 1682 de 2013) N°347067 del 22/01/2019, debidamente inscrito en la anotación N° 10 del folio de matrícula inmobiliaria N°033 – 9779 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, quedando con un área total de terreno de 0,3359 ha y los siguientes linderos:

COORDENADAS		LINDEROS TERRENO			
Nodo	Norte (m)	Este (m)	De	A	Distancia (Km)
1	1.159.095	820.949	1	2	0,0122 Km
2	1.159.091	820.938	2	3	0,015 Km
3	1.159.082	820.926	3	4	0,0804 Km
4	1.159.014	820.882	4	5	0,0248 Km
5	1.159.008	820.906	5	6	0,0625 Km
6	1.159.039	820.960	6	1	0,0571 Km

Sin embargo, en el informe de avalúo se consignó que el predio se consideraba a “*cuervo cierto*”, desconociendo que el inmueble cuenta con una cabida y linderos actualizados debidamente individualizados en el certificado de tradición y libertad, permitiendo una correcta identificación técnica del mismo.

De lo anteriormente expuesto se concluye que el informe de avalúo presentado por la perito del IGAC de fecha 11 de Octubre del 2021 tuvo errores en la aplicación de las metodologías analizadas, por lo cual el valor final presentado no podría ser tenido en cuenta en el proceso expropiatorio, toda vez que dicho informe no cuenta con los sustentos técnicos y normativos que permitan la valoración encomendada, por lo cual no garantiza al Estado una seguridad jurídica para el pago de dineros públicos a favor de un particular.



## PETICIÓN

De conformidad con las consideraciones anteriormente esbozadas se solicita comedidamente a la honorable magistrada, modificar la Sentencia Civil 01 General 05 de fecha 27 de enero del 2022 del Juzgado Promiscuo del Circuito de Amagá, en el numeral 3 del fallo proferido, en cuanto no sea acogido el valor indemnizatorio tasado por el despacho a favor de la señoras MARTHA HELENA CALLE MONCADA y MARIA VICTORIA CALLE MONCADA correspondientes a \$77.538.143.00, valor tomado por el Despacho del informe de avalúo del IGAC de fecha 11 de Octubre del 2021, y tener en cuenta el avalúo comercial corporativo ACP1-04-015 de fecha 10 de diciembre de 2018 elaborado por la empresa Corporación de Avalúos-Corpoavalúos, cuyos dineros ya se encuentran consignados a órdenes del despacho según título judicial 41350000047167 de 12 de diciembre de 2019.

Cordialmente,



Luz Angela Zapata Herrera  
Apoderada Agencia Nacional de Infraestructura -ANI

## RADICACIÓN No. 05030318900120190014301 / ESCRITO DE SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

Sergio mejía zea <sergiomze@gmail.com>

Jue 21/04/2022 3:03 PM

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Antioquia - Seccional Medellín  
<secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Izapatah@conpacifico1.co <Izapatah@conpacifico1.co>; Felipe Andres Bastidas Paredes  
<buzonjudicial@ani.gov.co>

Medellín (Antioquia), 21 de abril de 2022.

Honorable Magistrada  
Dra. **CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL**  
Sala Unitaria de Decisión Civil Familia  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
[secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E.S.D

**Asunto:** ESCRITO DE SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

**Referencia:**

<b>Radicación</b>	05030318900120190014301
<b>Medio de Control</b>	DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN
<b>Demandante</b>	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
<b>Demandadas</b>	MARTA ELENA CALLE MONCADA; MARÍA VICTORIA CALLE MONCADA y, OTROS

**SERGIO MEJÍA ZEA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.082.330 y portador de la Tarjeta Profesional No. 131.453 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de las señoras **MARTA ELENA CALLE MONCADA**, persona mayor e identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.435.927; y, **MARÍA VICTORIA CALLE MONCADA**, igualmente persona mayor e identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.413.308, respetuosamente y dentro de la oportunidad legal, acudo a su Despacho con el fin de sustentar por escrito el Recurso de Apelación interpuesto por este extremo litigioso en contra de la Sentencia de fecha 27 de enero de 2022 pronunciada por el Juez Promiscuo del Circuito de Amagá (Antioquia) dentro del proceso de la referencia.

Para los anteriores efectos, con el presente mensaje de datos remito a la actuación un (1) documento digitalizado en formato .pdf, de libre acceso y consulta y del cual extendiendo copia a los demás sujetos procesales en cumplimiento de lo ordenado en el Decreto 806 de 2020, obrante en un total de tres (3) folios útiles e identificado con el nombre "*Escrito Sustentación.pdf*", contenido de la intervención procesal anunciada en el asunto.

Sin otro particular, de su Señoría y de los demás Magistrados que conforman la Sala de Decisión, me suscribo,

Respetuosamente,



**SERGIO MEJÍA ZEA**  
C.C. 80.082.330

T.P. 131.453 del C. S. de la J.

Medellín (Antioquia), 21 de abril de 2022.

Honorable Magistrada  
Dra. **CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL**  
Sala Unitaria de Decisión Civil Familia  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA**  
secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co  
E.S.D

**Asunto:** ESCRITO DE SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

**Referencia:**

<b>Radicación</b>	05030318900120190014301
<b>Medio de Control</b>	DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN
<b>Demandante</b>	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
<b>Demandadas</b>	MARTA ELENA CALLE MONCADA; MARÍA VICTORIA CALLE MONCADA y, OTROS

**SERGIO MEJÍA ZEA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.082.330 y portador de la Tarjeta Profesional No. 131.453 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de las señoras **MARTA ELENA CALLE MONCADA**, persona mayor e identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.435.927; y, **MARÍA VICTORIA CALLE MONCADA**, igualmente persona mayor e identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.413.308, respetuosamente y dentro de la oportunidad legal, acudo a su Despacho con el fin de sustentar por escrito el Recurso de Apelación interpuesto por este extremo litigioso en contra de la Sentencia de fecha 27 de enero de 2022 pronunciada por el Juez Promiscuo del Circuito de Amagá (Antioquia) dentro del proceso de la referencia.

Así, sobre la base de lo afirmado por este extremo del litigio en la audiencia de pruebas, alegaciones y fallo de primera instancia en el declarativo especial de expropiación, en cuanto hace al insumo técnico validado por el juez para efectos de arribar a su decisión, que corresponde al Avalúo decretado de oficio y practicado por perito designada del IGAC (decididas ya todas las objeciones formuladas por la contraparte, quien en su escrito de sustentación simplemente insistió en las mismas, pero tratando de desplazar la carga, ya no a la perito evaluadora, sino al operador jurídico, por el hecho de desestimarlas con el debido rigor), quien al ser interrogada expresamente señaló que la suma de dinero a que arribó en sus conclusiones no había sido actualizada a valores de la presente vigencia (a enero de 2022) determinando el “precio de adquisición” del predio a valores reales de la vigencia 2016, de cualquier manera insistimos ante esa Corporación, que en su decisión el Juez de primera instancia incumplió su deber y la necesidad de cubrir la corrección monetaria o la pérdida de valor real de la suma liquidada en la sentencia, sin citar siquiera el soporte normativo o jurisprudencial de dicho proceder, con lo cual los **SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$77.538.143)** resultan a todas luces insuficientes para indemnizar a mis representadas



la merma patrimonial que sufrieron por efectos de la necesidad demandada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para la ejecución del proyecto de infraestructura del transporte.

Y lo anterior sobre la base del *“principio de la reparación integral del daño<sup>1</sup>”* (artículo 16 de la Ley 446 de 1998<sup>2</sup>), que impone a quien lo causa dejar totalmente indemne a quien lo padece, bajo criterios de justicia y equidad (una vez más recordando que el interés general no avasalla al interés particular, más allá de prevalecer, lo que exige ponderación, por supuesto) siendo claro que lo que se cita en la sentencia como precio de adquisición, jurídicamente corresponde a una indemnización (y con ese sentido específico lo reconocen la ley de infraestructura y el resuelve de la sentencia apelada) por el daño emergente y el lucro cesante que se sufre por efectos de las labores de adquisición predial, a las cuales en ningún momento se opusieron mis poderdantes (de allí que no se puede desplazar a ellas un supuesto detrimento patrimonial del Estado, como he insistido a lo largo del expediente, pues el interés general no condena de ninguna manera el lícito interés particular asociado a la protección del patrimonio propio) al punto que si la entidad requirente hubiese mantenido su promesa de venta, en las condiciones del contrato suscrito en el mes de noviembre del año 2016, ese supuesto detrimento que tratar de excusar la negligencia estatal y de la concesionaria (sobre ese supuesto cabalgó el recurso de apelación de la contraparte), seguramente no habría de suscitarse.

Y es que, en efecto, no son necesarias elucubraciones muy profundas para arribar a la conclusión indiscutible de que, por efectos de la inflación causada entre los años 2016 y 2022, los **SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$77.538.143)** reconocidos en el fallo del 27 de enero de 2022, no representan equivalencia de valor a la presente vigencia, menos cuando se trata de sumas de dinero derivadas de la transferencia del derecho de dominio de un inmueble cuya vocación natural es precisamente la valorización constante y sostenida; se desplaza así el efecto económico de la depreciación, hacia mis poderdantes, configurando un nuevo daño antijurídico, sin justificación jurídica atendible.

Es claro, en consecuencia, que dejar por fuera de la decisión judicial la consideración por la pérdida de valor real del dinero reconocido por concepto de la indemnización, a pesar del paso del tiempo (estamos hablando nada menos que de seis (6) años), además de representar un error *in iudicando* por desconocimiento directo de la norma del artículo 16 de la Ley 446 de 1998, afecta la realidad misma de la situación jurídica expuesta al Despacho, pues es como si la indemnización se surtiera a precios de referencia de una vigencia seis (6) años anterior a la decisión del Juzgado.

---

<sup>1</sup> *“...En efecto, el fin que se persigue con la norma acusada, cuando se conmina al juzgador a considerar los principios de reparación integral y equidad, en el proceso de valoración del daño irrogado a una persona para tasar la indemnización, no es otro que el de buscar una justicia recta y eficiente y facilitar la solución del respetivo conflicto, así como la de evitar que para efectos de la indemnización de los daños en forma integral sea necesaria la tramitación de nuevos procesos, lo cual, indudablemente, contribuye a la descongestión de los despachos judiciales...”*

<sup>2</sup> *“...Dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales...”* (Subrayo).

## PETICIONES:

Atendiendo a las consideraciones escuetamente expuestas en el presente escrito de sustentación del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia del 27 de enero de 2022, respetuosamente solicito de ese Honorable Tribunal acceder a la modificación del fallo de primera instancia, para realizar la estimación, reconocimiento y liquidación de los valores a que hubiere lugar por efectos de la corrección monetaria de los **SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$77.538.143)**, causada entre las vigencias 2016 y 2022.

De igual manera, y atendiendo al efecto devolutivo en que fueron admitidos los recursos de alzada, respetuosamente solicito a ese Honorable Tribunal que se sirva requerir a la contraparte para efectos de la constitución efectiva (si no lo ha hecho) del título judicial que cubra los valores reconocidos en la sentencia de primera instancia, efectuados los descuentos de los saldos que fueron depositadas para viabilizar la diligencia de entrega anticipada del inmueble pretendido en expropiación por parte de la **ANI**, a través de la sociedad concesionaria, y del dinero que les fue pagado a mi prohijadas como consecuencia del perfeccionamiento de la promesa de compraventa del mes de noviembre del año 2016.

Sin otro particular, de su Señoría y de los otros Magistrados que conforman la Sala de Decisión, me suscribo,

Respetuosamente,



---

SERGIO MEJÍA ZEA

C.C. 80.082.330

T.P. 131.453 del C. S. de la J.

**Doctora: CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL. RDO. 05-615-31-03-002-2020-00091-01**

mariluz franco <mariluzfranco@hotmail.com>

Jue 21/04/2022 3:51 PM

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Antioquia - Seccional Medellín  
<secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo.

Adjunto memorial dirigido a:

Doctora:  
CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL  
Magistrada sala 003 Sala Civil Familia Tribunal Superior de Antioquia

ASUNTO: RATIFICACION SUSTENTACION RECURSO DE APELACION.  
DEMANDANTE: MARIA DORA LINA MARIN  
DEMANDADO: H.H. ASESORIAS S.A.S.  
RADICADO: 05-615-31-03-002-2020-0091-01

Atentamente,

Mariluz Franco A  
Abogada U. De A.  
Cel. 314 662 06 82  
Tel. 561 70 28

Doctora:  
CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL  
Magistrada sala 003 Sala Civil Familia Tribunal Superior de Antioquia

ASUNTO: RATIFICACION SUSTENTACION RECURSO DE  
APELACION.  
DEMANDANTE: MARIA DORA LINA MARIN  
DEMANDADO: H.H. ASESORIAS S.A.S.  
RADICADO: 05-615-31-03-002-2020-0091-01

MARILUZ FRANCO ALZATE, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderada de la parte demandante, dentro del término de traslado para sustentar el recurso de apelación, por medio del presente manifiesto al despacho que me ratifico en los argumentos presentados, como sustento del recurso de apelación ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, dentro del proceso de la referencia.

De la señora Magistrada,

MARILUZ FRANCO ALZATE  
C.C. 39.450.916  
T.P. 126.244 del C. S. de la J

Doctor:  
JUAN DAVID FRANCO BEDOYA  
Juez Segundo Civil del Circuito de Rionegro

ASUNTO: RECURSO DE APELACION.  
DEMANDANTE: MARIA DORA LINA MARIN  
DEMANDADO: H.H. ASESORIAS S.A.S.  
RADICADO: 2020- 0091

MARILUZ FRANCO ALZATE, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderada judicial de la señora MARIA DORA LINA MARIN, por medio del presente y dentro del término otorgado por el despacho, presento los reparos concretos a la sentencia dictada por el despacho el día 23 de marzo de 2022, de acuerdo al artículo 322 del Código General del Proceso.

Los reparos concretos se determinan a continuación:

**PRIMERO:** En las excepciones presentadas por la parte demandada se alegó la prescripción de los títulos valores pagarés creados el día 22 de junio de 2016, por valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) y el pagare por valor de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000), aduciendo que se había configurado la prescripción de los mismos, tres años contados desde el 22 de junio de 2017, que era la fecha de vencimiento de los mencionados títulos valores. El Juez de primera instancia en la sentencia dice que la prescripción se debe aplicar desde mucho antes por efecto de la cláusula aceleratoria. Se debe tener en cuenta que aunque en la demanda se hace mención que en los títulos valores se pactó la cláusula aceleratoria, no se hizo uso de ella, pues la demanda se presentó con posterioridad a la fecha de vencimiento de los títulos valores, y antes de la fecha en la cual prescribía la obligación. Además de esto la excepción de prescripción debe ser alegada por la parte demandada y esta adujo como fecha de prescripción los tres años contados a partir de la fecha de vencimiento de los pagarés, es por esto que el Juez de primera instancia se debió pronunciar con respecto a esta fecha y no a una anterior. Este argumento aplica para el pagare por valor de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000), con fecha de creación 1 de noviembre de 2016 y fecha de vencimiento 1 de noviembre de 2017, al cual el señor Juez aplicó la misma teoría de la cláusula aceleratoria.

**SEGUNDO:** Dentro del pronunciamiento a las excepciones propuestas, se manifestó que el deudor FELIX HERNAN GIRALDO siempre se había acordado ampliar el plazo para el pago total de las obligaciones, pues el lote que se encuentra



hipotecado, está ubicado (junto con otros predios) dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro dentro del polígono de Desarrollo Urbano, lo que implicaba que se debían unir los propietarios para poder presentar un plan parcial y poder desarrollar urbanísticamente el predio, teniendo en cuenta esto y que el deudor nos mantenía informados sobre el avance de las negociaciones se decidió otorgar ese plazo para no perjudicar la venta del predio, pues con lo obtenido por la venta, realizaría el pago de sus deudas.

Finalmente se acoto que después de presentada la demanda el deudor se había presentado en mi oficina para llegar a un acuerdo de pago, pero siempre se manifestó que mucho antes de presentada la demanda el deudor siempre ha estado dispuesto a pagar la deuda.

No se dijo que el deudor haya acudió a solicitar plazos o a llegar a acuerdos de pago solo después de presentada la demanda, como de forma errónea fue interpretado.

**TERCERO:** No se le dio el verdadero valor probatorio al interrogatorio rendido por el señor HERNANDO HENAO, quien manifestó que no tenía conocimiento de la hipoteca, lo cual es extraño pues el representante legal de H.H. ASESORIAS S.A.S. es contador de profesión y lo que normalmente hace una persona cuando compra un inmueble es verificar que no tenga gravámenes y de tenerlos busca la forma de cancelarlos directamente.

**CUARTO:** No se dio el valor probatorio a los testimonios rendidos por JUAN CAMILO FRANCO Y JOSE CAMILO FRANCO, en el testimonio de JUAN CAMILO FRANCO este manifestó que la oficina de él y la suscrita era un piso arriba de la oficina de JOSE CAMILO FRANCO FRANCO, pero el Juez al valorar la prueba entendió que era la misma oficina y que por tal motivo había inconsistencia en las dos declaraciones.

Además estos dos testigos manifestaron que el señor FELIX HERNAN GIRALDO, siempre se ha presentado a las oficinas a proponer formas de pago de la obligación.

Dejo consignados de manera breve los reparos concretos que realizo a la sentencia, ante el Honorable Tribunal Superior de Antioquia Sala Civil, sustentare en la oportunidad procesal pertinente.

Del señor Juez,

MARILUZ FRANCO ALZATE  
C.C. 39.450.916  
T.P. 126.244 del C. S. de la J.