



## JUZGADO CUARENTA CIVIL CIRCUITO

Bogotá, D. C., cinco (5) de agosto de dos mil veinte (2020)

### EXPROPIACIÓN

**RADICACIÓN N°110013103040 2019 00396 00**

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

**DEMANDADO:** JOHN JAIRO PÉREZ MEJÍA e INÉS MARÍA GÓMEZ LOPERA.

Surtido el trámite de instancia, procede el Juzgado a decidir de fondo la presente acción, previo compendio de los siguientes,

### Antecedentes

1. La Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- presentó demanda través de apoderado judicial, con el fin de que se decrete por motivos de utilidad pública e interés social la expropiación de 216,2 mts<sup>2</sup> de la parcela N°23 de un inmueble de mayor extensión cuyo folio de matrícula inmobiliaria es N°029-16906, y que se ubica en la vereda Guaimaral - corregimiento San Nicolás del municipio de Sopetrán, esto es, a 9 kilómetros del casco urbano de Santafé de Antioquia; así como la cancelación de cualquier gravamen, embargo e inscripción que pese sobre el mismo; la entrega anticipada del terreno; el pago de la indemnización correspondiente; y, la apertura del folio respectivo en torno a la porción expropiada.

Lo anterior, con el reconocimiento de la indemnización de ley, debido al contrato de concesión celebrado bajo el esquema de APP N°14 del 3 de septiembre de 2015, entre la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y la sociedad de desarrollo vial Al Mar S.A.S. -Devimar S.A.S.-, cuya finalidad es la modernización de la red vial nacional con la ejecución del proyecto “Autopistas Al Mar 1”.

Y requiriéndose también, que se entregara anticipadamente el inmueble pretendido, al tenor de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 388 de 1997, así como que se inscribiera la misma en el folio de matrícula.

2. Sostuvo sus pretensiones, en que en vista que la Ley 142 de 1994 y la Ley 388 de 1997 autorizan la adquisición de inmuebles urbanos o suburbanos por motivos de utilidad pública e interés social, a través de enajenación voluntaria o de la expropiación; que dentro de los proyectos viales bajo esquemas de Asociaciones Público-Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales que se han dispuesto por el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Maestro de Transporte y el Documento CONPES 3760 del 20 de agosto de 2013, con el fin de mejorar la infraestructura de transporte y garantizar la conectividad entre las regiones, se encuentra el proyecto “Autopista Al Mar 1”; y, que se determinó que el lote antes mencionado, cumple con los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social. La Agencia Nacional de Infraestructura emitió la Resolución N°379 del 10 de febrero de 2015, declarando la zona requerida como un terreno apto para la construcción de un proyecto de infraestructura vial.

Inmueble que se encuentra ubicado como se describió antes, y que se alindera como se indica en la demanda, esto es, por el “*NORTE: Con el predio de Inés María Gómez Lopera y John Jairo Pérez Mejía (mismo predio) (1-8), en distancia de 25,07 metros; SUR: Con vía interna parcelación San Marino (12-14), en una distancia de 5,58 metros; ORIENTE: Con vía interna parcelación San Marino (8-12); en una distancia de 13,14 metros; OCCIDENTE: Con vía interna parcelación San Marino (14-1), en distancia de 17,12 metros*”.

Cuya titularidad está en cabeza de los demandados, los señores John Jairo Pérez Mejía e Inés María Pérez Gómez, quienes enajenaron el predio a través de la escritura pública N°266 del 23 de febrero de 2006, protocolizada en la Notaría 14 del Círculo de Medellín.

Respecto del cual se presentó oferta formal el 18 de mayo 2018, por la porción que se requiere para el proyecto descrito, la que fue notificada a los titulares de dominio el 29 de mayo siguiente.

Y frente al cual, se expidió la Resolución N°141 del 24 de enero de 2019, a través de la que se dio apertura el trámite de la expropiación judicial. Luego de que el 14 de agosto de 2018 Devimar S.A.S., en virtud de la oposición a la oferta radicada el 4 de julio de 2018, se ratificara en el monto ofrecido; pronunciamiento del que fueron enterados los aquí demandados, el 1 de febrero de 2019.

3. Admitida la demanda en proveído del 6 de junio de 2019 (Fl.121); consignado a órdenes del Juzgado el valor establecido en el avalúo aportado con la demanda (Fl.156); dispuesta la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria el 1 de junio de 2018 (Fls.29-32); practicada la diligencia de entrega anticipada requerida el 12 de septiembre de 2019, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Sopetrán - Antioquia (Fls.270-271); y, agotada la contradicción de los dictámenes puestos de presente por las partes en la actuación, el 23 de julio de 2020, tal como lo estipula el artículo 399.7 del C.G.P., se procede en esta instancia previas las siguientes,

### **Consideraciones**

1. Comenzando por aclarar, de un lado, que los presupuestos procesales se encuentran reunidos toda vez que este Juzgado es competente para conocer de la demanda incoada debido a la naturaleza del asunto, de conformidad con los artículos 20.5 y 28.10 del C.G.P.; en cuanto a que las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en la litis; y en la medida que la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley. Significando entonces que están dadas las condiciones para emitir pronunciamiento de fondo, máxime cuando en el desarrollo del proceso no se observa estructurada ninguna causal de nulidad.

2. Y precisando, por otro, que la disparidad que quedó en evidencia de estudiar la contestación de los demandados, el escrito en el que la sociedad actora recorrió su traslado, la objeción al avalúo formulada, así como lo alegado por los peritos en diligencia del 23 de julio de 2020.

2.1. Es que mientras la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- estableció el valor del mt<sup>2</sup> del terreno pretendido en \$57.600, con los adicionales por unidad o mt<sup>2</sup> de Cerca Viva o Swinglea, Almendro y Mango, en \$36.400, \$156.519 y \$159.649 respectivamente, para un total de \$12.453.120 y \$1.701.188, esto es, de \$14.154.308.

Teniendo en consideración, como se expuso en la experticia expedida por Valorar S.A.S. (Fls.11-20) y en lo declarado por el señor Jorge Medrano Vega, además de la normatividad que regula la materia, esto es, lo reglado en la Resolución N°620 de 2008, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Resolución 898 de 2014, la Resolución 2684 de 2015 y el Esquema de Ordenamiento Territorial de Sopetrán - Antioquia; y la documentación entregada que se menciona en el análisis, respecto al estudio de títulos, la ficha y plano predial, la ficha catastral y normativa, y el certificado de tradición y libertad.

La valoración económica que se hizo de los alrededores del predio, que se complementó con la visita de campo que se realizó y que se interpretó bajo los parámetros de los métodos de costo y de mercado, parangonando el mayor y mejor uso del inmueble, y contrastándolo con un lote - finca, pues a pesar de que este se ubica en un área que inicialmente se dispuso para parcelación y/o recreo, se encuentra en una zona de protección forestal por estar en las inmediaciones de la Ronda Hídrica del Río Aurrá. Circunstancia que al margen de no desconocer el derecho adquirido que se presume se tiene por haberse enajenado el bien, previo a la expedición del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio que cambió su uso, y que no impide que se pueda hacer una pequeña construcción, según el dicho del experto, sí tiene la aptitud de disminuir su potencial desarrollo comercial o de servicio.

Así como el porcentaje de negociación que se maneja en el sector rural, que puede variar entre el 10% y 20%, y que a través del método de costo - reposición únicamente se calcularon los 38 mts<sup>2</sup> de cerca, por no encontrarse construcción alguna en el inmueble.

2.2. Su contraparte, los señores John Jairo Pérez Mejía e Inés María Pérez Gómez, se opusieron a la prosperidad de esas peticiones refiriéndose a que la indemnización debía ser por un valor mayor al ofrecido, esto es, a un valor en mt<sup>2</sup> de terreno de \$130.000, y de cultivos o especies adicionales de Almendro, Mango, Palma Cyca, Cedro, Guanábano, Cocotero, Cítrico y de una presunta cantidad de 228 árboles Swinglea o Cerca Viva, de \$200.000, \$392.454, \$300.000, \$51.000, \$163.349, \$195.000, \$317.109 y \$55.000; para un total de \$26.000.000 y \$14.158.912 respectivamente, es decir, de \$40.158.192.

Básicamente porque como se indicó en el avalúo por ellos allegado y suscrito por Coralonjas (Fls.184-204), así como en lo descrito por el perito en audiencia, el inmueble si tiene potencialidad comercial, pues aun cuando se encuentra en la Ronda Hídrica del Río Aurrá, se ubica a una distancia de 250 mts<sup>2</sup> de esta, es decir, mayor a los 100 mts<sup>2</sup> que según su dicho, es el perímetro de prohibición, y que además, este hace parte de una unidad campestre.

3. En este sentido, para dar solución al conflicto propuesto, sea útil puntualizar, de entrada, que como además de que se encuentra plenamente individualizado el inmueble objeto del trámite de expropiación, que se itera, se ubica en la vereda Guaimaral - corregimiento San Nicolás del municipio de Sopetrán, es decir, a 9 kilómetros del casco urbano de Santafé de Antioquia, cuyos linderos, propietarios y características ya fueron mencionadas.

Y que la entidad demandante, esto es, la Agencia Nacional de Infraestructura, tiene la facultad para adelantar el trámite administrativo ordenado por nuestra legislación positiva, de conformidad con el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, canon legal que establece:

*"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 9ª 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".*

El artículo 58 de la C.P. establece que se *"garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles..."*, dispone que *"...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"*; se podrá expropiar por mandato constitucional y por motivos de utilidad pública o de interés social, mediante sentencia judicial e indemnización previa, bienes privados en los casos que determine el legislador.

Indemnización que en los términos de la Corte Constitucional en su sentencia C-227 del 30 de marzo de 2011, tiene la finalidad de reparar al expropiado o compensar al mismo, con el fin de equilibrar el daño sufrido por la expropiación y de que se le permita al propietario adquirir otro bien si así lo desea, debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado<sup>1</sup>.

En esta instancia procesal se discriminarán las razones por las cuales esta sede judicial, luego de estudiar las experticias allegadas y la contradicción que de las mismas se hizo en audiencia, sujetándose a las reglas de la sana crítica, valorando no solo la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, así como la idoneidad de los peritos y su comportamiento en la diligencia, sino también las demás pruebas que obran en el proceso; **tendrá en cuenta el avalúo allegado por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-**.

---

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-227 del 30 de marzo de 2011. Expediente: Referencia: RE-173. M.P. Juan Carlos Henao Pérez.

Pero no sin antes aclarar unos temas, que a pesar de no ser objeto de control de legalidad como se explicó en auto del 10 de marzo pasado, y de haberse abordado también en audiencia, para esta sede judicial devienen importantes, concernientes a la validez del dictamen pericial aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura, a la confusión en torno a la competencia de este Despacho para decidir sobre el particular, a la temporaneidad o no de la fecha en la que se acudió al mecanismo judicial para resolver la litis, y, a la facultad de Valorar S.A. para efectuar el análisis que allegó la parte actora.

3.1. Primer punto en el que bastará reiterar lo dicho en diligencia del 23 de julio de 2020, oportunidad en la que frente a la manifestación reiterada de la pasiva en cuanto a que el avalúo aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-, no cumplía con los presupuestos del artículo 168 del C.G.P., y que por tanto, el mismo no debía ser tenido en cuenta; se indicó que ese medio probatorio era exigido desde la presentación de la demanda según el artículo 399.4 adjetivo, y que no se advertía irregularidad alguna por la cual el dictamen pericial tuviere que ser rechazado, que se acompasara con lo reglado en el ya mencionado artículo, es decir, a que el elemento de juicio evaluado fuere impertinente, inconducente, manifiestamente superfluo o inútil.

Más aún cuando respecto a esta tipología de trámite se ha establecido que, si el extremo demandado no estuviere de acuerdo con el avalúo aportado en la demanda o considerara que hay lugar a una indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, puede aportar otro para desvirtuarlo, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- o por una lonja de propiedad raíz.

3.2. Segundo punto que, al margen de haber sido objeto de pronunciamiento en un caso similar por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, específicamente en la sentencia AC2809 del 18 de julio de 2019, cuyo ponente fue el magistrado Luis Armando Tolosa Villabona; y quien en esa oportunidad resolvió un conflicto de competencia declarando que en virtud del artículo 20.7 del C.G.P., estaba en cabeza del Juzgado Promiscuo del Circuito de Sopetrán - Antioquia, seguir conociendo del presente asunto.

Quedo sin piso con la decisión proferida por esa misma Corporación en sentencia AC140 del 24 de enero de 2020, con el fin de unificar criterio con relación a la materia, a través de la cual se estableció que cuando colisionen dos fueros privativos como el territorial y el de la calidad de las partes, deberá considerarse *“la pauta de atribución legal privativa que merece mayor estimación legal, esto es, la que refiere al juez del domicilio de la entidad pública, por cuanto la misma encuentra cimiento en la especial consideración de la naturaleza jurídica del sujeto de derecho en cuyo favor se ha establecido...”*.

3.3. Tercer punto que es intrascendente, en la medida que la Resolución N°141 del 24 de enero de 2019 cobró ejecutoria el 4 de febrero siguiente, por haber sido notificada a los demandados el 1 de febrero de la misma anualidad, al tenor del artículo 31 de la Ley 1682 de 2013. Canon legal según el cual, a pesar de que proceda contra dicha decisión recurso de reposición, establece también que el *“acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva”*.

De allí, que los tres (3) meses que establece el artículo 399.2 del C.G.P. no hubieren acaecido para el momento en que se intentó la acción judicial el 12 de marzo de 2020, fecha inicial en la que esta se radicó ante el Juzgado Promiscuo de Sopetrán - Antioquia, tal como consta tanto en la última página del líbello genitor (Fls.108-112), como en el auto que profirió esa sede judicial rechazando el trámite por competencia en esa misma data (Fls.113-115).

Plazo que fenecía el 4 de mayo de 2019, fecha para la cual si bien el proceso no se encontraba en este Despacho, por un error involuntario que se cometió en el primer envío del expediente que se hizo el 20 de marzo de 2019, no es atribuible de ninguna forma a la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-. Yerro que se subsanó, solo hasta el 16 de mayo siguiente, tal como se evidencia con las constancias de remisión e informes secretariales anexadas (Fls.116-118).

3.4. Y, cuarto punto que, pese haberse mencionado en la contestación a la demanda, en cuanto que se estimó que no se cumplió con lo reglado en el artículo 3 de la Ley 1673 del 2013 y en el apéndice técnico N°7 del contrato de concesión N°14 del 3 de septiembre de 2015; quedó zanjado con lo dispuesto en los artículos 3 y 9 del Decreto 1420 de 1988 y con las rúbricas que se advierten del análisis riguroso que se realizó del avalúo.

Primeros según los cuales esta tipología de dictámenes puede realizarse por personas jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz, que pueden ser asociaciones o colegios que agrupan profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles. Tal como lo es Valorar S.A.S., y quien según se consultó, figura dentro del directorio de afiliados de La Lonja del Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia.

Y segundo del que, contrario a lo argüido por la pasiva, se observó la firma tanto del Coordinador del Comité Técnico y representante legal de Valorar S.A.S. Jorge Medrano Vega, y de la Avaluadora Comisionada Luz Dary Rodríguez Garzón (Fl.18), como también de los Integrantes de la Junta de Avalúos Lonja Apolinar Estrada, Guillermo Restrepo, Armando Ochoa y Darío Cadavid; todas las cuales obran en el aparte del legajo en que realmente se finaliza la experticia (Fl.28).

Todo lo anterior, sin perjuicio de que se alegue que por haberse rotulado el mismo como avalúo comercial y no como comercial corporativo, no corresponda este al que según el apéndice N°7 mencionado debía anexarse, porque ello no es así.

Especialmente cuando se ha entendido que el Avalúo Comercial Corporativo es aquel que en aplicación de lo previsto por la ley 1682 de 2013, por medio de la cual *“se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”*; realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

4. Ahora bien, el Despacho estima pertinente referirse, adicional a lo ya expresado, que aunque le asista razón a la pasiva en lo atinente a que el avalúo presentado por la parte actora se efectuó en un plazo mayor a los 30 días que dispone el parágrafo 2° del artículo 13 del Decreto 1420 de 1998, pues según allí se describe, la solicitud se hizo el 6 de febrero de 2018, la visita el 23 de febrero y el informe el 6 de abril siguiente.

Ese punto deviene insuficiente para restarle mérito al avalúo presentado por el extremo actor, por no establecer de ninguna manera el aparte acotado que el efecto de la no presentación en tiempo de este sea que la entidad solicitante, en este caso Devimar S.A.S., lo rechace, como lo indican los demandados en su oposición.

Parágrafo que establece que: *“el plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente artículo”*.

Máxime si sumado a ello se tiene en cuenta que, los demás errores y/o yerros en los que se sustentó la objeción al avalúo, y que se circunscribieron a que presuntamente con la oferta no se acompañó el acta de comité evaluador que si se anexó a la demanda, a que no se valoró que el terreno ensayado es un corredor turístico, y a que en ese sentido, no se reconoció su uso comercial; tampoco tienen razón de ser y no se dirigen a aspectos puntuales para que fracase el presentado por la parte actora.

4.1. Pues además de que de lo primero no hay prueba, y que contrario a lo alegado, lo que se lee de analizar la oferta objeto del trámite (Fls.59-61), es que aquella se acompañó de: i) la ficha técnica predial de fecha 6 de diciembre de 2017, ii) del plano topográfico de fecha 6 de diciembre de 2017, iii) del uso del suelo, iv) de las normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación, y, v) del avalúo comercial corporativo de fecha 6 de abril de 2018.

4.2. Tampoco se desconoce la verdadera esencia campestre o de recreo del terreno, no obstante que ese no sea el uso actual que se le de al inmueble. Tema esencial sobre el que si bien la pasiva pretendió que se enfocara la estimación del precio y que dice, no se

tuvo en cuenta en el avalúo presentado por la parte actora, si consideró Valorar S.A. en el informe que le entregó a la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-; sociedad evaluadora que aun cuando hace referencia a que *“en las carreteras al mar, en especial la nueva carretera del “Tunel de Occidente” se encuentran diversos comercios que prestan servicios a los viajeros”*; también indica que la principal actividad económica de la zona se centra en la agricultura y que *“los principales cultivos son el café, el plátano, la cebolla, la caña de azúcar y el pasto de corte”*.

Materia que a pesar de encontrar respaldo, como refiere la pasiva, en el Régimen de Convivencia y Vecindad Condominio Campestre “San Marino” del 29 de marzo de 1995 (Fls.37-46), queda desvirtuada con lo que se indica en el informe que aportó la demandante, en el que se lee con claridad que el área a expropiar tiene restringida la posibilidad de urbanizarse y que en esta no se permite la construcción de vivienda de ninguna modalidad, de acuerdo con el artículo 61 del Acuerdo 012 de 2007, es decir, conforme al Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT- del municipio de Sopetrán.

Pues lo cierto es que aunque ambos extremos procesales coincidan en que el inmueble solicitado y sus alrededores tenían inicialmente el propósito de *“...fincas campestres o de recreo en parcelación abierta, con coeficientes de copropiedad las cuales cuentan con construcciones, urbanismo y demás adecuaciones propias de una parcelación abierta, como lo son su vía interna de acceso a cada parcela y cada finca en cerrada en su acceso, además tiene una topografía plana, las ofertas de mercado son de uso residencial”*.

Ello no logra demostrar, de ninguna manera, que al área pretendida se le de el uso actual que refieren los demandados y cuya actividad predominante sea, para la época, el de *“parcelas, fincas de recreo, hoteles, viveros, carpinterías, locales vitrina, estaderos etc”*, como de pronto sí lo ha sido para los predios colindantes.

Especialmente sí lo que se colige de los análisis y de las visitas dispuestas en él, es que sobre el mismo a lo largo de los años e incluso desde 1995 -que se constituyó el régimen mencionado-, no se ha efectuado edificación alguna para los fines anteriormente citados, de lo que también da prueba lo que describió el Juez Promiscuo de Sopetrán - Antioquia que presidió la diligencia de que trata el artículo 399.4 del C.G.P., el 12 de septiembre de 2019 (Fls.270-271). Quien cuando agotó el despacho comisorio correspondiente, con el fin de materializar la entrega anticipada del terreno requerido, hizo referencia a que el mismo no tenía construcción alguna en el momento y que en aquel no se advertían especies o animales de propietarios.

5. Bajo los anteriores derroteros, en vista que de lo concluido en la contradicción de los dictámenes efectuada el 23 de julio pasado, el Juzgado estima que en el caso concreto fue procedente la expropiación y que el avalúo a tener en cuenta, como se dijo antes, será el aportado por la entidad actora, que se circunscribió únicamente al valor del inmueble objeto de controversia y las especies vegetales encontradas, por no ser viable el reconocimiento de la indemnización por lucro cesante en cuanto a que en el predio no se realiza actividad económica alguna que de lugar a una liquidación por ese concepto. Daño patrimonial que para su concesión, debe preceder no solo de su comprobación, sino de la acreditación de la relación del perjuicio con la ganancia que se disponga en ese sentido.

Y que, sumado a ello, se estableció según el estudio de suelos y zonificación de tierras del departamento de Antioquia IGAC 2007, que: i) la vía aledaña está pavimentada y en buen estado; que esta cuenta con ii) transporte público bueno, con adecuada frecuencia, a través de buses, busetas y taxis; con los servicios públicos y comunales de iii) agua, energía, alumbrado, transporte, pozo séptico, educación y salud; a través de iv) la Institución Educativa Arturo Velásquez, del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA- de Santafé de Antioquia, los centros educativos que se encuentran en el casco urbano de San Jerónimo y del Hospital San Juan de Dios; que este es de v) estratificación 2; y, que por medio los métodos utilizados de comparación o de mercado y costo – reposición, se valoró el metraje de las especies vegetales de vi) Cerca Viva o Swinglea, Almendro y Mango en la forma en que se mencionó antes, de acuerdo a los 216, 2 mts<sup>2</sup> pretendidos del inmueble de mayor extensión cuya área total es de 2.200 mts<sup>2</sup>.

Este Despacho accederá a las pretensiones de la demanda, al tenor del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, según el cual:

*“El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno”.*

Agregando sin embargo a lo ya dicho, que una de las principales razones que también desembocan en que esta sede judicial fundamente su decisión en el avalúo efectuado por Valorar S.A. y aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-, y no, en el allegado por su contraparte, es la normatividad que regula la materia, específicamente lo que se estableció en el Acuerdo 12 de 2007 o en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopetrán - Antioquia; el que al margen de haber sido mencionado en la experticia emitida por Coralónjas y anexada por los señores John Jairo Pérez Mejía e Inés María Pérez Gómez, fue debidamente abordado solo en el primero de los informes.

Análisis en el que se ahonda en lo concerniente a las categorías del suelo rural, de acuerdo con el artículo 285 del citado precepto, según el cual este se encuentra subdividido en tratamientos de suelo de protección, agrícola, mixto, de protección de acuíferos, de parcelación y suburbanos; primero de los cuales se encuentra regulado en el artículo 62 *ibídem*. Canon que establece que según lo dispuesto en artículo 35 de la Ley 388/97, el suelo de protección esta “constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, (urbano y rural), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, la previsión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y de riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse”.

Y estudio en el que se explica que, al tenor del artículo 74 de ese mismo Acuerdo 12 de 2007, se delimitaron y se establecieron restricciones en los alrededores del área a expropiar, por encontrarse el inmueble como ya se ha dicho, en un suelo con amenaza de inundación del Río Aurrá; prohibiéndose así la construcción de vivienda rural al costado izquierdo entre el límite de San Jerónimo y la vía en una franja de 200 metros, y entre el cruce con la vía hasta que se cruce de una línea marcada a una distancia de 1 kilómetro del Río Cauca de 200 metros; y del lado derecho desde el límite con el municipio de San Jerónimo hasta el cruce de la vía de 200 metros, y desde el cruce del Río Aurrá con la vía en una franja de 400 metros hasta que se cruce con una línea marcada a 1 kilómetro del Río Cauca.

Punto frente al que si bien se insiste, hizo referencia la pasiva en la contradicción al dictamen, expresando que como el inmueble se ubicaba a una distancia de 250 metros, esto es, a un trayecto superior a los 100 metros de las fuentes de aguas o de la Ronda Hídrica del Río Aurrá, era evidente que no se debía tener en cuenta todo lo alegado en torno a la protección del suelo; no sobrepasó la frontera del dicho de los demandados, quienes no acreditaron dicha condición, esto es, la mayor distancia descrita en cuanto al retiro del Cordón Ecológico de la Quebrada de Sopetrán, que para la zona rural es de 200 y no 100 metros.

Para lo cual útil es precisar que el artículo 70 del Acuerdo 12 de 2007 estipula, sobre el particular, que *“se deberá respetar como retiro a fuentes de agua una distancia de 30 metros y sobre el Cordón Ecológico de la Quebrada de Sopetrán a 100 metros en la zona urbana y 200 metros en la zona rural”.*

6. Misma suerte desfavorable que corre lo alegado en torno a las especies vegetales de Almendro, Mango, Palma Cyca, Cedro, Guanábano, Cocotero, Cítrico y de árboles Swinglea o Cerca Viva referenciadas como encontradas por el perito Agrónomo de Coralónjas en el predio, pues aunque es cierto que estas pueden sumarse al valor de la indemnización correspondiente, a pesar de que como dijeron en varias oportunidades los expertos, estos no tengan aprovechamiento comercial alguno; ese cálculo no tiene razón de ser si la cantidad argüida no quedó en evidencia a través de un elemento de convicción

idóneo, como en efecto lo serían las fotografías que se anexaron (Fls.202-203), sino fuere porque en ellas no se ve con claridad la cantidad enunciada y la ubicación de aquellas.

Máxime cuando a ello se le suma la descripción dada por el Tecnólogo Agropecuario en audiencia sobre algunas de las especies vegetales acotadas, quien dispuso que el Almendro solo tenía valor de sombra y de paisaje, que el mango de producción de fruta no calculable, que la Palma Cyca no medía más de 3 metros y, por tanto, sobre ella no habría potencial alguno, y que el Cedro a pesar de ser un árbol maderable, estaba en el inmueble únicamente de forma ornamental.

Así como también, lo referido en cuanto a que el predio N°5 que es uno de los que se comparan con el que aquí se estudia, estaba comprendido por 900 mts<sup>2</sup> y no por los 2.500 mts<sup>2</sup> que se refieren en el avalúo, y a que esa información no se pudo constatar al entablarse comunicación telefónica con el número dispuesto en el dictamen allegado con la demanda; pues aunque lo primero sí consta en el Régimen de Convivencia y Vecindad Condominio Campestre "San Marino" del 29 de marzo de 1995 (Fls.37-46).

Y que lo segundo es insuficiente para la labor de verificación, en cuanto a que la información brindada en torno a otros inmuebles debe ser constatable, de conformidad con el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008, canon que establece que cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es indispensable no solo que se precisen los medios por los cuales se obtuvo la información, sino los demás factores que permitan su identificación posterior, anexando, siempre que sea posible, fotografías de los predios objeto de la comparación, con el fin de facilitar su posterior análisis.

Esa información no tiene la aptitud de demeritar lo que ya ha sido explicado, por tener los inmuebles que se compararon construcciones y por tanto, ser diferentes al que aquí se analizó.

7. Téngase en cuenta, finalmente, que aunque el perito que fue interrogado en el presente trámite por parte de Valorar S.A., hizo alusión en audiencia a la Resolución 1094 de 2014, por medio de la cual se indican los elementos que deben ser objeto del avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 que fue modificada por la Ley 1742 de 2014, y, a que dicho estatuto se encuentra suspendido provisionalmente; también refirió a que con base en aquel le correspondía a los propietarios y/o a los beneficiarios de la indemnización, demostrar los valores que se pudieren reconocer a título de daño emergente o lucro cesante.

Destacando, puntualmente, que al tenor del artículo 7 de la precitada resolución, *"la carga de la prueba documental soporte del reconocimiento de los elementos de daño emergente y lucro cesante antes expuestos, estarán a cargo del beneficiario de la indemnización y deben ser entregados en la etapa de identificación del inmueble, entendida esta, como el momento de la elaboración de la correspondiente ficha predial"*.

Y que a pesar de que su idoneidad, así como la de los demás expertos que firmaron el acta aprobatoria del estudio, fue cuestionada por la pasiva, aludiendo que por el cargo gerencial de este no podía sustentar el trabajo realizado por Valorar S.A. y que algunos de aquellos no contaban con el Registro Abierto de Avaluadores -RAA-, que exige los artículos 5 y 6 de la Ley 1673 de 2013; no hay razón alguna para aplicar en este caso y como insinuó la parte demandada, la sanción que estipula el artículo 10 de la precitada normativa, pues lo cierto es que ese canon legal lo que establece es que *"el evaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años"*, que no fue lo que aquí ocurrió.

Más aún cuando dicha inscripción en todo caso, fue demostrada en el curso de la actuación, y como dijo el mismo apoderado de la pasiva, con antelación a la práctica de la audiencia de que trata el artículo 399.7 del C.G.P.

8. Así las cosas, como en el análisis que se hace no se puede desconocer lo que estableció la Corte Constitucional en sentencia C-750 de 2015, respecto a los parámetros

a tener en cuenta para el cálculo de la indemnización con perjuicios causados con posterioridad a la oferta de compra, a que para la fijación de la indemnización, el cálculo no se hacía de manera abstracta y general, sino de conformidad con las circunstancias de cada caso, en cuanto a que *“las leyes no pueden convertirse en una barrera para que las autoridades expropiadoras (administración y jueces) puedan sopesar los intereses en juego y asignar una indemnización justa al particular que cedió su derecho de dominio”*.

Y, a que *“el legislador tiene vedado impedir que los jueces y la administración efectúen ese análisis y protejan los derechos fundamentales afectados”*, pues no obstante que el legislador tiene una amplia libertad de configuración en materia expropiatoria, *“esa competencia no puede vaciar el marco de acción que tiene el juez y la administración para fijar una indemnización que atienda las circunstancias de cada caso, así como los intereses en tensión”*.

En esta instancia el Despacho indexará los \$14.158.912 sobre los que se estimó el avalúo que se atendió, desde la fecha en la que perdería vigencia el mismo, que teniendo en cuenta que se realizó el 6 de abril de 2018, sería el 6 de abril de 2019, hasta la data en que se hizo la entrega anticipada del bien, que según consta en el acta de la diligencia (Fls.270-271), fue el 12 de septiembre de 2019. Cálculo que resultó en el valor de \$14.316.972,71.

Lo narrado, pues aunque lo cierto es que en el citado pronunciamiento no se avaló que todas las indemnizaciones producto de la expropiación de bienes productivos deben ser plenas y reconocer los daños -lucro cesante y daño emergente- de manera ilimitada, en cuanto a que como se estableció en esa oportunidad *“eso sería promover un enriquecimiento sin causa a favor de los particulares y afectar las finanzas del Estado”*.

No lo es menos que dicha Corporación sí defendió la labor que tiene el juez al tasar un resarcimiento en esos juicios, no solo porque dicha tarea *“comprende la ponderación de los derechos e intereses en conflicto, las circunstancias del caso y la aplicación del principio de proporcionalidad, así como de razonabilidad”*.

Sino porque el hecho de que la ley establezca que la cuantificación de la indemnización corresponderá con el momento de la oferta de compra -independientemente que la tasación se efectuó en la etapa de expropiación-, no impide que las autoridades ponderen los intereses de la comunidad y del afectado.

9. En consecuencia, y dado que en el *sub iudice* se dan los presupuestos fácticos y jurídicos para acceder a las pretensiones de la demanda, en mérito de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO CUARENTA (40) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: DECRETAR** la expropiación a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** de los 216,2 mts<sup>2</sup> de la parcela N°23 del inmueble que se ubica en la vereda Guaimaral - corregimiento San Nicolás del municipio de Sopetrán, esto es, a 9 kilómetros del casco urbano de Santafé de Antioquia, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es **N°029-16906**, que fue enajenado por a través de la escritura pública N°266 del 23 de febrero de 2006, protocolizada en la Notaría 14 del Círculo de Medellín; por los señores **JOHN JAIRO PÉREZ MEJÍA** e **INÉS MARÍA GÓMEZ LOPERA**.

Y cuyos linderos especiales son: por el *“NORTE: Con el predio de Inés María Gómez Lopera y John Jairo Pérez Mejía (mismo predio) (1-8), en distancia de 25,07 metros; SUR: Con vía interna parcelación San Marino (12-14), en una distancia de 5,58 metros; ORIENTE: Con vía interna parcelación San Marino (8-12); en una distancia de 13,14 metros; OCCIDENTE: Con vía interna parcelación San Marino (14-1), en distancia de 17,12 metros”*.

**SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien anteriormente referenciado. Ofíciase a quien corresponda.

**TERCERO:** Ejecutoriada esta sentencia, **REGÍSTRESE** esta y el acta de la diligencia de entrega material respectiva, con el fin de que sirvan de título de dominio a la demandante, al tenor de los numerales 9, 10 y 12 del artículo 399 adjetivo.

**CUARTO: DECRETAR** el pago de la indemnización a favor de los señores **JOHN JAIRO PÉREZ MEJÍA** e **INÉS MARÍA GÓMEZ LOPERA**, en la suma de **\$14.316.972,71**.

**QUINTO:** Sin costas en esta instancia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**JENNY CAROLINA MARTÍNEZ RUEDA**  
Jueza

JUZGADO CUARENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.  
Hoy 06/08/2020 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado Electrónico No.024  
  
**HEINER, STEPHAN SANCHEZ ELGUEDO**  
Secretario

**Firmado Por:**

**JENNY CAROLINA MARTINEZ RUEDA**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 040 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**6932c3e35cea412f64edde426624f45d66b413027ff66a6291d4e9e34866349e**

Documento generado en 05/08/2020 04:09:35 p.m.