



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Catorce de octubre de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO No. 1862

Proceso	Expropiación.
Demandante	Instituto Nacional de Vías –INVIAS-
Demandada	Inversiones El Cangrejo SA En Liquidación.
Radicado	05360 31 03 001 2013 00153 00
Instancia	Primera
Asunto	Auto por medio del cual se fija el valor de la indemnización del predio expropiado.

Procede el Juzgado a fijar el valor de la indemnización respecto al predio expropiado por el Instituto Nacional de Vías –INVIAS-, quien presentó demanda con dicha pretensión en contra de la sociedad El Cangrejo En Liquidación.

ANTECEDENTES

Como argumentos relevantes a fin de ser tenidos en cuenta por este Juzgado se tiene que, el Instituto Nacional de Vías –INVIAS- presentó demanda de expropiación contra Inversiones del Cangrejo en Liquidación, con la finalidad de que se decretara por motivos de utilidad pública e interés social la expropiación con destino al proyecto vial Segunda Calzada ANCON SUR-PRIMAVERA-CAMILO C-COLOMBOLO, correspondiente a una franja de terreno de tres mil setecientos sesenta y uno punto ocho metros cuadrados (3.761.08 mt2) determinadas por las abscisas inicial KM 4 + 883,95 y abscisa final KM 5 + 0.50,37 situado en el Paraje La Tablaza del municipio de La Estrella, con matrícula inmobiliaria nro. 001-785433

de la Oficina de Registro de IP zona Sur de Medellín, con linderos de acuerdo con escritura pública 2027 del 6 de junio de 2000 de la Notaría 11 del Círculo de Medellín: POR EL OCCIDENTE, por cercas de alambre con terrenos de Julián Uribe, POR EL NORTE, por una quebrada de por medio, con la finca la Montañita de la sociedad Inversiones El Cangrejo SA, POR EL ORIENTE, con la carretera o variante del Municipio de Caldas, POR EL SUR, por cercas de alambre con la finca de Julián Uribe.

A folio 89 obra la ficha predial del predio la Montañita de propiedad de la demandada, con MI 001-785433 del cual se requirió la franja de terreno objeto del proceso.

Que para el momento de la presentación de la demanda, la demandante aportó avalúo comercial de la franja de terreno requerida para el proyecto, la cual ascendió a la suma de \$152.043.200, la cual fue objetada en el trámite administrativo por el demandado.

Que mediante Resolución número 406 del 12 de octubre de 2012, por la cual se resuelve un recurso de reposición por el INVIAS, se indica que a fin de resolver la inconformidad del demandado, ofició a la Secretaria de Planeación de La Estrella para obtener copia de la Licencia de Construcción nro. 1962 del 25 de junio de 2007, otorgada a Inversiones El Cangrejo para la construcción de una bodega al ser un argumento trascendental de la reposición, por lo que con oficio del 20 de abril de 2012 la Alcaldía de La Estrella hace entrega de la licencia de construcción en que la que se pudo constatar que se otorgó una prórroga desde el 25 de junio de 2009. Que el demandado alegó que en el avalúo se consignó que el tipo de inmueble es rural y el folio de matrícula lo considera urbano. No obstante, mediante investigación predial se pudo constatar que el predio figura en la Base de Datos del municipio de La Estrella como un predio rural, por lo que, si el propietario considera que su predio es urbano, debe iniciar para el efecto un proceso de clarificación ante las oficinas de Catastro del municipio de acuerdo con la Instrucción Administrativa Conjunta 1 del IGAC y 11 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Respecto a la aplicación de la norma urbanística de acuerdo a lo regulado por el POT del municipio de La Estrella, aprobado mediante Acuerdo del Concejo Municipal nro. 042 del 30 de diciembre de 2007 (publicado en enero de 2008), vigente en la fecha de notificación del correspondiente avalúo y en los planos consultados por la entidad demandante constató que el predio ostenta aptitud de

uso rural, que posee una clasificación como predio de conservación y/o recuperación, así los propietarios lo destinan para uso agrícola, forestal o mixto como uso complementario; situación que permite desestimar lo alegado por el propietario, toda vez que lo que prima es el uso debidamente reglamentado por el PBOT del municipio vigente en el momento de la notificación de la oferta formal de compra. Que frente al método utilizado por el INVIAS para asignarle al mt2 el valor de \$40.000, fue el de comparación o de mercado, haciendo un análisis de las ofertas en la zona y las negociaciones hechas en el desarrollo del proyecto conforme con el Decreto 1420 de 24 de julio de 1998.

Que el predio no se encontraba en ningún Plan Parcial de Urbanismo y la Licencia de Construcción aprobada para darle tratamiento de “bodega” se estaba vencida en la fecha de la notificación de la respectiva oferta de compra el 23 de julio de 2010, como se corrobora con el oficio de 20 de abril de 2012, en el que se indica que la licencia fue prorrogada el 25 de junio de 2009 por un año más.

Mediante el oficio del 12 de julio de 2010 se hizo la oferta formal de compra - *folio 86 del expediente*-, en el que se señala como tal la suma de \$152.043.200, lo que fuere notificado personalmente al demandado el 23 de julio de 2010. Fl. 88.

Que en visita al predio no fue encontrado vestigio de construcción alguna por lo que no es posible aplicar el método residual. Además de lo anterior, para la fecha de la oferta formal de compra el 12 de julio de 2010 -fl. 82-, no se observó ningún tipo de construcción durante su vigencia o prórroga.

Dentro de la demanda aportó el INVIAS a folios 91 y ss el avalúo comercial, en el que a folio 96 se señala que el PBOT se encontraba aprobado por el Acuerdo No. 42 del 30 de diciembre de 2007¹, que consultados los Planos Temáticos se estableció que el predio presenta las siguientes especificaciones:

- *“Aptitud por uso rural: conservación y/o recuperación.*
- *Clasificación del suelo: Suelo de protección.*
- *Tratamientos urbanísticos e intervenciones rurales: Zona de protección regulada.*
- *Uso del suelo: Uso forestal protector.*
- *Unidades de Manejo: Protección por amenazas.*
- *Zonas homogéneas: 38C Sector San Juan XXIII*
- *Sistema estructurante de conectividad y servicios públicos. Vías de primera jerarquía. Circuito acueducto La Tablaza – La Valeria.*
- *Proyectos estratégicos: No contemplados.*
- *Sistema Estructura del Espacio Público: No contemplados.*

¹ Correspondiendo realmente al año 2008.

- *Riesgo potencial: No presenta.*
- *Densidades: Protección cero viviendas por hectárea.”.*

Posición de la Demandada:

La parte demandada una vez enterada de la demanda, señaló que Inversiones El Cangrejo como propietaria del inmueble que da cuenta la matrícula inmobiliaria, tramitó no solo la mentada licencia de construcción de la bodega, sino que adquirió estructuras y realizó estudios de suelos, diseños constructivos, y de cimentación necesarios para ello.

Conforme con el certificado de tradición y libertad se indica que el predio tiene la naturaleza de urbano; que al examinar el Acuerdo 42 de 2008, por medio del cual se adopta el PBOT el uso es calificado como suburbano, bajo la categoría de rural como uso principal y de uso agrícola como uso complementario, lo que fue certificado por la Secretaría de Planeación mediante oficio 102-00007437 del 30 de noviembre de 2010. Que dicho uso industrial se prueba además con la licencia de construcción en cuyo alineamiento 7357 se señala que se otorgó con destinación industrial para la construcción de bodega de 2373,56 mt². Que de acuerdo con el Decreto 1420 de 1998 artículo 12, dentro de los parámetros para la elaboración de los avalúos, dispone que, entre otros, lo harán las Lonjas de Propiedad Raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles objeto de avalúo, lo que no sucedió en el sub judice dado que la misma fue hecha por la Lonja de Profesionales Avaluadores de Bogotá.

Asevera igualmente que el avalúo efectuado por el INVIAS es contraproducente al corroborar las características del inmueble, tal como consta a folios 95 y 96 del expediente, en el que predominan en la zona predios con usos múltiples que comprenden actividades residenciales, comerciales, industriales, recreacionales e institucionales; se encuentran actividades como “Agropecuaria El Tablón, restaurante el Tablón, la discoteca Bar, la Transportadora, El Vivero, Refractarios”, etc. El sector cuenta con servicios públicos domiciliarios, cuenta con buen transporte, está cerca con las cabeceras municipales de La Estrella, Caldas, Sabaneta y Medellín; la valorización del sector es creciente, además de existir un factor que está valorizando el sector y es el déficit de terrenos para desarrollos.

Anotó que, sobre la cuantificación de los perjuicios, no se tuvieron en cuenta elementos adquiridos para la construcción de la bodega; relaciona igualmente 11 testigos de zonas aledañas que dan fe sobre los avalúos vigentes en el sector. Que respecto al resto del lote una vez deducidos los 3.761 mt² requeridos por la entidad, quedó una franja de 1,454 m² sobrantes al tratarse de pendientes escarpadas que no tienen utilidad alguna.

A folios 165 y ss, en el avalúo presentado por la parte demandada, elaborado por los señores Diter R. Castrillón y Ricardo Castrillón R. de la firma Indirco SA, se transcribe respuesta a solicitud mediante oficio 7437 del 30 de noviembre de 2010 por parte de la Secretaría de Planeación de La Estrella, en el que se informa respecto al predio que el mismo está ubicado en el polígono ZSU03, con código catastral 380 02 001 0003 00125 000 00000, MI 001-785433, en zona de amenaza alta de riesgo por movimientos en masa; respecto al uso del suelo según el artículo 81 del Acuerdo 042 de 2008 PBOT, se encuentra localizado en el suelo suburbano, bajo la categoría de uso agrícola como uso principal, uso complementario forestal protector, agropecuario, mixto con énfasis en agro ecoturismo, regeneración natural, parcelaciones campestres, actividades comerciales, industriales y de servicios asociados al agro y turismo. Obra copia de la licencia otorgada el 25 de junio de 2009 -folio 174- donde se certifica la destinación como industrial.

Es de anotar que la parte demandada aportó dictamen elaborado por el señor Emilio Alberto Estrada, quien conceptuó como valor del predio expropiado la suma de **\$2.086.152.000,00**, respecto a 5.215.38 mt², a razón de \$400.000,00 el valor del mt². Fl. 138. Anota que para ello no se tuvieron en cuenta aspectos jurídicos o estudios de títulos, entre otras consideraciones.

De otro lado en dictamen aportado igualmente por la demandada, la firma INDIRCO a folio 160 expresa que el objeto del avalúo recae sobre 5.215.38mt², además consideró necesario aplicar los métodos comparativo de mercado, renta y residual –fl. 175-; que el área plana por negociar con el INVIAS correspondió a 5.215.38 mt² –fl.184-; que *“si se montan en un solo plano el proyecto aprobado de bodega y el área necesaria para el retorno se verá que queda una zona irregular de 1.454,30 mt² que posiblemente no se permita desarrollar por la forma, por estrecha y los problemas viales generados en el retorno.”*. –fl. 186-. *“Esto hace todavía más pequeño el área utilizable que le queda al propietario en la zona plana del predio denominado La Montañita Lote 2, razón por la cual*

INDIRCO SA considera que el INVIAS debe comprar los 5.215.38 mt2 planos y por ello este avalúo se hace con esa medida.”. A folio 191 concluye una vez aplicado el método residual para un área de 5.215.37 mt2, el valor del metro cuadrado en \$350.000, para un resultado total de **\$1.941.611.952**. Es de anotar que no se hace referencia en dicho avalúo si se efectuó o no estudio de títulos o la situación jurídica del inmueble más allá de indicar que contaba con licencia de construcción para una bodega.

Obra a folios 221 y siguientes, estudio de suelos para la construcción de una bodega, elaborado por Frank Montoya Callejas ingeniero civil, elaborado en el año 2007.

Otras actuaciones dentro del expediente:

Obra dictamen rendido inicialmente por la perita ingeniera civil Mary Luz Mejía Echevarría, visible a folios 327 y ss, en el que concluye igualmente el valor del mt2 del predio en la suma de \$350.000,00; para ello hizo referencia al método utilizado como el comparativo de mercado respecto transacciones de venta de inmuebles en la zona. Anotó además que el área plana mide 5.215.38 mt2 pero la obra del INVIAS corresponde a 3.761.08 mt2, por lo que el restante después de la construcción del retorno de la vía 1.454.30mt2, no es posible desarrollar por sus dimensiones y forma. Igualmente hizo referencia a los usos con que cuenta el sector, en donde predominan predios con usos residenciales, industriales, comerciales, recreacionales e institucionales. Fl. 331; conceptuando en consecuencia que el área plana de 5.215.38 mts2 corresponde el valor un valor total de **\$1.825.383.000**.

Posteriormente presentó aclaración anotando que por lucro cesante a favor de la demandada debe corresponder al valor del canon de una posible bodega, acorde con la licencia de construcción fijando por dicho concepto la suma de \$26.735.600, lo que arroja como total por lucro cesante la suma de \$5.340.650.837,00.; a folio 355 y 356 añade nuevos conceptos, para luego presentar a folios 364 y 365 corrección anotando que el valor del predio asciende a la suma de **\$2.000.376.663** y que el valor del daño emergente corresponde a **\$401.530.288,73**. Fl. 365. A folio 364 presenta la perito corrección a la aclaración de la actualización del avalúo con los índices de empalme, arrojando un resultado de **\$2.000.376.663**.

El INVÍAS presentó oposición a dicho avalúo, en razón a que el predio no puede ser comparable con otros predios de la zona teniendo en cuenta las variables topográficas, disponibilidad de agua, usos actuales y demás; que para la época en que se realizó y notificó el avalúo comercial elaborado por la entidad se tuvo en cuenta el Acuerdo nro. 042 de 2008, y dicho predio se encontraba ubicado dentro de suelo de uso rural – para conservación y/o recuperación y clasificado como suelo de protección con tratamiento de zona de protección regulada, con un uso forestal protector y una unidad de manejo de protección por amenazas; que la licencia 1962 expiró el 25 de junio de 2010, por lo que por el hecho de que el propietario no haya desarrollado la licencia no clasifica el suelo como de uso industrial; que el INVÍAS en ningún momento limitó la construcción de la bodega, ni tampoco afectó el inmueble con anotaciones al folio de matrícula inmobiliaria, ni menos sacó el predio del comercio, por lo que el 23 de julio de 2010, momento en que se notificó al propietario la oferta de compra, cuyo valor corresponde al uso que actualmente posee el inmueble dentro del PBOT –*suelo de uso rural para conservación y/o recuperación*-, el valor del mt2 establecido por la firma evaluadora fue de \$40.000 mt2.

Que existen predios vecinos o muy cercanos con valores muy superiores al ser clasificados dentro de una norma de uso diferente o la misma de tal propiedad, pero sin restricciones de uso de “conservación y/o recuperación” o de uso “forestal protector” o en zona de expansión urbana con Plan Parcial, debidamente aprobado, ejecutado y consolidado o con usos urbanos, de condominio, parcelación o de recreación plenamente identificados y licencias totalmente aprobadas y vigentes para desarrollar tal condición de uso.

A folio 360 relaciona valores del mt2 en la zona, citando para el efecto algunos establecimientos de comercio.

Posteriormente como consecuencia de sentencia de tutela dictada por el Tribunal Superior de Medellín el 3 de noviembre de 2015, visible a folios 428 y siguientes el Juzgado de la lista de auxiliares del IGAC, nombró a la señora perita Paola Andrea Mahecha Rodas, quien junto con la ingeniera Mary Luz Mejía procedieron a presentar la pericia visible a folios 462 y siguientes del cuaderno principal. Así las cosas, el resultado arrojado por dicha pericia tuvo como valor de la indemnización y/o franja de terreno de **\$1.074.524.593**; que por lucro cesante debe reconocerse la suma de **\$311.489.480** correspondiente a los

intereses que dejó de percibir la demandada Inversiones El Cangrejo por la falta de pago de dicho capital desde el momento de la oferta de compra, concepto que, para arroja un total a favor de la demandada Inversiones El Cangrejo de **\$1.490.389.403** como monto de la indemnización.

Luego, como consecuencia de nueva acción de tutela interpuesta por el apoderado de la demandada Inversiones El Cangrejo, visible en anexo 13 del expediente virtual, en sentencia de tutela del 3 de febrero de 2022, ordenó el Superior:

“PRIMERO: CONCEDER el amparo constitucional deprecado, por las razones expuestas. En consecuencia, ORDENAR al Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí que, en un término máximo de cuarenta y ocho (48) horas contado a partir de la notificación de este proveído, imparta al proceso aludido el trámite pertinente, desplegando todas las gestiones necesarias de cara a obtener en el menor tiempo posible el avalúo decretado como prueba de oficio, aplicando si es el caso las sanciones que la ley prevé si el dictamen no se rinde en el tiempo concedido; y, de no lograrse, proceda a decidir con el material probatorio obrante en el plenario, aplicando la regla de juzgamiento derivada del 167 CGP, de igual contenido a la prevista en el artículo 177 del CPC.”.

Por lo tanto, ordenó éste Juzgado a dar cumplimiento a lo resuelto por el Superior requiriéndose al perito nombrado en el proceso, labor que fue infructuosa, trayendo como consecuencia sanción pecuniaria en contra del citado, igualmente se ordenó prueba de oficio a la Secretaría de Planeación del municipio de La Estrella y se ordenó además la citación de las señoras peritas a fin de rendir declaración y proceder el Juzgado a fijar el valor de la indemnización.

En anexo 29 del expediente virtual, la Secretaria de Planeación del municipio de La Estrella, ante requerimiento hecho por el Juzgado, allegó copia de la licencia de construcción nro. 1962 del 25 de junio de 2007, indicando que la misma fue otorgada por un lapso inicial de 24 meses, la que fue luego prorrogada por un lapso de doce meses más hasta el 24 de junio de 2010, de conformidad con lo reglado por el artículo 41 de la Ley 564 de 2006 vigente para la época. Que una vez revisada la cartografía del PBOT que hace parte integral del Acuerdo 042 de 2008 vigente para el 21 de junio de 2010, se evidencia que no se incluye el predio de la referencia en dicho instrumento normativo. Sin embargo, la licencia 1962 del 25 de junio de 2007 fue otorgada con uso industrial. Que, de conformidad con la respuesta anterior, el tipo de desarrollo urbanístico que se

podía desarrollar en el predio de conformidad con la licencia otorgada es industrial.

En la aludida audiencia las mentadas peritas procedieron con la sustentación, indicado al efecto que se basaron en el método residual regulado reglamentariamente, así como en las disposiciones del IGAC, con el cual calcularon el valor de la construcción de la mentada bodega que da cuenta la licencia de construcción para llegar al valor final del predio objeto de la demanda de expropiación, llamando la atención una vez interrogado por la apoderada del INVIAS, lo manifestado por la señora arquitecta Paola Andrea Maheca Rodas, en el entendido de que si hubiera tenido conocimiento y claridad de que la licencia de construcción número 1962 estaba vencida, hubiera ello incidido en la fijación del valor del inmueble, pues tuvieron en cuenta fue la fecha de la oferta de compra que hizo la entidad en su momento al demandado la cual no coincide con la anterior según sus palabras.

Reiteraron las citadas lo indicado en el dictamen rendido a folio 470 que señala como costo del mt2 sobre el área bruta el valor de **\$285.696 respecto a 5.215,36 mt2**, concluyendo el valor del avalúo en la suma de **\$1.074.524.593 respecto a 3.761,08mt2** que correspondió a la franja de terreno expropiada -Fl. 470-; así mismo lo informado a folio 473 donde actualizan el valor total del avalúo a la fecha de la consignación de la suma reconocida y realizada por el INVIAS el 24 de noviembre de 2014 -\$163.186.035,52- para concluir un total de **\$1.178.899.924**, suma que a su vez debe ser actualizada a la fecha de entrega del avalúo, lo que sucedió el 22 de julio de 2016 según la radicación del escrito visible a folio 462, incluyendo los intereses por concepto de lucro cesante para un total de **\$1.490.389.403** como indemnización a favor del demandado.

En la misma audiencia, rindió declaración el señor ANSELMO URSOLA FLÓREZ perito del INVIAS, quien participó *-según indicó-* en la elaboración del dictamen inicial presentado con la demanda, de profesión Ingeniero Catastral y Geodesta, representante legal de la Lonja de Avaluadores de Bogotá. Éste, manifestó que cuando hicieron el avalúo aportado con la demanda realizaron consulta de todos los planos temáticos que pudieran afectar el predio el cual se ubica en el polígono “ZSU03”, clasificado en zona suburbana 03 según dicha sigla. Luego de hacer alusión a la forma en que se clasifica el suelo, agregó que el predio está catalogado como suelo de protección, con tratamiento urbanístico de uso forestal protector, que tal franja tenía su especificidad dentro

de los polígonos del PBOT, no quedando duda de que era rural, sub urbano y de protección siendo valuados todos los predios en la zona con la misma categorización; anotó que dentro de un corredor vial pueden haber diferentes polígonos de los predios como urbanos, expansión urbana, rural, suburbano y de protección. Que la metodología usada fue la de mercado de predios que estuvieran bajo las mismas condiciones; para ello recorrió a pie el sector desde ANCON hasta el sector Primavera visitando todos y cada uno de los predios con otro compañero.

Que en el predio no había obra específica, y bajo esa categoría miraron la norma vigente de acuerdo a la ubicación y polígonos; que la licencia de construcción nunca la aportaron, misma que no la solicitan pues lo hacen cuando hay construcción alguna para verificar su legalidad; cuando se hizo la oferta formal de compra había vencido la licencia; misma que estuvo vigente desde el año 2007 y en todo el tiempo no hicieron ninguna obra en el predio.

Considera que lo que debe reconocer el Estado debe corresponder a lo que se encuentre construido en el predio, más no la obra que va hacer el propietario por lo que se tiene en cuenta es precisamente el estado de la construcción. Que dicha licencia no la conoció al momento de hacer el avalúo, que puede que se haya tomado predios de ese corredor con uso industrial, siendo necesario la ubicación del predio en el PBOT; que el predio del lado fue negociado por el demandado mismo y que conforme con los valores unitarios se pagó a 40 mil pesos el mt².

Agregó el mentado perito del INVIAS que recorrió los 30 predios de la zona, no habiendo llegado a acuerdo para el pago de la indemnización solo con el predio del demandado; que visitó el citado predio y lo único que evidenció en su momento era una explanación sobre el mismo, razón por la que se reconoció el valor de \$40.000 el mt² y no de \$30.000 el mt² de los otros predios; que solo solicitan licencia de construcción si en sitio hallan una construcción a fin de verificar la legalidad de la misma, lo que no sucedió en el presente evento en el que solo pudieron constatar el terreno explanado. Así las cosas, manifestó que la indemnización se tasa de acuerdo a lo hallado en el predio y en el polígono de ubicación del mismo, por lo que una vez verificados los planos temáticos de la zona pudieron determinar el uso del suelo como forestal y de conservación, entre otros. Agregó que en un mismo sector pueden existir diferentes polígonos de suelo, lo que no significa que se pudieran catalogar de la misma manera; esto

al indagarle por el Juzgado sobre los usos que según el dictamen aportado con la demanda tiene el sector como industrial, comercial, de servicios, entre otros.

Una vez interrogado por el apoderado de la parte demandada, confrontando la respuesta que había emitido el municipio de La Estrella a la firma INDIRCO, señalando al efecto que el índice de construcción de vivienda no correspondía a cero -0- como lo había manifestado en su dictamen, se ordenó por el Juzgado nueva prueba de oficio en la que se solicitó información a varios puntos, allegada en su oportunidad por la Secretaría de Planeación mediante oficio radicado 2022 015077 visible en el anexo 52 del expediente virtual anexando certificación dicha dependencia municipal, en la que se indica:

“Una vez analizada la información gráfica que hace parte integral del Acuerdo 02 de 2000 y que se constituye en el marco legal aplicable al predio identificado con MI 001-785433, este no cuenta con expresión gráfica asignable, no obstante lo anterior, las disposiciones del artículo 14 del precitado acuerdo, una vez validado en el territorio, concuerdan con reconocer que el límite del suelo suburbano corresponde a la denominada Cuchilla de La Miel, límite con el municipio de Caldas, y en consecuencia la clasificación del suelo y el uso del suelo vigente al 25 de junio de 2007, corresponde al de clasificación de suelo suburbano de baja densidad con el uso del suelo industrial con corredor comercial y de servicios.”.

Lo anterior se enmarca en lo consagrado en el artículo 12 de la Ley 388 de 1997 adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012.”

CONSIDERACIONES

De acuerdo con todo lo expuesto, es evidente que un punto que constituye disconformidad entre las partes y que a su vez es el fundamento de divergencia entre los dictámenes aportados por la demandada, el Instituto Nacional de Vías –INVIAS- y en particular frente al dictamen elaborado por las peritas Mary Luz Mejía y Paola Mahecha, es precisamente el uso que se le podía dar al predio objeto de expropiación por parte del INVIAS. Al efecto tanto la prueba pericial aportada por la parte demandada Inversiones El Cangrejo SA en Liquidación, así como la prueba pericial ordenada por el Juzgado, coinciden en señalar que el predio le corresponde un uso industrial acorde con dicha licencia de construcción, y la parte demandante INVIAS señala que el uso es rural, que posee una clasificación de predio de conservación y/o recuperación, así los

propietarios lo destinen para uso agrícola, forestal o mixto como uso complementario.

En este punto, de acuerdo con la respuesta inicial dada por la dependencia municipal, Secretaria de Planeación, a prueba de oficio del Juzgado visible en anexo 29 del expediente virtual, llama la atención que en principio indicara que una vez revisada la cartografía del PBOT que hace parte integral del Acuerdo 042 de 2008 vigente para el 21 de junio de 2010, fecha de la entrega provisional del predio al INVIAS, se constató que no se incluyó *–el predio–* en dicho instrumento normativo. Sin embargo, la licencia 1962 del 25 de junio de 2007 fue otorgada con uso industrial a la luz del PBTO adoptado mediante Acuerdos 02 de 2000 y el 020 de 2002.

Llama la atención de este Juzgado, que desde el dictamen elaborado por el INVIAS a través de la Lonja de Profesionales de Bogotá, reconoce las cualidades de la zona, misma que tiene características como consta a folios 95 y 96 del expediente en dicho dictamen, en el que predomina predios con usos múltiples que comprenden actividades residenciales, comerciales, industriales, recreacionales e institucionales; se indica allí que se encuentran actividades como Agropecuaria El Tablón, restaurante el Tablón, la discoteca Bar, la Transportadora, El Vivero, Refractarios, etc.; el sector cuenta con servicios públicos domiciliarios, cuenta con buen transporte, está cerca con las cabeceras municipales de La Estrella, Caldas, Sabaneta y Medellín; la valorización del sector es creciente, además de existir un factor que está valorizando y es el déficit de terrenos para desarrollos. Aspectos estos que insiste este Juzgado son coincidentes en los dictámenes que obran en el expediente y sobre el cual el señor perito del INVIAS MILCIADES URZOLA FLOREZ informó que ello depende del polígono de ubicación del predio, razón por la que en un mismo corredor vial pueden existir predios con usos diferentes de acuerdo a dichos polígonos los cuales no pueden ser equiparados.

Sobre el particular, en la respuesta dada por la Secretaría de Planeación de La Estrella, visible en anexo 52 del expediente, entre otros aspectos indicó la citada dependencia:

“La licencia en comento fue otorgada con fundamento en las disposiciones del Acuerdo 02 de 2000 y el Acuerdo 20 de 2002, este último no contó con información cartográfica toda vez que se constituyó en una precisión de aspectos puntuales de norma urbanística del Acuerdo 02 de 2000. Cabe

indicar que el criterio de interpretación correspondió a la aplicación de los elementos normativos del área colindante que sí contara con expresión gráfica, por ello le fue asignado el uso industrial y de corredor de comercio y servicios que se encuentra identificado gráficamente en el plano 5F usos del suelo rural, que hace parte integral del Acuerdo 02 de 2000 Por lo anterior es preciso indicar además que el hecho que la información gráfica del Acuerdo 042 de 2008 no contara con dicha información catastral, el Acuerdo 02 de 2000 sí reconoció dicha formación, sin embargo la fuente empleada solo fue documentada en la plantilla de los planos adoptados como “Base cartográfica Actualización Catastral 1997”, siendo preciso indicar que desde ese momento se presenta una inconsistencia entre las disposiciones del texto del acuerdo y la expresión gráfica, toda vez que esta evidencia un recorte sin justificación en costado oriental, en límites con el municipio de Caldas, tal y como se indica gráficamente en la cartografía del Acuerdo 02 de 2000. Para claridad se adjunta imagen sustraída de la cartografía del Acuerdo 02 de 2000, demarcando el área de interés en donde se evidencia la expresión de predios asociados a la formación predial de 1997 y la demarcación gráfica con la de la norma urbanística asociada a los usos del suelo rural que primaba en la zona y que se entiende fue el criterio asignable. –Anexa imagen usos del suelo PBOT Acuerdo 02 de 2000.” –Subrayas propias.-

A pesar de lo manifestado por el señor Milciades, no resulta razonable para este Juzgado el tratamiento que da el INVIAS al predio objeto de expropiación sin más miramientos, pues, por una parte, tal como aclara la Secretaria de Planeación de la Estrella, el predio no está comprendido en la cartografía del PBOT, sin embargo contaba con dicha licencia de construcción para uso industrial, aspecto este que encuentra soporte en los usos y características de la zona, al lindar además en una porción con el polígono ZE07DE07 que sí posee dicha característica. Es así como ante el interrogante del Juzgado, respecto a la variación del uso del suelo con la entrada en vigencia del Acuerdo 042 de 2008 señaló: “Como ya se indicó en la respuesta 2.1 en el Acuerdo 042 de 2008 gráficamente el suelo en cuestión quedó localizado por fuera de toda categoría, siendo colindante con predio que se encuentra en una porción dentro del polígono ZE07DE07,...” -Anexo 52 exp.-

En este orden, coinciden los dictámenes visibles en la actuación sobre las diferentes características de la zona, reprochando el INVIAS la sola circunstancia de que al estar vencida la licencia al momento de la oferta formal de compra, notificada el 23 de junio de 2020 a El Cangrejo, el uso del suelo de dicho predio debe ser considerado como rural, agropecuario y de conservación basado en el PBOT contemplado en el Acuerdo 042 de 2008, premisa que no puede ser tenida como única pues no se compadece de lo señalado por los

dictámenes respecto a dichas circunstancias y características del sector, que en su momento fue tomada en cuenta para el otorgamiento de la licencia de construcción de la bodega a la demandada para uso industrial al no existir parámetro normativo aplicable a dicho predio a la luz del PBOT del año 2000, así como a la luz del mismo instrumento contemplado en el Acuerdo 020 de 20022, en palabras de la entidad territorial en respuesta dada al Juzgado en anexo 52 del expediente al no contar el predio *“...con expresión gráfica asignable, no obstante lo anterior, las disposiciones del artículo 14 del precitado acuerdo, una vez validado en el territorio, concuerdan con reconocer que el límite del suelo suburbano corresponde a la denominada Cuchilla de La Miel, límite con el municipio de Caldas, y en consecuencia la clasificación del suelo y el uso del suelo vigente al 25 de junio de 2007, corresponde al de clasificación de suelo suburbano de baja densidad con el uso del suelo industrial con corredor comercial y de servicios.”*.

Es de anotar que si bien uno de los argumentos de la demandante INVÍAS era precisamente que la licencia de construcción al hacerse la oferta formal de compra a la demandada estaba vencida, lo cual había ocurrido para el 24 de junio de 2010, y que si bien la señora perita arquitecta Paola Andrea Mahecha Rodas al ser indagada por la apoderada de la entidad pública manifestó que de haber tenido en cuenta dicha circunstancia su dictamen hubiera sido otro, lo cierto es que, tal como se indicó líneas atrás para la fecha de entrega provisional del predio al INVÍAS tal vencimiento no había acaecido *-21 de junio de 2010 –fl 131 exp C ppal-*; de otra parte, igualmente sería fácil entender que a pesar de estar vigente la licencia por lapso de 3 años en total, sería inocuo construir dicha edificación por parte de la demandada, precisamente por la declaratoria de utilidad pública del bien objeto de expropiación, circunstancia que se deduce con facilidad ante la realidad de la expropiación por lo menos en lo que respecta a periodos cercanos a la misma.

En este orden, si bien no desconoce el Juzgado que para el momento de notificarse la oferta formal de compra por parte del INVÍAS a la demandada Inversiones El Cangrejo SA, esto es, el 23 de julio de 2010, dicha licencia llevaba casi un mes de haber vencido, lo cierto es que el proceso adelantado por el INVÍAS para la declaratoria de utilidad pública de la franja de terreno ya era de conocimiento de la parte demandada Inversiones El Cangrejo, razón por la que resulta fácil deducir que no tendría trascendencia alguna si la licencia se encontraba vencida para el 24 de junio de 2010, pues en definitiva, no era

posible el adelantamiento del proyecto que trata dicha licencia por el desarrollo vial a cargo del INVIAS; además de ello, se cae de su propio peso lo manifestado por la entidad nacional en el entendido de que la licencia, para desestimar la misma, estaba vencida a la fecha de la oferta formal de compra notificada al demandado el 23 de junio de 2010, cuando al momento de la entrega provisional del predio por el demandado, lo que ocurrió el 21 de junio de 2010, la misma estaba vigente; de ahí que se torna intrascendental la vigencia o no de la licencia para la fecha de la oferta formal de compra, pues se trata de una diferencia apenas de días entre el momento en que se encontraba vigente, la entrega provisional del inmueble a favor del INVIAS y la notificación de la oferta formal de compra.

Bajo este panorama es necesario preguntarse por el Juzgado:

¿De no haber sido de interés público y declarado en ese sentido, de utilidad pública, dicha franja de terreno, hubiera podido construirse la mentada obra?.

La respuesta a este interrogante resulta apenas evidente, y es que si la entidad pública no hubiera declarado de interés público dicha franja necesaria para el desarrollo de la vía, el propietario Inversiones El Cangrejo hubiera podido desarrollar la obra y todas aquellas actividades que ello implicara.

El segundo interrogante podría ser:

¿Será que en caso de no ser declarada de utilidad pública dicha franja de terreno, Inversiones El Cangrejo realmente hubiera adelantado la obra?.

Tal cuestionamiento resulta frente al reproche que hace el INVIAS por tener la demandada una licencia vigente tres años y no haber desarrollado ninguna obra y lo manifestado por el señor perito de la entidad Sr. MILCIADES URZOLA FLOREZ, en el entendido de que lo que constituye materia de indemnización y por ende avalúo debe corresponder a *“lo encontrado efectivamente en el terreno”*.

La respuesta a dicho interrogante como la respuesta anterior resulta igualmente evidente para el Juzgado, y es que tal circunstancia es totalmente incierta, pues sólo en el fuero interno de los socios de Inversiones El Cangrejo SA se puede entender contestada la misma, sin embargo, no puede tampoco deducirse la

falta de interés en su ejecución dado el desarrollo mismo del proyecto vial por la demandante así como el hecho mismo de la solicitud de prórroga que en su momento realizó dicha sociedad ante la Secretaria de Planeación, lo que permitió la prórroga de la licencia por 12 meses más, a los 24 iniciales.

Ahora, es sabido que la mentada licencia de construcción 1962 de 2007 otorgada por la Oficina de Planeación del municipio de La Estrella, constituyó en su momento un acto administrativo, el cual como lo manifiesta dicha dependencia no fue demandado ni cuestionada su legalidad ante el Juez competente.

Al respecto es necesario tener en cuenta que, conforme con lo previsto por el artículo 148 de la Ley 1437 de 2011, actual *Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*, le corresponde al Juez de dicha jurisdicción conocer de la demanda con la cual se cuestione la legalidad de los actos administrativos, indicando la norma que *“La decisión consistente en inaplicar un acto administrativo sólo producirá efectos en relación con el proceso dentro del cual se adopte”*. Si bien dicha norma no se encontraba vigente a la expedición de la licencia 1962 de 2007, tal figura de excepción de ilegalidad si lo estaba.

Al efecto, la H. Corte Constitucional en sentencia C 037 de 2000, declaró la exequibilidad condicionada del artículo 12 de la Ley 153 de 1887, norma que establece que *“Las órdenes y demás actos ejecutivos del gobierno expedidos en ejercicio de la potestad reglamentaria, tienen fuerza obligatoria, y serán aplicados mientras no sean contrarios a la Constitución, a las leyes ni a la doctrina legal más probable.”*; anotando la Corte que tal disposición no vincula al juez cuando falla de conformidad con los principios superiores que emanan de la Constitución y que no puede desconocer la doctrina constitucional integradora, en los términos de esta Sentencia.

En dicha sentencia expreso la H. Corporación:

“De todo lo anterior, se concluye que la llamada excepción de ilegalidad se circunscribe entre nosotros a la posibilidad que tiene un juez administrativo de inaplicar, dentro del trámite de una acción sometida a su conocimiento, un acto administrativo que resulta lesivo del orden jurídico superior. Dicha inaplicación puede llevarse a cabo en respuesta a una solicitud de nulidad o de suspensión provisional formulada en la demanda, a una excepción de ilegalidad propiamente tal aducida por el demandado, o aun puede ser pronunciada de oficio. Pero, en virtud de lo dispuesto por la norma sub

exámine tal y como ha sido interpretado en la presente decisión, tal inaplicación no puede ser decidida por autoridades administrativas, las cuales, en caso de asumir tal conducta, podrían ser demandadas a través de la acción de cumplimiento, que busca, justamente, hacer efectivo el principio de obligatoriedad y de presunción de legalidad de los actos administrativos.”.

-Subrayas fuera del texto original.-

De acuerdo con el anterior recuento jurisprudencial, es sabido entonces que la llamada excepción de ilegalidad que pregonaba la actual normativa contenciosa administrativa, cuya práctica se remonta de tiempo atrás, es al Juez Administrativo en quien se encuentra radicada la competencia para pronunciarse al respecto, si se tiene en cuenta por lo menos por el tiempo en que estuvo vigente, para el caso concreto, la licencia de construcción nro. 1962 de 2007, estando vedado para los particulares y las autoridades administrativas desconocer dicho acto mientras no haya sido suspendido o declarado nulo por dicha jurisdicción; licencia que es sabido al interior del trámite perdió su vigencia desde el 24 de junio de 2010.

Bajo este panorama, si bien en la respuesta emitida al Juzgado por parte de la dependencia municipal en mención, se indicó que la licencia fue prorrogada por el término de 12 meses adicionales a los 24 meses iniciales, al no ser demandado dicho acto, presumiéndose que el mismo era legal, ello, a la luz del artículo 41 del Decreto 564 de 2006, modificado por el art. 7 del Decreto Nacional 4397 de 2006, supone que el interesado y demandado en el sub judice, acreditó el inicio de la obra a la luz del inciso 3º de dicha norma, el cual prevé que podrá ser prorrogada la licencia si el constructor certifica el inicio de la misma, lo que efectivamente tuvo que suceder, desconociéndose de manera concreta a partir de qué momento la parte demandada dejó de adelantar acciones concretas para su ejecución, pudiéndose colegir, se itera, que la razón pudo estar radicada precisamente en la ejecución de la vía por el INVÍAS.

Ahora bien, a pesar de todo lo expuesto, y sin pretender el suscrito Juez desconocer la presunción de legalidad que le asistió a la licencia de construcción en tiempo de su vigencia, no puede dejarse de lado que la misma entidad territorial municipio de La Estrella certificó en su momento de acuerdo a las normas del PBOT el uso del suelo que en principio el INVÍAS tuvo en cuenta para la valoración del predio, por lo cual con desconocimiento de la mentada licencia fue designado el avalúo visible con la demanda, misma inconsistencia que surgió a raíz de la falta de precisión que ahora nuevamente informa la Secretaría de Planeación en anexo 52 del expediente, al absolver los interrogantes del Juzgado, manifestando que la licencia en comento fue otorgada con fundamento en las disposiciones del Acuerdo 02 de 2000 y el

Acuerdo 20 de 2002, que este último “...no contó con información cartográfica toda vez que se constituyó en una precisión de aspectos puntuales de norma urbanística del Acuerdo 02 de 2000”, anotando “...que el criterio de interpretación correspondió a la aplicación de los elementos normativos del área colindante que sí contara con expresión gráfica, por ello le fue asignado el uso industrial y de corredor de comercio y servicios que se encuentra identificado gráficamente en el plano 5F usos del suelo rural, que hace parte integral del Acuerdo 02 de 2000.”; agregando además: “Por lo anterior es preciso indicar además que el hecho que la información gráfica del Acuerdo 042 de 2008 no contara con dicha información catastral, el Acuerdo 02 de 2000 sí reconoció dicha formación, sin embargo la fuente empleada solo fue documentada en la plantilla de los planos adoptados como “Base cartográfica Actualización Catastral 1997”, siendo preciso indicar que desde ese momento se presenta una inconsistencia entre las disposiciones del texto del acuerdo y la expresión gráfica, toda vez que esta evidencia un recorte sin justificación en costado oriental, en límites con el municipio de Caldas, tal y como se indica gráficamente en la cartografía del Acuerdo 02 de 2000...”.

Adicionalmente se reitera lo indicado por dicha dependencia municipal, en el entendido de que “...al no existir circular o mecanismo de interpretación que precise dichas condiciones para el predio en comento, este despacho no puede ampliar su concepto al respecto”. Además, anotó: “De la transcripción del fragmento del oficio 1022-00007437 del 30 de noviembre de 2010, se puede establecer dos actuaciones, de un lado que el municipio se pronunció aplicando la normatividad propia para el suelo rural bajo el entendido que interpretó que dicho suelo gozaba de tal categoría, en virtud a la contradicción normativa que presenta el área de interés. (...) por lo tanto ante dicha situación jurídica se puede determinar a ciencia cierta, que hoy **existe un vacío normativo que se generó en la aplicación de la circular 01 de 2015 y que ante la no existencia de norma expresa, este despacho no puede pronunciarse al respecto toda vez que si bien si se evidencia que hubo cambio si se homologa con el polígono ZE07DE07, dicho polígono hoy va delimitado por la quebrada la Montañita, y en consecuencia, esta zona no precisa norma particular.** Como ya se indicó en la respuesta 2.1 en el Acuerdo 042 de 2008 gráficamente el suelo en cuestión quedó localizado por fuera de toda categoría, siendo colindante con predio que se encuentra en una porción dentro del polígono ZE07DE07.”.

–Negritas y subrayas fuera del texto original.–

Ahora, el INVIAS a través de su apoderada allegó escrito en el que refirió como conclusiones a dicha respuesta de la Secretaría de Planeación visible en anexo 54

del expediente en el cual insiste que de acuerdo con el PBOT aplicable al predio está ubicado en suelo rural y demás connotaciones que ha alegado a lo largo del proceso, lo cual reiteró en su alegación final; apreciaciones que no resultan ajenas precisamente frente a las inconsistencias informadas por la entidad territorial y que tampoco pueden dejarse a un lado para estimar el valor de la indemnización por este Juzgado.

Así las cosas, de lo anterior, puede verse con claridad que existen manifestaciones de la administración municipal contradictorias, reconociendo la existencia del vacío normativo en lo que a la porción del predio se refiere, al efecto, tal irregularidad, en contravía con lo señalado por el parágrafo 3º del artículo 12 de la Ley 388 de 1997²

De la fijación del avalúo por el Juzgado:

Acorde con lo anterior, si bien no se desconoce que no corresponde al suscrito apartarse de los atributos de la licencia 1962 de 2007 como acto administrativo que tuvo una vigencia por el lapso de tres años desde el 24 de junio de 2007 al 24 de junio de 2009, siendo prorrogada por 12 meses más hasta el 24 de junio de 2010, es evidente el vacío normativo al que alude la Secretaría de Planeación de La Estrella, que para éste Juez arroja un gran manto de duda respecto a la realidad económica del predio objeto de esta demanda, que se ve reflejado en los dictámenes obrantes en el expediente; razones por las que en armonía con lo previsto por el artículo 230 Superior, en palabras de la Corte Constitucional en sentencia antes citada, “... *la actividad sentenciadora de los jueces, ... se sujeta únicamente al ordenamiento jurídico estructurado a partir de la Constitución, sus principios y valores superiores y aplicado al caso concreto en términos de verdad y de justicia*”; razones por las que se torna como indispensable que sea el operador

² “PARÁGRAFO 3o. <Parágrafo adicionado por el artículo 190 del Decreto 19 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.

En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.”.

jurídico con las probanzas visibles en la actuación, tal como lo ordenó el Superior en sentencia de tutela, y a fin de finiquitar el litigio, conciliando los intereses particulares con los de la entidad pública, que se tomen diferentes elementos probatorios del expediente a fin de fijar el precio de la indemnización que se deberá reconocer al particular por la expropiación de la franja de terreno que ocupa la atención de esta providencia.

Al respecto de la indemnización en casos como el sub judice, la Corte Constitucional, en sentencia C 750 de 2015 indicó:

“...el resarcimiento comprende el desembolso de los perjuicios materiales por lucro cesante y el daño emergente, lesiones que deberán ser cubiertos, siempre que sean ciertos. Por el contrario, la indemnización no incluirá el pago de perjuicios morales, puesto que este desembolso carece de correspondencia con una subsanación de lesiones reconocida en el artículo 58 Superior, resarcimiento que no es pleno. Dicho argumento se maximiza si se tiene en cuenta que el dolor que pueda sufrir el particular por la pérdida de su derecho de propiedad no es reparable.”.

Igualmente, en sentencia C 306 de 2013 indicó la Alta Corporación:

“...la persona expropiada no tiene por qué soportar una carga específica que debe asumir toda la sociedad, en razón del principio de igualdad de todos ante las cargas públicas, cuyo fundamento es el derecho de igualdad establecido en el artículo 13 de la Carta. Esto explica entonces que el ordenamiento superior haya consagrado el derecho a la indemnización reparatoria en cabeza del afectado. (...) Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria (...), ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado...La indemnización, entonces, no se limita al precio del bien expropiado, sino que puede abarcar los daños y perjuicios que sufrió el afectado por la acción de la administración. Con todo, esta reparación es distinta a la prevista en el artículo 90 superior que comporta la responsabilidad patrimonial del Estado por daños antijurídicos generados por las acciones u omisiones de las autoridades públicas. Alrededor de esta problemática, la Corte indicó: “En primer lugar, el artículo 58 se refiere a un daño que no es antijurídico, puesto que el mismo texto constitucional establece que el particular debe soportar la carga de ser expropiado, es decir, el daño resultado de la expropiación sí debe ser soportado por el expropiado, lo cual no significa que dicho daño no deba también ser indemnizado, por mandato expreso de la Constitución. La existencia de tal deber justifica que la indemnización en caso de expropiación no tenga siempre que ser integral – como si lo exige el artículo 90 Superior (...).”

Además, señaló la providencia entre otros requisitos que: “...el valor de la indemnización por expropiación reconocido como justo, en el caso concreto, se mantenga en el tiempo, si el expropiado actúa en los negocios diligentemente”.

- Subrayas fuera del texto original.-

Es claro entonces a la luz de las apreciaciones transcritas, que, si bien el particular tiene derecho a dicha indemnización, y que la misma debe comprender el daño emergente y el lucro cesante, tales conceptos deben estar demostrados con claridad, premisa esta que se cierne como presupuesto necesario al interior del presente trámite.

El párrafo del artículo 399 del CGP prevé al respecto: *Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir.”*

La H. Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación 3889-2021, Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona del ocho (8) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), indicó lo siguiente:

“La disposición no refiere si la indemnización debe ser “justa” e “integral”, como se enfatiza en los cargos, pero si la involucra ante la necesidad de ponderar los derechos de la sociedad y del propietario expropiado. Es justa cuando existe una relación retributiva o correctiva, verbi gratia, “si el expropiado sufrió un perjuicio de 100, deberá recibir 100 como indemnización”, empero, “si el daño causado por un hecho, se compensa por el provecho derivado del mismo, no hay lugar a indemnización porque ésta no resulta justa”.

(...)

La indemnización, entonces, no se circunscribe al daño emergente representado en el valor del bien que sale del patrimonio del expropiado. Incluye el lucro cesante derivado de la actividad económica que actualmente se desarrolla en el inmueble afectado por el hecho de la expropiación y se concretiza en la ganancia o provecho que se deja de reportar por la limitación o suspensión de la empresa que venía realizando su propietario. Por supuesto, siempre consultando o equilibrando los intereses involucrados, tanto de la comunidad como del particular.

(...)

El daño, al igual que su medida, el perjuicio, debe ser real y cierto, y no eventual o meramente hipotético. Desde luego, no necesariamente requiere que se actual, porque el “daño cierto y futuro (...) también es indemnizable” 5.

Se necesita, sí, su comprobación, salvo que se presuma, como ocurre con la cláusula penal y los intereses de un capital por el simple retardo.”.

- Subrayas fuera del texto original.-

Por lo tanto, insiste el Juzgado que se tomarán diferentes aspectos y elementos de las pruebas visibles en la actuación para fijar el valor de la indemnización, entre ellos el dictamen aportado por las señoras peritas Mary Luz y Paola Mahecha; sin embargo, dicho dictamen no se acogerá en su integridad, pues encuentra razonable atender argumentos tanto de la parte demandante como de la parte demandada, reiterando que, al existir una dicotomía evidente respecto a la licencia de construcción vs las normas del PBOT del municipio de La Estrella, los mismos deben incidir en la realidad económica del predio para la época de la expropiación como se verá a continuación.

En ese sentido este Juzgado tomará como valor del metro cuadrado la suma señalada en la experticia efectuadas por las citadas, sin embargo la misma será reducida al 50%, aclarando que, ello no lleva a desestimar la presunción de legalidad de acto administrativo de carácter particular por el tiempo en que estuvo vigente, pero que hace evidente, la falta de certeza de elementos suficientes tanto del parte del demandante como del demandado para sostener una única posición, y menos de tomar en su integridad el dictamen aportado por las peritas, el cual igualmente a raíz de la inseguridad jurídica creada por la entidad territorial no genera el grado de convencimiento de este Juzgado para ser acogido en su integridad, lo que se hizo manifiesto en sus interrogatorios.

Se agrega a lo anterior que los argumentos dados por la parte demandada y los dictámenes aportados por ésta, así como el presentado de manera individual por la ingeniera Mary Luz Echavarría, respecto al área que quedó en desuso como área plana de 5.215.38, misma de la que se descontó el área expropiada, quedando un residuo 1.454.30mt² que debería tenerse en cuenta para ser calculada como parte de la indemnización *-aspecto del que se dio cuenta los diferentes dictámenes aportados por la demandada-* no tiene sustento para este Juzgado, en tanto dicha porción de 1.454.30mt² no fue objeto de expropiación por el INVÍAS, menos se tiene certeza a que áreas corresponde y el mejor uso que hubiere podido darse a la misma, pues más allá de eso, suponer tales aspectos, redundarían en simples especulaciones, tan es así que en el último dictamen elaborado por las peritas Mary Luz y Paola Mahecha tal aspecto no fue tenido en cuenta.

Así las cosas, se tendrá como valor total pendiente de pago por el INVÍAS el valor del predio expropiado, sin el reconocimiento del señalado lucro cesante que se fijó en la pericia de las peritas Ingeniera Mary Luz y Paola Mahecha, pues no es lo mismo -y en eso coincide el suscrito con el señor perito MILCIADES del INVÍAS-, que se expropie una franja de terreno donde existe una obra construida, con una franja de terreno en la que solo existió durante tres años una licencia de construcción con las inconsistencias reconocidas por la misma Secretaría de Planeación de La Estrella frente a los instrumentos normativos de los Acuerdos 02 de 2000, 020 de 2002 y 042 de 2007/8, máxime se insiste que no se acreditó pérdida de oportunidad alguna para el demandado respecto a lo expropiado.

En otras palabras, al no haberse realizado dicha obra, mal podría el Juzgado reconocer lucro cesante cuando el mismo no se encuentra acreditado en la actuación, pues está claro que la obra no existió, solo se vislumbró al interior de una licencia de construcción en las circunstancias mencionadas, y si bien el señor perito del INVÍAS indicó al Juzgado que observó solo en el terreno una explanación, dicha obra no pasó de eso, esto es, de estar contemplada en el papel al momento de su entrega a la entidad, sin que se acredite de lo actuado alguna pérdida de oportunidad o negociación efectiva para su construcción, o alguna otra circunstancia que determinara con certeza meridiana que existiere acuerdos verbales o escritos que indicara futuras negociaciones sobre dicha bodega -como promesas de contrato o semejantes-. Por lo tanto, se apartará el Juzgado del lucro cesante que conceptuó el dictamen de las señoras peritas Mary Luz y Paola Mahecha para en su lugar reconocer solo el valor del predio dada la connotación que tenía al contar con una licencia de construcción de obra para la época de la entrega provisional al INVÍAS tal como se ha considerado.

De lo expuesto, es claro para el Juzgado que en la presente providencia se fijará el valor de la indemnización conforme con las probanzas visibles en la actuación, consultando los intereses generales y a su vez los del administrado sujeto pasivo de la expropiación, no teniendo asidero las manifestaciones dadas como alegatos por los apoderados de las partes en audiencia, dado que, frente a lo manifestado por Inversiones El Cangrejo, en el entendido de que obran varios dictámenes que otorgan dicha indemnización en más de mil millones de pesos y solo un dictamen en la suma indicada por el INVÍAS, lo cierto es que la entidad territorial ante el vacío normativo en que se basó la expedición de la licencia creó una situación de inseguridad jurídica que motivó la controversia sobre el mentado valor, no pudiendo ser ajeno el Juzgado a la situación particular y subjetiva creada así fuera en esos

términos a favor del administrado, ni tampoco a las consecuencias que ello puede aparejar sobre la determinación del valor del predio, precaviendo un posible detrimento del patrimonio público, por lo que resulta igualmente asignable dicho valor con criterio de equidad frente a la situación particular del inmueble para la época de la expropiación.

En consecuencia, es claro para este Juzgado que el único daño cierto, actual y no hipotético lo constituye la expropiación propiamente dicha sobre la franja de terreno, indemnización que se fijará actualizada en los siguientes términos.

Recapitulando, en dicho medio de convicción señalaron las peritas que el valor del metro cuadrado una vez aplicado el método técnico residual, ascendió a la suma de \$285.696,00; por lo que multiplicado por 3.761,08 mts² que fue el área expropiada el resultado arrojó la suma de \$1.074.524.593,00. Que uno de los insumos tenidos en cuenta para su elaboración era precisamente que el predio contaba con una licencia de construcción para una bodega de 2.373.56 mts, por lo que la metodología idónea a aplicar era precisamente la residual a fin de calcular el costo de la bodega construida y descontar ítems hasta llegar al valor del predio de la suma indicada de \$1.074.524.593,00. Ahora, sobre este punto, no tendrá en cuenta el Juzgado la forma en que en el dictamen se calculó en la totalidad de metros expropiados, pues tal como se indica por las auxiliares de la justicia y según se desprende de la propia licencia de construcción el área construible correspondía 2.373.56 mt², que multiplicados por el valor del metro cuadrado de \$285.696, arroja como resultado la suma de 678.116.597,76., el cual reducido un 50% da como resultado \$339.058.298,88. Sobre el excedente de predio expropiado, esto es, 1.387,52, deberá tenerse en cuenta el valor del metro cuadrado señalado por el perito del INVÍAS señor MILCIADES en la suma de \$30.000, si se parte de la idea de que el valor de \$40.000 fue asignado al encontrar en el predio una explanación, punto este tenido en cuenta en el método residual adoptado en el último dictamen, arrojando dicha área un valor de **\$ 41.625.600**, que sumados al valor anterior, arroja como resultado **\$380.683.898,88**; suma esta que deberá reducirse el valor a descontarse de **\$163.186.036** pagada por el INVÍAS al demandando el 24 de noviembre de 2014, lo que da como valor **\$217.497.862,88**, que deberá ser indexada desde el 24 de noviembre de 2014 -fecha en la que se entregó la suma de \$163.186.036 por el INVÍAS- a la fecha de la presente providencia, conforme con IPC inicial por el IPC final -*índices de empalme certificados por el DANE*-. Operación que arroja por suma total a reconocer a la demandada pendiente de pago de **TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS**

MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$324.276.752), a cargo del INVAS.

De acuerdo con lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí;

RESUELVE

Primero: Fijar como valor de la indemnización pendiente de pago por parte de la demandante INSTITUTO NACIONAL DE VIAS –INVIAS- a la demandada INVERSIONES EL CANGREJO SA EN LIQUIDACIÓN, correspondiente al valor del predio objeto de expropiación, la suma total indexada de **TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$324.276.752),** según las consideraciones expuestas en la presente providencia.

Segundo: Una vez en firme la presente decisión se ordena el archivo de la actuación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 52** fijado en la página web de la Rama Judicial el **19 DE OCTUBRE DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

Firmado Por:
Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - Antioquia

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: **63c7d71534c5d199e0abfda92d162cfda7a98f271098de47766a3b78c6295688**
Documento generado en 18/10/2022 02:52:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>