

SEÑORES
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI

EXPROPIACIÓN: 001 2013 00153
REF: RECURSO DE APELACIÓN

Karen Viviana Armenta Maestre, en mi calidad de apoderada del Instituto Nacional de Vías, procedo a interponer recurso de apelación contra la providencia de 14 de octubre de 2022, que fijó el monto de la indemnización en el proceso de la referencia por las razones que a continuación se exponen:

En la escritura pública 2027 de 6 de julio de 2000 se observan los linderos del predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-785433 de la ORIP zona Sur Medellín y con base en ello y los planos temáticos y cartografía, se ubicó el predio en disputa pese a la difusa respuesta del Municipio de la Estrella, ratificando la situación física y legal encontrada por INVIAS (ver los gráficos del escrito con el que se dio respuesta a lo indicado por el Municipio de la Estrella previo a alegatos).

Así las cosas, la existencia en su momento de una licencia de construcción o no, deviene en irrelevante porque tal como se indicó, para el momento en que INVIAS oferta la compra, se debía aplicar sin ninguna otra consideración, el Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se hizo.

La oferta formal de compra de INVIAS se dio el 13 de julio de 2010 y se inscribió en el folio de matrícula tal como se observa en la anotación número 5. La notificación a Inversiones el Cangrejo sobre la oferta formal de compra data del 23 de julio de 2010. El 2 de agosto de 2010, la mencionada empresa notificó a INVIAS su negativa en aceptar la oferta de compra, razón por la cual el Estado Colombiano, a través de la entidad que represento, emitió la Resolución 6303 de 23 de diciembre de 2010, notificada el 3 de febrero de 2011.

La entrega anticipada al INVIAS se produce el 21 de junio de 2010 y no es una fecha relevante como aparentemente parece indicarlo el juez de instancia.

La licencia de construcción estuvo vigente hasta el 24 de junio de 2010, luego todos los aprovechamientos urbanísticos del predio están dados por el plan de ordenamiento territorial **el Acuerdo 42 de 30 de diciembre de 2007, publicado el 25 de enero de 2008.**

Todo el material probatorio es coincidente en afirmar que el predio de Inversiones el Cangrejo con Matrícula Inmobiliaria 001-785433, se encuentra dentro de la clasificación de suelo RURAL, ubicado dentro de la subcategoría Suburbana. En consecuencia, la afirmación

de la parte demandada en su escrito de contestación no es cierto, lo que además pone de presente el error grave en que ha incurrido el dictamen conjunto que obra en el plenario donde también se afirmó que el predio es URBANO. Ni lo fue con el Acuerdo PBOT del año 2000, bajo el cual se le confirió licencia, ni lo es de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial 42 de 2008, bajo el que se hizo oferta formal del compra.

INVIAS ha sostenido y seguirá sosteniendo que el predio además de ser rural, suburbano también es suelo de protección. El acuerdo 42 de 2008. Cuenta con diferentes planos temáticos que ubican el predio por las colindancias Norte: La quebrada la Montañita y Oriente: La variante a Caldas. Como se observa en el plano de Tratamientos e Intervenciones, ese polígono delimitado por la quebrada la Montañita, hace parte del ZSU 03 con la subzona de suelo de Protección regulada y de Consolidación.

Según el plano de **USOS DEL SUELO**, el predio está en **SUELO RURAL**, en el polígono de USO FORESTAL PROTECTOR- (Color verde).

El polígono anterior colinda por el Oriente, al otro lado de la variante, con un polígono Residencial Suburbano, **pero el Predio Objeto del estudio NO está ubicado en ese lado de la variante, por lo tanto, NO le aplica.**

FRENTE a la LICENCIA: probado como se encuentra que la licencia estuvo vigente hasta el 24 de junio de 2010, no es cierto lo que se informó en la contestación que INVIAS obró de mala fe y les hizo entregar el predio bajo la promesa del pago justo por el inmueble, pues la entrega anticipada se dio tan solo 3 días antes del vencimiento de la licencia, luego un proyecto inmobiliario no se desarrolla en ese cortísimo lapso. Adicionalmente, la oferta de compra se hizo 21 días después, esto es, el 13 de julio de 2010, que es el hecho cierto y registrable, como en efecto lo fue.

Consecuentemente con lo dicho, es respetable para INVIAS las dificultades en la valoración probatoria y las razones argumentadas del juez para dirimir este conflicto en la forma en que lo hizo y aunque somos respetuosos de las decisiones de los jueces, en defensa del patrimonio público, para INVIAS la decisión coherente con los graves errores que aportó el dictamen cualificada (IGAG y auxiliar de la justicia) y una licencia de construcción vencida que nunca se ejecutó pese a que estuvo vigente desde el año 2017, es que se tomara el avalúo aportada por la entidad plenamente y frente a la totalidad del predio.

El método residual empleado por el peritaje cualificado partió de varios errores graves:

1. Una clasificación del suelo ERRADA (no es y nunca fue urbano)
2. Tomaron una licencia de construcción NO VIGENTE como se admitió por las peritos
3. El tomarse esos dos supuestos errados se asignan valores de construcción de un proyecto imaginario y se arroja precio M2 que no debió calcularse NUNCA porque ese suelo no tenía ninguna condición diferente a la del predio del mismo propietario que sí fue enajenado por este en forma voluntaria y frente a la que se pagaron 30.000 por M2.
4. El valor del m2, que surge del ejercicio financiero de ir descontando según el método residual valores de costos directos, indirectos, financieros, otros del m2 construido

para la época, tiene errores aritméticos, pues en el mismo dictamen le otorgó 16% y de la fuente empleada, llevada a valores porcentuales, el peso era casi del 50%, como en efecto lo indica la usanza, de suerte que de ahí en adelante, toda la estructura financiera del método es ERRADA y ese valor residual del lote está mal calculado, por lo que el juez tomó como base una cifra errada, que aunque tratada de enmendar vía descuento del 50%, en todo caso, el valor final del M2 de lote, sigue inflado respecto de lo que debió ser.

Nótese que frente a avalúo conjunto de peritos designados en el proceso: En su oportunidad INVIAS indicó la razón por la cual el dictamen adolece de errores graves, que ameritan sea desestimado señor juez para revocar su decisión.

-Como se dijo el predio no es URBANO como se afirma.

-Para el momento de la oferta de compra, la licencia de construcción no estaba vigente como se certificó por la autoridad de ordenamiento territorial.

-El método residual se aplicó frente a un supuesto de obra que nunca ocurrió pese a que la licencia se otorgó desde el año 2007 y ni para el momento de la entrega anticipada, ni para el momento de la oferta formal de compra obró medida cautelar que impidiera la construcción.

La aplicación el método residual no indica los valores porcentuales y yerra la misma fórmula cuando dice que se basó en valores de construcción para MEDELLÍN de la revista Construdata, que los fijó para ese tipo de proyectos en 2 millones y en su relato la ingeniera Mary Luz indica que casi 1 millón indica la revista es por costos directos (materiales, mano de obra, equipos, entre otros) pero contrario a su propia fuente de consulta, indica en dictamen que los directos pesan 16% y los engloba con los financieros, cuando claramente si de 2 millones casi 1 millón pesan los directos, esto refleja el 50% que sí es acorde con la usanza comercial de que los directos están entre el 40% y el 65% y los financieros entre el 3% y el 5% de la estructura total de costos de un proyecto inmobiliario y ni qué decir de esa utilidad (éxito en ventas del sector!). EN CONSECUENCIA, al valorar los directos en solo 16% cuando claramente de su propia fuente en realidad pesan el 50%, modifica toda la aplicación del método residual, pues quedarían solo

5. Sobre nuestro avalúo: Se tiene soporte de que el predio siempre ha sido rural y se halla en un suelo de protección. Adicionalmente, el método comparativo de mercado tenía que usar como comparables, predios en las mismas características del predio de referencia, de ahí que uno de sus colindantes, también propiedad del mismo Inversiones El Cangrejo, predio 13D1, del cual se aportó avalúo y certificación al proceso, se le pagaron \$35.000 m2, predio que fue adquirido en enajenación voluntaria.

Avalúo INVIAS \$152.043.200 monto que se pretende sea el único tenido en cuenta y en tal sentido sea revocada la decisión de instancia. Y aún más, si la licencia es el elemento que pone de presente la contraparte para alegar perjuicios y un mayor valor de M2, lo cierto es que cuando INVIAS ofertó por el predio y en efecto cuando demandó en expropiación, ese



acto administrativo ya no estaba produciendo sus efectos por lo que no se de dónde surge la expectativa legal de la demandada de obtener beneficios de un acto administrativo que salió del mundo jurídico y nada tenía que cuestionar para esos momentos INVIAS e incluso para hoy pues esa licencia feneció por causas no imputables a la entidad que represento.

En los anteriores términos dejo sentada mi inconformidad señor juez.

Con el respeto acostumbrado,

KAREN VIVIANA ARMENTA MAESTRE

CC. 1.065.578.784

T.P 172582C.S de la J.

Correo: karenarmenta@hotmail.com



Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL

CIRCUITO DE ITAGÜÍ

E.S.D.

Ref.: proceso de expropiación promovido por el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS en contra de JUAN CAMILO OSPINA GUTIERREZ y otro.
Radicación: 0536031030012013-00153-00

Señor Juez:

Le manifiesto que reasumo el poder que sustituí en el Dr. Felipe Vélez Peláez. Y que —en ejercicio de dicho poder y en representación de la parte demandada— interpongo *recurso de apelación* en contra del auto¹ fechado el 14 de octubre de 2022 (notificado en estados del día 19 del mismo mes), mediante la cual su despacho fijó el valor de la indemnización que debe pagársele a la demandada.

Procedo —de conformidad con lo previsto en el artículo 322 del Código General del Proceso— a exponer los reparos concretos que le hago a esa providencia y, adicionalmente, a sustentar el recurso.

1. Errores relativos al daño emergente. El *a quo* cometió una pluralidad de errores al momento de fijar el valor del inmueble expropiado por el INVIAS, mismos que agrupo en este acápite y que enlisto así:

- Reducir en un 50% el valor del metro cuadrado.
- Desmembrar imaginariamente el inmueble expropiado para darle valores distintos y haberle reconocido valor al avalúo presentado por del INVIAS.
- Ignorar que el daño emergente que se le causó a la demandada no fue solo el valor de la franja expropiada, sino, además, el lote de terreno que quedó inutilizable por efectos de la expropiación.

1.1. Reducir en un 50% el valor del metro cuadrado. El *a quo* determinó que re-

¹ En estricto sentido, la providencia debió denominarse sentencia, comoquiera que con ésta se resolvió (aunque equivocadamente) el litigio.

duciría a la mitad el valor del inmueble porque, supuestamente, el municipio de la Estrella generó una situación de inseguridad jurídica. En efecto, dijo el juez:

(...) 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.** (...) (Las subrayas y negrillas son propias).

Las inquietudes no se hacen esperar: ¿de dónde saca el juez que un inmueble vale menos porque aquel tiene inquietudes (infundadas, por demás) sobre la legalidad de un acto administrativo? ¿De dónde que esa duda «cueste» la mitad del valor del bien? ¡De ningún lado! O, mejor, de ninguna norma jurídica, que es lo que verdaderamente importa. Ciertamente, el juez debe someter sus decisiones al ordenamiento jurídico; no a su mero arbitrio². Y, más en concreto, debe someterlas (porque así se lo impone la ley) a las pruebas legalmente practicadas:

Artículo 164. Necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho.

En suma, pues, un inmueble vale lo que vale (y esto se determina con las pruebas); no lo que el juez dice, por sus dudas, que vale.

Pero hay más: no solo se equivocó el *al quo* al reducir el valor del bien sin justificación alguna, sino que, además, se equivocó en el hecho de considerar que el municipio de la Estrella había generado una situación de inseguridad jurídica. Tal situación no existe y nunca ha existido: las características jurídicas y económicas del inmueble siempre han estado definidas por la licencia de construcción y su respectiva prórroga;

² Distinto sería, y no es el caso, que hubiese una norma que lo habilitara para fallar en equidad.

que el INVIAS no haya tenido la diligencia suficiente para inquirir sobre si esa licencia existía al momento de realizar su avalúo es algo bien distinto.

En efecto, como el mismo *a quo* lo reconoce, esa licencia —que es un acto administrativo cuya legalidad no puede confutarse— estaba vigente al momento de hacerse el avalúo por parte del INVIAS y lo estuvo hasta el momento en que se entregó el inmueble expropiado. Lo que causó la abismal divergencia entre las valoraciones presentadas fue la negligencia de esa entidad al no consultarle a la autoridad competente —que no son ellos mismos, sino el municipio de la Estrella— cuál era la realidad económica y jurídica específica del inmueble, sino concluirlo unilateral y equivocadamente con un estudio de unos planos temáticos (genéricos) que solicitaron. El interrogatorio que se le hizo al Sr. Milcíades Urzola Flórez revela claramente esa negligencia; dijo el Sr. Urzola (a partir del minuto 17:28³) :

(...) esa licencia de construcción, si estaba vigente o no vigente cuando uno hace el avalúo, nunca la aportaron; nunca dijeron “mire aquí tengo esta licencia no se le puede olvidar” ... Nosotros no lo hacemos (no la solicitamos) porque la solicitamos cuando vemos que hay una construcción para ver la legalidad de esa construcción (...)⁴

El INVIAS, entonces, al hacer su avalúo, no consultó cuál era la norma de uso de suelos específica del inmueble (sino que solicitó unos planos temáticos genéricos) ni si el mismo tenía licencia de construcción vigente⁵. Por ello, por esa negligencia, es que consideró que se trataba de un inmueble en una zona de protección y con uso rural. Si hubiese obrado diligentemente —como debió hacerlo—, el municipio de la Estrella le hubiese respondido (como lo ha hecho siempre a lo largo de este proceso) que el uso era industrial y que había una licencia vigente; lo que le habría permitido hacer un avalúo ajustado a la realidad.

3

https://etbcsj-my.sharepoint.com/personal/j01cctoitagui_cendoj_ramajudicial_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?ga=1&id=%2Fpersonal%2Fj01cctoitagui%5Fcendoj%5Framajudicial%5Fgov%5Fco%2FDocuments%2FEXPEDIEN- TES%20PROCESOS%20DIGITALES%2F270EXPEDIENTES%20PROCESOS%20JUDICIALES%2F20PROCESOS%20PRIMERA%20INSTANCIA%2F2013%2F05360310300120130015300%2F42GrabacionAudienciaPar- te5%2Emp4&parent=%2Fpersonal%2Fj01cctoitagui%5Fcendoj%5Framajudicial%5Fgov%5Fco%2FDocuments%2FEXPEDIENTES%20PROCESOS%20DIGITALES%2F270EXPEDIENTES%20PROCESOS%20JUDICIALES%2F20PROCESOS%20PRIMERA%20INSTANCIA%2F2013%2F05360310300120130015300

⁴ Esa afirmación —además de contradecir lo que venía de indicar el Sr. Urzola en el sentido de indicar que sí había unas construcciones— genera, por lo menos, esta inquietud: ¿qué pasa en los casos en los que la licencia se otorgó el día anterior? ¿También hacen de cuenta que la licencia no existe?

⁵ Por cierto, valga destacar que esa licencia nunca se les pidió a mis poderdantes.

Para terminar este punto, debo insistir en el hecho de que la licencia de construcción —que es la que determina la realidad económica y jurídica del inmueble— es un acto administrativo de carácter particular cuya legalidad no puede ser desconocida más de una década después; máxime cuando (como es el caso) la autoridad que la expidió ha explicado con suficiencia los fundamentos para su promulgación.

1.2. Desmembrar imaginariamente el inmueble expropiado para darle valores distintos y haberle reconocido valor al avalúo presentado por del INVIAS. El *a quo* —aparte de considerar que puede dividir a su arbitrio en dos el precio de un bien— juzgó admisible (sin ningún soporte normativo o técnico) hacer una separación mental del inmueble para asignarle a esas partes imaginarias distintos valores⁶. Esto dijo:

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 construable 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** (...) (Las subrayas y negrillas son propias)

Aunque el yerro es evidente, no está de más exponerlo. Dos razones permiten concluir que esa decisión del juez es equivocada: una, de orden lógico; otra, de orden normativo. Comienzo por la primera: ¿es acaso razonable valorar las cosas disgregándolas? Discúlpeleme la impiedad verbal, pero ¿es razonable valorar, por ejemplo, una casa sumando cuánto vale el baño, cuánto vale la cocina, cuánto vale la alcoba principal? ¿o valorar un carro sumando el valor de las bujías, el de las llantas, el del líquido de frenos...? ¡No! La razón indica que las cosas se valoran como unidad; no como un conjunto de elementos inconexos⁷. Y, si eso es así, hacer lo que hizo el *a quo* transgrede lo previsto en el artículo 176 del Código General del Proceso, que impone:

⁶ Ni siquiera en el avalúo del INVÍAS eso se hizo.

⁷ Esto es así porque, bien se sabe, el todo es distinto a la sumatoria de sus partes.

Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, **de acuerdo con las reglas de la sana crítica**, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

El juez **expondrá siempre razonadamente** el mérito que le asigne a cada prueba.

La segunda razón es más contundente (y a la vez más sencilla): los avalúos para este tipo de procesos se encuentran normados por la Resolución Número 620 de 2008 del IGAC, misma que, en ninguna parte, para el método empleado (que es el residual), exige que se dividan imaginariamente los bienes, sino que, por el contrario, indica que el valor que se obtiene de aplicar el método es el valor total del inmueble:

Art. 14. Método o técnica residual (...) El valor resultante de esta técnica **es el valor total del inmueble**, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción (...)

Si en ninguna parte de esa resolución ese desmembramiento imaginario se exige, mal podía haberlo hecho el perito y mal podía exigirlo el juez.

Por último (en lo que a este yerro respecta), erró también el *a quo* al determinar el valor de la porción imaginaria no comprendida en la licencia aplicándole a ella el avalúo presentado por el INVIAS.

Ello es un error (no solo por el hecho de que se trata de una prueba construida por la propia parte, sino) porque ese avalúo adolece de un conjunto de irregularidades que hacen imposible —en aplicación de las reglas de la sana crítica— que aquel tenga alguna entidad probatoria. Veamos:

- a) Se trata de un avalúo fundamentado en una norma de usos de suelo equivocada: como ya se ha dicho en repetidas oportunidades, el inmueble expropiado tenía un uso industrial y una licencia de construcción vigente; no era una zona rural ni un área de protección.
- b) Es un avalúo no da cuenta en ninguna parte de dónde obtuvo el valor (de 40.000 pesos por metro cuadrado) que dijo obtener.

c) Al haber sido elaborado por Lonja de Profesionales Avaluadores de **Bogotá**, se contravino lo prescrito por el Decreto 1420 de 1998, que, en su artículo 12, exige que el avalúo sea hecho por «(...) *Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo(...)*».

d) Tiene graves contradicciones internas, pues, no obstante el supuesto uso rural del inmueble, en el avalúo se lee, entre otras cosas, que:

«En el sector predominan predios con usos múltiples que comprenden actividades residenciales, comerciales industriales, recreacionales e institucionales (...)

La valorización de los terrenos es creciente, por las obras de infraestructura que han realizado desde hace varios años (...)

En consecuencia, pues, si es que fuere legítimo desmembrar imaginariamente el inmueble para, haciendo una simple resta, determinar su valor —y no lo es—, no le era dable al *a quo* calcular el valor de esa área separada valiéndose (como lo hizo) de la valoración presentada por el INIVAS, pues, además de sesgada⁸, es completamente equivocada.

1.3. Ignorar que el daño emergente que se le causó a la demandada no fue solo el valor de la franja expropiada, sino, además, el del lote de terreno que quedó inutilizable por efectos de la expropiación. El área del lote plano sobre el cual se pretendía construir la bodega para la que se tenía licencia era de 5.215 Mts.². De esa área, el INVIAS expropió 3.761 Mts.² (quedando entonces un área plana restante de 1.454 Mts.²). Esta realidad, llevó al *a quo* a concluir, equivocadamente, que el valor por concepto de daño emergente era solo el del precio del inmueble **efectivamente** expropiado. Esto dijo en su providencia:

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

⁸ Repárese lo informado por la apoderada de la parte demandante en la audiencia de alegatos en el sentido de que el memorial que presentó (para pronunciarse sobre el oficio del Municipio de la Estrella) fue elaborado por el Sr. Milcíades, pero firmado por ella.

1.454.30mt2 que debería tenerse en cuenta para ser calculada como parte de la indemnización -*aspecto de/ que se dio cuenta los diferentes dictámenes aportados por /a demandada-* **no tiene sustento para este Juzgado, en tanto dicha porción de 1.454.30mt2 no fue objeto de expropiación por el INVÍAS** (...) (Las subrayas y negritas son propias)

Pues bien, aunque una primera aproximación a este asunto parecería soportar la tesis del *a quo*, un análisis más detallado permite concluir lo contrario. Veamos: en primer lugar, debe repararse en que —para efectos de calcular la indemnización— debe observarse el (llamado) principio de reparación integral, según el cual, en apretada síntesis, la persona a indemnizar debe quedar en la misma situación patrimonial en la que se encontraba antes del hecho que causa la indemnización (en este caso, la expropiación). En segundo lugar, no debe pasarse por alto lo que conceptuó el Sr. Diter Castrillón a folio 155 del cuaderno principal:

El INVÍAS expresa que solo necesita 3761.08 M² y nada mas.

El lindero occidental quedaría de 162.40 mts con terrenos restantes de la Sociedad Inversiones El Cangrejo S.A. en liquidación.

Hay que tener en cuenta el texto citado de la Ley 1228/2008 que define como zona de exclusión no construible, 20 mts a partir del eje de la calzada externa cuando hay doble calzada. Esta limitación hay que tenerla en cuenta y representa como mínimo $162.40 \times 10 = 1624.00 \text{ m}^2$ que no son construibles.

También quien quisiera construir sobre el resto que queda, si es que lo dejan construir con frente a un retorno, debe dejar una vía de servicio y zona de parqueo.

En resumen la parte restante plana se ve muy afectada y de difícil explotación económica siguiendo las normas que trae el PBOT.

Pues bien, con eso en mente, ¿será que puede, razonablemente, concluirse que queda íntegramente indemnizado el administrado que, aunque no expropiado, queda con un bien inservible debido al actuar de la administración? Yo aventuro una respuesta negativa a esa pregunta: la parte demandada no se hallaría en la posición patrimonial en que se hallaba antes de la expropiación si no se la indemniza, también, por esa porción de terreno que, por el actuar de la administración, resultó inservible. Por ello, debe valorarse —a efectos de calcular el daño emergente— no solo la porción de 3.761 Mts.² efectivamente expropiada, sino, además, aquella de 1.454 Mts.² que devino inservible.

2. Errores relativos al lucro cesante. Según el *a quo*, no hay lugar a reconocer ningún valor por concepto de lucro cesante, comoquiera que no existía certeza respecto de la efectiva construcción de la bodega (para la cual se tenía licencia). Esto dijo en la providencia apelada:

Así las cosas, se tendrá como valor total pendiente de pago por el INVIAS 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 ei suscrito con e/ señor perito MILCIADES de/ INVIAS-*, 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 INVIAS 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 INVIAS tal como se ha considerado. (Las subrayas y negrillas son propias)

Esa consideración del *a quo* es equivocada, una vez más, por dos razones: la primera, porque no es cierto que no se hubiese acreditado la certeza sobre la futura construcción de la bodega; la segunda, porque, incluso siendo ello cierto, esa no es la única forma de calcular el lucro cesante.

La primera razón es bastante clara: en el expediente no solo obra la licencia que se obtuvo para la construcción de la bodega, sino que, además, obran los planos que se elaboraron para la construcción de aquella, ¿qué otra ejecución que dé certeza puede exigirse a quien fue expropiado?

En segundo lugar (y esto es, quizá, lo más importante), el lucro cesante no solo puede calcularse atendiendo a los rendimientos que hubiese producido la bodega que se

iba a construir, sino que, además, ello puede hacerse aplicando una tasa de interés al dinero que no ha sido entregado. Así lo ha dicho, con toda claridad, nuestra H. Corte Constitucional, en sentencia a C-306 de 2013:

«(...) 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. **Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.**» (Las subrayas y negrillas son propias)

Esto basta para hacer patente el error del *a quo*.

Aprovecho para llamar la atención sobre el hecho de que las peritos se equivocaron al aplicar una tasa del DTF al calcular la indemnización; debieron aplicar el interés bancario corriente. Consideración que pido sea tenida en cuenta por el *ad quem*.

3. Ignorar los demás medios de prueba practicados en el proceso. En efecto, el juez no le dio ningún alcance a los documentos aportados con la contestación de la demanda (en especial, a los informes técnicos presentados por la firma INDIRCO sobre el avalúo del bien) ni le dio ningún valor, debiendo hacerlo, a la apatía pasmosa de la parte demandante que mantuvo en estado de parálisis al proceso por más de cinco años:

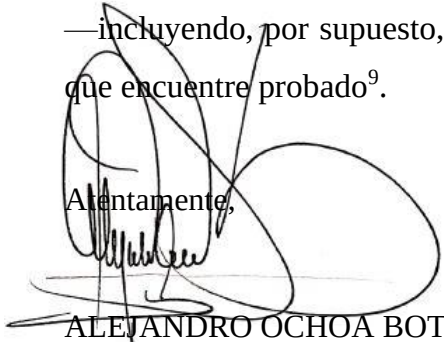
Artículo 241. La conducta de las partes como indicio. El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.

4. Petición. Con fundamento en las consideraciones anteriores, le solicito al *a quo*, comedidamente, me sea concedido el recurso de apelación.

Solicito, además, al *ad quem*, modificar la providencia apelada, para, en su lugar, reconocer a título de indemnización el valor indicado por las peritos **PAOLA ADREA MAHECHA RODAS y MARY LUZ MEJÍA ECHAVARRÍA**

—incluyendo, por supuesto, el lucro cesante omitido por el juez— o el mayor valor que encuentre probado⁹.

Atentamente,



ALEJANDRO OCHOA BOTERO
T.P. No. 36.710

⁹ Esto último, particularmente, porque, como arriba lo indiqué (y también dentro del proceso), considero equivocado que la tasa aplicada sea la DTF y no el interés bancario corriente.

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL

CIRCUITO DE ITAGÜÍ

E.S.D.

Ref.: proceso de expropiación promovido por el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS en contra de JUAN CAMILO OSPINA GUTIERREZ y otro.
Radicación: 0536031030012013-00153-00

Señor Juez:

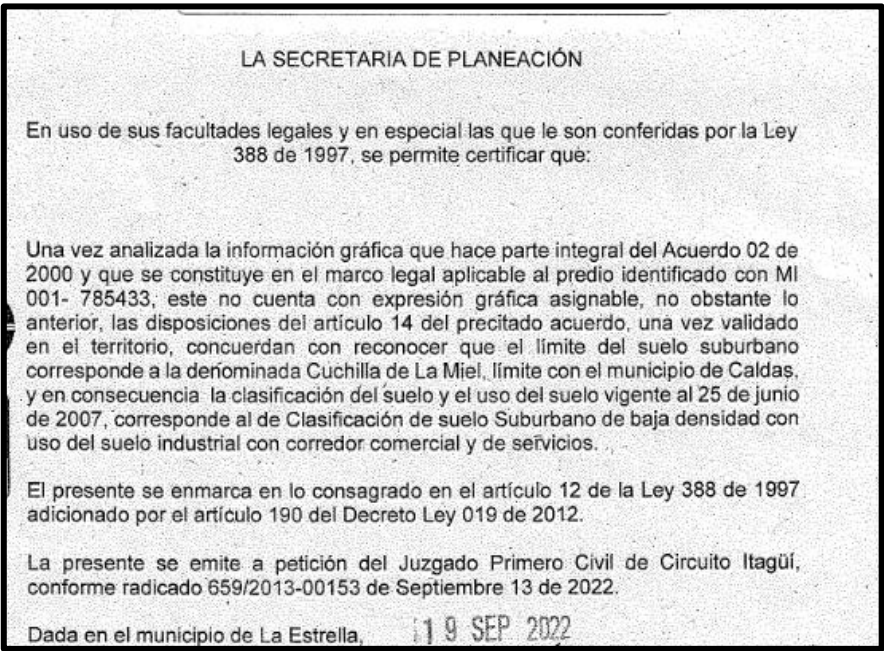
Con las breves consideraciones que siguen, me permito, respetuosamente, *descorrer el traslado* del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante el 24 de octubre del corriente:

1. Se equivoca la apelante al afirmar que

(...) Todo el material probatorio es coincidente en afirmar que el predio de Inversiones el Cangrejo con Matrícula Inmobiliaria 001-785433, se encuentra dentro de la clasificación de suelo RURAL (...)

Todo lo contrario: lo único que aparece en el expediente en ese sentido es la conclusión a la que equivocadamente llegó el Sr. Milcíades Urzola Flórez, en el avalúo que hizo para el INVIAS.

En contraste con esa conclusión se encuentran: la respuesta dada por el municipio de la Estrella el 30 de noviembre de 2010 (Cfr. el folio 165 del cuaderno principal); la respuesta de ese mismo municipio al oficio del 10 de agosto del corriente (Cfr. el archivo 29 del expediente digital); y la respuesta de esa misma entidad al oficio del 13 de septiembre del corriente (Cfr. el archivo 52 del expediente digital), en especial en la certificación anexa:



2. Yerra también el INVIAS al insistir en que el suelo del inmueble fuera de protección. De ese error da cuenta el documento que viene de citarse, en el que se lee, para el aspecto que aquí es relevante:

Todos los artículos anteriores corresponden al precitado Acuerdo 02 de 2000, por lo anterior, el suelo sobre el cual fue otorgada la licencia en cuestión, conforme a la normatividad anteriormente descrita, correspondía a la calificación de suelo suburbano y no pesaba sobre él la condición de suelo de protección que inducen los análisis efectuados por el INVIAS conforme lo expresa en su petitorio.

3. Dice la apelante que

(...) probado como se encuentra que la licencia estuvo vigente hasta el 24 de junio de 2010, no es cierto lo que se informó en la contestación que INVIAS obró de mala fe y les hizo entregar el predio bajo la promesa del pago justo por el inmueble, pues la entrega anticipada se dio tan solo 3 días antes del vencimiento de la licencia, luego un proyecto inmobiliario no se desarrolla en ese cortísimo lapso.

Argumento que no hace ningún sentido, pues, aunque sea cierto que un proyecto inmobiliario no se desarrolla en tres días, también lo es—y esto es más relevante a efectos de determinar la indemnización— que ese proyecto no se pudo adelantar durante la vigencia de la licencia debido al actuar de la administración, comoquiera que se supo que el inmueble sería expropiado (como, en efecto, lo fue). ¿Acaso le era exigible al administrado construir la bodega para que posteriormente fuere demolida? Por supuesto que no. Y en eso acertó el *a quo*.

4. Por último, se duele el INVIAS del hecho de que su avalúo no fue tenido en cuenta para determinar el valor del bien. Al respecto, baste insistir aquí en lo que expuse al formular el recurso de apelación: aquel no puede razonablemente ser tenido en cuenta, pues (además de ser una prueba elaborada por la propia parte) adolece de un conjunto de irregularidades que hacen imposible —en aplicación de las reglas de la sana crítica— asignarle alguna entidad probatoria:

a) Se trata de un avalúo fundamentado en una norma de usos de suelo equivocada: como ya se ha dicho en repetidas oportunidades, el inmueble expropiado tenía un uso industrial y una licencia de construcción vigente; no era una zona rural ni un área de protección.

- b) Es un avalúo no da cuenta en ninguna parte de dónde obtuvo el valor (de 40.000 pesos por metro cuadrado) que dijo obtener.
- c) Al haber sido elaborado por Lonja de Profesionales Avaluadores de **Bogotá**, se contravino lo prescrito por el Decreto 1420 de 1998, que, en su artículo 12, exige que el avalúo sea hecho por «(...) *Las lonjas o lonja de propiedad **raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo**(...)*».
- d) Tiene graves contradicciones internas, pues, no obstante el supuesto uso rural del inmueble, en el avalúo se lee, entre otras cosas, que:

«En el sector predominan predios con usos múltiples que comprenden actividades residenciales, comerciales industriales, recreacionales e institucionales (...)

La valorización de los terrenos es creciente, por las obras de infraestructura que han realizado desde hace varios años (...)

Dejo, en estos términos, descorrido el traslado.

Atentamente,



ALEJANDRO OCHOA BOTERO
T.P. No. 36.710