

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA DE DECISIÓN CIVIL
PROCESO DE EXPROPIACION
Rad. No. 014-2019-00032-01 (2724)**

MAGISTRADO SUSTANCIADOR: JORGE JARAMILLO VILLARREAL

**ESTA SENTENCIA FUE APROBADA SEGÚN ACTA No.06-2022 DE LA
FECHA**

Santiago de Cali, veintiocho (28) de junio del dos mil veintidós (2022)

Se decide la apelación presentada por el demandado contra la sentencia proferida por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali, dentro del proceso de Expropiación adelantado por METRO CALI S.A. en contra de MAURICIO ROJAS SOTO, en el falló se decretó la expropiación de 1.835,0585 Mts² de propiedad del demandado que corresponden al 3.4181% del inmueble registrado a folio de matrícula inmobiliaria Nro.370-878779.

1.- ANTECEDENTES

Los hechos, pretensiones y respuesta a la demanda, admiten el siguiente resumen:

1.1.- *Como hechos se redacta que Metro Cali S.A. realizó oferta de compra de 1.835.0585 mts² del inmueble objeto de expropiación a su propietario Mauricio Rojas Soto, con el propósito de lograr la enajenación directa y voluntaria, habiéndole ofrecido la suma de \$153.745.994 establecido en el*

avalúo del 24 de noviembre de 2017 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Colombia – Lonprocol; se expresa que mediante la Resolución Nro.912.110.467 del 24 de septiembre de 2018 Metro Cali S.A. ordenó iniciar los trámites judiciales de expropiación por no haber logrado la negociación directa, el inmueble se necesita para desarrollar el “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR”.

1.2.- *Como pretensiones piden se declare a favor de METRO CALI S.A. entidad gestora del Sistema Integrado del Transporte Masivo del Municipio de Santiago de Cali, que por causa de utilidad pública e interés social la expropiación de un área de 1.835.0585 Mt² que corresponde al 3.4181% de los derechos en común y proindiviso que son de propiedad Mauricio Rojas Soto, sobre el predio denominado “LOTE NUMERO 1 POLIGONO 3-1 INSTITUCIONAL”, con una extensión superficiaria total de 53.685.85 mt², requerida para el desarrollo del Sistema de Transporte Masivo – OBRA PATIO Y TALLER VALLE DEL LILI, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro.370-878779 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, localizado en el Municipio de Santiago de Cali; así mismo, pide tener en cuenta el valor arrojado por el avalúo comercial realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia – Lonprocol, de fecha 24 de noviembre de 2017 por valor de \$153.745.994.*

1.3.- *Admitida la demanda y notificada el demandado, compareció contestando la demanda aceptando algunos hechos y expresando no constarle otros, frente a las pretensiones expresó no oponerse a la expropiación, pero hizo manifiesto su desacuerdo con el avalúo que presentó Metro Cali S.A, por considerarlo descontextualizado y con errores técnicos, que el avalúo que él presenta fue realizado el 9 de agosto de 2018 por la Lonja de Avaluadores de Colombia determinando que el valor por metro cuadro de su inmueble, el cual tiene 1.835,0585 Mt² es de \$382.000 pesos para un total de \$700.983.752, de esa manera, se opone al valor fijado por la entidad demandante, así mismo, al pago del valor de la plusvalía. (Fls. 206 al 220, C:1)*

2.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado encontró reunidos los presupuestos procesales, verificó el cumplimiento de los requisitos de que trata el Art.399 del C.G.P; para decidir como lo hizo, trajo apartes de las declaraciones de los peritos Javier Figueredo Bernal de la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia (parte actora) y la de Álvaro Gaviria Mora de la Lonja de Avaluadores de Colombia (parte demandada), concluyó que acoge la tesis expuesta por el perito de la demandante, quien estableció a través del método residual que la franja de 1.835,0585 Mts², que se pretende expropiar tiene un valor comercial de \$83.783 el Mts², para un total de \$153´745.994, considera que de la lectura de los Arts.6° y 8° de la Resolución 620 del 2008 emitida por el IGAC, que establece los procedimientos para los avalúos, se colige que con independencia del método valorativo que se elija, es necesario que en la valoración del predio se tenga en cuenta la verificación de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble y que además es indispensable determinar las afectaciones del uso del suelo; indica que el perito Álvaro Gaviria Mora (representando a la Lonja de Avaluadores de Colombia- parte demandada) incurre en error al elaborar el avalúo del predio partiendo de la base para sus cálculos del valor comercial del predio antes de su inclusión en el plan parcial intermodal de transporte, desconociendo el actual uso del suelo determinado para la franja de terreno objeto de expropiación, el perito se justificó argumentando que si no se hubiese llevado a cabo el plan parcial intermodal, los propietarios tienen la facultad de solicitar una modificación al plan parcial y sus predios volverían a ser comerciales, de vivienda, de uso institucional, recreacional, colegios, etc.; en contraste, de la lectura del avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia y del interrogatorio efectuado al perito Javier Figueredo Bernal, el avalúo se desarrolló teniendo en cuenta las condiciones actuales del terreno, la reglamentación urbanística vigente y las afectaciones de uso del suelo, en estricto apego a lo dispuesto en los Art. 6° y 8° de la citada Resolución; respecto al pago por concepto de plusvalía, considera que dicho cobro se encuentra inmerso en la Resolución

No.912.110.467 de 2018 proferida por Metro Cali y que corresponde a un acto administrativo en firme, careciendo el despacho de competencia funcional para debatir la legalidad del mismo, en ese orden, tuvo por no probada la objeción formulada por el demandado Mauricio Rojas Soto y en consecuencia resolvió declaró por utilidad pública la expropiación de la franja de 1.835,0585 M2 que corresponden al 3.41% del predio distinguido con matrícula inmobiliaria No.370-878779 y ordenó entregar a Mauricio Rojas Soto el título judicial constituido por Metro Cali S.A, como indemnización.

3.- RECURSO DE APELACIÓN Y REPLICA

3.1.- El demandado apeló el fallo, en los reparos que fueron sustentados manifiesta que: **“El perito de Lonprocol NO realizó la valoración del predio conforme al método residual para fundamentar sus conclusiones, sino que utilizó los valores por metro cuadrado obtenidos por un estudio de consultoría externo contratado por la administración municipal de Cali para calcular el efecto de la plusvalía del plan parcial Centro Intermodal de Transporte de Pasajeros del Sur (...), el perito NO UTILIZÓ DICHO ESTUDIO COMO REFERENCIA (...) SINO QUE TOMÓ SUS VALORES DEL TERRENO RESULTANTES COMO LOS DEFINITIVOS** y ponderó conforme a la proporción del lote 3 en cada unidad de gestión (...) y realizó una sencilla operación matemática de ponderación (...), **brilla por su ausencia la estimación del monto total de las ventas totales proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo para establecer el valor comercial del bien objeto de expropiación (...), cuando se le pregunto (...)¿usted directamente no realizó el cálculo por el método comparativo para llegar al valor del metro cuadrado?, el perito Figueroa contestó “Correcto, no lo calculé yo pero si revise perfectamente la resolución, allí estaba el análisis metodológico, el residual, y por eso utilice ese valor como base” (...)** **El avalúo comercial de Lonprocol incumple con las reglas del artículo 226 del C.G.P. toda vez que NO es exhaustivo y detallado (...). El método implementado por el perito Álvaro Gaviria Mora es el procedimiento aceptado por la comunidad científica y establecido por la Resolución 620 de 2008 para calcular el valor comercial del bien.** El avalúo del 9 de agosto de 2018 de la Lonja de Avaluadores de Colombia se realizó a partir de la reglamentación urbanística vigente (...) el mismo Despacho le preguntó al perito Javier Figueredo Bernal si el plan parcial comprende también comercio y la respuesta del perito fue afirmativa al indicar que si contempla una pequeña zona comercial

(18% del total es comercial) los cuales son metros vendibles (...) el avalúo presentado por el demandado contiene una evaluación de la factibilidad técnica, jurídica y comercial del proyecto (...) **El gran número de edificación colindante a este inmueble, la estratificación socio económica del sector, las vías de acceso, el desarrollo urbanístico, la proyección comercial con el respectivo estudio de mercado de las zonas aledañas**, fueron entre otros, los elementos más relevantes dentro del estudio del lote para concluir con su avalúo, el cual, como se dijo arriba, arroja un valor por metro cuadrado de \$382.000 (...). Pide revocar la sentencia y decretar como valor de la indemnización por la expropiación de la franja de 1.835,0585 Mt² que corresponden al 3.4181% de los derechos en común y proindiviso del demandado, la suma de \$700.983.752.

3.2.- La entidad demandante replicó la apelación aduciendo que el avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia -Lonprocol, estableció a través del método residual que la franja de terreno de 1.835,0585 Mt² objeto de expropiación, tiene un valor comercial de \$83.783 el metro cuadrado, para una suma total de \$153´745.994, que dicho concepto se realizó teniendo en cuenta las condiciones actuales del inmueble, es decir, la reglamentación urbanística vigente, las afectaciones de uso del suelo con estricto apego a lo dispuesto en los Art. 6° y 8° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Pide se confirme la sentencia.

4.- CONSIDERACIONES

4.1.- La capacidad para ser parte y comparecer al proceso, demanda en forma y competencia del Juez se encuentran reunidas; no se observa causal de nulidad procesal insubsanable que deba declararse de oficio ni las partes han reclamado sobre dichos aspectos; el demandado aparece registrado como copropietario del inmueble correspondiéndole el 3.4181% del predio distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 370-878779 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; Metro Cali S.A. es la empresa pública encargada de la adquisición de inmuebles para construir y poner en

funcionamiento el sistema de transporte masivo en la ciudad de Cali, pudiendo expropiar para el desarrollo de la obra “Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur”, que está ubicada en el área de expansión corredor Cali – Jamundi.

4.2.- *Para decidir si hay lugar a confirmar, modificar o revocar la sentencia de primera instancia, la Sala debe considerar los reparos del apelante los cuales enmarcan la impugnación frente a lo considerado en el fallo del Juzgado (arts. 320 y 328 del C.G.P), los demás puntos escapan a la competencia de esta Corporación conforme lo dispone el Inciso 1 del Art.320 del C.G.P. (Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil - STC- 9587 del 5 de julio de 2017), en ese orden, la disconformidad de la apelación apunta al derecho sustancial de la decisión (Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, SC-4174-2021 del 13 de octubre de 2021), como la discrepancia con la sentencia de primera instancia radica en el valor de la indemnización y en este tipo de procesos no se puede proponer excepciones de ninguna otra clase (numeral 5 del Art.399 del C.G.P.), corresponde estudiar los dictámenes periciales que las partes trajeron.*

4.3.- *En aras de enfocar el asunto que ocupa la atención de la Sala, se considera necesario hacer algunas precisiones normativas sobre la expropiación judicial y sobre la actividad avaluatoria en los casos de expropiación.*

4.3.1.- *La Constitución Política en el Art.58 determina la función social que tiene la propiedad y autoriza la expropiación por motivos de utilidad pública e interés social definidos en la Ley, expropiación que es factible hacerla mediante sentencia judicial previa indemnización.*

El Art.59 de la Ley 388 de 1997 dispone que la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas, las asociaciones, municipios, establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, del orden nacional, departamental y municipal, expresamente facultadas por sus estatutos, podrán adquirir bienes privados para destinarlos a utilidad pública e interés social, por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de los mismos.

Por su parte, el Código General del Proceso en el Art.399 determina el procedimiento que debe seguir la autoridad judicial para la expropiación. En orden a proteger los derechos de los particulares, frenar la arbitrariedad de la autoridad administrativa que ordena la expropiación y evitar la prolongación injustificada de sus medidas, se ha limitado su ejercicio dentro de los 3 meses siguientes a la ejecutoria de la resolución que la ordene.

En armonía con el régimen general de la prueba pericial (Art.227 ejusdem), la norma exige al demandado que cuando esté en desacuerdo con el avalúo presentado por la entidad pública o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o porque el bien tenga un mayor valor, deba aportar un avalúo que soporte su inconformidad, limitando la procedencia del mismo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a una Lonja de Propiedad Raíz (Art.399, numeral 6 del C.G.P.); proferida la sentencia que decrete la expropiación y una vez ejecutoriada, el valor de la indemnización debe ser consignado por la entidad demandante, sino lo consigna oportunamente, el Juez deberá librar mandamiento ejecutivo contra el demandante, sin necesidad de petición de parte (numeral 8 ibidem).

Sobre el proceso de expropiación, la Corte Constitucional ha orientado:

“Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, puede presentarse la expropiación la cual debe efectuarse a través de sentencia judicial e indemnización previa, y solamente en los casos que establezca el legislador la expropiación puede adelantarse por vía administrativa, aunque está sujeta a una posterior acción contenciosa administrativa. La privación de la titularidad del derecho de propiedad privada contra la voluntad de su titular, requiere del cumplimiento de los siguientes requisitos: i) Que existan motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador; ii) Que exista decisión judicial o administrativa, esta última sujeta a posterior acción contenciosa administrativa incluso respecto del precio. La adopción de dicha decisión presupone que se adelante el procedimiento establecido en la ley, con garantía del derecho fundamental al debido proceso del titular del derecho de propiedad; iii) Que se pague una indemnización previamente al traspaso del derecho de propiedad a la Administración, la cual debe ser justa”¹⁻².

4.3.2.- Como el apelante reprocha el avalúo comercial aportado por la entidad demandante e insiste que se tenga en cuenta el que allegó, resulta pertinente repasar el Decreto Nacional 1420 de 1998 que reglamentó la Ley 388 de 1997 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que regulan la elaboración de avalúos comerciales para determinar el valor del terreno, construcciones y/o cultivos en el marco de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social.

Ahora bien, la Ley 1673 de 2013 por medio de la cual se reglamentó la actividad del evaluador, regula y establece las responsabilidades y competencias de ellos para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores o vendedores, promoviendo un modelo de autorregulación, exigiendo la idoneidad y la creación de Entidades Reconocidas de Autorregulación de Avaluadores (E.R.A) autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio para ejercer las funciones de control disciplinario y del manejo del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) que

¹ Corte Constitucional. Sentencias C-1074 de 2002, C.476 de 2007 y C-133 de 2009

² Consejo de Estado. Sentencia del 31 de mayo de 2018.

consiste en el protocolo a cargo de la E.R.A. (Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores), en el que se inscribe, conserva y actualiza la información de ellos en orden a prestar el servicio. La Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores (A.N.A.) es la primera entidad de autorregulación reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio en Colombia encargada de llevar el R.A.A., adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de los avaluadores.

Existen dos maneras para inscribirse en el R.A.A. a través de A.N.A., el primero se refiere al régimen de transición aplicado para las personas que ya ejercían la actividad valuatoria antes del 20 de enero de 2014 para que se ajustaran a las exigencias de la norma, siendo que dichos avaluadores tenían que demostrar su experiencia y conocimiento mediante certificación como resultado de un proceso de evaluación de competencias, emitida por una entidad de evaluación certificada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (O.N.A.C.) como lo era antes el Registro Nacional de Avaluadores (R.N.A.) bajo la norma ISO 17024; tal periodo de transición, dispuesto para la obtención de las respectivas certificaciones o títulos de educación fue de 2 años contabilizados a partir del reconocimiento de la primera E.R.A. (A.N.A.), o sea, desde el 12 de mayo de 2016 hasta el 11 de mayo de 2018, y, el segundo, exige la formación académica a las personas que no ejercían la actividad antes de la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013 y que no cuenten con experiencia o títulos educativos que acrediten su conocimiento en las áreas determinadas, entonces a partir del 12 de mayo de 2018, la única manera de acreditar la idoneidad del avaluador es con el certificado en el que conste su inscripción en el R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores).

4.3.3.- *Con la Ley 1682 de 2013 por medio de la cual se adoptaron medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura, se permitió añadir al valor comercial la indemnización por los perjuicios materiales*

en sus modalidades de lucro cesante y daño emergente que sean causados por el proceso de expropiación.

Por lo anterior, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, expidió la Resolución 898 de 2014 para regular la tasación de tales perjuicios, fijando las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la actualización de los avalúos comerciales, incluyendo el valor de las indemnizaciones o compensaciones que sean procedentes en el marco de adquisición predial de los proyectos de infraestructura a que se refiere la ley, en ella se indica que el avalúo comercial incorpora el valor comercial del inmueble correspondiente al terreno, construcciones y/o cultivos y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones que procedan, habiéndose precisado que dicho valor correspondiente al terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición que corresponde al precio más probable por el que se negociaría libremente en el mercado. En la norma se dispuso que los perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente corresponden a la pérdida causada como consecuencia del proceso de adquisición predial (gastos de notariado y registro, desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles, desconexión de servicios públicos, gastos de publicidad, arrendamiento y/o almacenamiento provisional, impuesto predial, adecuación del inmueble de reemplazo, adecuación de áreas remanentes y perjuicios derivados de la terminación de contratos) (Art.17), y, por concepto de lucro cesante o la ganancia dejada de percibir por los rendimientos reales del inmueble de adquirir por el periodo máximo de 6 meses (Art.18).

También se dispuso que para la selección del evaluador que ha de elaborar el avalúo comercial, la entidad adquirente deberá solicitarlo al I.G.A.C. o a la entidad catastral correspondiente o a personas naturales o jurídicas de carácter privado que se encuentren registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad (Artículo 4).

4.3.4.- *Por su parte, el Art. 22 del Decreto Nacional 1420 de 1998 preceptúa que: “Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características: A. Para el terreno 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma 2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio 4. Tipo de construcciones en la zona 5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte 6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas. 7. La estratificación socioeconómica del inmueble A. Para las construcciones: 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente 2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados 3. Las obras adicionales o complementarias existentes 4. La edad de los materiales 5. El estado de conservación física 6. La vida útil económica y técnica remanente 7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido”.*

Ahora, para la elaboración de dichos avalúos se deberá aplicar uno o varios de los métodos previstos con observancia de los parámetros y criterios mencionados en la norma, que son: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización de rentas o ingresos, el de costo de reposición y el residual (Art. 1 al 4 de la Resolución 620 de 2008). El método de comparación o de mercado consiste en la técnica valuatoria por medio de la cual se pretende establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo; dichas ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para arribar a la estimación del valor comercial (Art. 1 de la Resolución 620 de 2008), debiendo mencionarse explícitamente el medio o la fuente de la cual se obtuvo la información, la fecha de su publicación y otros factores que permitan su posterior identificación (Art.10 ejusdem), por su parte, el método de costo de reposición es aquel por medio del cual se busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de la estimación del costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del

objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, debiéndose al resultado adicionar el valor correspondiente al terreno (Art.3 ejusdem).

4.4.- *Bajo las anteriores bases jurídicas generales, es preciso relacionar las pruebas que se trajeron y se practicaron en el proceso en lo que resulta relevante para tomar la decisión que corresponde. Son ellas:*

4.4.1.- *La parte demandante presentó las siguientes:*

4.4.1.1.- *Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 370-878779 del inmueble urbano correspondiente al Lote 1 – Polígono 3-1 Institucional, del cual se observa que dicha matrícula parte del folio 370-335877, en la anotación 3 aparecen registrados como propietarios del inmueble Mauricio Rojas Soto (3.4181%) y el Grupo Empresarial Nirvana S.A.S (96.5819%), en la anotación 5 la transferencia de dominio a título de reversión sobre los derechos de cuota del 96.5819% que tenía el Grupo Empresarial Nirvana S.A.S. a favor de Metro Cali S.A., en cumplimiento al Laudo Arbitral del 22 de Junio de 2016 proferido por el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Cali, en la anotación 8 del 11 de mayo de 2018 está registrada la Resolución 21 del 22 de noviembre de 2017 de la Alcaldía de Santiago de Cali – Departamento de Hacienda Municipal – Liquidación del Efecto Plusvalía. (Fls. 10 y 11 C:1).*

4.4.1.2.- *Decreto 411.0.20.0696 del 13 de Julio de 2011 proferido por la Alcaldía de Santiago de Cali, por medio del cual se “ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDI”, en él se indica que dentro del área total de planificación del Plan Parcial se encuentra el LOTE 3 con folio de matrícula inmobiliaria Nro.370-335877 - folio matriz para el caso. (Fls. 70 al 82, C:1).*

4.4.1.3.- Decreto 411.0.20.0965 del 10 de Noviembre de 2011 proferido por la Alcaldía de Santiago de Cali, por medio del cual “MODIFICA Y ACLARA EL DECRETO 411.0.20.0696 DEL 13 DE JULIO DE 2011, MEDIANTE EL CUAL SE ADOPTO EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDI”, en él se reitera que dentro del área total de planificación del Plan Parcial está conformada entre otros por el LOTE Nro.3 con matrícula inmobiliaria Nro.370-335877, en el Art. 14 se menciona que el Uso del Suelo del Plan Parcial del Centro Intermodal de Transporte de Pasajeros del Sur está determinado por el Acuerdo 0279 de 2009, el Art. 17 menciona que de conformidad con el Decreto 2181 de 2006³ el proceso de urbanización del Plan Parcial se adelantará mediante la conformación de cinco (5) unidades de gestión (U.G.1, U.G.2, U.G.3, U.G.4 y U.G.5), determinando las áreas útiles de la siguiente manera: las U.G.1 y U.G.3 para equipo y transporte, y U.G.2, U.G.4 y U.G.5. mixto - comercio. (Fls. 56 al 69, C:1).

4.4.1.4.- Documento denominado: precisiones para la liquidación y cobro del efecto plusvalía Plan Parcial de Desarrollo Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur – Decretos Nros. 411.0.20.0696 y 411.0.20.0965 de 2011 – Suelo de expansión urbana corredor Cali – Jamundí – Corregimiento el Hormiguero, elaborado por el Departamento Administrativo de Hacienda de la Alcaldía de Santiago de Cali y suscrito por el Ing. Jorge Eliecer Gaitán Torres, identificado con la Matrícula de Avaluador R.N.A. -1040830, RNA Fedelonja 3172 y RAA AVAL -79548029, de noviembre de 2017, del cual se observa que el LOTE No.3 del Consorcio Patio Sur tiene partes en las U.G.1, U.G.3. y U.G.4. con valores diferentes por metro cuadrado. (Fls. 122 al 125, C:1).

³ Art. 19 Decreto 2181 de 2006- Reglamentario de la Ley 388 de 1997.

4.4.1.5.- Resolución Nro. 4131.050.21.S-21 del 22 de noviembre de 2017 emitida por la Alcaldía de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de Hacienda, por medio de la cual se realiza el cálculo del efecto de plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur, ubicado en el área de expansión corredor Cali – Jamundi, con la que se afectó el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro.370-335877 (folio matriz del 370-878779 – objeto del proceso), determinando que el efecto plusvalía por metro cuadrado del suelo por Unidad de Gestión para el Plan Parcial es el siguiente: (Fls. 150 al 157, C:1).

CUADRO No. 1 - CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

UNIDADES DE GESTIÓN	PREDIO	ÁREA UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA PP CARTOGRAFÍA	% (UG/ PREDIO)	VALOR M2 DE SUELO DESPUES DE LA ACCIÓN URBANISTICA	VALOR M2 DE SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANISTICA	PLUSVALÍA \$/M2, SOBRE ÁREA BRUTA
U.G.1	LOTE 1	126.579,65	115.459,83	91%	\$ 49.000	\$ 25.000	\$ 24.000
	LOTE 2		4.948,62	4%	\$ 49.000	\$ 25.000	\$ 24.000
	LOTE 3		6.143,89	5%	\$ 49.000	\$ 25.000	\$ 24.000
U.G.2	LOTE 2	31.297,82	31.297,53	100%	\$ 423.000	\$ 25.000	\$ 398.000
U.G.3	LOTE 2	60.577,16	2.671,95	4%	\$ 43.000	\$ 23.000	\$ 20.000
	LOTE 3		57.904,26	96%	\$ 43.000	\$ 23.000	\$ 20.000
U.G.4	LOTE 3	22.745,48	22.771,61	100%	\$ 197.000	\$ 23.000	\$ 174.000
U.G.5	LOTE 1	46.827,89	46.827,05	100%	\$ 124.000	\$ 25.000	\$ 99.000

CUADRO No. 2 - IDENTIFICACIÓN PREDIAL CENSO CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	DIRECCIÓN PREDIO	ÁREA TERRENO CENSO CATASTRAL	ÁREA TERRENO AFECTADA POR EL P.P.
Unidades de Gestión 1 y 5	370-59938 LOTE 1	760010000520000012870000000000 (Número Predial Z000302550000)	Corregimiento El Hormiguero Vereda Valle del Lili	184.147M²	162.288,00M²
Unidades de Gestión 1, 2 y 3	370-335876 LOTE 2	760010000520000012866000000000 (Número Predial Z000302540000)	Corregimiento El Hormiguero Vereda Valle del Lili - Vía Cali – Jamundi	39.535M²	38.918,53M²
Unidades de Gestión 1, 3 y 4	370-335877 LOTE 3	760010000520000012867000000000 (Número Predial Z000305920000)	Corregimiento El Hormiguero Vereda Valle del Lili- El Cortijo No. 2	85.027M²	86.821,47M²

4.4.1.6.- Avalúo Comercial fechado 24 noviembre de 2017 firmado por los evaluadores: Javier Figueredo Bernal con RAA AVAL-79524076, Ariel Llano Medina con RAA AVAL-7980935 y Mauricio Fernández Gil con RAA AVAL-80140203, todos de la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia – Lonprocol, presentado por Metro Cali S.A., sobre el inmueble del cual es copropietario

Mauricio Rojas Soto, ubicado en el Sur de Cali, en zona de expansión urbana, en el sector el Hormiguero y que hace parte del Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur, en el avalúo se dejó anotado: "INFRAESTRUCTURA URBANA: (...) Es de aclarar que el sector cuenta con toda la infraestructura urbana, sin embargo, la zona del plan parcial aún no presenta ningún tipo de redes de servicios públicos (...). ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA: (...) El sector donde se ubica el inmueble está catalogado como estrato cuatro (4) (...). VIAS DE ACCESO, INFLUENCIA Y ESTADO: Los principales ejes viales de la zona son la Avenida Calle 25 (Autopista Simón Bolívar) y la Carrera 109 (...). VALORIZACION FUTURA: Las perspectivas de valorización se consideran altas, es decir, superior al IPC, teniendo en cuenta que el predio avaluado se encuentra ubicado dentro de un plan parcial aprobado, que seguramente al ser ejecutado generará mayores valores del suelo (...). SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble se ubica en una zona que no cuenta con servicios públicos instalados, sin embargo, el sector tiene acceso a los servicios públicos básicos (...). METODOLOGIA DE VALORACION: En la realización de este avalúo se aplicaron las metodologías valuatorias universalmente aceptadas y que en Colombia se encuentra definidas por el Instituto Agustín Codazzi mediante la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 (...). VARIABLES EVALUADAS Y CONSIDERACIONES GENERALES: (...) el valor del avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular (...). El valor que se adopta para el terreno en el presente estudio, tiene en cuenta que el predio pertenece a las unidades de gestión 1, 3 y 4 del plan parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur. (...). El valor presentado en este informe es el valor comercial del predio, teniendo en cuenta la norma vigente (...). DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO: Teniendo en cuenta que el predio se encuentra en el área de expansión urbana de la ciudad, en donde la administración municipal delimitó más de 14 planes parciales, los cuales algunos de ellos ya cuentan con reglamentación urbanística, es decir, cuentan con Decretos o normas, en donde se aprueba el desarrollo del predio o predios que conforman el plan parcial. La investigación se enfocó a encontrar los valores comerciales asignados al terreno, después de la acción urbanística, es decir el valor comercial actual, ya que para calcular la participación en plusvalía, es necesario que el evaluador que realizó el cálculo del efecto plusvalía, realizara un avalúo aplicando la técnica o método residual y así evaluar la potencialidad del predio (...). Los planes parciales analizados, difieren en la mayoría de sus aspectos normativos con el Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur, ya que el uso predominante es residencial, mientras que el uso predominante en el Plan Parcial que nos ocupa es dotación de transporte y comercio, por lo tanto los valores asignados no son comparables (...) el calculo que se realizó para obtener el efecto plusvalía del plan parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del

Sur, es el que se va a tener en cuenta como referencia para la asignación del valor de cada una de las cinco unidades de gestión, en las cuales se dividió la totalidad del área del plan parcial. La razón fundamental de tomar como referencia el estudio mencionado, es que la administración municipal de la cual hace parte Metrocali, suscribió contrato de consultoría (...), cuyo objeto era realizar el cálculo y liquidación del efecto en la participación de plusvalía para cuatro (4) Planes Parciales ubicados en el Municipio de Santiago de Cali, uno de ellos el Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur. En este estudio el consultor realizó los ejercicios del método residual, que le permitió calcular los valores del terreno para cada uno de las cinco unidades de gestión. Dichos ejercicios fueron aprobados por la Subdirección de Catastro Municipal y con base en ellos se expidió la resolución 4131.050.21 S-21 del 22 de noviembre de 2017. El resultado del estudio arrojó los siguientes valores de terreno:

CUADRO No 1 - CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

UNIDADES DE GESTIÓN	PREDIO	ÁREA UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA PP CARTOGRAFÍA	% (UG/ PREDIO)	VALOR M2 DE SUELO DESPUES DE LA ACCIÓN URBANISTICA	VALOR M2 DE SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANISTICA	PLUSVALIA \$/M2. SOBRE ÁREA BRUTA
U.G.1	LOTE 1	126.579,65	115.459,83	91%	\$ 49.000	\$ 25.000	\$ 24.000
	LOTE 2		4.948,62	4%	\$ 49.000	\$ 25.000	\$ 24.000
	LOTE 3		6.143,89	5%	\$ 49.000	\$ 25.000	\$ 24.000
U.G.2	LOTE 2	31.297,82	31.297,53	100%	\$ 423.000	\$ 25.000	\$ 398.000
U.G.3	LOTE 2	60.577,16	2.671,95	4%	\$ 43.000	\$ 23.000	\$ 20.000
	LOTE 3		57.904,26	96%	\$ 43.000	\$ 23.000	\$ 20.000
U.G.4	LOTE 3	22.745,48	22.771,61	100%	\$ 197.000	\$ 23.000	\$ 174.000
U.G.5	LOTE 1	46.827,89	46.827,05	100%	\$ 124.000	\$ 25.000	\$ 99.000

Como no se cuenta con la ubicación exacta del predio, sino de que corresponde a la una porción del lote 3, se procede a calcular un valor ponderado del predio, teniendo en cuenta el valor y el área de cada una de las unidades de gestión a las que corresponde. El ejercicio de ponderación se muestra a continuación:

UNIDAD DE GESTIÓN	AREA	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
UG-1	6,144	49,000	301,050,610
UG-3	57,904	43,000	2,489,883,180
UG-4	22,745	197,000	4,480,859,560
TOTAL			7,271,793,350
VALOR PONDERADO			83,783

(...)"

De esa manera el avalúo aportado por Metro Cali S.A. concluyó que los 1.835.05 mts2 que corresponderían a Mauricio Rojas Soto a razón de \$83.783 el mts2 tienen un valor de \$153.745.994. (Fls.99 al 121 C:1).

4.4.1.7.- Oficio radicado con el Nro.911.102.2.2376.2018 del 7 de junio de 2018 dirigido a Mauricio Rojas Soto por Nicolas Orejuela Botero, Presidente de Metro Cali S.A. por medio del cual le hizo oferta de compra para la negociación directa del inmueble, poniéndole en conocimiento el avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia – Lonprocol de fecha 24 de noviembre de 2017, en el que se estableció como valor del inmueble la suma de \$153.745.994, le informa que de conformidad con el Decreto 411.0.20.0696 de julio de 2011 de la Alcaldía de Santiago de Cali, modificado y aclarado por el Decreto 411.0.20.0965 de noviembre de 2011, el área requerida para la obra y objeto de la oferta se encuentra dentro del denominado “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR”; dicha oferta le fue notificada al demandado vía correo electrónico el 19 de julio del 2018 (Fls.134 al 141, C:1).

4.4.1.8.- Resolución Nro.912.110.467 del 24 de septiembre de 2018, “Por medio de la cual se ordena la Expropiación judicial de una franja de terreno con área de 1.835.0585 m2, que equivale al 3.4181% de los derechos común y proindiviso de propiedad del señor Mauricio Rojas Soto, la cual proviene de un área de mayor extensión de 53.685.85 m2, como se identifica en el folio de matrícula No.370-878779, área requerida para la obra Patio y Taller Valle del Lili, parte integral del sistema de Transporte Masivo del Municipio de Santiago de Cali”, porque la oferta formal de compra por \$153.745.994 fuere rechazada por disconformidad con el avalúo, resolución que le fue notificada al demandado vía correo electrónico el 28 de septiembre de 2018; contra la citada resolución, el demandado presentó recurso de reposición ante la inconformidad por el avalúo, que fue resuelto negativamente mediante la Resolución Nro. 912.110.591 del 12 de diciembre de 2018, y se ordenó dar inicio al proceso de expropiación. Se anexa constancia de ejecutoria de la citada resolución de fecha 13 de diciembre de 2018. (Fls. 171 al 187, C:1).

4.4.2.- La parte demandada presentó Avalúo comercial del inmueble realizado por el perito Álvaro Gaviria Mora identificado con RAA AVAL- 19391719 perteneciente a la Lonja de Avaluadores de Colombia, de

fecha 9 de agosto de 2018, en él se dice que visitó el inmueble y dictaminó: “ACTIVIDADES PREDOMINANTES: Se trata de un lote de terreno regular, el cual tiene declarada la viabilidad del proyecto de Plan Parcial “Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur”, así como el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali lo incorporó como bien urbano, el cual está siendo desarrollado con las construcciones para la concesión de Patios y Talleres de Metro Cali, con uso mixto para comercio complementario (...). VIAS DE ACCESO O INFLUENCIA DEL SECTOR (...) Carretera Panamericana o Calle 25 y Carrera 109 (...) Doble calzada, doble vía, cuatro carriles con separador central (...) Estado de Conservación: Excelente (...) USOS: (...) Cabe anotar que el lote en mención cuenta con viabilidad del proyecto del Plan Parcial “Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur”, localizado en el área de Expansión Corredor Cali – Jamundí, otorgado mediante Resolución Nro.4132.0.21.131 de Febrero 9 de 2010 (...). DEL TERRENO: Constructibilidad: De acuerdo con las normas, el lote poseería un gran potencial urbanístico, especialmente si se tiene en cuenta sus características y tamaño (...). ESTUDIO DE MERCADEO LOTE Y CONTRUCCIONES: Para obtener el valor del inmueble se estudiaron también los siguientes elementos: Zona de influencia o sector donde se encuentra, características intrínsecas en comparación con el predio tipo, análisis de las circunstancias del mercado, base de datos interna, consulta con profesionales del sector, verificación a predios de la zona y valor de la Zona Homogénea, costo de construcción de Camacol, Construdata, para el uso del método residual o por simulación, materiales y acabados, funcionalidad servicios, comparaciones con negociaciones de inmuebles similares. Estudio de Mercado: (Medición: Agosto de 2018): Lote, Venta en Valle del Lili de 44.542 mts2, \$13.362.600.000, Lote Ciudad Bochalema, Cali – Valle, 84.000 mts2, \$32.000.000.000 (...). En el presente caso el coeficiente de variación es inferior a 7.5, por lo que se puede tener la media como el valor probable a asignar: Valor Media Aritmética \$381.710 = \$382.000. (...) Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor comercial del bien, además del Factor de Comercialidad y la comparación actualizada con predios vecinos como son los lotes de Ciudad Bochalema, los proyectos de la constructora Jaramillo Mora, el Plan Parcial el Verdal, la Universidad Libre, en frente del que nos ocupa, el lote del antiguo autocine Piedragrande, terrenos inmediatos llamados Valle del Lili, además del cambio de uso que presentó el lote en mención, se concluyó el siguiente valor unitario y total así: LOTE DE TERRENO: área M2: 1.835.036, Valor unitario: \$382.000, Valor Total: \$700.983.767”. (Fls. 221 al 243, C.1)

4.4.3.- En el proceso se recibieron las declaraciones de los peritos de las partes quienes sustentaron los dictámenes de la siguiente manera:

4.4.3.1.- *Álvaro Gaviria Mora de la Lonja de Avaluadores de Colombia, quien elaboró el dictamen aportado por la parte demandada, en la audiencia celebrada el 13 de Julio de 2021 dijo haber laborado para Metro Cali en los años 2005 a 2013 en la modalidad de prestación de servicios realizando avalúos de bienes que iban a ser adquiridos por dicha entidad para el Sistema de Transporte Masivo; a la pregunta de que si en la elaboración de su dictamen tuvo en cuenta los métodos valorativos dispuestos en la Resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC, respondió: “sí señora juez, la técnica más usual y más confiable que se utiliza para hacer avalúos es el enfoque del mercado porque se apoya en negociaciones de predios vecinos y/o al menos en zonas homogéneas, la zona homogénea no necesariamente tiene que ser entre vecinos sino una zona similar a si este en otro lugar, nos apoyamos en negociaciones de lotes vecinos especialmente con los planes parciales de El Verdal, Gonchelandía, el plan parcial de Bochalema, predio contiguo al lote que nos ocupa, en ese momento, los precios eran razonables para todos los predios porque no existía aun el plan parcial para el centro intermodal de transporte, o sea que allí antes de que entrara el consorcio, tenía exactamente el mismo valor de los lotes de al lado porque se podía hacer lo mismo, estaban entrando esos predios a suburbano y uso urbano y por eso ya se han desarrollado todos, luego, viene el plan parcial del centro intermodal como por arte de magia el valor de la tierra sufre una desvalorización tremenda según los avalúos que han realizado otras personas, cuando partíamos de toda la zona con un valor homogéneo un valor similar, entonces, en nuestro avalúo mantuvimos el valor de la tierra, que tenían los lotes vecinos, no obstante que el uso fue cambiado, pero el uso no puede castigar de esa forma el valor del predio, ahora el centro intermodal de transporte es para el uso de transporte pero además con uso comercial, ahí pueden hacerse tiendas, oficinas prestadoras de servicios, prestadoras de salud, productos varios, etc, porque es comercial que aloja una terminal de transportes y eso ha sido desconocido, pero básicamente se utilizó el método de enfoque de mercado y en apoyo de un avalúo que se hizo de una simulación en el lote posterior a estos que es el de 20.000 mts...”; a la pregunta de cuál es la incidencia del uso del suelo al determinar el avalúo de un predio, respondió: “bueno, no hay una cuantificación real de cuál es la incidencia de la tierra al hacer un avalúo, usualmente un avalúo de una tierra que tiene un uso como ganadera, pues se valora como tierra ganadera y es el 100% la incidencia de ese lote, si en ese lote tenemos la expectativa de que va a cambiar de uso y se va a incorporar y se puede desarrollar con vivienda en altura, por ejemplo como lo está Bochalema al lado, la tierra no tiene una incidencia en la valoración, si tiene una incidencia en el valor de las ventas del*

proyecto, porque siempre el lote tiene como lote la incidencia sobre ese mismo lote es completa, cuando cambia de uso puede valorizar pero nunca desvalorizar (...); a la pregunta de qué consecuencia tiene el hecho de que el predio a expropiar fuera incluido dentro del Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur ubicado en área de expansión corredor Cali-Jamundí, respondió: “(...) este lote entra en el plan parcial para centro intermodal de transporte, en mi criterio y el de muchos colegas, el valor del lote inicial, es el mismo que tenía los lotes de los lados cuando no habían planes parciales, los lotes vecinos probablemente iniciaron unos planes parciales para desarrollo de vivienda y fueron entonces explotados y adquirieron mayor valor, este lote cuando se pretendió la construcción del patio sur se llevó a cabo entonces el plan parcial intermodal de transporte pero a las resultante es que este lote perdió valor, los lotes de al lado valen a \$400.000 y \$500.000 el MT2 y aquí lo han llevado a una desvalorización, obviamente Metro Cali, quiere comprar lo mejor que pueda, pero no hay un argumento fuerte para que el uso del suelo que permite la terminal y comercio (...) la incidencia es que el lote coge un valor de crecimiento como el resto del lote, pues como esto es una partecita de los 50.000 y algo de metros cuadrados, no estoy de acuerdo con la desvalorización que se pretende darle a este lote, puesto que si el plan parcial intermodal de transporte, si no se hubiere llevado a cabo, sencillamente los propietarios tienen la facultad de solicitar una modificación al plan parcial y volvería por ejemplo a ser comercial, de vivienda, uso institucional, recreacional, colegios, etc. Entonces esa cuerda de amarre que le ponen al lote del Cortijo 1, porque tiene el centro intermodal no me parece justo, me parece que no es válido (...) el plan parcial es muy claro y habla del centro intermodal de transporte zona dotacional, que significa eso, que queda para uso de transporte, pero allí mismo está considerado transporte y comercio, en todas las terminales de pasajeros en todo el mundo hay oficinas de comercio, tiendas, restaurantes, inclusive capillas, zonas de recreación, juegos para niños etc y es el mismo caso acá que quiere traer como la terminal de transporte de acá de Centralia donde fueron los buses en San Vicente ahí hay muchísimas tiendas y vaya mire el valor del metro cuadrado porque tienen un caudal de gente cautiva que hace que haya compradores y negocios y compradores de productos y entonces aquí se ha desconocido, se menciona es dotación al transporte pero es que tiene la facultad de tener comercio y va a tener comercio porque tendrá mucha gente, además que la densidad poblacional del sector ha crecido dramáticamente con todos los desarrollos del Valle del Lili y todos los desarrollos de Bochalema y el Verdal Bochelandia es una población nueva que va a tener la facultad de comprar allí (...), entonces no podemos olvidarnos de ese componente que es el comercio dentro del lote”; a la pregunta de que en el hipotético caso de que el señor Mauricio Rojas Soto pudiera venderle el predio objeto expropiación a alguna constructora ésta podría edificar un proyecto habitacional en ese predio teniendo en cuenta

el actual uso del suelo, respondió: “No podría, porque tiene un plan parcial del centro intermodal de transporte, además por el área no sería susceptible de recibir un proyecto de construcción teniendo en cuenta que es un porcentaje sobre el globo que genera un área pequeña de 1.830 mts², o sea no se puede construir un edificio allí, pero si ser parte de la del terminal y tener comercio”; al indagarle qué se entiende por plusvalía respondió: “La plusvalía por el contrario de mucha gente que dice que es el impuesto de la plusvalía, no se llama así, se llama contribución por plusvalía y se genera por el mayor valor que adquiere un inmueble por un acto administrativo como es, por ejemplo, el cambio de uso de un predio, una ampliación de una autopista, la plusvalía se mide luego de tener un valor inicial antes del acto administrativo, luego cuando surge el acto administrativo se debe tener en cuenta el nuevo valor de ese lote y sobre esa diferencia se generan unos porcentajes para plusvalía, la plusvalía siempre se debe pensar en que es porque el lote adquiere un mayor valor, en el caso (...) lo que le ha generado el uso es una desvalorización al lote (...); a la pregunta de que si el avalúo comercial se realizó teniendo en cuenta las condiciones del Plan Parcial interno de pasajeros, es decir, sobre disposición de estructura institucional contestó: “el avalúo se realizó teniendo en cuenta (...) el valor que tuvo o que se presentaba antes del acto administrativo del Plan Parcial, ese avalúo se hizo en agosto 9 de 2018 y se valoró con un crecimiento normal de valorización sobre los \$350.000 de 2013 a \$382.000 mil pesos metro cuadrado (...)”. (audiencia que inicio a las 0:08:55 a.m. del 13 de julio de 2021).

4.4.3.2.- *Javier Figueredo Bernal de la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia- Lonprocol, firma que realizó el avalúo presentado por Metro Cali S.A., al preguntársele sobre cuáles son los métodos valorativos que contempla la Resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC, respondió: “Los métodos establecidos por la Resolución 620, son el método de mercado, el método de costo de reposición, el método de capitalización de rentas y el método residual, en este caso el método que se utilizó fue el método residual, teniendo en cuenta que no existía ni existe fácilmente mercados comparables con el predio objeto de avalúo, (...) su normatividad vigente en su mayoría es de lote dotacional o institucional, por lo tanto, la única manera de realizarlo es el método residual (...) desafortunadamente la norma que se le asigna al predio de terminal de transporte, no la tiene ningún otro predio, así sea el vecino, es decir, los predios vecinos que están desarrollados en vivienda, como muy bien se ha dicho durante la audiencia, no son comparables con el que estamos hablando porque la norma que se le asignó al inmueble fue de terminal de transportes, por lo tanto, aunque también se consultaron los predios de los planes parciales*

Bochalema, El Pedregal, no son comparables por que los inmuebles vecinos, así sean vecinos, su destinación es para vivienda de más de 5 pisos y generalmente desarrollados para estrato 4, el lote que estamos evaluando desafortunadamente no, inclusive si tuviera la misma norma pues sería muchísimo más fácil pues ya tendríamos valores comparables, pero desafortunadamente en este caso el predio no tiene comparable”; respecto a la pregunta de cuál es el procedimiento para fijar el valor comercial de un inmueble objeto de expropiación, contestó: “ El procedimiento es el mismo para todos los inmuebles, es decir, no importa que sea inmueble de expropiación o no, se debe realizar un valor comercial y se debe aplicar cualquiera de las metodologías que antes mencionamos, en este caso debe ser el principal de potencial de desarrollo (...) no es más que hacer un proyecto sobre el lote, el proyecto que normativamente se pudiera hacer o sea aceptado por la norma, se hacen unas proyecciones de ventas, unos costos de construcción y al final después de hacer esas restas el residual, por eso se llama método residual, es el valor del lote, que pasa aquí que no pasa en los predios vecinos, en los predios vecinos yo puedo hacer un desarrollo de vivienda de altura en donde casi toda mi área es vendible comercialmente, en el lote que estamos evaluando no es así, porque aunque sea un terreno en donde la producción vaya a ser de gran envergadura las áreas vendibles son mínimas, porque en el terminal de transportes hay muchas áreas como plazoletas, salas de espera, donde se parquean los carros, los paraderos son enormes y si una va a ver las áreas de comercio que se podrían vender son mínimas, es por eso que el predio se ve afectado por su norma debido a que el potencial de desarrollo aunque puede ser un edificio de tal envergadura sus áreas vendibles son mínimas, lo que no pasa en los predios vecinos en donde sus áreas construidas prácticamente son las mismas áreas vendibles, acá no, acá las áreas construidas son muy grandes pero las áreas vendibles son mínimas, por lo tanto afecta el valor del terreno”; sobre el suelo de expansión urbana dijo: “(...) es una zona que es destinada por el Municipio en el plan de ordenamiento territorial como un área que se incorporará en el futuro a la zona urbana, es decir, el área de expansión urbana no es urbana, se debe incorporar en el futuro mediante un plan parcial, no es una zona suburbana como lo escuche en la audiencia, las zonas suburbanas no necesita plan parcial para ser incorporadas, la zona de expansión urbana sí requiere de un plan parcial para ser incorporada, en este caso el plan parcial es el plan del terminal del sur (...) una zona de expansión urbana para el caso de la ley 388, si no tiene plan parcial se debe evaluar como zona rural y si tiene plan parcial se debe tener en cuenta únicamente los lineamientos del plan parcial (...)”; a la pregunta de cuál es la incidencia del uso del suelo al determinar el avalúo de un predio, respondió: “Es total, el uso del suelo, que en este caso lo designa el plan parcial, es el que nos genera valor en el predio, puede ser muy positivo o muy poco positivo, pero pues en este caso lo que se le permite hacer al predio es un terminal de transporte, cuya única porción de comercio sería el 18%, (...), la norma es fundamental y eso

lo contempla la Resolución 620, se debe hacer el avalúo de acuerdo con la normatividad vigente no con la que tenía antes ni con la que puede tener después, es con la actual (...) me explico, en mi predio pueden haberse permitido la edificación de 10 pisos (...) y yo no construí mis 10 pisos y hay una norma de un plan de ordenamiento nuevo o una unidad de planeación nueva que bajan a 2 pisos, pues yo no puedo hacer ya los 10 pisos como antes, es decir, las normas urbanísticas (...) se utilizan cuando están vigentes, de lo contrario, ya no se puede por eso es que no existe la menosvalía en la norma, porque yo tengo un predio potencialmente fuerte de 10 o 20 pisos y no los construyó y me lo declara de interés, por ejemplo, de protección, ya no lo puedo construir, entonces en este caso sucede que la norma le asignó al predio un uso dotacional y un poquito comercial (...) el avalúo se debe hacer con esa norma”; a la pregunta sobre las consecuencias que tiene el hecho de que el predio expropiado fuera incluido dentro del Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del sur ubicado en el área de expansión corredor Cali – Jamundí, contestó: “Todas las consecuencias (...) ya no podemos hacer en el predio un uso diferente al de terminal de transporte (...)”; sobre la plusvalía expresó: “es el mayor valor generado a un inmueble por un acto administrativo que hace el municipio, en general las plusvalías siempre mejora el valor del predio (...) es importante que se tenga claro que si mi predio no tiene plan parcial, mi predio sigue siendo rural aunque los aledaños ya estén contruidos totalmente, pero es que se necesita el plan parcial para poder ser desarrollado e incorporado al perímetro urbano (...)”; a la pregunta, en que parte del avalúo se indica cómo se realizó ese método comparativo o de mercado para llegar finalmente al método residual y donde se hace la descripción del procedimiento del método residual para llegar al valor de \$83.783 mt2, contestó: “En todo el cuerpo del avalúo está la parte normativa, es decir, el método residual requiere un análisis exhaustivo de la norma, sus zonas de cesión, sus índices de construcción (...), lo que pasa es que aquí es basado en la norma y en la resolución donde se generó la plusvalía, para calcular la plusvalía se necesitó hacer un método residual (...) ”; a la pregunta de que para realizar el avalúo se tuvo en cuenta los avalúos que hizo Metro Cali para los otros predios que estaban destinados para la estación terminal de transporte, contestó: “No, no son comparables (...) algunos predios pueden tener destinación de terminal de transportes, este caso es bastante complejo, el plan parcial del terminal del sur está compuesto por 3 predios pero por 5 unidades de gestión, las unidades de gestión tienen diferentes usos, por eso en el informe de avalúo hay 3 valores, porque el lote No. 3 que estamos avaluando pertenece a la tercera unidades de gestión, esas unidades de gestión todas tiene diferente valor, inclusive hay una que tiene el valor más alto de \$182.000, es decir, en este caso era muy importante revisar la normatividad porque el predio no

pertenece a una misma unidad de gestión, el predio pertenece a tres (3) unidades de gestión y las tercera tiene potencialidades diferentes, por eso existen valores diferentes, en la unidad de gestión 4, por ejemplo tiene un valor mucho más alto que las demás, porque es justo (...), en este caso la unidad 4 tiene \$192.000 y las otras 2 tienen \$40.000 o \$49.000, porque están muy afectadas, o sea en este caso es muy importante la norma y si todos los 2800 mts (sic) quedaran en la unidad de gestión 4, pues valdrían a \$190.000 pero desafortunadamente no existe una localización geográfica del predio sino que es un 3% del área total y no sabemos dónde queda no sabemos si quedan en las unidades 1, 3 o 4, entonces se tuvo que hacer un ponderado (...); sobre la pregunta de cuál es el fundamento para que el plan parcial sea considerado un hecho generador de plusvalía en este caso, contestó: “Es un hecho generador de plusvalía el plan parcial, porque pasa de usos rurales a usos urbanos y eso es una de las causales de generación de plusvalía (...); a la pregunta de si el espacio comercial que está dentro del uso del suelo, se tuvo en cuenta al momento de calcular el valor o fue solamente el uso institucional, contestó: “Claro que si se tuvo en cuenta, es que la norma lo dice (...) el predio solo puede utilizar el 18% pero el 18% del 100% es muy bajito, por eso no alcanza aportarle al valor del terreno en los predios que tiene una potencialidad diferente como vivienda que es el 100 % de lo construido es el 100 % que vendo, acá no, acá del 100% construido solo puedo vender el 18% eso obviamente afecta la potencialidad, pero se tuvo en cuenta, tal vez hubiese dado menos si no se hubiera tenido en cuenta el área comercial (...)”. (audiencia inicia a las 1:08:32 p.m. del 13 de julio de 2021).

4.5.- *Como el proceso de expropiación implica la adquisición forzada de un bien particular a cambio de una indemnización cuando no ha sido posible un acuerdo, lo central del proceso de expropiación en general y particularmente de éste, recae en la disconformidad del demandado con el valor que sentenció el Juzgado que debe pagar la entidad Estatal por el derecho objeto de expropiación; la expropiación tiene implícita la obligación de indemnizar al demandado con el fin de proteger los derechos de los particulares; en el presente asunto, Mauricio Rojas Soto aduce que la prueba pericial presentada por Metro Cali (demandante), no fue realizada conforme al método residual, que utilizaron valores por metro cuadrado obtenidos de un estudio de consultoría externo contratado por la administración Municipal de Cali para*

calcular el efecto de plusvalía del Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte de Pasajeros del Sur, aplicando una sencilla operación matemática sin considerar que el método residual de avalúo busca establecer el valor comercial del bien, estimando el monto total de las ventas de un proyecto de construcción para deducir el valor del inmueble; en el caso, no hay estimación de las ventas totales proyectadas y la utilidad esperada del proyecto constructivo para deducir el valor comercial del bien objeto de expropiación; el avalúo comercial de Lonprocol (parte demandante) incumple las reglas del Art.226 del C.G.P. por no ser exhaustivo y detallado; el demandado antepone que el perito Álvaro Gaviria Mora, quien realizó el avalúo que él presentó, utilizó el procedimiento establecido por la Resolución 620 de 2008 para calcular el valor comercial del bien, teniendo en cuenta el Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte de Pasajeros del Sur y que el terreno puede tener uso mixto; cuando el Juzgado le pregunto al perito Javier Figueroa Bernal (de Lonprocol) si el Plan Parcial incluye también zona comercial, la respuesta fue afirmativa al indicar que contempla una pequeña zona del 18% del total del inmueble, sostiene que la prueba pericial que él trajo, tuvo en cuenta el uso comercial del Plan Parcial y se utilizó el método de mercado y el residual, teniendo como referencia un gran número de edificación colindantes, la estratificación socio económica del sector, las vías de acceso, el desarrollo urbanístico, la proyección comercial con el respectivo estudio de mercado de las zonas aledañas, concluyendo que el valor de un metro cuadrado es de \$382.000; pide revocar la sentencia y decretar como valor de la indemnización de los 1.835,0585 Mt² que le pertenece, la suma de \$700.983.752, que corresponde al 3.41% de los derechos en común y proindiviso sobre el inmueble total.

Por su parte, Metro Cali replica el recurso aduciendo que el avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia- Lonprocol, estableció a través del método residual que los 1.835,0585 Mt² objeto de expropiación, tienen un valor comercial de \$83.783 el metro cuadrado, para un total de \$153.745.994, que el avalúo se realizó teniendo en cuenta las condiciones

actuales del terreno, la reglamentación urbanística vigente, las afectaciones de uso del suelo y con estricto apego a lo dispuesto en los Art. 6° y 8° de la Resolución 620 de 2008; pide se confirme la sentencia.

4.5.1.- *Visto que para este proceso se trajeron dos conceptos periciales uno por Metro Cali S.A. y otro por el demandado Mauricio Rojas Soto, para determinar el valor del bien que se pide expropiar, en los que en el primero se establece el valor del derecho a expropiar en \$153.745.994, mientras que en el segundo el perito lo estima en la suma de \$700.983.752, es preciso repasar que el porcentaje del inmueble objeto de expropiación (3.4181%) hace parte del Plan Parcial de Desarrollo Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur ubicado en el área de expansión corredor Cali – Jamundí; para decidir es necesario tener en cuenta que el Plan Parcial adoptado para el sector, modificó el uso de suelo que inicialmente tenía el inmueble de bien rural, para ello es menester observar que el Plan Parcial afectó 292.710,334 mts2, en los cuales está incluido el LOTE Nro.3 con folio de matrícula inmobiliaria Nro.370-335877, que es el folio matriz del que se desprende el folio 370-878779 que corresponde al inmueble en el que tiene los derechos el demandado que es objeto de expropiación⁴, en este último folio de matrícula inmobiliaria, en la anotación Nro.3 aparecen registrados como propietarios del inmueble Mauricio Rojas Soto con el 3.4181% y el Grupo Empresarial Nirvana S.A.S con el 96.5819%, en la anotación Nro.5 se registró la transferencia de dominio a título de reversión sobre los derechos de cuota del 96.5819% que tenía el Grupo Empresarial Nirvana a favor de Metro Cali S.A., reversión ordenada por Laudo Arbitral proferido el 22 de Junio de 2016 por el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Cali; el certificado también da cuenta que Mauricio Rojas Soto adquirió su porcentaje por dación en pago realizada por Jaime*

⁴ Por Escritura Publica 1663 del 20 de diciembre de 2012 de la Notaría Diecisiete del Círculo de Cali, se realizó la división material del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro.370-335878, dando apertura a los a tres matriculas inmobiliarias, 370-878779, 370-878780 y 370-878781 – Ver Pag. 174 C:1.

Carmona Soto mediante Escritura Pública 1320 del 12 de Octubre de 2012 de la Notaría Diecisiete del Círculo Notarial de Cali.

Cabe observar también que el Decreto 411.0.20.0696 del 13 de Julio de 2011 proferido por la Alcaldía de Santiago de Cali, se “ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDI”, modificado y aclarado por el Decreto 411.0.20.0965 del 10 de Noviembre de 2011 de la misma Alcaldía, en él se indicó que dentro del área total de planificación del Plan Parcial se encuentra el LOTE 3 con folio de matrícula inmobiliaria Nro.370-335877, que en ese momento era de propiedad del CONSORCIO PATIO SUR; en el Decreto se aprecia que el Uso del Suelo del Plan Parcial del Centro Intermodal de Transporte de Pasajeros del Sur está determinado en el Acuerdo 0279 de 2009⁵, e indica que de conformidad con el Decreto 2181 de 2006 el proceso de urbanización del Plan Parcial se adelantará mediante la conformación de cinco (5) unidades de gestión (U.G.1, U.G.2, U.G.3, U.G.4 y U.G.5), determinando las áreas útiles de la siguiente manera: las U.G.1 y U.G.3 para equipo y transporte, y U.G.2, U.G.4 y U.G.5. mixto – comercio; cabe también considerar que la Resolución Nro. 4131.050.21.S-21 del 22 de noviembre de 2017 emitida por la Alcaldía de Cali – Departamento Administrativo de Hacienda, se realizó el cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur, ubicado en el área de expansión corredor Cali – Jamundi; el LOTE No.3 al que pertenece el porcentaje objeto de expropiación, hace parte de las Unidades de Gestión: U.G.1, U.G.3 y U.G.4, entendiéndose que hay una porción mínima en el terminal de transporte que se destinará a comercio (18%); cabe apreciar igualmente, que los actos administrativos por medio de los cuales

⁵ <file:///C:/Users/jguerreo/Downloads/PDF%20ACUERDO%20279%20DE%202009%20.PDF>

se adoptó el Plan Parcial no han sido objeto de anulación o de otros procesos contenciosos administrativos.

Teniendo en cuenta lo anterior y revisados los avalúos aportados por las partes, la Sala advierte que no es procedente acoger el allegado por el demandado Mauricio Rojas Soto, por cuanto en tal concepto, no se ha tenido en cuenta los lineamientos de la Resolución 620 de 2008 y el Decreto Nacional 1420 de 1998, respecto del uso del suelo y los métodos valuatorios, dado que el lote de terreno de 53.685.85 mts² en el que Mauricio Rojas Soto tiene el 3.4181%, hace parte del Plan Parcial de Desarrollo Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur ubicado en el área de expansión corredor Cali – Jamundí, por cuya razón el suelo fue clasificado de expansión urbana (POT– Acuerdo 069 de 2000 vigente para ese entonces) no como urbano, como lo considera el perito Gaviria Mora, en ese orden, el inmueble tiene limitaciones por las cuales no puede ser considerado llanamente con potencial urbanístico sino exclusivamente para el desarrollo del Centro Intermodal de Transporte del Plan Parcial, de ahí que el perito Gaviria erró en considerar otro uso del suelo cuando el mismo fue cambiado al ingresar al Plan Parcial, con el argumento teórico e hipotético de que “los propietarios tienen la facultad de solicitar una modificación al plan parcial y volvería por ejemplo a ser comercial, de vivienda, uso institucional, recreacional, colegios”, dicho avalúo contradice la reglamentación urbanística vigente y la localización del inmueble, el cual no puede ser susceptible llanamente de un proyecto habitacional o comercial; por otro lado, no se ve apropiado haber aplicado el método de comparación o de mercado como si el bien no estuviera afectado ni puede destinarse a objeto diferente, el bien no puede destinarse al uso comercial comparado con predios vecinos al Centro Intermodal de Transporte, agréguese que el Sr. Rojas Soto por haber sido representante legal del CONSOCIO PATIO SUR, quien tenía la concesión para la adquisición, diseño, construcción, explotación y entrega a Metro Cali de los Patios y Talleres del Terminal del MIO del Valle del Lili, el cual fue terminado por mutuo acuerdo, tenía pleno conocimiento de las modificaciones y afectaciones del inmueble aún desde antes desde la adopción

del Plan Parcial, recibiendo posteriormente la dación en pago del 3.4181% del inmueble (Escritura Pública 1320 del 12 de octubre de 2012 de la Notaría 17 del Círculo Notarial de Cali- que informa el certificado de tradición Nro.370-878779).

4.5.2.- *De lo anterior, lo apropiado para resolver sobre la indemnización es acoger el dictamen pericial traído por Metro Cali y realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia- Lonprocol, en el que participaron tres (3) peritos de dicha institución todos inscritos en el registro nacional de evaluadores: Javier Figueredo Bernal con RAA AVAL-79524076, Ariel Llano Medina con RAA AVAL-7980935 y Mauricio Fernández Gil con RAA AVAL-80140203, quienes se atuvieron a las directrices de la Resolución Nro. 4131.050.21.S-21 del 22 de noviembre de 2017 emitida por la Alcaldía de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de Hacienda, por medio de la cual se realizó el cálculo del efecto de plusvalía para el Plan Parcial de Desarrollo Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur, dado que el avalúo cumple las exigencias legales (Art. 226, 227, 228 y 399 del C.G.P) y explica que se hizo uso del método residual contemplado en la Resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC, siendo claros los peritos en afirmar que en el caso no es procedente utilizar el método comparativo o de mercado porque en los predios vecinos al terminal, sí pueden ser desarrollados con vivienda y ser negociables comercialmente, pero que para el inmueble objeto del proceso, no lo es porque su destinación está enmarcada desde un inicio para el terminal de transporte en el que las áreas de comercio son mínimas, el perito Javier Figueredo explicó en la audiencia que para adoptar una zona de expansión urbana, requiere de un Plan Parcial para ser incorporada a la zona urbana, lo cual para este caso se contempló el Terminal del Sur; el perito explicó pormenorizadamente que el lote No.3 al que pertenece el porcentaje expropiado, fue destinado al terminal de transporte desde el Plan Parcial, aclarando que si no existiera dicho Plan, el predio seguiría siendo rural aunque los aledaños ya se encuentren contruidos, el experto clarifica igualmente que el predio con folio de matrícula inmobiliaria 370-335877 (matriz) no pertenece a*

una misma Unidad de Gestión sino a tres (3) y como no tiene una localización precisa del porcentaje del predio a expropiar, hicieron una ponderación de valores dados a cada Unidad de Gestión, para concluir que el valor del metro cuadrado se estima en \$83.783 pesos, para un total de \$153.745.994, de ahí que no se aprecie de recibo que se pueda hacer un avalúo como sino existiera el Plan Parcial (Art. 22 del Decreto Nacional 1420 de 1998 y el Art. 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC); claro está, que la Sala por criterio actuarial procederá a indexar dicho valor (Art. 16 de la Ley 466 de 1998) desde la fecha en que se emitió el concepto hasta la fecha de ésta sentencia, utilizando los valores proporcionados por el Dane con formula que se utiliza para ello: $VR = VH \times (IPC \text{ actual} - \text{Mayo}/2022/IPC \text{ inicial} - \text{Nov}/2017)^6$, entonces $VR = \$153.745.994 \times (118,70/96,55) = \$189.017.602$. Por la naturaleza del proceso (expropiatorio), todos los gastos escriturales deben ser a cargo de Metro Cali S.A.

En mérito de lo expuesto se confirma la sentencia de primera instancia pero indexando el valor y se condenará en costas al demandado por la improsperidad del recurso (Art.365 del C.G.P.).

Por lo anterior, esta Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de ley,

⁶ VR: Corresponde al valor a reintegrar. VH: Monto cuya devolución se ordenó inicialmente. I.P.C: Índice de Precios al Consumidor.

RESUELVE

1.- CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali, pero indexando el monto de la indemnizar a esta época; es consecuencia, se reconoce la suma de \$189.017.602 a favor de Mauricio Rojas Soto, que corresponde al valor del 3.4181% de los derechos que tiene el demandado en el inmueble registrado a folio de matrícula inmobiliaria Nro. 370-878779.

2.- CONDENAR en costas en esta instancia al demandado y a favor de la entidad demandante. El magistrado sustanciador fija como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

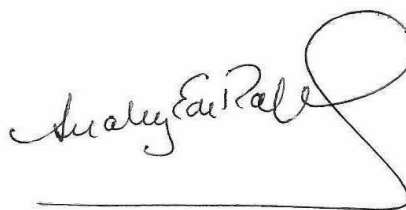
Los Magistrados,



JORGE JARAMILLO VILLARREAL



CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA



ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA DE DECISIÓN CIVIL
EXPROPIACION**

Rad. No. 76-001-31-03-014-2019-00032-01 (2724)

ACTA DE DISCUSION No. 06-2022

Santiago de Cali, junio veintiocho (28) de dos mil veintidós (2022)

En la ciudad de Santiago de Cali, el día veintiocho (28) de junio de los dos mil veintidós (2022), los Magistrados Drs. Ana Luz Escobar Lozano y César Evaristo León Vergara manifestaron su conformidad con el proyecto de sentencia en el cual funge como ponente el Magistrado Dr. Jorge Jaramillo Villarreal en el siguiente proceso:

RADICACIÓN: 76-001-31-03-014-2019-00032-01 (2724)
PROCESO: EXPROPIACION.
DEMANDANTE: METRO CALI S.A.
DEMANDADO: MAURICIO ROJAS SOTO.

OBSERVACIONES

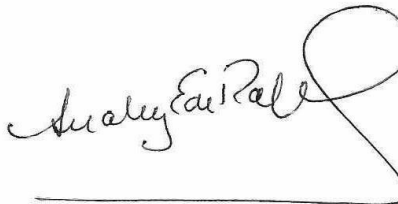
A través de medios electrónicos el proyecto fue enviado a los otros magistrados integrantes de la Sala de decisión quienes luego de estudiar el asunto, por la misma vía de comunicación manifestaron estar de acuerdo.

Los Magistrados,


JORGE JARAMILLO VILLARREAL



CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA



ANA LUZ ESOBAR LOZANO