


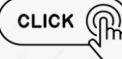



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA

TRASLADO 040

Fecha: 06/12/2021

Pág. 1

No. RADICADO	TIPO PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	ACTUACIÓN	DIAS TRASLADO	FECHA FIJACION LISTA	FECHA INICIO TRASLADO	FECHA FIN TRASLADO	MAGISTRADO PONENTE
05440 31 13 001 2013 00219 01 (0851) 	PERTENENCIA	OSCAR ALBERTO GIRALDO DUQUE	ALÍNCER DE JESÚS HINCAPIÉ DAZA	SE INFORMA QUE SE SUSTENTÓ RECURSO Y SE ACOMPAÑA COPIA DEL ESCRITO	CINCO (5) DÍAS	NO APLICA	06/12/2021	13/12/2021	TATIANA VILLADA OSORIO
05890 31 89 001 2018 00101 01 (1102) 	SERVIDUMBRE	GENERADORA LUZMA S.A.S.	INVERSIONES RUIZ MUÑOZ S.A.S.	TRASLADO CONTRATO DE CESIÓN	TRES (3) DÍAS	06/12/2021	07/12/2021	10/12/2021	TATIANA VILLADA OSORIO
05761 31 89 001 2019 00019 01 (0105) 	VERBAL	A.N.I.	JOSÉ LUIS GÓMEZ GÓMEZ	SE INFORMA QUE SE SUSTENTÓ RECURSO Y SE ACOMPAÑA COPIA DEL ESCRITO	CINCO (5) DÍAS	NO APLICA	06/12/2021	13/12/2021	DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN



LUZ MARÍA MARÍN MARÍN

Secretaria

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

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/118>

Honorable Magistrada
TATIANA VILLADA OSORIO
SALA CIVIL-FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
E . S . D .

PROCESO : PERTENENCIA ACUMULADO CON REIVINDICACIÓN
DEMANDANTE : OSCAR ALBERTO GIRALDO DUQUE
PROCEDENCIA: CIRCUITO DE MARINILLA
DEMANDADO : MARIA CONSUELO MARÍN ARCILA Y ALINCER HINCAPIE DAZA
RADICADO : 2013-00219
ASUNTO : Poder

ALINCER DE JESÚS HINCAPIÉ DAZA, plenamente capaz, domiciliado en Bello, identificada con cédula de ciudadanía 71.000.713, con correo electrónico alincer.hincapie@epm.com.co, actuando como demandado dentro del proceso de la referencia confiero poder especial a la abogada NANCY CATALINA GIL LOPERA, identificada con cédula de ciudadanía 43.438.333 de Bello y con tarjeta profesional 64.057 del Consejo Superior de la Judicatura, para que continúe mi representación en el proceso de la referencia y sustente la apelación.

Atentamente,

ALINCER DE JESÚS HINCAPIÉ DAZA
C.C.71.000.713

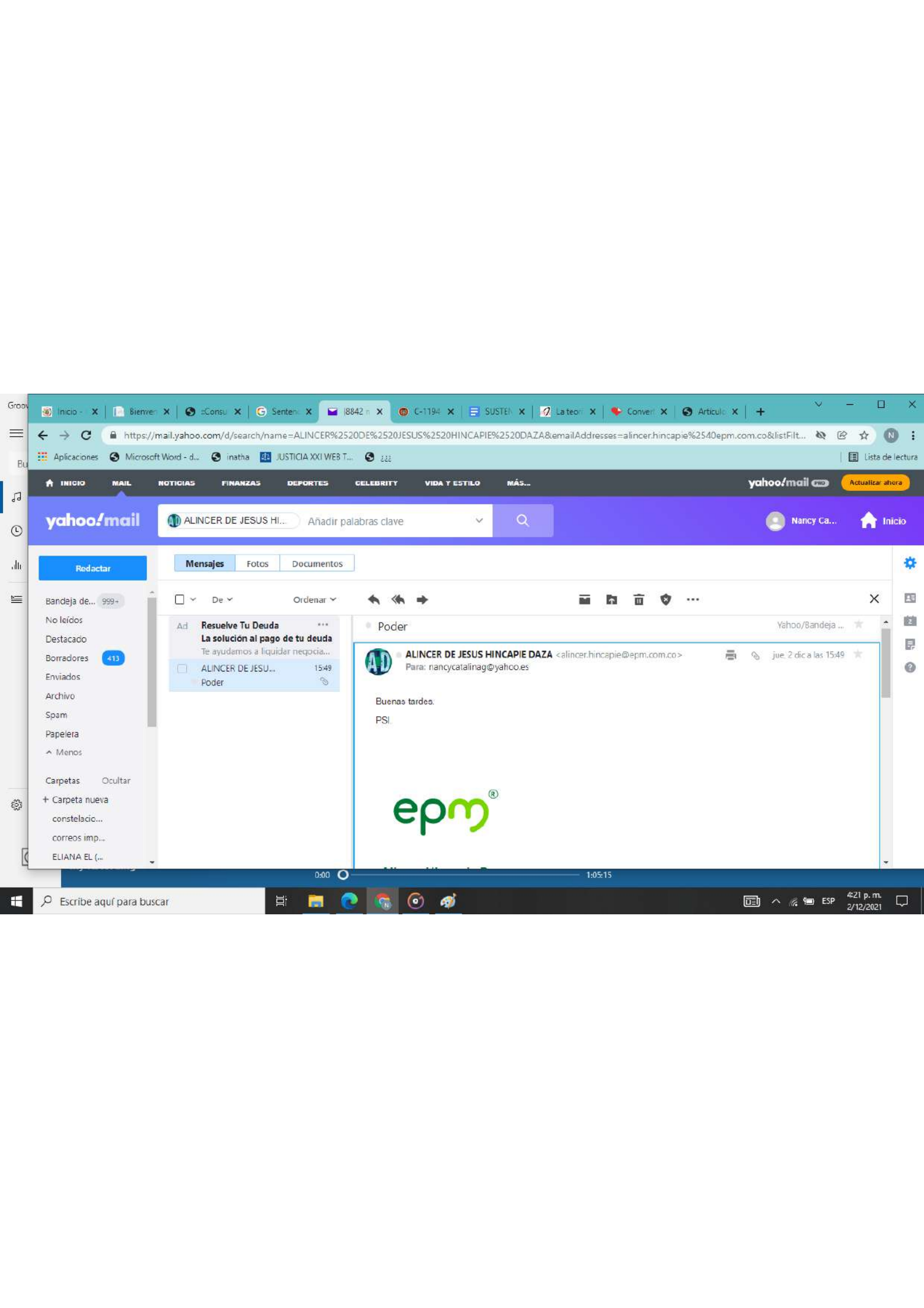
Honorable Magistrada
TATIANA VILLADA OSORIO
SALA CIVIL-FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
E . S . D .

PROCESO : PERTENENCIA ACUMULADO CON REIVINDICACIÓN
DEMANDANTE : OSCAR ALBERTO GIRALDO DUQUE
PROCEDENCIA: CIRCUITO DE MARINILLA
DEMANDADO : MARIA CONSUELO MARÍN ARCILA Y ALINCER HINCAPIE DAZA
RADICADO : 2013-00219
ASUNTO : Poder

MARIA CONSUELO MARIN ARCILA, plenamente capaz, domiciliada en Bello, identificada con cédula de ciudadanía 22.019.372, con correo electrónico macomarprofe@hotmail.com, actuando como demandada dentro del proceso de la referencia confiero poder especial a la abogada NANCY CATALINA GIL LOPERA, identificada con cédula de ciudadanía 43.438.333 de Bello y con tarjeta profesional 64.057 del Consejo Superior de la Judicatura, para que continúe mi representación en el proceso de la referencia y sustente la apelación.

Atentamente,

MARIA CONSUELO MARIN ARCILA
C.C.22.019.372



Inicio - x Bienven... x :Consu... x Senten... x 18842 n x C-1194 x SUSTEN... x La teo... x Conve... x Artículo... x +

https://mail.yahoo.com/d/search/name=ALINCER%2520DE%2520JESUS%2520HINCAPIE%2520DAZA&emailAddresses=alincer.hincapie%2540epm.com.co&listFit...

Inicio MAIL NOTICIAS FINANZAS DEPORTES CELEBRITY VIDA Y ESTILO MÁS... yahoo/mail Actualizar ahora

yahoo/mail ALINCER DE JESUS HI... Añadir palabras clave Nancy Ca... Inicio

Redactar

Mensajes Fotos Documentos

- Bandeja de... 999+
- No leídos
- Destacado
- Borradores 413
- Enviados
- Archivo
- Spam
- Papelera
- Menos
- Carpetas Ocultar
- + Carpeta nueva
- constelacio...
- correos imp...
- ELIANA EL (...)

- De
- Ordenar
- Ad **Resuelve Tu Deuda** La solución al pago de tu deuda Te ayudamos a liquidar neqocia...
- ALINCER DE JESU... 15:49 Poder

Poder Yahoo/Bandeja ...

ALINCER DE JESUS HINCAPIE DAZA <alincer.hincapie@epm.com.co>
Para: nancycatalinag@yahoo.es

Buenas tardes.
PSI.

epm[®]

Redactar


Bandeja d... 999+

- No leídos
- Destacado
- Borradores 413
- Enviados
- Archivo
- Spam
- Papelera
- Menos
- Carpetas Ocultar
- + Carpeta nueva
- constelacio...
- correos imp...
- ELIANA EL (...)
- frecuencias ...

- Hoy
- Ad **Uber**
Ganancias Garantizadas
Ganancias garantiz... [Registrar](#)
- Consuelo Marín 15:32
Poder Maria Consuelo M...
 - Peixe 11:10
Cali: 🤖 ¡Despierta! Increib...
 - Experiencia Ba... 10:45
Compártenos tu experienc...
 - serviciopse@a... 9:01
Confirmación Transacción ...
 - notificador@... 9:01
Certificado de Tradicio...
 - notificaciones... 9:01
Resultado de una transacc...
 - serviciopse@a... 8:17
Confirmación Transacción ...
 - notificador@... 8:16

Poder Maria Consuelo Marin Arcila Yahoo/Bandeja ...

Consuelo Marín <macomarprofe@hotmail.com>
Para: Nancycatalinag@yahoo.es | jue, 2 dic a las 15:32

 **PODER DEpdf**
32 kb

[Responder](#), [Responder a todos](#) o [Reenviar](#)

Honorable Magistrada
TATIANA VILLADA OSORIO
SALA CIVIL-FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
E . S . D .

PROCESO : PERTENENCIA ACUMULADO CON REIVINDICACIÓN
DEMANDANTE : OSCAR ALBERTO GIRALDO DUQUE
PROCEDENCIA: CIRCUITO DE MARINILLA
DEMANDADO : MARIA CONSUELO MARÍN ARCILA Y ALINCER HINCAPIE DAZA
RADICADO : 2013-00219
ASUNTO : Poder

NANCY CATALINA GIL LOPERA, abogada en ejercicio e identificada con cédula de ciudadanía 43.438.333 de Bello y con tarjeta profesional 64.057 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en ejercicio del poder conferido por la parte apelante procedo a sustentar la apelación debidamente y oportunamente formulada por el apoderado anterior así:

Se remiten los motivos de reparo a la falta de cumplimiento, en el caso de la referencia, de los requisitos de la posesión para ser fuente de la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio.

Acertadamente el recurrente manifiesta que la posesión en el demandado en reivindicación no cumple los requisitos, pues dicha no fué adquirida de buena fe sino mediante maniobras engañosas y fraudulentas, pues él mismo demandado en reivindicación demandante en pertenencia admite que el inmueble reivindicado era de su propiedad y que por motivos de seguridad se encontraba en cabeza de su padre, señor JESUS ANTONIO GIRALDO AGUIRRE hecho este que pasa por alto la juez de primera instancia contando dicho tiempo como posesión válida para la pertenencia dejando de paso de lado el hecho del acuerdo existente entre el demandado en reivindicación OSCAR ALBERTO GIRALDO y su padre JESÚS ANTONIO GIRALDO AGUIRRE para vender el inmueble reivindicado a los demandantes en reivindicación ahora apelantes y no entregarlo nunca.

En ese sentido la posesión no cumple con los requisitos contemplados en el artículo 768 del Código Civil, pues la Juez se limita a declarar que la posesión es pacífica y no es clandestina sin reparar en que la posesión para ser fuente de

prescripción adquisitiva de dominio también tiene que ser de buena fé, buena fé que se describe en el artículo 768 del Código Civil como:

“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.

Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.”

(Subrayas de la suscrita apoderada)

Respecto de la mala fé en la posesión ha señalado la Honorable Corte Constitucional en Sentencia *C-1194/08*, “ *La jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir bonus)”. Así la buena fe presupone la existencia de relaciones reciprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la “confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada”*

Así las cosas el Despacho de primera instancia dejó de aplicar el artículo 954 del Código Civil y el 958, con el argumento de los actos posesorios realizados por el señor OSCAR ALBERTO GIRALDO DUQUE eran pacíficos y públicos sin reparar en que esa persona mediante maniobras fraudulentas entró en dicha posesión pues su padre, que le había vendido dicho inmueble a los señores ALINCER HINCAPIE y MARIA CONSUELO MARÍN debía entregarle a ellos dicho inmueble y no lo hizo. Se desorienta en Despacho de primera instancia pues a minuto 50 de la audiencia relata que el señor OSCAR ALBERTO GIRALDO DUQUE que era el propietario del inmueble lo tenía, por motivos de seguridad a nombre de su padre JESUS ANTONIO GIRALDO AGUIRRE y posteriormente suma dicho tiempo como posesión idónea para adquirir por prescripción sin detenerse a recabar que su padre era apenas un mandadero del señor OSCAR ALBERTO GIRALDO. Adicionalmente hay que recabar en que en el derecho colombiano la mala fé no se sana aunque pase mucho tiempo y que en derecho no hay casos insolubles, motivo por el cual es este el escenario para hacer justicia y reconocer el derecho de los reivindicantes

que como acertadamente lo señala la señora Juez de primera instancia a minuto 40 de la audiencia de instrucción y juzgamiento reúnen nítida y diáfananamente los requisitos para reivindicar.

Así las cosas, reitero la solicitud de que se revoque la decisión de declarar la prescripción adquisitiva de dominio en cabeza del señor OSCAR ALBERTO GIRALDO DUQUE y que se proceda, consecuentemente a declarar la reivindicación en cabeza de la señora MARIA CONSUELO MARIN ARCILA y de ALINCER DE JESÚS HINCAPIE DAZA, quienes, tal como lo señala el Despacho de primera instancia en el minuto 40 del audio de fallo reúnen los requisitos de la reivindicación y no deben ver sus derechos burlados por el actuar mañoso y fraudulento del señor OSCAR ALBERTO GIRALDO DUQUE.

Atentamente,

NANCY CATALINA GIL LOPERA

C.C.43.438.333 de Bello

T.P.64.057 Con.Sup.Jud.



Arroyave & Asociados
Consultores

Medellín, 2 de diciembre de 2021

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA
DARÍO IGNACIO ESTRADA SANIN
Magistrado

PROCESO: Expropiación
RADICADO: 05761-3189-001-2019-0019-01
DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI
DEMANDADOS: JOSE LUIS GOMEZ GOMEZ

secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co
ptribsant@cendoj.ramajudicial.gov.co
esc01secscftsant@cendoj.ramajudicial.gov.co
aboasdes03scftsant@cendoj.ramajudicial.gov.co

Asunto: Sustentación Recurso de Apelación

Cordial saludo,

ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma en calidad de apoderado de la parte demandada, me permito de manera respetuosa sustentar el recurso de apelación presentado ante el juez de primera instancia en contra de la sentencia de primera instancia en el proceso de la referencia, conforme lo establecen los artículos 327 y siguientes del C.G.P como se expone a continuación:

RAZONES DE INCONFORMIDAD

1. Defecto material o sustantivo

La expropiación es sin duda, la acción urbanística estatal más gravosa para el derecho a la propiedad, ésta se encuentra sustentada en la función social y el principio de solidaridad conforme se desprende del artículo 58 constitucional y del desarrollo jurisprudencial, sin embargo, dicha potestad estatal se encuentra limitada al pago de una indemnización que debe reunir unos requisitos mínimos, que sea previa y justa conforme se desprende del artículo constitucional y de las diferentes sentencias de constitucionalidad tales como la SC 153 DE 1994, 1074 DE 2002 y 750 de 2015.

El criterio de justicia proviene específicamente de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y del Pacto de San José, incorporado a nuestro ordenamiento mediante Ley 74 de 1968 y que hace parte del bloque de constitucionalidad en virtud del artículo 93 de la carta política; esta disposición se convierte en parámetro obligatorio para las autoridades tanto en sede administrativa como

PBX: (+574) 520 55 17 • [Calle 29 N° 41-105 Oficina 1206 • El Poblado, Medellín, Col.](#)
info@arroyaveyasociados.com • www.arroyaveyasociados.com

Consultores Jurídicos • Consultores Financieros • Consultores en proyectos



judicial. El artículo 21 del mencionado pacto establece una garantía al ciudadano afectado con la operación de expropiación que reza: “ninguna *persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de **indemnización justa**, por razones de utilidad pública o de interés social en los casos y según las formas establecidas por la ley*”.

Este criterio de justicia, ha sostenido la corte constitucional, debe ser el resultado de un ejercicio de ponderación entre los intereses particulares y los colectivos a fin de determinar para cada caso en concreto el valor de la indemnización “: *la fijación del valor de la indemnización difícilmente puede hacerse de manera abstracta y general, sin tener en cuenta el contexto de cada caso, sino que requiere la ponderación de los intereses concretos presentes en cada situación, para que el valor de la indemnización corresponda en realidad a lo que es justo*”¹.

En el mismo texto jurisprudencial, la corte es precisa en indicar que “*La indemnización no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir el particular, no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación*”².

Frente al Defecto sustantivo o material la corte constitucional a través de la SU 453 de 2019 ha indicado que se presenta cuando la autoridad judicial aplica una norma claramente inaplicable al caso o deja de aplicar la que evidentemente lo es, u opta por una interpretación que contraría los postulados mínimos de la razonabilidad jurídica; sobre esta figura existe un importante desarrollo jurisprudencial en el cual se han establecido diferentes supuestos dentro de los cuales se resaltan:

- Cuando la decisión se funda en una hermenéutica no sistémica de la norma, con omisión del análisis de otras disposiciones que regulan el caso
- Se desconoce la norma constitucional o legal aplicable al caso concreto

En el caso en concreto, la indemnización adoptada por el despacho no satisface el criterio de justicia, en cuanto no tuvo en cuenta los intereses reales del propietario afectados con la operación, su ejercicio de administración de justicia se limitó a dar relevancia al avalúo comercial presentado por la parte accionante que como se expondrá más adelante, no debió ni si quiera ser objeto de debate, pues contraría abiertamente otras disposiciones constitucionales y legales que no fueron analizadas por el fallador, lo que generó una decisión carente de fundamento jurídico, dictada según apreciaciones subjetivas del operador, que afectan tajantemente los derechos de igualdad, debido proceso y acceso a la administración de justicia del demandado.

¹ Corte Constitucional SC 1074 de 2002

² Corte Constitucional SC 1074 de 2002



Si bien el artículo 399 del C.G.P dispone como carga probatoria de las partes aportar los avalúos comerciales, lo cierto es que dichos elementos probatorios corresponden a pruebas periciales de opinión que no obligan al operador judicial, por lo que, cumplen un elemento de apoyo de la decisión, sin embargo, el juez de primera instancia, no valoró otros elementos que permitieran la ponderación de intereses; su ejercicio, se restringió a darle mayor credibilidad a uno que a otro avalúo cuando el objeto del proceso corresponde a determinar si la indemnización es justa o no y si ésta permite equilibrar la carga pública que asume el expropiado, en virtud de los artículos 13 y 58 de la constitución.

La decisión judicial es un fiel reflejo del concepto valuatorio determinado por VALORAR S.A pese a las irregularidades advertidas en la contestación de la demanda y en la audiencia de contradicción, sólo bastaba un ejercicio de experiencia y sana crítica para determinar que el valor pretendido por la demandante y aceptado por el operador por la suma de \$ 19.600 por M2, no corresponde a la realidad fáctica y económica de un predio con las siguientes características:

- Hace parte de una parcelación para vivienda recreacional
- Está ubicado en una zona de estratificación 4
- Tiene un tiempo de llegada desde la ciudad de Medellín de 35 minutos
- Se ubica a tan sólo 7 minutos de Santa Fe de Antioquia, municipio declarado de interés patrimonial y principal centro turístico de Antioquia³
- Se ubica en el corredor turístico Antioquia-Choco⁴
- Esta sobre la vía al Mar y futuro puerto de Urabá

El artículo 229 de la constitución exige el acceso a la administración de justicia en sentido material, por lo que, es necesario que el operador jurídico desplegué todas las herramientas a su alcance para materializar el valor de la justicia, no es conforme a derecho que las decisiones se fundamenten exclusivamente en concepto de índole técnico que además adolecen de porosidades plausibles y conocidas por el fallador.

A continuación, se hace una relación de los defectos sustantivos de la decisión judicial:

DEFECTO	NORMA
Omitió y desconoció los postulados constitucionales que regulan la expropiación	ARTICULO 4o. <i>La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se</i>

³ <http://www.guiasybaquianos.com/blog/pueblos-patrimonio-de-colombia>

⁴

<https://www.google.com/search?q=corredor+turistico+antioquia+choco&oq=corredor+turistico+an&aqs=chrome..69j57j0l4.15559j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>



	<p><i>aplicarán las disposiciones constitucionales.</i></p> <p>El operador no consulto los intereses del demandado para establecer la indemnización y no analizo si la misma era justa en el caso en concreto como lo refiere el artículo 58 y 93 de la misma norma.</p> <p>ARTICULO 13. <i>Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.</i></p> <p>El operador no analizo si la indemnización restablecía la igualdad frente a la carga publica a cargo del propietario. Desconoció que la procedencia de la expropiación está condicionada a una indemnización previa y justa.</p> <p>ARTICULO 29. <i>El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.</i></p> <p><i>Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.</i></p> <p>El operador desconoció el debido proceso al analizar y sustentar su decisión en una prueba ilícita e inconducente la cual se realizó de forma contraria a diferentes normas de tipo legal y reglamentario afectando principio de legalidad de la actuación judicial.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ARTICULO 58. *Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio.*

El operador omitió dentro de su análisis verificar si la indemnización propuesta por la accionante consultaba los intereses del afectado como lo establece el mandato constitucional, actividad que también omitió la Entidad pública en el desarrollo de la actuación administrativa, por el contrario, el método utilizado, el área objeto de valoración y el supuesto aprovechamiento analizado, eran contrarios a los intereses del propietario en cuanto desmejoraban abiertamente el valor del M2 convirtiendo la indemnización en algo irrisorio. Estos reparos fueron objeto de la contestación de la demanda y el fallador no los tuvo en cuenta en su análisis para adoptar la decisión.

ARTICULO 93. *Los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos y que prohíben su limitación en los estados de excepción, prevalecen en el orden interno.*

Los derechos y deberes consagrados en esta Carta, se interpretarán de conformidad con los tratados



	<p><i>internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia.</i></p> <p>El operador omitió en su análisis y desconoció que la indemnización debe ser justa de conformidad con lo establecido en el Artículo 21 del Pacto de San Jose de Costa Rica tratado internacional ratificado por Colombia mediante la Ley 16 de 1972.</p>
Omitió y desconoció la jurisprudencia de la corte constitucional que regula la expropiación	SC 153 de 1994, SC 1074 de 2002, SC 750 de 2015.
Omitió y desconoció los postulados legales aplicables a los procesos de expropiación para infraestructura de transporte.	<p><u>Ley 1673 de 2013</u></p> <p><i>ARTÍCULO 1o. OBJETO.</i> <i>La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.</i></p> <p><i>Avalúo Corporativo:</i> <i>Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.</i></p> <p>El operador no analizo la competencia que tenía la empresa VALORAR S.A para la expedición del avalúo corporativo pese a que el legislador estableció claramente la competencia en los gremios o lonjas. Esta omisión generó el desconocimiento del mandato legal y trasgredió los</p>



	derechos al debido proceso del demandado.
--	-------------------------------------------

2. Defecto procedimental y factico

En la SU 116 de 2018, la corte definió estas figuras como la actuación por fuera del procedimiento establecido y la aplicación del derecho sin contar con el apoyo de los hechos determinantes del supuesto legal respectivamente. A continuación, se hace un detalle de las omisiones y desconocimientos del operador frente al análisis de la prueba aportada por el demandante y que sirvió de apoyo a la decisión judicial.

2.1 Valoración de una prueba ilícita e inconducente

Como se desprende del fallo, la decisión se encuentra sustentada en el avalúo aportado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA en calidad de demandante, prueba que como se indicó en la contestación de la demanda y en la audiencia es ilícita e inconducente como se sustenta a continuación:

A) Contexto de la producción y práctica de la prueba

La expropiación es una operación pública en la cual el Estado obliga al particular despojarse de sus bienes para contribuir a un propósito común; esta herramienta jurídica, está sustentada en el artículo 58 constitucional, la ley 9/89, ley 388/98 que son la directrices generales, y leyes especiales según el entorno en el que participe que en el caso en concreto es infraestructura de transporte, siendo los lineamientos principales la Ley 105/93 y la Ley 1682 de 2013, que ha sufrido varias modificaciones.

En el caso en concreto, la utilidad pública se sustenta en el desarrollo de un proyecto vial 4G sustentado en una APP regulada por el contrato de concesión 014 de 2015, el cual es un hecho probado del proceso.

La gestión predial es una obligación del Estado en este caso representado por la ANI conforme lo establece el artículo 20 de la Ley 1682 modificada por 1742 de 2014, obligación que fue delegada a DEVIMAR S.A a través del contrato de concesión y en virtud del artículo 34 de la ley 105 de 1993 en consonancia con el artículo 9 de la ley 489 de 1998, por lo que, **la actuación pública de gestión se materializo con la participación de un particular en ejercicio de funciones públicas.**

Conforme lo establece la ley 1437 de 2011, las actuaciones administrativas se deben sujetar a la constitución y demás preceptos normativos sean estos adelantados por las autoridades públicas o por los particulares en ejercicio de funciones públicas, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.



B) Prueba Ilícita

Se entiende como prueba ilícita aquella que genera en su producción, práctica o aducción una vulneración a los derechos fundamentales.

El inciso final del artículo 29 Superior indica que *“Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso”*

Por su parte, el numeral 1 del artículo 3 de la ley 1437 de 2011, indica que, en virtud del principio al debido proceso, las actuaciones administrativas se adelantarán de conformidad con las **normas de procedimiento y competencia establecidas en la Constitución y la ley**, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción.

De otro lado, se precisa que las actuaciones de las autoridades públicas se deben realizar con respeto del **principio de legalidad**, el cual, se erige como una limitante al poder estatal y una garantía de los asociados para que los procesos se ejecuten en desarrollo de las leyes y reglamentos adoptados, razón por la cual, las vulneraciones al principio de legalidad afectan prima face el principio del debido proceso pues existe una relación intrínseca de los mismos.

Por su parte, la Sección Primera del Consejo de Estado en Sentencia de Unificación Jurisprudencial, Expediente No. 25000-23-24-000-2006-01002-01 de 11 de diciembre de 2015, C.P. Dr. Roberto Augusto Serrato Valdés indicó

*“La Sala adopta los siguientes criterios en aras de unificar la jurisprudencia:
- Todo procedimiento expropiatorio debe respetar el principio de legalidad como expresión democrática del Estado Social de Derecho.*

En el caso en concreto, VALORAR S.A firma que expidió el avalúo comercial objeto de la prueba pericial es una sociedad comercial, no una lonja o gremio por lo que existe una imposibilidad jurídica de:

- Contratar avalúos comerciales de forma directa para los procesos de expropiación
- Expedir avalúos comerciales corporativos conforme lo establece el decreto 1420 de 1998 y la ley 1673 de 2013.

Irregularidad advertida desde la contestación de la demanda y que no fue objeto de pronunciamiento alguno por parte del operador jurídico de primera instancia, pese a la gravedad del asunto. Si bien, el artículo 399 del CGP no hace mención exclusiva a las calidades del perito y al alcance del avalúo, resulta contrario a derecho omitir las condiciones de tipo técnico y legal previamente preestablecidas en otras disposiciones jurídicas, pues existe un criterio de unidad normativa y un principio de confianza en que la decisión judicial corresponde con las normas sustanciales sobre la materia.

La obligación de soportar la oferta de compra y la decisión de expropiación en un AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO es una condición previamente definida en el CONPES 3760 de 2013 como una garantía de los ciudadanos en el proceso de adquisición predial y la cual por mandato del legislador se asignó exclusivamente a las lonjas y agremiaciones en la Ley 1673 de 2013 y la cual se previó en el contrato de concesión como una obligación, razón por la cual, al



constituirse el contrato en el acto de delegación de funciones, se erigió como una norma de obligatorio cumplimiento no sólo para las partes sino para el público en general pues en virtud del principio de legalidad, las actuaciones y facultades de los servidores y particulares en ejercicio de funciones públicas están limitados por la ley.

Irregularidad: Violentar el procedimiento legal- Contratar avalúos comerciales de forma directa para procesos de expropiación

El inciso cuarto del artículo 23 de la ley 1682 de 2013 (Ley de infraestructura) indica expresamente:

“Las normas, métodos, parámetros, criterios y **procedimientos establecidos y/o modificados** por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y **responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.**”.

Una de las normas reglamentarias del proceso de adquisición es el Decreto 1420 de 1998, el cual se aplica en proyectos de infraestructura en virtud de la remisión expresa del artículo 20 de la Ley 1682.

Este decreto en su capítulo tercero establece el **procedimiento para** elaboración y controversia de los avalúos, y en su artículo 12 indica refiere expresamente:

“Artículo 12º.- La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

- **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, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.**
- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Según el procedimiento establecido, no resulta ajustado a derecho que la Entidad adquirente busque de forma directa la persona natural o jurídica que realizará el avalúo pues como se identificó, sólo puede acudir a dos instancias en particular, una lonja o el IGAC, esta norma tiene sentido en cuanto su finalidad, es evitar que se creen conflictos de intereses entre la Entidad adquirente y el perito valuador, es por ello que, el reglamento establece que en caso de acudir a la lonja sea ésta última quien designa el perito no directamente la Entidad adquirente.

Desde los hechos de la demanda, (**hecho cuarto literal a**) se advierte sin equívoco alguno, que DEVIMAR delegada de la ANI solicitó directamente el avalúo a la sociedad VALORAR S.A incumpliendo el procedimiento descrito en el artículo 12 del Decreto 1420 de 1998. Su deber legal y reglamentario era acudir a cualquiera de las lonjas autorizadas en el departamento de Antioquia las cuales son entre otras:

- CORALONJAS
- LONJA DE PROPIEDAD RAIZ



- SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES (Antioquia-Choco)

Conforme lo establece el Artículo 9º del mismo Decreto 1420 de 1998.- Se entiende por lonja de propiedad raíz las **asociaciones o colegios** que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Las asociaciones o colegios se constituyen como ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO que persiguen unos fines altruistas de propósito general dirigido a la comunidad o a sus asociados.

Como se acredita con las imágenes y documentos anexos VALORAR S.A es una sociedad comercial que no tiene características propias de lonja y no está registrada como tal, pues como se desprende de la demanda, **esta sociedad se encuentra afiliada a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ.**

Con base en lo anterior, la Entidad estatal (ANI-DEVIMAR) pretermitió el procedimiento establecido para solicitar la práctica del avalúo lo que advierte la ilicitud en la producción y obtención de la prueba, conculcando el principio de legalidad y debido proceso del demandado.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.
Nit: 900232534-1
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-401393-04
Fecha de matrícula: 30 de Julio de 2008
Ultimo año renovado: 2020
Fecha de renovación: 06 de Marzo de 2020
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 16 41 210 of 606
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: contabilidad@valorar.com
acontable@valorar.com



CONSTITUCION: Que por Escritura pública No. 7998, Otorgada en la Notaría 15 de Medellín, en julio 07 de 2008 Registrada en esta Entidad en julio 30 de 2008, en el libro 9, bajo el número 10146, se constituyó una sociedad Comercial Anónima denominada:

AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es hasta julio 07 de 2058.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá como objeto social, a nivel local, nacional e internacional las siguientes actividades: La realización de avalúos, valoraciones y tasaciones de bienes inmuebles, avalúos de predios para estudios de plusvalía, bienes muebles, intangibles, derechos, contratos, empresas, negocios, todo tipo de bienes, empresas en marcha o en liquidación y títulos representativos de valores. Realizar valoraciones especializadas bajo normas internacionales de contabilidad; valoraciones ambientales y en general todo tipo de valoraciones y avalúos. Desarrollar estudios especializados y consultorías; inmobiliaria y de investigaciones; estudios de mercadeo, estudios sobre desarrollo urbano, estructuración y evaluación de proyectos; evaluaciones de proyectos mineros y servicios ambientales; servicios inmobiliarios de corretaje corporativo en compra, venta o arrendamiento de bienes inmuebles; manejo de banca de inversión en ventas de empresas, gestión de activos inmobiliarios, estudios sobre plusvalías, valorización, actualizaciones catastrales y asesorías jurídicas en los campos de su especialidad.

ACTOS CONEXOS: En desarrollo de las actividades que componen el objeto

Irregularidad: Expedir avalúos comerciales corporativos sin la capacidad jurídica para hacerlo

Como se desprende del escrito de la acción y se aceptó en la contestación, la ANI y la sociedad DEVIMAR S.A celebraron el contrato de concesión N° 14 de 2015 en el cual se adquirieron unas obligaciones generales y específicas para el proceso de gestión predial, las cuales se encuentran establecidas en el anexo técnico 7⁵ y se referencia a continuación:

Página 8, capítulo II Definiciones, 2.12

2.12 “Lonja de Propiedad Raíz o Lonja”

Son las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles. (Art. 9 Decreto 1420 de 1998).

Página 11, capítulo III obligaciones generales del concesionario, literal k

- (k) Contratar los Avalúos Comerciales Corporativos de los Predios, de conformidad con lo señalado en la Sección 4.6 de este Apéndice.

Página 27, capítulo IV obligaciones especiales numeral 4.6 literal

⁵ https://www.ani.gov.co/sites/default/files/hiring/8810/2577/apendice_tecnico_7.pdf



Avalúos Comerciales Corporativos

Una vez efectuada la revisión de la documentación de Gestión Predial a la que se refieren las Secciones 4.1 y siguientes del presente Apéndice, el Concesionario deberá contratar la elaboración y obtener los Avalúos Comerciales Corporativos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables, y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso.

Página 29, numeral 4.6, literal g Actividades obligatorias para la ejecución del avalúo.

- (d) El avalúo de los predios deberá ser realizado por un gremio o lonja de propiedad raíz o por el IGAC. En todo caso, cuando sea elaborado por un gremio o lonja de propiedad raíz, ésta deberá elaborar un Avalúo Comercial Corporativo del Predio.
- (e) El gremio o lonja de propiedad raíz a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales Corporativos, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - (i) Tener una personería jurídica otorgada con mínimo ocho (8) años de antigüedad.
 - (ii) Tener como mínimo una experiencia de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos para proyectos de infraestructura.
 - (iii) Los profesionales que desarrollarán el trabajo deberán ser peritos evaluadores certificados, y tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos. En todo caso los peritos evaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 o en las normas que la modifiquen o sustituyan.
 - (iv) Ninguno de los profesionales evaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética.

Según las definiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 1673 de 2013, se entiende como avalúo corporativo, “**el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados**”.

Conforme se ha sostenido, se aprecia en el escrito de la demanda, se pone en conocimiento en la contestación y se acredita en este escrito VALORAR S.A es una sociedad comercial que si bien tiene como objeto actividades de valoración, no reviste la naturaleza de agremiación o lonja, las cuales poseen unas características diferentes al ser ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO y una competencia legal en los términos del artículo 1 de la Ley 1673 de 2013 que regula



la actividad valuatoria en el país, razón por la cual, NO REUNE UN REQUISITO SINE QUA NON para expedir los avalúos comerciales corporativos, máxime si se tiene en cuenta que en su objeto social como se ilustra no se hace alusión a los mencionados avalúos comerciales corporativos, por lo que, ni en el escenario comercial podría desarrollar dichos encargos.

Tal y como se observa en la demanda, La ANI y DEVIMAR conocían la naturaleza comercial de VALORAR S.A y su afiliación a la LONJA DE PROPIEDAD DE MEDELLÍN, motivo por el cual, hace hincapié en el supuesto aval que ésta última le otorgaba a la primera, en contravención de lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y en las obligaciones contractuales, las cuales se erigen como ley para las partes y acto de delegación en virtud del artículo 34 de la ley 105 de 1993 que indica:

“En la adquisición de predios para la construcción de obras de infraestructura de transporte, la entidad estatal concedente podrá delegar esta función, en el concesionario o en un tercero. Los predios adquiridos figurarán a nombre de la entidad pública”.

En es necesario reiterar que la adquisición predial para la ejecución de proyectos de infraestructura es una función administrativa delegable mediante el contrato de concesión, razón por la cual, es un deber del concesionario adelantar todas sus actuaciones respetando las garantías de los afectados y cumpliendo con las normas relativas a su adquisición, en cuanto al ser una operación de naturaleza pública, su competencia está limitada por la constitución, la ley y en especial al acto de delegación (Contrato) conforme lo establece el artículo 12 de la Ley 489 de 1998, por tal motivo, la Entidad pretermitió el procedimiento legal para solicitar el avalúo corporativo y pretende se tenga como corporativo un avalúo que no se expidió conforme los lineamientos legales, en especial, a la competencia exclusiva asignada a las lonjas a través de la Ley 1673 de 2023.

De otro lado, se destaca que la lonja de propiedad raíz de Medellín presta de forma directa el servicio de avalúos corporativos como se desprende de los documentos anexos y que son objeto de prueba en un procedimiento administrativo actual que se adelanta por el Municipio de Medellín para obra pública, por lo que no es cierto, el supuesto aval que se menciona y mucho menos la cesión de derechos patrimoniales o de usufructo en favor de VALORAR S.A.

C) Prueba Inconducente

La conducencia es la aptitud legal del medio probatorio, como se expresó anteriormente, el avalúo comercial contratado por la ANI-DEVIMAR y presentado con la demanda, no es corporativo, motivo por el cual, resultaba inconducente el decreto, práctica y valoración de la prueba, pues no tiene la idoneidad para acreditar el valor de la indemnización para proyectos de infraestructura en los términos de la Leyes 1673 de 2013, 1682 de 2013 y de las obligaciones adquiridas en virtud del contrato de concesión.

La obligatoriedad de que sea corporativo no deriva exclusivamente del contrato estatal pues esta prestación obedece al lineamiento establecido en el documento



CONPES 3760 de 2013 cuyo objeto es la adopción de lineamientos para la implementación de los proyectos viales 4G bajo el esquema APP⁶.

En dicho documento, se recomendó la adopción de esta modalidad de avalúo con el fin de:

- Acelerar el proceso de adquisición predial
- Evitar sobre costos de la obra
- Eliminar criterios subjetivos de las valoraciones

En la página web oficial de la ANI hacen mención a la definición contemplada en la Ley 1673 de 2013 y refiere que el avalúo debe ser firmado por⁷:

- Representante legal del gremio o lonja
- Coordinador del comité técnico
- Perito evaluador



De igual forma, en el apéndice técnico N°7, página 29 se establece con claridad dicha obligación

- (vi) **Todas las solicitudes deberán ser atendidas, y su entrega se realizará en original y una copia, firmados por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, el coordinador del comité técnico y el perito evaluador.**

No obstante, las normas de carácter general y particular, en especial, las del acto de delegación, la ANI-DEVIMAR, presentaron un documento que no reúne dichas características, pues de la sola firma se observa que el documento sólo fue respaldado por los señores Jorge Medrano Vega gerente de avalúos y por Luz Dary Rodríguez Garzón evaluador comisionado como se ilustra en la página 19 del avalúo.

⁶ <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3760.pdf>

⁷ <https://www.ani.gov.co/glosario/avaluo-comercial-corporativo>



The screenshot shows a PDF document titled 'AVALUO VALORACIÓN .pdf'. It contains a table with the following data:

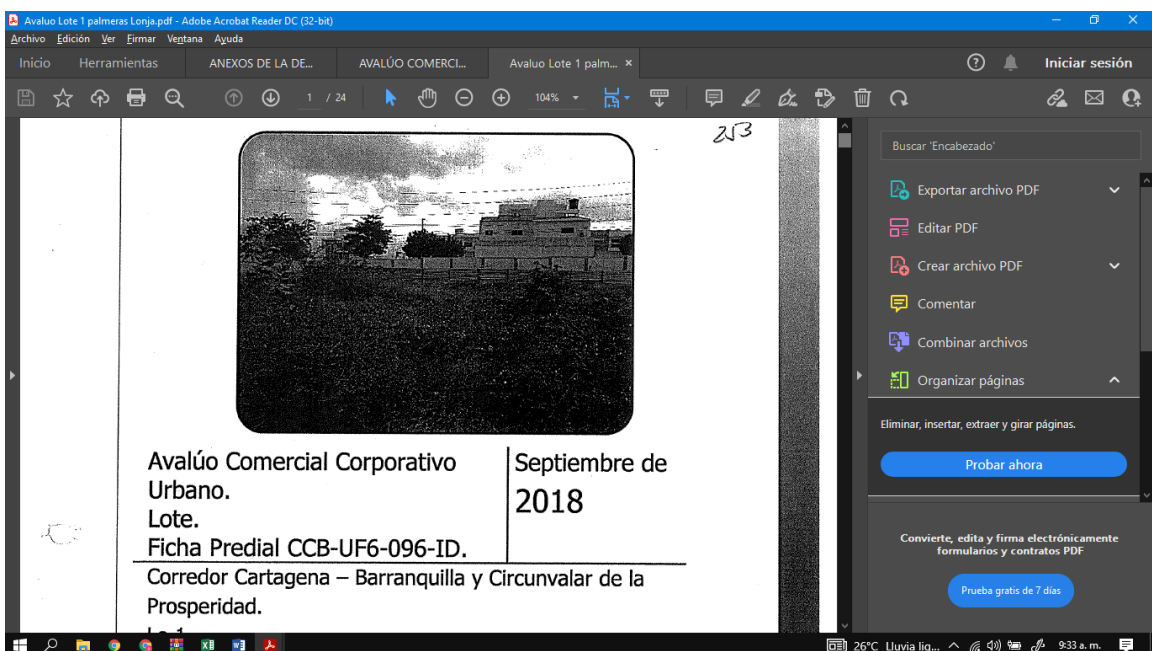
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	16,03	m	16.378	\$ 262.539
ESPECIES VEGETALES				
CURAZAO Ø: 9	30	unidad	23.713	\$ 237.130
PINÓN Ø: 60-45-30	3	unidad	73.081	\$ 219.243
GUASSIMO Ø: 10 de 25 - 6 De 40	16	unidad	61.200	\$ 979.200
MAMONCILLO Ø: 50	1	unidad	151.377	\$ 151.377
GUAYABO Ø: 22	1	unidad	159.373	\$ 159.373
GRAMA PAISAISTICA	3373,42	m2	770	\$ 2.597.233
TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 4.343.856
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 82.175.549

Below the table, there are two signatures and names:

- JORGE MEDRANO VEGA**, Gerente Avalúos y Proyectos Especiales, Registro Nacional de Avaluador No. 3391, RAA AVAL-79925679. Contact info: Medellín, Tel: 57(4) 4488990, Fax: 57(4) 3126049, Calle 18 No 41 210, Edificio La Compañía Oficina 605, Bogotá, Tel: 57(1) 267 8184, Transversal 59 No 104 B 80, Centro Empresarial San Ángel Oficina 402. Website: www.valorar.com
- LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN**, Avaluador Comisionado, RAA AVAL-52888900.

A continuación, se ilustra avalúos corporativos realizados por dos lonjas en la ejecución de proyectos de adquisición predial para infraestructura de transporte donde se evidencia el debido cumplimiento de la norma para su expedición:

1. Avalúos expedidos por la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz para la ANI en el marco del proyecto Corredor Cartagena Barranquilla y circunvalar de la prosperidad perteneciente a vías 4G y realizado bajo el esquema de APP mediante contrato de concesión.





1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre Concesión Costera Cartagena – Barranquilla S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Lote de terreno.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

1.4. Marco normativo: El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC.

1.5. Departamento: Atlántico.

1.6. Municipio: Barranquilla.

1.7. Barrio: La Playa.

1.8. Dirección del inmueble: Lo 1

ITEM	DESCRIPCION	UND	APECTADA	UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
UF1	Suelo Urbano Desarrollo Bajo	M2	460,60	\$ 385.901,00	\$ 177.746.000,60
Total terreno área requerida					\$ 177.746.000,60
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
1	Bordillo	M	7,76	\$ 45.200,00	\$ 350.752,00
Total construcciones anexas					\$ 350.752,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos Permanentes		Valor Global		\$ 3.060,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 3.060,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 178.099.812,60

Son: Ciento Setenta y Ocho Millones Noventa y Nueve Mil Ochocientos Doce Pesos con Sesenta Centavos M.L.

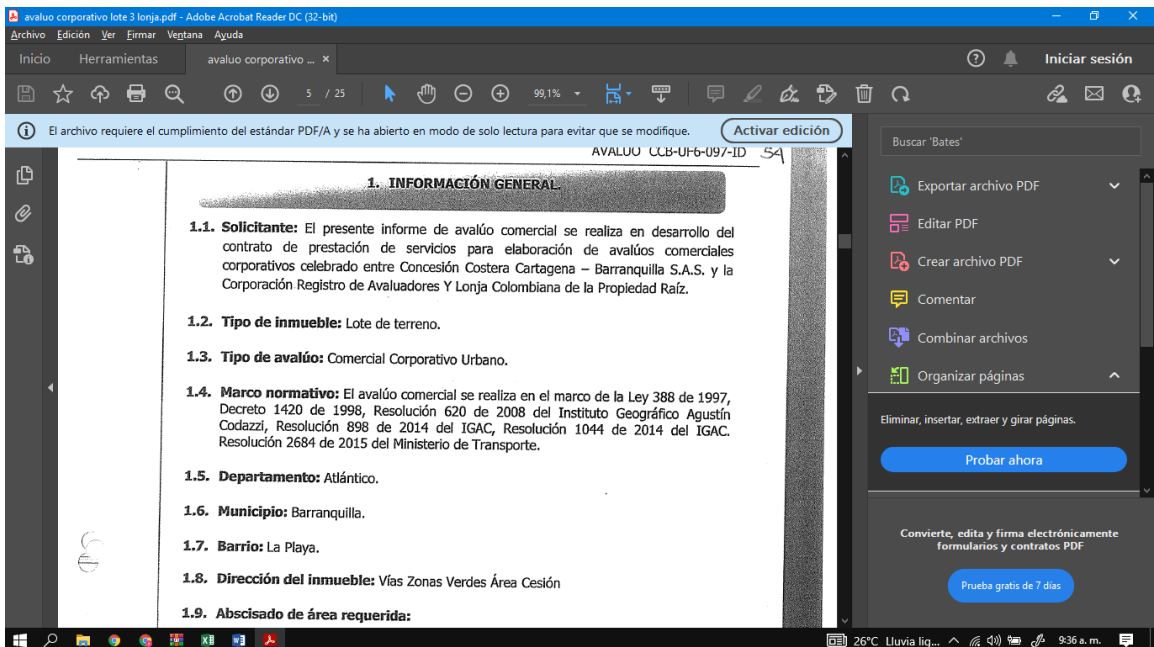
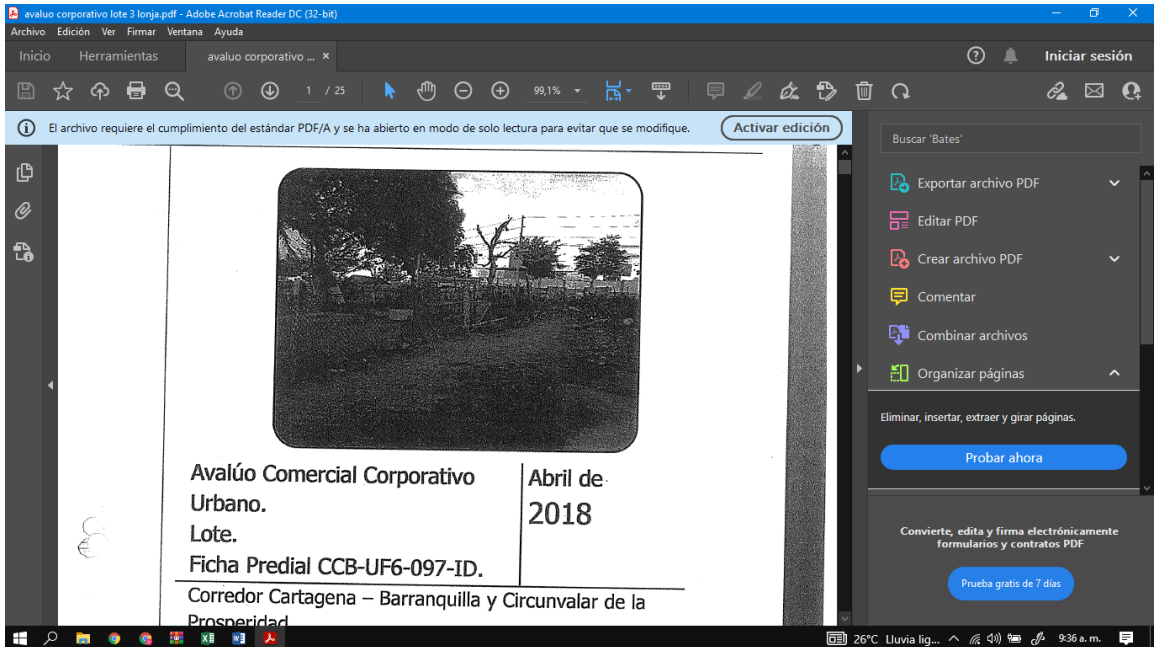
Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal

Gonzalo Baquero Valdez
Director de Avalúos E.
R.A.A: N° AVAL-79105857

Luis F. Sanabria Vanezas
Avaluador
R.A.A: N° AVAL-1032435523



Arroyave & Asociados
Consultores



PBX: (+574) 520 55 17 • Calle 29 N° 41-105 Oficina 1206 • El Poblado, Medellín, Col.
info@arroyaveyasociados.com • www.arroyaveyasociados.com
Consultores Jurídicos • Consultores Financieros • Consultores en proyectos



DESCRIPCION	UNIDAD AFECTADA	UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO			
UF1	Suelo Urbano Desarrollo Bajo	M2 269,39	\$ 385.901,00
Total terreno área requerida			\$ 103.957.870,39
CONSTRUCCIONES ANEXAS			
1	Malla	M 3,75	\$ 23.100,00
Total construcciones anexas			\$ 86.625,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES			
Elementos Permanentes			\$ -
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes			\$ -
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA			\$ 104.044.495,39

Son: Ciento Cuatro Millones Cuarenta y Cuatro Mil Cuatrocientos Noventa y Cinco Pesos con Treinta y Nueve Centavos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
Miembro Lonja Colombiana N° 1

Héctor Barahona Guerrero
Comité Técnico
Miembro Lonja Colombiana N° 2

Luis F. Sañabaja Vaneagas
Avaluator
Miembro Lonja Colombiana N° 38

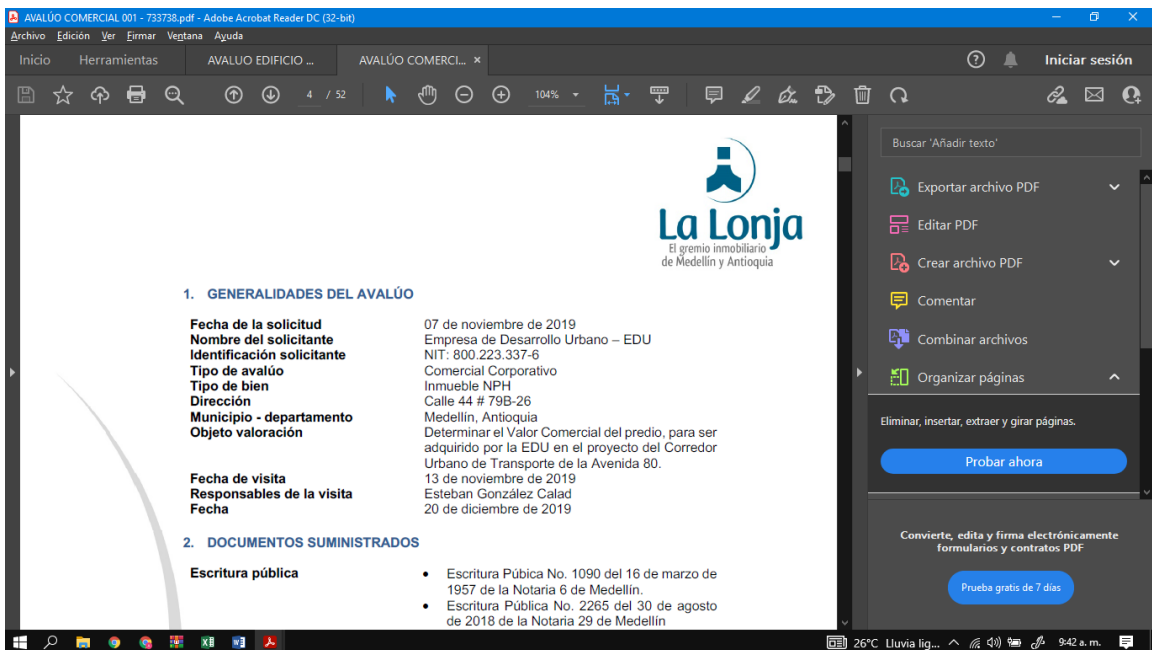
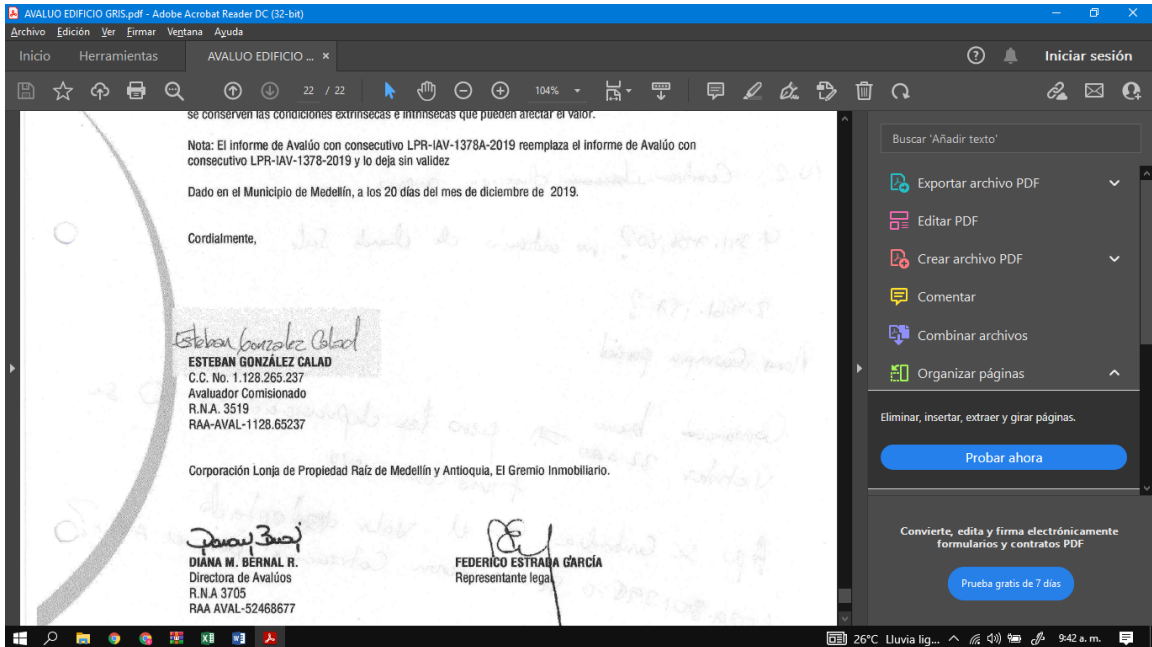
- Avalúos corporativos realizados por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN para la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO-MUNICIPIO DE MEDELLÍN para el proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte “Intercambio vial de la 80”

GENERALIDADES DEL AVALÚO	VALORES
Fecha de la solicitud	07 de noviembre de 2019
Nombre del solicitante	Empresa de Desarrollo Urbano - EDU
Identificación solicitante	NIT: 800.223.337-6
Tipo de avalúo	Comercial Corporativo
Tipo de bien	Inmueble NP4
Dirección	Calle 44 # 79B-50
Municipio - departamento	Medellín, Antioquia
Objeto valoración	Determinar el Valor Comercial del predio, para ser adquirido por la EDU en el proyecto del Corredor Urbano de Transporte de la Avenida 80.
Fecha de visita	13 de noviembre de 2019
Responsables de la visita	Esteban González Calad
Fecha	20 de diciembre de 2019
Nota:	El informe de Avalúo con consecutivo LPR-IAV-1378A-2019 reemplaza el informe de Avalúo con consecutivo LPR-IAV-1378-2019 y lo deja sin validez

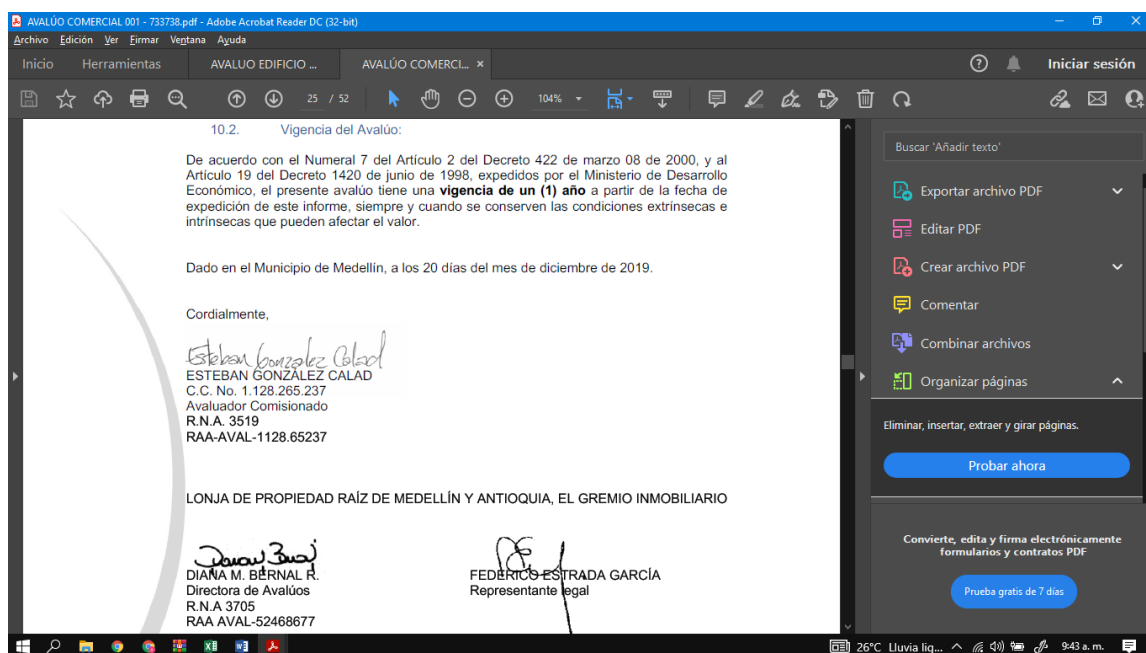
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia



Arroyave & Asociados
Consultores



PBX: (+574) 520 55 17 • Calle 29 N° 41-105 Oficina 1206 • El Poblado, Medellín, Col.
info@arroyaveyasociados.com • www.arroyaveyasociados.com
Consultores Jurídicos • Consultores Financieros • Consultores en proyectos



En las imágenes se observa que los avalúos corporativos son expedidos por las lonjas y que su adopción contiene como mínimo 3 firmas. Estos avalúos corresponden a procesos administrativos y judiciales posteriores a la contestación de la demanda del presente proceso judicial, por lo que, no fue posible allegarlos previamente. Se anexa el cuerpo completo de los avalúos para que se tenga como prueba en la presente instancia.

De igual forma, se trae a colación la ratio decidendi adoptada por el Honorable Tribunal Superior de Antioquía, sala civil, utilizada en la en sentencia del 7 de mayo de 2019, con ponencia del Magistrado Darío Ignacio Estrada Sanín, dentro del proceso con Radicado N° 2017-00180-01, en el cual, resolviendo un caso similar indicó:

No obstante, en consideración de este Tribunal la anotada confrontación pericial no debió siquiera suscitarse pues como se expuso con precedencia la inconformidad del demandado con el avalúo inicial debió atacarse a través de experticias cuya autoría ha de recaer ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o ante una lonja de propiedad raíz.

En el caso concreto, si bien los señores Daniel Galindo Trujillo y Santiago Pérez Gallón se denominaron como afiliados a la Lonja Inmobiliaria de Colombia (Fol. 207 del C.1) tal circunstancia no es equiparable a los requerimientos prefijados en el numeral 6º del artículo 399 del Código General del Proceso en tanto a voces del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998 -por el cual se reglamentan parcialmente múltiples normas que hacen referencia al tema de avalúos- y al artículo 23 de la Ley 1682 de 2013 - por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte- es necesario que el avalúo corporativo presentado sea respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 de 2013, presupuestos que no se reunieron en la experticia en mención.

2.2 Prueba sin valor probatorio

Como se indica en la sentencia y se referenció anteriormente, el operador sustentó su decisión en la prueba pericial de parte aportada por el accionante



pese a las irregularidades advertidas incurriendo en una vía de hecho en la valoración de las pruebas por lo que su decisión se parta de las garantías mínimas procesales como se precisa.

El avalúo fue respaldado por dos personas, el señor Jorge Medrano quien actuó en calidad de gerente de avalúos y la señora Luz Rodríguez en calidad de evaluadora, en los términos del artículo 228 del CGP **si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.**

Como se desprende del informe, las calidades de perito las fungía la señora Luz Rodríguez quién no se presentó a la diligencia y no justificó su inasistencia, situación que se manifestó al despacho y que se omitió permitiendo que la diligencia de ratificación se realizará con la participación del señor Medrano que, si bien respaldó el documento, no fungía en calidad de perito si no de representante legal de VALORAR S.A, por lo que, no fue quien realizó el estudio valuatorio. Este argumento fue ratificado en audiencia, en la cual, el mismo señor Medrano, indicó que el no participo del estudio de mercado realizado para obtener el valor del predio y no realizó visita técnica al predio, condiciones necesarias para la expedición del estudio conforme lo establece el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 pues dichas actividades están a cargo del valuador comisionado.

Esta irregularidad ocasiona un defecto factico del fallador de primera instancia que vulnera el derecho al debido proceso, principio de legalidad, principio de confianza legítima y el principio de igualdad procesal, pues le dio valor a una prueba que por disposición legal no lo tenía.

2.3 Omisión al no rechazar la prueba aportada por el demandante

En consonancia con lo expuesto ante la ilicitud e inconducencia de la prueba, el operador debió rechazarla de plano y no someterla a debate conforme las reglas procesales establecidas en el artículo 168 y 164 del C.G.P que establece:

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.

ARTÍCULO 168. RECHAZO DE PLANO. El juez rechazará, mediante providencia motivada, las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles.

Esta irregularidad procesal afectó el curso del proceso y conllevó al operador a tomar una decisión errada y contraria a derecho, pues el sustento de la misma corresponde a una prueba nula de pleno derecho, por lo que, carece de existencia y validez en el plano procesal.

como se ha expuesto, existe una diferencia importante entre el avalúo comercial simple y el avalúo comercial corporativo, este último, es expedido directamente por las lonjas y no por sus afiliados como ocurrió en el caso bajo estudio, no puede desconocer el juez una competencia asignada por el legislador a dichas agremiaciones ni equiparar los elementos probatorios, máxime cuando el mismo artículo 399 indica claramente que el avalúo del sólo puede ser expedido por el IGAC o una lonja por lo que se concluye que es



necesariamente corporativo, si bien el Decreto 1420 de 1998 permite la realización de avalúos a las personas inscritas en las lonjas estas disposiciones hacen alusión a los avalúos comerciales simples pues sólo se introdujo en el ordenamiento jurídico colombiano la figura del avalúo corporativo con la expedición de la Ley 1673 de 2013 y el documento CONPES mencionada, por tal motivo, en expropiaciones realizadas frente a proyectos de infraestructura, el avalúo necesariamente debe ser corporativo.

En definitiva, no es necesario hacer un análisis complejo de la situación, bastaba con aplicar el método de lógica formal o deductiva para llegar a la conclusión teniendo como base:

La premisa mayor: La norma establece que el avalúo corporativo es el que realiza una lonja de propiedad raíz. (artículo 3 ley 1673 de 2013)

La premisa menor: El hecho que VALORAR S.A no es una lonja (Certificado de existencia)

Conclusión: El avalúo realizado por VALORAR S.A no es corporativo. (prueba aportada)

3. Apreciación irregular del dictamen pericial aportado por la ANI

El fallo de primera instancia, se afincó en la prueba pericial de parte aportada por la ANI, la cual, como se expuso en la contestación de la demanda y en la audiencia contiene errores graves que condujeron al operador a tomar conclusiones equivocadas. Esta irregularidad se presentó, porque el juez de primera instancia omitió analizar las objeciones presentadas por la parte demandada al avalúo presentado por el demandante, errores que se detallan más adelante.

De conformidad con el artículo 232 del C.G.P el juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso. En materia de expropiación, las experticias realizadas obedecen en gran medida a parámetros y disposiciones reglamentarias preestablecidas por el legislador y el ejecutivo y no exclusivamente a condiciones técnicas; esto se debe en gran medida al derecho a la protección de la propiedad privada y a la voluntad del legislador.

De conformidad con el ordenamiento jurídico colombiano y las facultades y remisiones expuestas en las Leyes 388 de 1997 y 1682 de 2013 las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la expedición de los avalúos se deben realizar conforme los lineamientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Para este efecto se han expedido entre otros, el Decreto 1420 de 1998 y las Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014.

En el caso en concreto, el avalúo aportado por la ANI presenta un error grave relacionado con la identidad del objeto materia de la experticia, el cual derivó en la aplicación incorrecta del método valuatorio y el valor final adoptado. De conformidad con la ficha predial aportada por la ANI el área requerida por el proyecto es de 3.477,95 M2, sin embargo, la experticia se realizó sobre el área total del predio que corresponde a 17.600 M2; esta irregularidad permitió que el



peritaje se centrará y analizará en un objeto totalmente diferente al encomendado y cuerpo de valoración pues correspondía a características físicas, económicas y de mercado completamente diferentes.

A continuación, se relacionan las disposiciones reglamentarias que se transgredieron en el informe valuatorio que generaron el error grave de la experticia.

<p>Decreto 1420 de 1998</p>	<p>Artículo 13º.- <i>La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:</i></p> <p>Parágrafo 1º.- <i>Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de su linderos, rumbos y distancias.</i></p> <p>(negrilla intencional)</p> <p>Desde la solicitud como se desprende en los documentos arrojados al proceso (ficha predial, Resolución ordena expropiación, demanda) se indicó con exactitud que el objeto de la experticia correspondía a una franja de terreno de 3.477,95 M2 perteneciente a un predio de mayor extensión, sin embargo, el perito valoro en su integridad el predio, modificando el objeto de la experticia.</p>
	<p>Artículo 21º.- <i>Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:</i></p> <p><i>Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los</i></p>



	<p><i>valores unitarios para cada uno de ellos.</i></p> <p>En el caso en concreto y pese a ser objeto de análisis del mismo avalúo, el perito adoptó un valor por m² del área total del lote, desconociendo las diferentes características físicas y de aprovechamiento del predio, lo que afectó el precio adoptado.</p>
	<p>Artículo 22º.- <i>Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:</i></p> <p><i>Para el terreno</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma</i> <p>En consonancia con lo anterior, el perito no tuvo en cuenta las condiciones de área, ubicación, topografía y forma del área objeto del avalúo correspondiente a los 3.477,95 M²</p>
Resolución 620 de 2008	<p>Artículo 14º.- Método (técnica) residual. <i>En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta: Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.</i></p> <p>En el caso en concreto, la experticia realizada no tuvo en cuenta el mejor uso que según el certificado de usos aportado y expedido por la secretaría de planeación del Municipio de Sopetrán corresponde a comercial.</p> <p>Así mismo, el proyecto planteado se estimó sobre los 17.600 M² y no sobre</p>



	el área objeto de valoración y necesaria para el proyecto de infraestructura.
	<p>Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:</p> <p>El perito aplico de forma incorrecta el método, toda vez que, en el mercado si permitía estimar de forma directa predios con un área de 3.477,95 M2 con usos y aprovechamientos similares; como se desprende de la misma Resolución la técnica residual solo es procedente cuando no se puede valorar el predio a través del método de mercado.</p>

Nota: La Resolución 898 de 2014 a través de su artículo 8 hizo una remisión expresa al Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 para efectos de determinar el valor comercial, por lo que, el incumplimiento de dichas normas implica el desconocimiento de la misma Resolución.

A continuación, se ilustra con el propio avalúo las irregularidades advertidas que generan el error grave de la experticia:

- En la página 18 del informe se observa como para la conclusión del valor por m2 se estimó los costos de urbanismo del área de mayor extensión y no los propios del área objeto del avalúo.



6. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor adoptado es de \$ 19.600/m², valor redondeado a \$ 100 más cercano, este se determina a partir de un estudio de mercado anterior donde se tomaron lotes en parcelación abierta localizadas cerca de la zona de estudio, con acceso por una vía en buen estado, con servicios públicos, sin portería, cada parcela cuenta con su puerta privada y adecuaciones internas, para el cálculo de este valor se aplicó el método residual por V.T.B., donde se tuvieron en cuenta las cesiones obligatorias espacio público y fajas legales que corresponden al 15% (según lo estipula el EOT), para un porcentaje de área útil para el predio es del 85%.

Se le descontó un urbanismo de \$ 31.000 por m², basado en que el predio tiene una topografía plana y necesita adecuaciones propias de una parcelación abierta colindante con el río Aurrá, lo que hace más complejo su adecuación y que actualmente cuenta con una cobertura de pasto, y por esto se ve reflejado en el costo del urbanismo y en su valor final por m²; se debe tener claro que el predio se analiza como un globo y se está aplicando un método según su posibilidad de desarrollo basados en los certificados de usos emitidos por planeación, por ende los costos de urbanismo reflejan las necesidades propias del método a usar, basado en que el predio es desarrollable para una posible parcelación abierta, el cual necesitaría unas adecuaciones propias del mismo desarrollo como lo son vías internas de acceso a cada parcela, explanaciones propias de las áreas a desarrollar, movimientos de tierra, conexión completa a servicios públicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, muro de contención por ser colindante con el río Aurrá el cual es un gran afluente que en tiempos de invierno puede tener una creciente y esto debe preverse en el momento de aplica el método y demás adecuaciones u obras civiles necesarias para el desarrollo de una parcelación abierta propia de la zona.

En la página 21 del informe se observa que el ejercicio de valoración para la adopción de los costos de urbanismo se realizó sobre 17.600 M2 y no sobre el área de afectación necesaria para el proyecto

Realizando los cálculos y adecuaciones anteriormente expuestas, se llegó a un valor de \$19.600/m², valor redondeado a \$100 más cercano.

% área útil	0,85
Valor terreno urbanizado	\$ 58.400
Costos de urbanismo	\$ 31.000
Ganancia	8%
FORMULA	
$Vtu / 1+ G$	\$ 54.074
$(Vtu / 1+ G) - CU$	\$ 23.074
V.T.B.	\$ 19.613
Valor Adoptado	\$ 19.600

CUADRO DE VALORES		
Área Lote m ²	VALOR	DESCRIPCION
17.600	\$ 10.682.510	Conexión domiciliaria acueducto
	\$ 16.357.944	Conexión domiciliaria alcantarillado (pozo septico)
	\$ 9.332.298	Conexión domiciliaria energía eléctrica
	\$ 35.422.986	Red eléctrica aérea suspendida
	\$ 408.767.341	Muro de contención en gaviones
	\$ 8.539.046	Poste de concreto
Área Construcción m ²	\$ 28.881.639	Acceso en vía destapada
900	\$ 27.319.500	Adecuación de terreno para construcción
	\$ 31.000	Valor m ²

En la página 2 del informe, se observa si existían inmuebles para aplicar el método de mercado que incluso se analizaron e interpretaron para adoptar un valor por M2 para la zona antes de descontarle los costos de urbanismo que no eran necesarios para el área de 3.477,95 M2 objeto de afectación.



ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica Método Comparativo de Mercado, a continuación, se muestra la investigación de mercado:

PARCELACIÓN AHUYAMAL SOPETRAN													
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m2	VALOR TERRENO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	Sopetran	El Ahuyamal	Finca	\$ 920.000.000	10%	\$ 810.000.000	6500	\$ 87.839	400	\$ 1.165.000	\$ 465.000.000	Juan Carlos Echeverry Tel: 3184156157	Casa de dos niveles con 5 habitaciones, 5 baños, piscina, turco, Jacuzzi
4	Sopetran	El Ahuyamal	Finca	\$ 890.000.000	10%	\$ 801.000.000	6735	\$ 87.184	400	\$ 1.040.000	\$ 416.000.000	Tel: Jaime Ochoa 3048708998	Casa con 4 habitaciones, 3 baños, 1 baño social, piscina, kitchen, asador, arboles frutales
5	Sopetran	El Ahuyamal	Finca	\$ 305.000.000	10%	\$ 270.000.000	5800	\$ 60.758	440	\$ 1.040.000	\$ 457.800.000	Javier Tel: 3176434269	Casa de dos pisos con 6 hab, 6 baños, piscina, Jacuzzi, terraza, con casa de meyordó,
PROMEDIO							\$ 58.418,07						
DEVIACIÓN ESTANDAR							\$ 2.028,22						
COEFICIENTE DE VARIACION							3,8%						
LÍMITE SUPERIOR							\$ 60.448,88						
LÍMITE INFERIOR							\$ 56.390,46						
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA							1,72						
VALOR ADOPTADO							\$ 58.400,00						

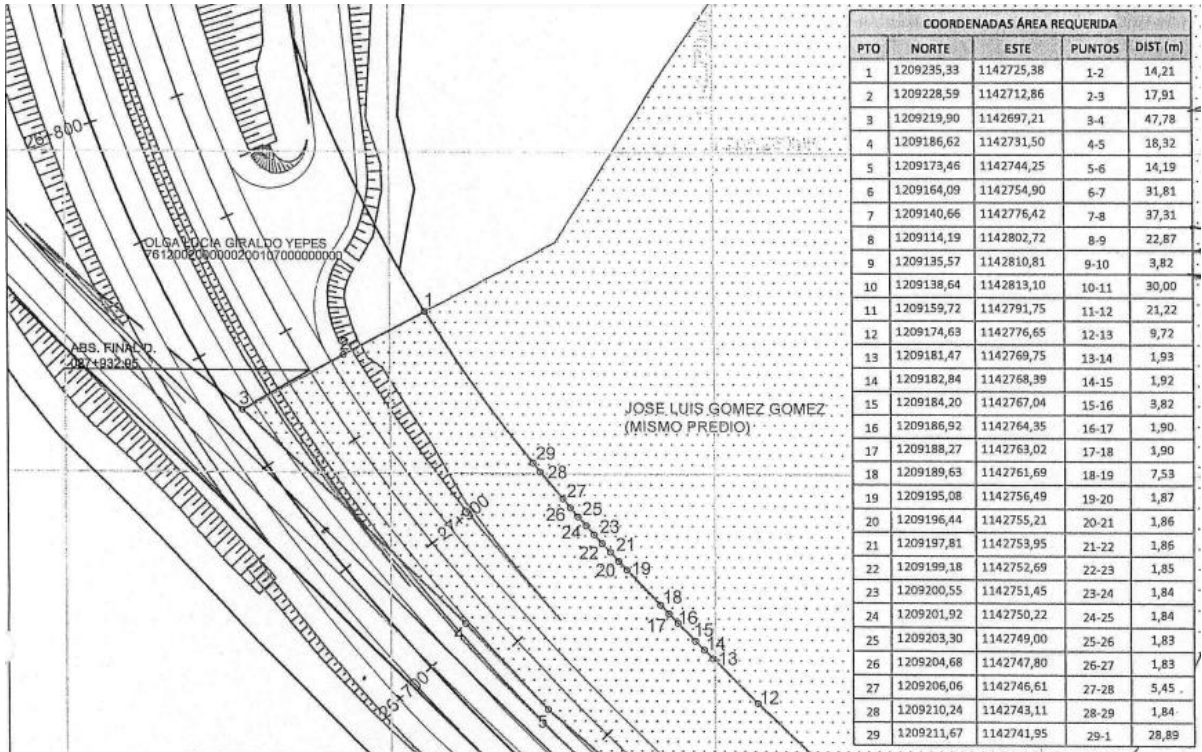
CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 1.458.261	\$292.169	\$ 1.166.092	\$ 1.165.000
4	15	70	21,43%	3	28,76%	\$ 1.458.261	\$419.328	\$ 1.038.933	\$ 1.040.000
5	15	70	21,43%	3	28,76%	\$ 1.458.261	\$419.328	\$ 1.038.933	\$ 1.040.000

Nota: Los valores de reposición para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de la Revista Construdata edición 185 para la ciudad de Medellín El mercado fue consultado el día 15 de febrero del presente año.

A continuación, se ilustra con la ficha predial realizada por la misma ANI y que hace parte de las pruebas de la demanda el error en el objeto de la experticia.

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		no
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		
ÁREA TOTAL TERRENO	17.600,00 m ²	OBSERVACIONES: Las medidas de los diámetros de los individuos arbóreos esta en cm. El ítem E, cantidad de 26,68ml de cerca, es en compañía con el predio MAR1_UF2_130A, se valora la mitad (13,34 ml). El ítem G, cantidad de 32,07 ml, es en compañía con el predio MAR1_UF2_132, se valora la mitad (16,03 ml)
ÁREA REQUERIDA	3.477,95 m ²	
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²	
ÁREA SOBRANTE	14.122,05 m ²	
ÁREA TOTAL REQUERIDA	3.477,95 m ²	

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN	CONVENCIONES	
Agencia Nacional de Infraestructura		Devimar		BORDE VÍA PROYECTADA EJE VÍA PROYECTADA EJE VÍA EXISTENTE DERECHO DE VÍA LINDERO CERCO LÍNEA DE CHAFLANES ARBOLES
PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1		PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES): JOSE LUIS GOMEZ GOMEZ		ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO ÁREA CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HÍDRICAS ÁREA RONDA HÍDRICA
CUADRO DE ÁREAS :		FECHA ELABORACIÓN: 11 - 12 - 2017	UNIDAD FUNCIONAL : 2	N° CATASTRAL : 7612002000000200198000000000
ÁREA REQUERIDA: 3.477,95 m ²	ÁREA TOTAL: 17.600,00 m ²	ÁREA CONSTR: 0.000,00 m ²	ÁREA REMANENTE: 0.000,00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 14.122,05 m ²
		ESCALA: 1: 750	DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S.	PLANO PREDIAL N° : MAR 1_UF2_131 2 de 2



A continuación, se ilustra con el certificado de uso de suelos expedido por el Municipio de Sopetrán de acuerdo con el POT cuál es el mejor y mayor uso del predio, lo que evidencia el error en el objeto de la experticia.

**EL SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE SOPETRAN**

CERTIFICA

Que el predio que se relaciona a continuación, identificado con cédula catastral No. 7612002000000200198, el cual y según el esquema de ordenamiento territorial se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Sopetrán y en su sección zonificación de usos y tratamientos del uso del suelo rural y urbano (acuerdo Nro. 12 de 2007), tiene las siguientes características.

TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RETRINGIDO	USO PROHIBIDO
Parcelación	Parcelaciones y recreación	<u>Comercio y de servicios</u> equipamientos colectivos	<u>Industrial</u>	Actividad pecuaria porcícolas, mineras e industria contaminante

Para el efecto se precisa que el uso analizado por el perito de VALORAR S.A corresponde con el de parcelación, desconociendo que el mayor y mejor uso era comercial, por lo que, la comparación de las ofertas y el proyecto planteado obedece a características diferentes a las del área objeto de expropiación.

La estimación de un área diferente a la que era objeto de valoración, el método utilizado y el desconocimiento al principio de mejor y mayor uso no solo constituyen un error grave en los términos expuestos, sino que corresponde a una actuación mal intencionada para defraudar los intereses del propietario pues



desde el proceso administrativo se puso en evidencia las irregularidades, sin embargo, no fueron objeto de reproche de la concesión.

En consonancia con lo expuesto, se trae a colación un avalúo practicado por VALORAR S.A para la ANI en el mismo proceso de adquisición predial sobre una faja de terreno de un inmueble con características similares de parcelación abierta y ubicación sobre el corredor turístico, en el que se analizaron entre otros los mismos predios para determinar el valor de mercado y se adoptó mediante método comparativo de mercado, sobre el área requerida y sin la inclusión de costos de urbanismo como se ilustra:

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA	216,20 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	1.983,80 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	216,20 m ²
LINDEROS ÁREA REQUERIDA	
NORTE	25,07 m INES MARIA GOMEZ LOPERA - JHON JAIRO PEREZ MEJIA (MISMO PREDIO) (1-8).
ORIENTE	13,14 m VÍA INTERNA PARCELACIÓN SAN MARINO (8-12)
SUR	5,58 m VÍA INTERNA PARCELACIÓN SAN MARINO (12-14)
OCCIDENTE	17,12 m VÍA INTERNA PARCELACIÓN SAN MARINO (14-1)

Fuente: Ficha predial.

TOPOGRAFÍA	Plana	X	Ondulada		Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Vía Santafé de Antioquia – San Jerónimo					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet	

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

No posee construcciones principales requeridas que sean objeto de avalúo según ficha predial.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A. CERCA	CERCA VIVA EN LIMÓN CON DENSIDAD DE 3 PLANTAS POR METRO, ESTACIONES DE MADERA SEPARADOS CADA 2,4 m CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS	38,05	m	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial



6. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor adoptado para el terreno es el promedio de la muestra de mercado, es decir \$ 57.600/m², el cual corresponde a fincas campestres o de recreo en parcelación abierta, con coeficientes de copropiedad las cuales cuentan con construcciones, urbanismo y demás adecuaciones propias de una parcelación abierta, como lo son su vía interna de acceso a cada parcela y cada finca es cerrada con su acceso, además tiene una topografía plana, las ofertas de mercado son de uso residencial; a pesar de que el predio se encuentra en zona de protección, se le valora el derecho adquirido al estar en parcelación.

Cada finca ha disminuido o estado comprada

MERCADO EN PARCELACIÓN													
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m2	VALOR TERRENO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	Sopetran	EL Ahuyamal	Finca	\$ 900.000.000	10%	\$ 810.000.000	8000	\$ 87.333	400	\$ 1.165.000	\$ 466.000.000	Juan Carlos Echeverry Tel: 3164156157	Casa de dos niveles con 5 habitaciones, 5 baños, piscina, turo, Jacuzzi
2	Sopetran	La Vid 2	Finca	\$ 440.000.000	10%	\$ 432.000.000	4934	\$ 53.071	205	\$ 830.000	\$ 170.150.000	Beatriz Maja Tel: 3014306099 3134214580	Casa con 4 habitaciones, 3 baños, cuenta con turo, Jacuzzi, kiosko.
3	Sopetran	La Vid	Finca	\$ 650.000.000	10%	\$ 585.000.000	5500	\$ 62.045	250	\$ 975.000	\$ 243.750.000	RAUL Tel: 3113364321	Casa con 4 alcobas, 4 baños, cocina, piscina, kiosco, asador, casa de mayordomo, zona de árboles frutales.
4	Sopetran	EL Ahuyamal	Finca	\$ 890.000.000	10%	\$ 801.000.000	6735	\$ 57.164	400	\$ 1.040.000	\$ 416.000.000	Tel: 3046708999	Casa con 4 habitaciones, 3 baños, 1 baño social, piscina, kiosko, asador, árboles frutales
5	Sopetran	San Marino	Finca	\$ 550.000.000	10%	\$ 495.000.000	5000	\$ 58.200	300	\$ 1.165.000	\$ 349.500.000	Tel: 3502100	Casa con 3 habitaciones, mansarda, 2 baños, cocina, sala-comedor, cuarto útil
							PROMEDIO	\$ 57.600,00					
							DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 3.187,36					
							COEFICIENTE DE VARIACION	5,6%					
							LÍMITE SUPERIOR	\$ 60.780,03					
							LÍMITE INFERIOR	\$ 54.365,32					
							COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,00					
							VALOR ADOPTADO	\$ 57.800,00					

No tiene ni una parcela REAL 900? FAUSO 2500m2

PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas las siguientes:

1. Avalúo practicado por VALORAR S.A
2. El avalúo practicado por CORALONJAS para la estimación real del predio
3. Ficha predial
4. Certificado de uso de suelos
5. Certificado de existencia y representación de VALORAR S.A con el fin de acreditar la naturaleza comercial de está que no corresponde a una lonja o agremiación en los términos de la Ley 1673 de 2013
6. Certificado de existencia Lonja de propiedad Raíz de Medellín para acreditar que corresponde con una persona jurídica independiente de VALORAR S.A y su naturaleza ESAL
7. Las imágenes insertas en el documento que corresponden a pantallazos de los documentos anexos.
8. El anexo técnico 7 del contrato de concesión para el cual se relacionó el link para su consulta https://www.ani.gov.co/sites/default/files/hiring/8810/2577/apendice_tecnico_7.pdf



9. Las impresiones de página web que se allegan
10. Copia simple de avalúos expedidos por La Lonja de Medellín para otra obra publica que dan cuenta de la incapacidad de VALORAR de expedir avalúos corporativos y que los mismos contienen al menos 3 firmas según lo expresado
11. Copia simple de avalúos expedidos por la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz para el proceso de adquisición predial de otra obra de infraestructura similar donde se acredita la competencia para la expedición de los avalúos corporativos y que los mismos contienen al menos 3 firmas según lo expresado
12. Copia simple de avalúos expedido por VALORAR S.A para el mismo proyecto en el cual se evidencia que si existía mercado para comparar el área objeto de valoración 3.477,95 M2 y no era necesaria la aplicación del método residual y la inclusión de costos de urbanismo.
13. Se decrete como prueba trasladada, la experticia realizada por los peritos Daniel Galindo y Santiago Pérez en el proceso adelantado ante este mismo despacho en el proceso bajo radicado 2017-00180-01 relacionado anteriormente con el fin de acreditar la falta de idoneidad de VALORAR S.A para la expedición de avalúos corporativos.

Las pruebas 1,2,3 y 4 corresponden con documentos que conforman el expediente judicial, los demás elementos corresponden a documentos e información que se produjo o se obtuvo con posterioridad a la contestación de la demanda y realización de la audiencia de contradicción.

PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERO: Se ordene el rechazo de la prueba aportada por el demandante en virtud de los defectos sustanciales, facticos y procedimentales advertidos y acreditados los cuales transgreden los derechos de igualdad y debido proceso del demandado.

SEGUNDO: Se modifique la decisión de primera instancia, en el sentido de que se ordene el pago de la indemnización conforme el avalúo comercial corporativo expedido por CORALONJAS y aportado por el demandado.

TERCERO: Se condene en costas y agencias en derecho a la ANI

PRETENSÓN SUBSIDIARIA

En caso de que no se acojan las pretensiones principales, solicito de forma subsidiaria, se decrete una prueba pericial de oficio que permita con apego a la normatividad aplicable establecer un valor de la indemnización que le asiste al demandado en virtud de la expropiación.



Arroyave & Asociados
Consultores

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en el correo electrónico:
farroyave@arroyaveyasociados.com

ANEXOS

- 1- Los elementos probatorios
- 2- Sustitución del poder

Atentamente,

ANDRES FELIPE ARROYAVE MONTOYA
C.C.1.020.417.089
T. P 255.809 Del C.S.J



Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA -SALA CIVIL FAMILIA-

Magistrado Ponente

Dr. JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO

E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE
DEMANDANTE: GENERADORA LUZMA S.A.S. E.S.P.
DEMANDADOS: INVERSIONES RUIZ MUÑOZ S.A.S.
RADICADO: 05890318900120180010101
ASUNTO: RENUNCIA PODER

Actúo en calidad de apoderado especial de parte demandante y, en tal virtud, respetuosamente me permito manifestar a su despacho que renuncio al poder otorgado por dicha entidad, lo anterior, de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 76 del Código General del Proceso.

Anexo,

- *Comunicación dirigida al poderdante en la cual se informa la renuncia a la calidad de apoderado de procesos judiciales.*

Cordialmente,


JUAN FELIPE RENDÓN ÁLVAREZ

C. C. 71.741.655

T. P. 105.448 del Consejo Superior de la Judicatura



CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS

En la ciudad de Medellín, a los veintiséis (26) días del mes de febrero de dos mil veintiuno (2021) entre los suscritos a saber: **GENERADORA LUZMA S.A.S. E.S.P.**, sociedad constituida conforme a las leyes de Colombia, identificada con NIT No. 900.352.197-7 representada en este acto por Víctor Julio Enciso Gutiérrez, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.668.083, quien actúa como representante legal, quien en adelante se denominará **EL CEDENTE** e **ISAGEN S.A. E.S.P.**, sociedad constituida conforme a las leyes de Colombia, identificada con NIT No. 811.000.740-4, representada en este acto por Juan Carlos Rivera Salazar identificado con cédula de ciudadanía No 71.723.409 y Adolfo Fehrmann Espinosa identificado con cedula de ciudadanía No 75.070.910 quienes actúan el primero como representante legal y el segundo como Gerente de Proyectos de Generación, que en este documento se llamarán **EL CESIONARIO**, mayores de edad, hemos celebrado el presente contrato de cesión de derechos litigiosos en virtud del cual EL CEDENTE cede su posición como demandante en los procesos que se relacionan en la Cláusula Primera a favor de EL CESIONARIO. Este contrato de cesión se suscribe en cumplimiento de la cláusula 7.6 del contrato de compraventa de activos No. 34/9373, suscrito el 20 de enero de 2021 entre GENERADORA LUZMA S.A.S. E.S.P. e ISAGEN S.A. E.S.P. (“APA”) y se rige por las siguientes cláusulas y en lo no previsto por la normativa aplicable:

Primera. Objeto. —Que por medio de este acto EL CEDENTE transfiere a título de cesión a la sociedad **ISAGEN S.A. E.S.P.** (EL CESIONARIO), los derechos litigiosos que le correspondan o puedan corresponderle como demandante en los siguientes procesos imposición de servidumbres:

Demandante	Demandado	Juzgado	Radicado	Clase Proceso	Inmueble relacionado
Generadora Luzma S.A.S E.S.P.	INVERSIONES RUIZ MUÑOZ S.A.S	JUZGADO 1 PROMISCO CIRCUITO DEL MUNICIPIO DE YOLOMBO (anteriormente en el Juzgado Promiscuo de Amalfi)	Radicado actual 05890318900120190008300 Radicado anterior del municipio de Amalfi 05031318900120160007600	Proceso Verbal	LINEA 1 LA - 023-00 Lote C La Florida 003-17059
Generadora Luzma S.A.S E.S.P.	INVERSIONES RUIZ MUÑOZ S.A.S	JUZGADO 1 PROMISCO CIRCUITO DEL MUNICIPIO	Radicado actual 05890318900120180010101 Radicado anterior del municipio de Amalfi 05031318900120160007500	Proceso Verbal	LINEA 1 –LA -024-00 Lote D La Florida 003-17060

		DE YOLOMBO (anteriormente en el Juzgado Promiscuo de Amalfi)			
--	--	-----------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Segunda. Existencia del derecho litigioso. —EL CEDENTE no responde por los resultados de los procesos cuya posición de demandante cede a favor del CESIONARIO mediante el presente acto, en la medida que tiene carácter de incierto y aleatorio. EL CEDENTE garantiza que los derechos litigiosos objeto de la cesión surgieron con la presentación de las demandas respectivas y posterior notificación de las mismas como se describe a continuación:

Proceso	Radicado	Presentación Demanda	Notificación Demanda
Verbal de Imposición de servidumbre 2016-00076	Radicado actual (05890318900120190008300) Radicado anterior del municipio de Amalfi 05031318900120160007500	18-03-2016	12-08-2016
Verbal de Imposición de servidumbre 2016-00075	Radicado actual 05890318900120180010101 Radicado anterior del municipio de Amalfi 05031318900120160007600	18-03-2016	12-08-2016

Tercera. Vinculación. —Que los derechos litigiosos de los procesos de imposición de servidumbres objeto de la presente cesión recaen sobre los bienes inmuebles señalados en la Cláusula Primera.

Cuarta. Responsabilidad y obligaciones. —EL CEDENTE responde al CESIONARIO de la existencia de los procesos y declara no haber enajenado antes los derechos litigiosos objeto de la cesión.

Quinta. Autorización. —El comprador CESIONARIO queda autorizado para solicitar que todas las declaraciones judiciales, y los títulos sean a su nombre.

Sexta. La presente cesión será informada al juez de los procesos detallados en la Cláusula Primera, mediante comunicación suscrita por las Partes, esto es por el CEDENTE y el CESIONARIO.

Séptima. Fundamentos de Derecho: artículos 1969 y 1972 del Código Civil y artículo 68 Código General del proceso.

En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en Medellín a los veintiséis (26) días del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021)

EL CEDENTE: VICTOR ENCISO G. Firmado digitalmente por VICTOR ENCISO G. Fecha: 2021.02.26 11:05:41 -05'00'

Victor Julio Enciso Gutiérrez
C.C. No. 98.668.083
Generadora LUZMA S.A.S. E.S.P.

EL CESIONARIO:
JUAN CARLOS RIVERA SALAZAR Firmado digitalmente por JUAN CARLOS RIVERA SALAZAR Fecha: 2021.02.26 11:18:35 -05'00'

Juan Carlos Rivera Salazar
C.C. No 71.723.409
Representante Legal ISAGEN S.A.

Adolfo Fehrmann E. Firmado digitalmente por Adolfo Fehrmann E. Fecha: 2021.02.26 12:19:30 -05'00'

Adolfo Fehrmann Espinosa
C.C. No 75.070.910
Gerente de Proyectos de Generación



Señor

VÍCTOR JULIO ENCISO GUTIERREZ

GENERADORA LUZMA S.A.S E.S.P.

Carrera 74 No 28-29

Medellín - Antioquia.

ASUNTO: Renuncia a la calidad de apoderado procesos judiciales.

Cordial saludo:

En la actualidad, actúo como apoderado especial de la entidad GENERADORA LUZMA S.A.S E.S.P., en los siguientes procesos judiciales de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica:

CÓDIGO SERVIDUMBRE	DEMANDANTE	DEMANDADO	JUZGADO	RADICADO
LÍNEA1- LA023-00	GENERADORA LUZMA SAS ESP	INVERSIONES RUIZ MUÑOZ S.A.S	PROMISCOU DEL CIRCUITO DE YOLOMBÓ	05890318900120190008300
LÍNEA1- LA024-00	GENERADORA LUZMA SAS ESP	INVERSIONES RUIZ MUÑOZ S.A.S	PROMISCOU DEL CIRCUITO DE YOLOMBÓ	05890318900120180010100

En los mismos se ha garantizado, de manera oportuna y dentro de los términos procesales, la defensa de la empresa.

Ahora bien, con fundamento en el contrato de cesión de derechos litigiosos suscrito entre Generadora Luzma S.A.S. E.S.P. e Isagen S.A. E.S.P., el pasado 26 de febrero de 2021, por medio del cual se acordó en su cláusula primera:



Primera. Objeto. -Que por medio de este acto EL CEDENTE transfiere a título de cesión a la sociedad **ISAGEN S.A. E.S.P.** (EL CESIONARIO), los derechos litigiosos que le correspondan o puedan corresponderle como demandante en los siguientes procesos imposición de servidumbres:

Demandante	Demandado	Juzgado	Radicado	Clase Proceso	Inmueble relacionado
Generadora Luzma S.A.S E.S.P.	INVERSIONES RUIZ MUÑOZ S.A.S	JUZGADO 1 PROMISCO CIRCUITO DEL MUNICIPIO DE YOLOMBO (anteriormente en el Juzgado Promiscuo de Amalfi)	Radicado actual (05890318900120190008300) Radicado anterior del municipio de Amalfi 05031318900120160007600	Proceso Verbal	LINEA 1 LA -024-00 Lote C La Florida 003-170059
Generadora Luzma S.A.S E.S.P.	INVERSIONES RUIZ MUÑOZ S.A.S	JUZGADO 1 PROMISCO CIRCUITO DEL MUNICIPIO DE YOLOMBO (anteriormente en el Juzgado Promiscuo de Amalfi)	Radicado actual 05890318900120180010101 Radicado anterior del municipio de Amalfi 05031318900120160007500	Proceso Verbal	LINEA 1 - LA -024-00 Lote D La Florida 003-170060

Por medio de este escrito, dando cumplimiento al artículo 76 del Código General del Proceso, le informo, en su calidad de representante legal de Generadora Luzma S.A.S. E.S.P., empresa que ostenta la calidad de poderdante, que presento renuncia al poder otorgado en cada uno de los procesos judiciales que se mencionan en la tabla anterior, renuncia que presentaré de manera expresa ante los despachos judiciales que conocen de todos y cada uno de los procesos que aquí se aluden.



Por último, le expreso mi más profundo agradecimiento al haberme permitido ser apoderado de la sociedad en todo el tiempo en que fue posible, por ello, solicito hacerlo extensivo todas aquellas personas que considere necesarias dentro de la entidad.

Cordialmente,


JUAN FELIPE RENDÓN ÁLVAREZ

C. C. 71.741.655

T. P. 105.448 del C. S. de la J.



ELABORÓ: LFTD
REVISÓ: JAME

INFORMO RENUNCIA A LA CALIDAD DE APODERADO JUDICIAL EN LOS PROCESOS DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DEL PROYECTO LUZMA I – II, 110 KV

Luisa Fernanda Tangarife Duque <ltangarife@igga.com.co>

Vie 12/03/2021 16:33

Para: Jorge Eduardo Escudero Rodas <jorge.escudero@sp.com.co>; victor.enciso@sp.com.co <victor.enciso@sp.com.co>

CC: Juan Felipe Rendón Álvarez <frendon@igga.com.co>; Elizabeth Cárdenas Ochoa <ecardenas@igga.com.co>; Laura Alejandra Restrepo Gil <lrestrepo@igga.com.co>; María Alejandra Londoño Betancur <mlondono@igga.com.co>; Mónica María Jiménez Alzate <auxiliarjuridica@igga.com.co>; Juan Felipe Rendón Álvarez <frendon@igga.com.co>; Luisa Fernanda Ordoñez Hurtado <lordonez@igga.com.co>; 'CHRISTIAN ALEXIS NIEVA QUINTERO' <christian.nieva@sp.com.co>

 1 archivos adjuntos (599 KB)

95. Carta renuncia poder.pdf;

Cordial saludo,

Señores

GENERADORA LUZMA S.A.S E.S.P.

VÍCTOR JULIO ENCISO GUTIERREZ

Representante legal

Con fundamento en el contrato de cesión de derechos litigiosos, suscrito entre Generadora Luzma S.A.S. E.S.P. e Isagen S.A. E.S.P., el pasado 26 de febrero de 2021, por medio de este correo y tal como se informa en el escrito adjunto, dando cumplimiento al artículo 76 del Código General del Proceso, le informo, en su calidad representante legal de Generadora Luzma S.A.S E.S.P., empresa que ostenta la calidad de poderdante, que el Dr. Juan Felipe Rendón Álvarez, quien está copiado en este correo, presenta renuncia al poder otorgado en cada uno de los procesos judiciales que se mencionan dicho escrito, renuncia que se presentará de manera expresa ante los despachos judiciales que conocen de todos y cada uno de los procesos que aquí se aluden.

Por favor acusar recibido de este correo y de la carta adjunta.

Cordialmente,

Luisa FernandaTangarife Duque
Abogada

PBX: 57 (4) 322 40 05 ext. 303
CR. 50C N° 10 Sur 120 In. 116
Medellín - Antioquia
ltangarife@igga.com.co



De acuerdo con la Ley 1581 de 2012 de Protección de Datos y con el Decreto reglamentario 1377 de 2013, el Titular presta su consentimiento para que su información, facilitada voluntariamente, pase a formar parte de una base de datos, cuyo responsable es IGGA, las finalidades son la gestión administrativa y comercial de la organización y el envío de comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y/o servicios. De igual modo, se le informa que la base de datos en la que se incorporarán sus datos personales será tratada cumpliendo con las medidas de seguridad definidas por la empresa y conforme las políticas de tratamiento de datos personales establecidas por la misma, a la cual se puede tener acceso a través de la siguiente página web: www.igga.com.co. Así mismo usted tendrá la posibilidad de ejercer las siguientes acciones, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, al correo comunicaciones@igga.com.co, o mediante correo ordinario remitido a Cr. 50C N° 10 Sur - 120 In. 116.



Por favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo, estamos comprometidos con el medio ambiente.