

Laura Guzmán Moncada

Abogada – Universidad de Manizales

Maestría – Derecho Internacional de la Empresa

Universidad de Barcelona.

Señor

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA

HONORABLE MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

Sala Civil Familia

E.S.D.

PROCESO : EXPROPIACIÓN JUDICIAL

DEMANDANTE : AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI

DEMANDADOS : HECTOR MARIO RUÍZ BERMÚDEZ,
MARTHA LUCIA CORREA GIRALDO,
La Sociedad EMURA HERMANO S.C. (Liquidada),
BBVA Pereira Principal
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
SOCIEDAD TRUJILLO Y BERNAL LTDA (en liquidación),
INGENIO RISARALDA S.A.,
MUNICIPIO DE BELALCAZAR

VINCULADOS : FIDUPREVISORA S.A. Y AGENCIA NACIONAL DE
DEFENSA JURÍDICA DEL ESTADO

RADICADO : 17042-31-12-001-2019-00102-01

ASUNTO : SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN FRENTE A LA
SENTENCIA PROFERIDA EL 21 DE ABRIL DE 2022.

LAURA GUZMÁN MONCADA, en mi calidad de Apoderada Judicial de la parte demandante, respetuosamente me permito presentar a Usted Honorable Magistrado, la sustentación del Recurso de Apelación interpuesto contra la Sentencia proferida el día 21 de abril de 2022 por el Juzgado Civil Circuito de Anserma (Caldas), en los siguientes términos:

1. En la Sentencia proferida, se consideró que el valor de terreno que debía tenerse en cuenta era el tasado por el perito decretado de oficio, ingeniero Germán Jaramillo Hoyos, aun cuando este consideraba el valor del mercado de los condominios aplicado directamente, sin realizar el descuento por urbanismo correspondiente. Es preciso aclarar que, el mercado utilizado por el ingeniero, trata de predios totalmente desarrollados, con redes de servicios públicos, áreas de cesión de vías y generalmente sometidos a régimen de propiedad horizontal con servicios comunales de portería, vigilancia y salón social (caso del Condominio Valle de Acapulco que se relaciona en la página 20 de la experticia), lo que los hace diferentes al predio objeto de avalúo y por

Laura Guzmán Moncada

Abogada – Universidad de Manizales

Maestría – Derecho Internacional de la Empresa

Universidad de Barcelona.

supuesto genera un precio mucho mayor del metro cuadrado, que no es comparable al inmueble objeto de litis.

No obstante lo anterior, y pese a que la administradora de justicia consideró que el dictamen pericial de oficio era el más acorde para tomar la decisión, con el propósito de evitar un fallo extra y ultra petita tomó el valor presentado por la parte demandada, de nuevo sin considerar que el valor por metro cuadrado calculado por la señora Carolina Buitrago Amezcuita, el 27 de enero de 2019, corresponde al valor promedio de lotes útiles localizados en parcelaciones campestres debidamente urbanizados, por lo que el valor adoptado no representa la realidad del predio objeto de avalúo, siendo esta la de un lote de terreno en bruto localizado en suelo rural Suburbano, el cual no ha realizado la entrega de cargas urbanísticas, y de ahí que adoptar un valor por metro cuadrado útil para un predio bruto, genera un sobrevaloración de este.

De esta manera, se definen los siguientes términos para dar claridad:

- **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
 - **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
 - **Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.
2. Con relación a la decisión tomada por la Señora Juez, respecto a tasar el valor de las construcciones y mejoras conforme lo señalado por el señor Jaramillo Hoyos, respetuosamente, me permito indicar que el valor por metro cuadrado calculado por el ingeniero para la construcción identificada como C1, no se determina conforme lo estipula la Resolución 620 de 2008, la cual señala que, el método de costo de reposición es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante y/o de similares características al inmueble objeto de litis, y de esta manera, restarle la depreciación acumulada.

Por lo esbozado, el valor adoptado de novecientos treinta mil pesos (\$930.000.00) M.L.C. por metro cuadrado, no cuenta con sustento alguno, ya que este valor no representa la realidad constructiva del predio, siendo la misma, en su mayor parte, una estructura metálica tipo enramada sin cerramiento en muros, por lo que la mampostería que se debe presupuestar correspondería únicamente a la cocina y baños, siendo estos novecientos treinta mil pesos (\$930.000.00) M.L.C. por metro cuadrado, un costo alto para dicha construcción.

Laura Guzmán Moncada

Abogada – Universidad de Manizales

Maestría – Derecho Internacional de la Empresa

Universidad de Barcelona.

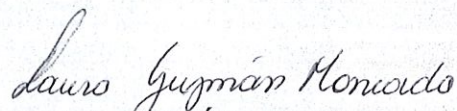
Por lo anteriormente expuesto y de manera respetuosa, me permito solicitar lo siguiente:

PRIMERO: Modificar la Sentencia proferida el 21 de abril de 2022 por el Juzgado Civil Circuito de Anserma (Caldas).

SEGUNDO: Acceder a las pretensiones propuestas en el escrito de demanda.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada.

Agradeciendo la atención prestada,



LAURA GUZMÁN MONCADA

C.C. Nro. 1.053.817.980 de Manizales

T.P. Nro. 264.416 del C.S.J.

