

**RE: RADICADO: 2013 - 0079.**

Juzgado 09 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto09me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 3/05/2021 3:17 PM

**Para:** Juridico Alquiler sas <juridico@alquilarsas.com>

Buenas tardes,

se da traslado del memorial al Juzgado 22 C Cto. que actualmente conoce del proceso del asunto.

Se solicita en adelante y con el fin de evitar contratiempos en el trámite del proceso, dirigir las solicitudes al Despacho que conoce de la causa.

Amablemente,

Gloria Patricia Aubad Marin  
Secretaria

---

**De:** Juridico Alquiler sas <juridico@alquilarsas.com>

**Enviado:** viernes, 30 de abril de 2021 5:07 p. m.

**Para:** Juzgado 09 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto09me@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
ccto09me@cendoj.ramajudicial.gov.co <ccto09me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RADICADO: 2013 - 0079.

---

**De:** Juridico Alquiler sas <juridico@alquilarsas.com>

**Enviado el:** viernes, 30 de abril de 2021 17:04

**Para:** 'ccto09me@cendoj.ramajudicial.co' <ccto09me@cendoj.ramajudicial.co>

**Asunto:** RV: RADICADO: 2013 – 0079.

Medellín, 30 de abril de 2021.

Señor:

**JUEZ 22°. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.**

E. S. D.

**Ref. DEMANDANTE: MARIA FABIOLA MENDEZ GALAEANO.**

**RADICADO: 2013 – 0079.**

**ASUNTO: OBJESIÓN AL DICTAMEN.**

JORGE IVÁN DÍAZ HINCAPIÉ, en mi calidad de apoderado de la parte demandante, por medio del presente escrito me permito presentar algunas consideraciones de objeción al complemento de dictamen presentado por el perito, en los siguientes términos:

1°. En primer lugar, el perito se sirve determinar un avalúo general del predio, tasándolo en la suma de \$2.000'275.456,00, pero a continuación, y considerando la existencia del humedal que tiene incidencia en la mayor parte del lote, como un aparente "*factor de desmejora*" en el valor del predio, según el mismo perito, determina infundadamente rebajar el valor del terreno en un 20%, para finalmente totalizarlo en la suma de \$1.600'224.384,00.

Valga manifestar en este aspecto, que el Señor Perito comete dos errores aritméticos y de cálculo, que se hacen evidentes en lo siguiente:

Infundadamente decide rebajar el avalúo del predio en un 20%, según él, por la existencia de un humedal que afecta el terreno, desconociendo palmariamente que la existencia de ese humedal sobre el terreno, NO es un factor de desmejora en el valor del predio, pues si bien es cierto, el terreno no es apto para construir, ni para sembrar, ni para el pastoreo, SI es muy valioso por sus particulares condiciones ecológicas, dada la IMPORTANCIA AMBIENTAL que tienen este tipo de terrenos de humedales cuando están ubicados en zona urbanas, con miras a la conservación de escasos elementos perecederos como el agua, la fauna local, la flora silvestre y los nichos ecológicos que son cada vez más escasos en las zonas urbanas como la nuestra, (téngase en cuenta la crisis medioambiental que vive la ciudad de Medellín en los últimos años), este valor ambiental es desconocido por el Señor Perito en su informe, pero como contraste a su sencillo informe, en la legislación colombiana se viene cada vez resaltando el valor de este tipo de territorios, siendo así, por ejemplo, en la Ley 357/1997, que aprueba la Convención internacional Ramsar, se le imponen expresas e imperativas obligaciones al estado colombiano para la conservación y protección de los terrenos de humedales, igualmente, en la Ley 99 de 1993, se hace referencia a diferentes aspectos de la regulación de los recursos hídricos y de los ecosistemas con ellos relacionados, destacándose el artículo 5 numeral 24 de la Ley 99 de 1993, que establece la responsabilidad del Ministerio del Medio Ambiente en la materia, ordenándole expresamente "*regular las condiciones de conservación y manejo de ciénagas, pantanos, lagos, lagunas y demás ecosistemas hídricos continentales*", lo anterior, aparte de las normas constitucionales y del bloque de constitucionalidad en donde Colombia adopta convenios internacionales que igualmente obligan al Estado colombiano a la conservación de estos nichos ecológicos, que particularmente en el proceso que hoy nos ocupa, las autoridades municipales y la curaduría, han denominado como un terreno de humedal ubicado en zona urbana, al cual, valga el apunte, según el Perito, "*no puede ser dividido*", y frente al cual, sería el Estado colombiano, en función de sus obligaciones de conservación y preservación de este tipo de territorios, quien estaría obligado a adquirir estos terrenos, pues es prácticamente nula, como se ha dicho, su vocación para construir o explotarlo en ganadería o agricultura, buen sea por un particular o por el Estado mismo.

Como nota importante, es necesario manifestar que es el Estado, por la condición e importancia ecológica del terreno, y por las obligaciones imperativas basadas en normas constitucionales, legales y de tratados internacionales, el único habilitado para adquirir el terreno, ante un eventual remate decretado en la sentencia que defina este litigio. No los particulares.

De otro lado, el perito comete un error aritmético en su informe, pues si bien considera "*rebajar*" el precio del terreno en un 20%, esa misma proporción de rebaja no la aplica al avalúo que hace en su último informe, de los inmuebles que están levantados sobre dicho terreno, lo cual resulta a todas luces, antitécnico e ilógico, si se aplicara el infundado criterio del Señor Perito de rebajar el valor del predio por la presencia del humedal.

Finalmente, el perito comete de nuevo un error aritmético en su informe, al hacer el avalúo de una explotación agrícola del terreno proyectada a los cuatro (4) últimos años y asignada a varias personas, entre ellos los Señores PEDRO LUIS MENDEZFELIZ ANTONIO MENDEZ y la Señora SOFIA GALEANO, que son parte de este proceso, haciendo una descripción de árboles frutales y de cosecha de variadas especies y en diferentes zonas del terreno, tasando dicha explotación, incluido el valor mismo de los árboles, en una suma total de \$57'000.000.

Ahora bien, el error del perito se configura en el hecho de que si estas tres (3) personas, que entre otras cosas, son herederos de un predio que actualmente permanece EN ESTADO DE INDIVISIÓN, conjuntamente con otros quince (15) herederos y demás personas con derechos ciertos y legales sobre el mismo, y en esa misma condición de indivisión: sembraron, explotaron, vendieron cosechas, y en general, se han beneficiado económicamente de un terreno cuyos derechos no se han materializado en lotes individuales, (que entre otras cosas es lo que busca mi poderdante en este proceso), y siendo así, NO

SON los demás herederos y personas con derechos ciertos sobre el terreno, quienes deben reconocerles a estos tres beneficiados económicamente a través del tiempo, lo que ya han usufructuado en su beneficio individual, es al contrario, Señor Perito y Señor Juez, son estos tres (3) herederos beneficiados, quienes deben compensar económicamente al resto de los herederos y de las personas con derechos ciertos, en la misma proporción a los derechos repartidos en la sucesión del año 1999, sucesión que es antigua y conocida por todos.

Grave error el del Perito en su informe, que desde ahora pongo de presente.

Notará además el despacho, que al momento en que eventualmente se pretendan alegar derechos económicos en favor de estos herederos a los cuales el perito les proyecta durante los últimos cuatro (4) un avalúo económico de árboles frutales y de cosechas en la suma de \$57'000.000, deberá tener el cuenta el Honorable Juez, que obra en el expediente desde el inicio de este proceso en el año 2013, (siete años atrás), la solicitud y perfeccionamiento de la Medida Cautelar de INSCRIPCIÓN DE DEMANDA ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con los efectos que establece el artículo 591 del CGP.

Igual circunstancia ocurre y pongo de presente al Juzgado, en relación a que el perito avalúo un inmueble del Señor MARCO TULIO MENDEZ, construido posteriormente al hecho procesal notorio de INSCRIPCIÓN DE DEMANDA ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Quedan así expuestas estas objeciones.

Del Señor Juez,

Cordialmente,

**JORGE IVAN DIAZ HINCAPIE.**

T.P.No. 88.368 del C. S. de la Jra.

**Cualquier inquietud con gusto será atendida.**

Cordialmente,

**Jorge Iván Díaz Hincapie.**

**Abogado**

**ALQUILAR CONTENEDORES S.A.S**

**Email: [juridico@alquilarsas.com](mailto:juridico@alquilarsas.com)**

**Mobil: 3117699503**