

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BARRANQUILLA



Triple A S.A. E.S.P.

1 - 1040

29 OCT 2019

RECIBIDO 100

4:40 pm

14706

Barranquilla, Octubre 29 de 2019

Señores:

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL

Barranquilla Atlántico.

E. S. D.



PROCESO:	DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN
DEMANDANTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI
DEMANDADO:	SOCIEDAD DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P. SIGLA TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P - PROMIGAS S.A. E.S.P
RADICADO:	2019-00-198-00
ACTUACION:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

GUILLERMO ENRIQUE AREVALO HERNANDEZ, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 1.082.924.165 de Santa Marta Magdalena, con tarjeta profesional No. T.P. 255711 del C.S.J actuando en calidad de apoderado de la **SOCIEDAD DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P.**, empresa de servicios públicos privada, constituida mediante escritura pública No. 1667 del 17 de Julio de 1991, otorgada en la Notaría Tercera, varias veces reformada, tal como consta en el certificado de Cámara de Comercio de Barranquilla, el cual se anexa al presente escrito, me dirijo a usted dentro del término señalado por su Despacho, con el fin de **contestar** la demanda dentro del proceso **DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN** de conformidad con lo previsto en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, en virtud de los siguientes términos:

1. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

HECHO PRIMERO: Si es cierto, así lo contemplan las normas referenciadas por la parte demandante.



Triple A S.A. E.S.P.

HECHO SEGUNDO: Si es cierto, así lo contempla la norma referenciada por la parte demandante.

HECHO TERCERO: Si es cierto, así lo contemplan las normas referenciadas por la parte demandante.

HECHO CUARTO: Parcialmente cierto, La CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. requirió una franja de terreno de 613,56 MT2 sobre el inmueble de propiedad de la sociedad TRIPLE DE B/Q S.A E.S.P e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-380561 y ficha predial No. CCB-UF6-187-D de fecha 05 de Abril de 2018. Ahora bien, respecto a la determinación del área antes señalada, nos atenemos a lo que pruebe el despacho dentro del proceso de la referencia.

HECHO QUINTO: Parcialmente cierto, ya que la zona requerida por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. junto con las construcciones anexas, cultivos y especies se encuentran descritos en la ficha predial No. CCB-UF6-187-D de fecha 05 de Abril de 2018 y el avalúo comercial corporativo de fecha 10 de Mayo de 2018.

No obstante lo anterior, el área intervenida por la CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA SAS fue superior al área predial, afectando en realidad un área total de 626.998 MT2.

HECHO SEXTO: Si es cierto, La Sociedad TRIPLE A DE B/Q A. S.A E.S.P adquirió la propiedad del predio identificado con el Matrícula Inmobiliaria No. 040-380561; el cual fue transferido a título de Permuta por parte de la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A. SIGLA ARGOS. S.A mediante escritura pública No. 2480 del 21 de Noviembre de 2015, otorgada en la Notaria Novena de esta Ciudad.

HECHO SEPTIMO: No nos consta, nos atenemos a lo que pruebe el despacho dentro del proceso de la referencia.

HECHO OCTAVO: Parcialmente cierto, LA CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S, solicitó a la CORPORACION DE REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ un avalúo del predio denominado "Carretera las flores K10 2 75 LA en el municipio de Puerto Colombia Atlántico, arrojando como resultado que el valor de CIENTO NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS M/cte (\$109.529.186,59).

2

efr

Somos una
empresa familiarmente responsable

Cra. 58 No.67-09, Barranquilla – Colombia
Nit.800.135.913-1 Tel: (57-5) 3614000 Fax: 3701414

www.aaa.com.co





Triple A S.A. E.S.P.

No obstante lo anterior, el avalúo antes descrito comprende además del área afectada, conceptos tales como: construcciones, cultivos y/o elementos permanentes.



HECHO NOVENO: Si es cierto, que el valor comercial corporativo de fecha 10 de mayo de 2018, arroja como resultado la suma de CIENTO NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS M/cte (\$109.529.186,59).

HECHO DECIMO: Parcialmente cierto. Si bien es cierto, la oferta formal de compra No. CCB-BQ-011-19, remitida por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S, de fecha 14 de Enero de 2019 incluye el valor del área requerida, también comprende conceptos tales como construcciones anexas, cultivos y especies vegetales, para un valor total de CIENTO NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS M/cte (\$109.529.186,59).

HECHO DECIMO PRIMERO: Si es cierto. El día 18 de Enero de 2019 se recibió en las oficinas de TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P, citación para diligencia de notificación personal de un proceso de enajenación voluntaria –Oferta No. CCB-BQ-011-19 de fecha 14 de Enero de 2019.

HECHO DECIMO SEGUNDO: Si es cierto, el día 18 de Enero de 2019 se recibió en las oficinas de TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P, la citación para diligencia de notificación personal de la Oferta No. CCB-BQ-011-19 de fecha 14 de Enero de 2019.

HECHO DECIMO TERCERO: Si es cierto, el día 25 de Enero de 2019, mi representada se notificó de la oferta formal de compra No. CCB-BQ-011-19 junto con sus anexos: Ficha Predial y Plano Predial – Avalúo Comercial Corporativo – Certificado de Uso de Suelo – Normas que regulan la Adquisición de Predios por Motivos de Utilidad Pública.

HECHO DECIMO CUARTO: Si es cierto, tal como consta en la anotación No. 5 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 040-380561

HECHO DECIMO QUINTO: Si es cierto, tal como consta en la anotación No. 5 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 040-380561

HECHO DECIMO SEXTO: Parcialmente cierto. La persona que suscribió el documento

efr

Somos una
empresa familiarmente responsable

Cra. 58 No.67-09, Barranquilla – Colombia
Nit.800.135.913-1 Tel: (57-5) 3614000 Fax: 3701414

www.aaa.com.co



Triple A S.A. E.S.P.

denominado "Permiso de Intervención Voluntario y Constancia de Entrega Real y Material Anticipada del Predio" de fecha 25 de julio de 2018 fue el señor Juan Acosta Salazar.



HECHO DECIMO SEPTIMO: Si es cierto, en la anotación número 001 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 040-380561 consta la inscripción de una "servidumbre de tránsito activa" de la sociedad CEMENTOS DEL CARIBE S.A. a favor de la sociedad PROMIGAS S.A.

HECHO DECIMO OCTAVO: Si es cierto.

HECHO DECIMO NOVENO: Parcialmente cierto. Si bien es cierto se dio inicio al proceso de expropiación sobre la franja de terreno requerida del predio de mi representada e identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-38056; en virtud de la revisiones técnicas realizadas por la empresa, la existencia de una diferencia de área entre el área requerida por la CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA (613.56 mt²) y la realmente afectada (626.998 mt²). Así como una diferencia en el valor comercial remitido a TRIPLE A DE B/Q S.A E.S.P

HECHO VIGESIMO: Si es cierto, que se ordenó por motivos de utilidad pública e interés social, el inicio del trámite de expropiación.

HECHO VIGESIMO PRIMERO: Si es cierto. El día 18 de Julio de 2019 se recibió en las oficinas de TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P, citación por diligencia de notificación personal de la resolución No. No. 901 de fecha Junio 19 de 2019

HECHO VIGESIMO SEGUNDO: Si es cierto. El día 15 de Julio de 2019, mi representada se notificó personalmente de la resolución No. No. 901 de fecha Junio 19 de 2019.

HECHO VIGESIMO TERCERO: No nos consta, nos atenemos a lo que pruebe el despacho dentro del proceso de la referencia.

HECHO VIGESIMO CUARTO: Si es cierto, así lo contempla la norma referenciada por la parte demandante.

HECHO VIGESIMO QUINTO: Si es cierto.



Triple A S.A. E.S.P.

2. PRONUNCIAMIENTO DE LAS DECLARACIONES:

Me opongo a las declaraciones de la demanda, teniendo en cuenta lo mencionado en el acápite de consideraciones jurídicas y por oposición al área intervenida por la CONCESIÓN COSTERA y el avalúo presentado por la misma.

PRIMERA y SEGUNDA: El área afectada por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S, al inmueble de mi representada no correspondió a 613,56 MT2 sino realmente a 626,998 MT2, tal como se verificó en los estudios técnicos adelantados por la Empresa, mediante la realización de un levantamiento topográfico por parte del ingeniero Oscar Duica Granados con matrícula No. 01-15216 C.P.N.T.

TERCERA: El valor de CIENTO NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS M/cte (\$109.529.186,59) señalado en el avalúo comercial corporativo de fecha 10 de mayo de 2018, presentado por la parte demandante no corresponde a la realidad del valor del área intervenida, construcciones, cultivos y/o elementos permanentes. Lo anterior, debido a que conforme el avalúo comercial realizado por la perito evaluadora Carmen Cecilia Reyes Cepeda de fecha julio 2 de 2018, el valor corresponde a la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL OCHENTA PESOS M/CTE (\$180.906.080).

CUARTA y QUINTA: Me opongo a la declaración solicitada en atención a los argumentos antes expuestos.

SEXTA: Me opongo a la condena en costas, incluyendo agencias en derecho.

3. PRONUNCIAMIENTO A LA PETICION PRELIMINAR:

Me opongo parcialmente a la petición, toda vez que en primer lugar la persona que suscribió el "Permiso de intervención Voluntario y Constancia de Entrega Real y Material Anticipada del Predio" el día 25 de Julio de 2018 fue el señor Juan Acosta Salazar y no el señor Ramón Hemer Redondo como se afirma en el escrito.

No obstante lo anterior, a la fecha no se ha suscrito entre las partes el "acta definitiva de entrega y recibo material del predio", dado que a la fecha existe una diferencia del área real intervenida y del valor a pagar por para de la CONCESION COSTERA a la sociedad TRIPLE A DE B/Q S.A E.S.P.

efr

Somos una
empresa familiarmente responsable

5
Cra. 58 No.67-09, Barranquilla – Colombia
Nit.800.135.913-1 Tel: (57-5) 3614000 Fax: 3701414
www.aaa.com.co



4. CONSIDERACIONES JURIDICAS.

4.1 OPOSICIÓN ÁREA INTERVENIDA

Teniendo en cuenta la oferta de compra presentada por la CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S a TRIPLE A DE B/Q S.A E.S.P, mi representada realizó los estudios y/o análisis técnicos necesarios a fin de corroborar el área intervenida, y el valor correspondiente a ésta, junto con las construcciones anexas, cultivos y especies vegetales, procediendo para tal efecto a realizar un levantamiento topográfico, el cual arrojó como resultado del mismo un área intervenida por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S superior al área requerida inicialmente en la oferta de compra, tal como fue enunciado en las declaraciones antes indicadas.



En virtud de lo antes mencionado, pudo constatar que el área intervenida por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S fue 626.998 mt² y no 613.56mt²; arrojando una diferencia de 13.438 mt².

En el levantamiento se utilizó un método comparativo entre el nuevo cerramiento y el muro antiguo, sobre el cual ya se había realizado un levantamiento antes de su demolición, arrojando como resultado una nueva área intervenida en un total de 626.998 m².

Adicionalmente, podemos mencionar entre las causas de esa diferencia se encuentra la medida lineal de 1.72 m, en el lado Oeste del plano enviado por la CONCESION COSTERA, mientras que en el levantamiento realizado por TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P.se evidenció una medida de 2.16m.

En constancia de lo anterior, TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P., anexa el plano del levantamiento topográfico realizado por el Topógrafo Oscar Diuca Granados, en el cual se evidencian las medidas y coordenadas de la franja de terreno intervenida.

Teniendo en cuenta las anteriores diferencias de áreas del lote de terreno antes mencionadas, mi representada solicita que esta discrepancia de área intervenida sea dirimida en el presente proceso judicial y en consiguiente, se ajusten las medidas al área realmente intervenida por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S, la cual correspondió a 626.998mt².



Triple A S.A. E.S.P.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo preceptuado en el artículo 1.888 del Código Civil que señala lo siguiente:

Si se vende el predio con relación a su cabida, y la cabida real fuere mayor que la cabida declarada, deberá el comprador aumentar proporcionalmente el precio; salvo que el precio de la cabida que sobre, alcance en más de una décima parte del precio de la cabida real; pues en este caso podrá el comprador, a su arbitrio, o aumentar proporcionalmente el precio, o desistir del contrato; y si desiste, se le resarcirán los perjuicios según las reglas generales.



(...)

4.2 OPOSICIÓN AL AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO CCB-UF6-187-D DE FECHA 10 DE MAYO DE 2018.

Sobre el particular manifestamos nuestra oposición y/o desacuerdo con el avalúo comercial corporativo No. CCB-UF6-187-D de fecha 10 de Mayo de 2018 presentado por la parte demandante, por valor de CIENTO NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS M/cte (\$109.529.186,59).

Lo anterior tenido en cuenta, que el valor del precio total y único de la franja de terreno requerida por LA CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. junto con las construcciones anexas, cultivos y/o anexos permanentes, corresponde a la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL OCHENTA PESOS M/CTE (\$180.906.080), conforme al avalúo comercial de fecha 02 de Julio de 2018, por la perito evaluadora CARMEN CECILIA REYES CEPEDA el cual se detalla a continuación:

DESCRIPCION	AREAS	VR UNIT	VR PARCIAL
Lote de terreno	613,56	\$ 138.000,00	\$ 84.671.280,00
Obras civiles			\$ 96.234.800,00
VALOR TOTAL			\$ 180.906.080,00

Adicionalmente, es importante reiterar la existencia de una diferencia en el área intervenida y/o afectada por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA

7



Triple A S.A. E.S.P.

S.A.S, ya que de acuerdo al levantamiento topográfico realizado por TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P el área intervenida fue de 626.998 mt2 y no 613.56mt2 como se manifestó en la oferta de compra remitida a mi representada.

Conforme lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, se concede al demandado la oportunidad de objetar el avalúo presentado por la parte demandante en los siguientes términos:

"6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada."

En virtud de lo anterior, mi representada aporta al presente escrito de contestación de demanda, un dictamen pericial elaborado el día 02 de Julio de 2018, por la señora CARMEN CECILIA REYES CEPEDA, en su calidad de perito evaluador, inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, inscrita mediante Registro RAA AVAL 32647021.

En este orden de ideas, es claro que el valor del avalúo debe ser modificado y/o reajustado a lo indicado por TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P teniendo en cuenta la existencia de una diferencia en el área intervenida por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S, la cual no fue tomada en cuenta, generando una desmejora económica a mi representada, la cual puede cuantificarse mediante el avalúo elaborado por la perito CARMEN CECILIA REYES CEPEDA y anexo a la presente contestación. Así como, un reajuste a la oferta de compra conforme al valor comercial indicado en el dictamen pericial aportado por TRIPLE A DE B/Q S.A E.S.P y antes indicado.

Por tal motivo, procedemos a aportar el dictamen pericial precitado, a fin de que su Señoría ordene correr traslado al demandante, en los términos establecido en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012.



5. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los señalados en la ley 399 de la Ley 1564 de 2012, Código Civil y demás normas vigentes y aplicables al caso en concreto.

6. PRUEBAS

Solicito sean tenidas, decretadas, practicadas y valoradas como pruebas por la parte demandada TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P los siguientes:

6.1 DOCUMENTALES: Solicito se tengan valoradas las siguientes pruebas:

- A. Permiso de Intervención Voluntario y Constancia de Entrega Real y Material Anticipada del Predio de fecha 25 de Julio de 2018.
- B. Avalúo Comercial de fecha 02 de Julio de 2018 elaborado por CARMEN CECILIA REYES CEPEDA, en calidad de Perito evaluador
- C. Plano del levantamiento topográfico realizado OSCAR DIUCA GRANADOS en calidad de Topógrafo.

6.2 DICTAMEN PERICIAL: Ruego hacer comparencia a su despacho, señalando hora y día para tal efecto, a las siguientes personas mayores de edad y vecinos de la ciudad de Barranquilla, para que bajo la gravedad del juramento declaren lo que le conste sobre los hechos materia de este proceso y en especial sobre la oposición del avalúo:

- A. **CARMEN CECILIA REYES CEPEDA:** Perito evaluador inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla. Se le puede citar en la Carrera 42H No. 90-124, Apartamento 201 Edificio Sierra.
- B. **OSCAR DIUCA GRANADOS:** En calidad de Topógrafo. Se le puede citar en la Carrera 58 N° 67-09 de la ciudad de Barranquilla.

7. ANEXOS

Anexo #1: Poder para actuar.

Anexo #2: Certificado de Existencia y Representación Legal de TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P., expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla.



1 - 1 0 4 0

8. PETICIÓN

Solicito al Señor Juez, que atendiendo los argumentos fácticos y jurídicos expresados a lo largo de este escrito:

1. Se denieguen las suplicas de la demanda y además se condene en costas, agencias en derecho y demás gastos procesales al demandante.
2. Se ordene correr traslado al demandante del avalúo comercial aportado por TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P., en los términos establecido en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012.
3. Que la discrepancia de área intervenida sea dirimida en el presente proceso judicial y en consiguiente se ajuste el área interventida por la Concesión Costera en el predio de propiedad de TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P a un total de 626.998m².
4. En consiguiente, se ajuste el valor de la oferta formal de compra a mi representada, al valor del avalúo comercial aportado por TRIPLE A DE B/Q S.A., teniendo en cuenta las medidas verificadas en la Topografía y el valor comercial indicado en el avalúo aportado.



9. NOTIFICACIONES

Al suscrito y a mi representada TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P., en la Carrera 58 N° 67-09 de la ciudad de Barranquilla.

Del Señor Juez,

GUILLERMO ENRIQUE AREVALO HERNANDEZ
CC N° 1.082.924.165 de Santa Marta Magdalena
T.P. 255711 del C.S.J

10

efr

Somos una
empresa familiarmente responsable

Cra. 58 No.67-09, Barranquilla – Colombia
Nit.800.135.913-1 Tel: (57-5) 3614000 Fax: 3701414

www.aaa.com.co