



RADICACION No. 00103 – 2019.

REFERENCIA: SENTENCIA

PROCESO: EXPROPIACION

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI.

DEMANDADO: ORGANIZACIÓN TREPPEL S.A.

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BARRANQUILLA, Barranquilla, Octubre diecinueve (19) de año dos mil veinte (2020).-

En cumplimiento a las normas procesales correspondiente al presente proceso, procede el Juzgado a dictar sentencia que en derecho corresponda, una vez cumplido con los ritos procesales y verificado los presupuestos de ley.

ANTECEDENTES PROCESALES.

De conformidad con el Artículo 58 de la Constitución Política, el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, Ley 288 de 1997, Ley 9° de 1989, y demás normas concordante, la entidad AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA -ANI, presento por intermedio de su apoderada judicial, demanda de expropiación en contra la Sociedad TERPEL S.A., a fin de que previos los trámites legales propios del proceso de la referencia, se decrete por motivos de utilidad pública e interés social, la expropiación por vía judicial, del predio identificado con la ficha predial No. CCB-UF6-118-1D de fecha 1 de diciembre de 2017, elaborado por la CONSESION COSTERA CARTAGENA. BARRANQUILLA S.A.S., con un área requerida de terreno de 265.90 metros cuadrados, se encuentra debidamente delimitado dentro de las abscisas inicial 32+935 (I) y final K 32+940 (I), la cual se segrega del predio de mayor extensión denominado LOTE 1-B1, ubicado en la C 7 10 68 Lt 1B1, Distrito de Barranquilla Departamento del Atlántico, identificado con la cedula Catastral No. 080010116000000900031000000000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-472100 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la ficha predial: NORTE, en longitud de 53.62 metros con predios de Organización Terpel S.A. (080010116000000900010000000000); SUR, en longitud de 24.28 metros con predio de Aire Caribe S.A., ORIENTE, en longitud de 5.00 metros con calle 7; OCCIDENTE, en longitud de 27.38 metros con predio de Organización Terpel S.A. (080010116000000900031000000000). Incluyendo las construcciones y



construcciones anexas que se relacionan a continuación:
CONSTRUCCIONES: A. Construcción (bodega) de (1.40M x 1.80M) con muros en mampostería en bloque de cemento abusardado de 0.15M de espesor y 2.65M de altura, sostenido por una columna de (0.25M x 0.25M) y 2.65M de altura, con cubierta en láminas de asbesto cemento soportada sobre listones de madera de (0.12M x 0.05M), pisos en plantilla rustica, cuenta con puerta de seguridad metálica de (0.70M x 2.00M). Estado de conservación y vetustez. En 2.52 M2.
CONSTRUCCIONES ANEXAS: 1. Cerramiento con postes en fibra de vidrio de (0.09 x 0.09M), 1.60M de altura y una separación entre ellos de 1.70M, cuenta con siete hilos de alambres púa. Estado de conservación y vetustez. En 29.28M.

PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Quien solicita en sus pretensiones lo siguiente:

1.- Decretase por motivo de utilidad pública e interés social, la expropiación por vía judicial a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, una zona de terreno, identificada con la ficha predial No. CCB-UF6-118-1D de fecha 1 de diciembre de 2017, elaborado por la CONSESION COSTERA CARTAGENA. BARRANQUILLA S.A.S., con un área requerida de terreno de 265.90 metros cuadrados, se encuentra debidamente delimitado dentro de las abscisas inicial 32+935 (I) y final K 32+940 (I), la cual se segrega del predio de mayor extensión denominado LOTE 1-B1, ubicado en la C 7 10 68 Lt 1B1, Distrito de Barranquilla Departamento del Atlántico, identificado con la cedula Catastral No. 080010116000000900031000000000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-472100 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la ficha predial: NORTE, en longitud de 53.62 metros con predios de Organización Terpel S.A. (080010116000000900010000000000); SUR, en longitud de 24.28 metros con predio de Aire Caribe S.A., ORIENTE, en longitud de 5.00 metros con calle 7; OCCIDENTE, en longitud de 27.38 metros con predio de Organización Terpel S.A. (080010116000000900031000000000). Incluyendo las construcciones y construcciones anexas que se relacionan a continuación:
CONSTRUCCIONES: A. Construcción (bodega) de (1.40M x 1.80M) con muros en mampostería en bloque de cemento abusardado de 0.15M de espesor y 2.65M de altura, sostenido por una columna de (0.25M x 0.25M) y 2.65M de altura, con cubierta en laminas de asbesto cemento soportada sobre listones de madera de (0.12M x 0.05M), pisos en plantilla rustica, cuenta con puerta de seguridad metálica de (0.70M x 2.00M). Estado de conservación y vetustez. En 2.52 M2.



CONSTRUCIONES ANEXAS: 1. Cerramiento con postes en fibra de vidrio de (0.09 x 0.09M), 1.60M de altura y una separación entre ellos de 1.70M, cuenta con siete hilos de alambres púa. Estado de conservación y vetustez. En 29.28M.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla, abrir un nuevo folio de Matricula Inmobiliaria sobre el predio objeto de expropiación.

3.- Se determine como valor correspondiente a la zona de terreno, del predio identificado con la ficha predial CCB-UF6-118-1D de fecha 1 de diciembre de 2017, elaborada por la Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A., con un área de terreno de 265.90 M2, la suma de CIENTO CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON NOVENTA CENTAVOS M.L. (\$105.590.351,90), que corresponde al avalúo realizado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, en fecha 5 de marzo del año 2018.

4.- Para hacer efectiva la transferencia forzosa de propiedad, se ordene la inscripción de la sentencia junto con el acta de entrega definitiva del bien inmueble objeto de la presente expropiación judicial en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para lo cual solicito se libere las comunicaciones pertinentes.

5.- Al tenor de lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 399 del C.G.P., solicito que en el folio de Matricula Inmobiliaria que se le asigne al área objeto de expropiación se ordene al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla lo siguientes:

Cancelación de la oferta de compra (Anotación 04) que pesa sobre el inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-472100 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Así como como cualquier otra medida cautelar, gravamen o limitación al dominio que puede recaer sobre dicho folio de matricula.

6.- Que se condene en costas al demandado, incluyendo las Agencias en Derecho.

HECHOS DE LA DEMANDA.

PRIMERO: Mediante Resolución 1800 del 26 de junio de 2003, publicado en el Diario Oficial el día 27 de junio de 2003, se creo el Instituto Nacional de Concesiones INCO, establecimiento público de



orden nacional adscrito al MINISTERIO DE TRANSPORTE. Posteriormente mediante el Decreto 4165 de fecha 3 de noviembre de 2011, se cambio su naturaleza de Establecimiento Público a AGENCIA NACIONAL ESTATAL de naturaleza especial.

SEGUNDO: El Art. 108 del Decreto 222 de 1983, vigente por disposición del artículo 81 de la Ley 80 de 1983, la adquisición de terrenos necesarios para la ejecución de obra públicas, es de utilidad pública para todos los efectos legales.

TERCERO: que para la ejecución del proyecto vial corredor CARTAGENA – BARRANQUILLA y CIRCUNVALAR DE LA PROPERIDAD, la agencia Nacional de Infraestructura ANI, requiere la adquisición de una zona de terreno, que pertenece a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.

CUARTO: La organización Terpel S.A., es la titular del predio objeto de la expropiación.

QUINTO: Que las medidas y linderos generales del predio se encuentran contenidas en la Escritura Pública No. 726 del 8 de marzo de 2013 de la Notaria Cuarta de Barranquilla, debidamente inscrita en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-472100.

SEXTO: La Agencia Nacional de Infraestructura de conformidad con el contrato de concesión APP No. 004 de septiembre 10 de 2014, una vez identificado el predio, se solicito a la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, avaluar el terreno requerido y como consecuencia de ello se obtuvo el avalúo comercial el 5 de marzo de 2018, el cual fue determinado en la suma de CIENTO CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON NOVENTA CENTAVOS (\$105.590.351.90 M.L.).-

SEPTIMO: Con base en el avalúo comercial corporativo de fecha 5 de marzo de 2018, formulo oferta formal a TERPEL S.A., sobre el área requerida de 265.90 M2, junto con sus construcciones y anexidades en esta existente, con el fin de iniciar la diligencia administrativa, tendientes a la enajenación directa y voluntaria.

OCTAVO: La Agencia Nacional de Infraestructura, con fundamento en el Art. 58 de la Constitución Política Nacional, artículo 110 del Decreto 222 de 1983, la Ley 9ª. De 1989 y la ley 388 de 1997, expidió la resolución No. 0289 del 20 de febrero de 2019, declarando al predio como utilidad pública y de interés social

NOVENO: Esta resolución fue notificada personalmente el día 11 de



marzo de 2019 al señor JAIME ALFONSO ACOSTA MADIEDO VERGARA, en calidad de apoderado de la señora SILVIA ESCOBAR GOMEZ, quien funge como representante legal de Terpel S.A., sociedad titular del derecho real de dominio del predio.

DECIMO: De conformidad con el Art. 31 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, el acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble y ordena el inicio del trámite de expropiación judicial una vez se les haya notificado.

ACTUACION PROCESAL

Con fecha 10 de mayo del año 2019, se admitió la demanda en contra de la sociedad TERPEL S.A., quien se notificó el día 31 de mayo del año 2019, quien a través de apoderado judicial contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, específicamente sobre el avalúo dado al predio objeto de expropiación, el cual fue presentado por la parte demandante con la demanda.

Posteriormente mediante auto de fecha julio 30 del año 2019, se señaló fecha para la entrega anticipada del predio objeto de la expropiación, para el día 21 de agosto del año 2019, a las 8.30 A.M., realizándose en dicha fecha la entrega por parte del despacho, estando presente en la diligencia el apoderado de la demandada.

Por auto de fecha 21 de enero del año 2020, se dio traslado del avalúo presentado por la parte demandante, a la parte demandada por el término de tres (3) días, conforme al Art. 399 numeral 6 del C. G. Del Proceso.

Vencido este traslado por auto de fecha enero 28 del año 2020, se señaló fecha para audiencia de que trata el Art. 372 y 373 del CGP, para el día 13 de febrero del año 2020, a las 8.30 A.M., siendo escuchado los peritos señores LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS y DAGOBERTO ROBAYO GUTIERREZ, de los dictámenes rendidos por estos y presentados por las partes, en esta Litis.

CONSIDERACIONES LEGALES

La **expropiación** es un fenómeno de **derecho público**, constitucional y administrativo, que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, mediante indemnización: concretamente, a un ente de la Administración pública dotado de patrimonio propio.



La **expropiación** es definida por la doctrina jurídica como el acto administrativo en virtud del cual el Estado priva una persona de su propiedad ya sea parcial o totalmente, siempre que exista una **causa de utilidad pública** prevista en la ley y mediante el pago de una indemnización.

Pueden ser objeto de expropiación los **bienes** muebles o inmuebles de propiedad privada que se encuentren en el territorio del Estado y los derechos sobre los mismos **bienes**.

El proceso de EXPROPIACION, se sujeta a lo estipulado en el Artículo 399 del C.G. del Proceso

Aunque el C. G. Del Proceso, lo ubica en la sección Primera (1ª) (procesos declarativos), es un proceso de ejecución por excelencia, ya que comporta el cumplimiento coactivo de una decisión.

Este proceso tiene un objetivo específicamente como es: Transferir forzosamente el dominio de un bien, mueble o inmueble, previa indemnización, por motivos expresamente establecidos en la Ley (art. 58 C.N.).

La competencia es de los jueces Civiles del Circuito, del lugar donde esta ubicado el bien. Artículos 20 y 28 del C. General del Proceso.

La LEGITIMACION ACTIVAN EN ESTA CLASE PROCESO LA TIENEN:

- 1.- La Nación
- 2.- Entidad Territorial o Pública
- 3.- Asociaciones de Municipios
- 4.- Establecimientos públicos
- 5.- Empresas industriales y comerciales del Estado
- 6.- Sociedad de Economía Mixta

La LEGITIMACION PASIVA.

- 1.- Titulares de derechos reales principales
- 2.- Sujetos procesales cuando el bien se encuentre en litigio
- 3.- Tenedor del bien, si el contrato se celebros por Escritura y esa se encuentra inscrita en el registro publico



4.- Acreedores Hipotecarios o prendarios que aparezcan inscritos en el certificado de registro

ANALISIS DEL CASO EN CONCRETO

Los presupuestos procesales de competencia, capacidad para ser parte procesal y demanda en forma se encuentran cumplidos y no se observa vicio que invalide lo actuado.

De igual forma, la legitimación en la causa no tiene reparo alguno, teniendo en cuenta que de las pruebas allegadas con este proceso se desprende que el derecho de dominio sobre este bien está en cabeza de la demandada sociedad TERPEL S.A., con forme a la anotación N° 3 de la Matricula Inmobiliaria N° 040-472100, y la entidad actora se encuentra legitimada para incoar la presente acción por ministerio de la ley.

Acreditado como se halla el trámite administrativo previo, como se desprende de la Resolución N° 0289 del 20 de febrero de 2019

Precisado lo anterior, el Despacho para decidir de fondo analizo detalladamente las pruebas aportadas por las partes que continuación se relacionan:

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE:

- 1.- Copia de la ficha y plano predial CCB-UF6-118-ID de fecha 1 de diciembre de 2017.
- 2.- Copia de la Escritura Pública No. 726 del 8 de marzo de 2013, otorgada en la Notaria Cuarta de Barranquilla.
- 3.- Certificado de Tradición No. 040-472100 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- 4.- Certificado de existencia y representación de la de la sociedad Organización Terpel S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla.
- 5.- Copia del avalúo comercial corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.
- 6.- Copia de la oferta formal de compra CC-BQ-071-18 de fecha 12 de junio de 2018.



- 7.- Copia de la Citación D-62-Ofertas – Barranquilla-18 del 12 de junio de 2018, para la diligencia de notificación personal de la oferta de compra.
- 8.- Copia de la constancia de notificación personal al señor ELKIN FERNANDO MEZA ROMERO, en representación de la sociedad Organización Terpel S.A., de fecha 20 de junio de 2018.
- 9.- Copia del oficio CCB-071-18 de fecha 21 de junio de 2018, dirigida a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- 10.- Copia de la constancia de inscripción de oferta formal de compra de fecha 21 de junio de 2018, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- 11.- copia autentica de la resolución No. 0289 del 20 de febrero de 2019, expedida por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.
- 12.- copia de la constancia de la notificación personal de la resolución No. 0289 del 20 de febrero de 2019, realizada a la sociedad TERPEL S.A., el día 11 de marzo de 2019.
- 13.- Original de la constancia de ejecutoria de la resolución No. 0289 de febrero 20 del 2019, expedida por la Agencia Nacional de Infraestructura.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:

- 1.- Certificado de existencia y representación legal de ORGANIZACION TERPEL S.A.
- 2.- Avalúo comercial corporativo. Junto con el daño emergente y lucro cesante, suscrito por Andrés Mauricio Martínez Umaña.

De la documentación aportada por la parte demandante, se puede advertir que esta cumplió con todo el trámite administrativo para la expropiación de la franja de terreno que pertenece al predio de propiedad de la Sociedad TERPEL S.A., quedando pendiente solo la decisión judicial que decreta la expropiación, la cual es solicitada, ante este ente judicial.

La parte demandada en su contestación da como ciertos los hechos consignados en la demanda por el demandante, a excepción del hecho 21, que es donde se solicita se condene al demandado, lo cual le corresponde tomar esta decisión al despacho.



Teniendo en cuenta que se dan todos los elementos exigidos por la ley, para que se decrete la expropiación de la franja de terreno del predio de propiedad de la demandada TERPEL S.A., este despacho procederá a despachar favorablemente la pretensión de la parte demandante.

Centrándose la discusión dentro del este proceso en la indemnización presentada por la parte demandante, la cual se tomó la indemnización en el avalúo comercial comparativo realizado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, en la suma de \$105.590.351,90 m.l., a la franja de terreno del predio identificado con la ficha predial CCB-UF6-118-ID, este avalúo fue objetado por la parte demandada, por su cuantía, quien presento un avalúo comercial comparativo por la suma de \$209.750.433.00 m.l.-

Siendo la única diferencia existente entre las partes, en lo que respecta al avalúo comercial dado a la franja de terreno que es objeto de expropiación, este despacho entrara a decidir la objeción planteada por la parte demandada, tal como lo dispone el Art. 399 del C. G. Del Proceso en su numeral séptimo.

Para lo cual se procede a hacer un análisis de cada uno de los experticios presentados por las partes en este proceso, a fin de poder arribar a una decisión.

Sea lo primero resaltar que ambos avalúos están elaborados por el método COMPARATIVO URBANO.

No obstante, esto se advierte que hay una diferencia bastante amplia entre un avalúo y otro.

El METODO COMPARATIVO, “es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes o comparables al del objeto de avalúo”.

El avalúo comercial comparativo presentado por la parte demandante con la demanda, este lo hace bajo el marco normativo de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 del IGAC, Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, siendo escuchado en audiencia de fecha 13 de febrero del año 2020, al perito señor LUIS SANABRIA VANEGAS, quien manifestó que el predio se encuentra en el sector de la Playa – Distrito de Barranquilla, que este es un predio urbano, donde hay actividad residencial. Este para determinar el valor del metro cuadrado de terreno aplico el método de Comparación o de Mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rigen este tipo de avalúos. Igualmente, este manifestó que



el predio se rige por las normas de Barranquilla y no de Puerto Colombia, y que en este avalúo no coloco lucro cesante, ya no no existe, solo hay Daño emergente que es el que se coloco de las construcciones y cercas existentes en el predio.

El perito en su avalúo le da un valor unitario al metro cuadrado de \$385.901 del predio objeto de la Litis, específicamente al área afectada que es 265.90 metros cuadrados, arrojando un total de \$102.611.075.90 m.l.

Valor de la construcción de \$2.253.132

Valor de cerramiento de \$726.144

Para un gran total de la franja de terreno de \$105.590.351.90 m.l.-

Dentro del dictamen este manifiesta que la zona donde se encuentra el predio, están destinada predominantemente para el uso de vivienda, según sus características y los diferentes sectores en que se encuentra la ciudad se define cuatro grupos de polígonos residenciales, los cuales de acuerdo con el tipo de usos complementarios permitidos de forma integrada con la vivienda se divide en:

UNIFAMILIAR - RESIDENCIAL TIPO 1 - PR-1

BIFAMILIAR - RESIDENCIAL TIPO 2 - PR-2

TRIFAMILIAR - RESIDENCIAL TIPO 3 - PR-3

MULTIFAMILIAR RESIDENCIAL TIPO 4 Y 5 – PR4 – PR5

Quiere decir lo anterior estas tipologías de viviendas relacionadas son permitidas en todos los polígonos residenciales.

De la Investigación económica indirecta (Ofertas), que se hace, se advierte que se tomo como referencia la norma del uso del suelo la cual es POLIGONO RESIDENCIAL TIPO 1A, no seleccionando las ofertas 36, 37 y 38, al hacerse una depuración de mercado, dejándose únicamente las ofertas que sean comparables con el predio a avaluar, dejándose las ofertas 39, 40 y 41.

De estos datos se obtiene el análisis de datos descriptivamente.

Oferta 39: Vende predio con el negocio, en conversación personal con el señor REIBER OJEDA, le da un valor al solo negocio de \$470.000.000, negociable, por lo cual la ultima oferta fue de \$450.000.000 m.l., es un local de 296 M2 construidos y de terreno, cuanta con seis mesas de billar, remodelado y de cinco (5) años de construcción.



Ahora analicemos el experticio realizado por la Lonja de Bogotá, presentado por la parte demandada Terpel S.A., como prueba a la objeción al valor de la indemnización que taso la parte demandante en su demanda.

Se observa que este trabajo lo realiza sobre dos predios, identificados jurídicamente así:

Carrera 10 No. 7-09 Lote 1A – folio Matricula Inmobiliaria No. 040-379472.

Calle 7 No. 10-68 Lote 1-B1 – Folio Matricula Inmobiliaria No. 040-472100.

Estos predios fueron adquiridos por la Organización Terpel S.A.

En este dictamen se informa la localización y descripción del sector, manifestando que los inmuebles objeto de avalúo se encuentra en el corregimiento La Playa, el cual se encuentra localizado en zona urbana de la ciudad de Barranquilla, específicamente en la parte noroccidental de la ciudad colindante con la Ciénega de Mallorquín.

Ahora bien, lo que compete es analizar es el dictamen realizado únicamente sobre el predio ubicado en la calle 7 No. 10-68 Lote 1-B1, sobre el cual recae la expropiación, ósea específicamente sobre 265.90 metros, de este terreno al cual le da el siguiente avalúo comercial:

| Terreno afectado - | valor unitario - | valor total |
|---------------------|------------------|----------------|
| 265.9 M | \$750.000 | \$ 199.425.000 |
| Avaluó Bodega..... | | \$ 2.915.640 |
| Avaluó Cerca..... | | \$ 936.960 |
| TOTAL..... | | \$ 203.277.600 |
| DAÑO EMERGENTE..... | | \$ 6.472.833 |
| GRAN TOTAL DE..... | | \$ 209.750.433 |

El estudio de mercado depurado de lotes de Barranquilla, a agosto del año 2018, este hace la comparación sobre tres lotes:

1.- Carrera 51B Vía a Puerto Colombia – valor de venta del metro cuadrado \$2.005.000 – valor depurado \$1.950.000 y valor integral del metro cuadrado de \$1.029.024

2.- Parque Suri Salcedo – valor venta de \$1.200.000 – valor depurado de \$1.100.000 – valor del metro cuadrado integral de \$1.135.191



3.- Calle 60B – calle 5A La Cordialidad – valor de venta \$650.000– valor depurado \$580.000– valor del metro cuadrado integral de \$1.124.031

Esta basa como punto central su análisis en la norma urbanística, la cual define un régimen de usos asociados a vivienda. Y aclara que la edificación actual tiene licencia urbanística aprobada, por lo cual la destinación actual es permitida, generando un escenario de mayor aprovechamiento, debido a que no existen posibilidades de adecuaciones o demoliciones de las construcciones actuales con el fin de implementar edificaciones comerciales.

En base a lo anterior se hizo el análisis del mercado, específicamente en predios con vocación y posibilidades de explotación comercial, realizándose este estudio en los tres lotes antes mencionados, de manera comparativa.

Resumido los dos experticios, los cuales fueron apreciados bajo la regla de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, tal como lo establece el Art. 232 del C. G. Del Proceso.

Para este Juzgado la objeción que hace la parte demandada al dictamen pericial presentado por la parte demandante, no es esta llamada a prosperar, por cuanto los inmuebles que este reseña como comparables con el inmueble objeto de expropiación, son de características muy diferentes, ya que se encuentran en sitios diferentes de la ciudad de Barranquilla, que se encuentran urbanizados, los cuales tienen un valor superior al metro cuadrado de terreno, en base a que estos tienen una ubicación privilegiada dentro de la ciudad, como es el caso del Parque Suri Salcedo, el de la 51B Vía a puerto Colombia, donde se encuentran colegios, universidades, edificios de apartamentos residenciales, zonas comerciales, y el ultimo el de la calle 60B con 5A la Cordialidad, siendo este terreno destinado en su mayoría para área comercial, como bodegas.

Quiere decir lo anterior, que, aunque estos predios se asemejen al que es objeto de la expropiación, no podía aplicársele el valor del metro cuadrado de esas zonas, ya que las ubicaciones y sus entornos son totalmente diferentes, lo que conlleva a que estos predios sean de mayor valor.

Mal podía aplicársele al predio objeto de expropiación este valor del metro cuadrado de los predios que fueron objetos de comparación, por que se estaría dando un avalúo por encima al real del predio.

Ademas hay que tener en cuenta que este predio se encuentra es cerca al corregimiento La playa, el cual se encuentra en una zona urbana de



la ciudad de Barranquilla, específicamente en la parte noroccidental de la ciudad colindante con la ciénaga de Mallorquín, donde se encuentran viviendas de un extracto no alto, y que se encuentran en regular estado de conservación y negocios cercanos, como billares, tiendas, etc.-

Ante estos puntos mencionados, se encuentra que la experticia aportado por la parte demandante, con su demanda, se encuentra ajustado a la realidad, ya que se tomó como bases inmuebles cercanos, al predio que es objeto de expropiación, tal como se menciona anteriormente, quedando demostrado a como se encuentra el metro cuadrado por esa zona.

Por lo anteriormente expuesto este Juzgado Once Civil del Circuito en Oralidad de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de Ley,

R E S U E L V E :

1.- Decretase por motivo de utilidad pública e interés social, la expropiación por vía judicial a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, una zona de terreno, identificada con la ficha predial No. CCB-UF6-118-1D de fecha 1 de diciembre de 2017, elaborado por la CONSESION COSTERA CARTAGENA . BARRANQUILLA S.A.S., con un área requerida de terreno de 265.90 metros cuadrados, se encuentra debidamente delimitado dentro de las abscisas inicial 32+935 (I) y final K 32+940 (I), la cual se segrega del predio de mayor extensión denominado LOTE 1-B1, ubicado en la C 7 10 68 Lt 1B1, Distrito de Barranquilla Departamento del Atlántico, identificado con la cedula Catastral No. 080010116000000900031000000000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-472100 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la ficha predial: NORTE, en longitud de 53.62 metros con predios de Organización Terpel S.A. (080010116000000900010000000000); SUR, en longitud de 24.28 metros con predio de Aire Caribe S.A., ORIENTE, en longitud de 5.00 metros con calle 7; OCCIDENTE, en longitud de 27.38 metros con predio de Organización Terpel S.A. (080010116000000900310000000000). Incluyendo las construcciones y construcciones anexas que se relacionan a continuación: CONSTRUCCIONES: A. Construcción (bodega) de (1.40M x 1.80M) con muros en mampostería en bloque de cemento abusardado de 0.15M de espesor y 2.65M de altura, sostenido por una columna de (0.25M x 0.25M) y 2.65M de altura, con cubierta en laminas de asbesto cemento soportada sobre listones de madera de (0.12M x 0.05M), pisos en plantilla rustica, cuenta con puerta de seguridad metálica de (0.70M x 2.00M). Estado de conservación y vetustez. En 2.52 M2.



CONSTRUCCIONES ANEXAS: 1. Cerramiento con postes en fibra de vidrio de (0.09 x 0.09M), 1.60M de altura y una separación entre ellos de 1.70M, cuenta con siete hilos de alambres púa. Estado de conservación y vetustez. En 29.28M.

2.- Ordenase al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla, abrir un nuevo folio de Matricula Inmobiliaria sobre el predio objeto de expropiación.

3.- Cancélese la inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble objeto del litigio, la cual se le comunico mediante el oficio No. 1875 de fecha junio 19 del año 2019, el cual queda sin ningún efecto. Oficiése al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

4.- Remítase la sentencia a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para su registro en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-472100.-

5.- Al tenor de lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 399 del C.G.P., se ordena al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla cancele la oferta de compra inscrita en la anotación 4 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-472100.-

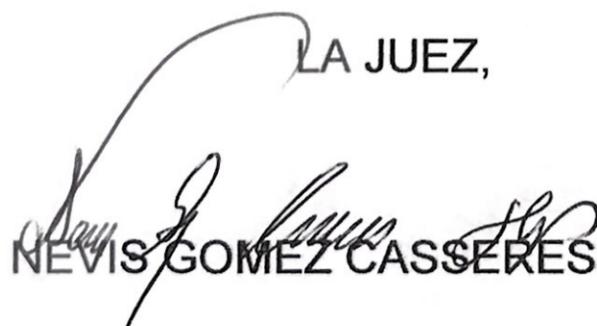
6.- Declarar no prospera la objeción presentada por la parte demandada, al dictamen pericial presentado por la parte demandante con la demanda, donde se tasa la indemnización, por las razones expuestas en este proveído.

7.- Se determine como indemnización la suma de CIENTO CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON NOVENTA CENTAVOS M.L. (\$105.590.351,90), que corresponde al avalúo realizado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, en fecha 5 de marzo del año 2018, sobre el predio que tiene un área de 265.90 M2., suma que le será entregada a la parte demandada ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.

8.- Sin condena.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

LA JUEZ,


NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS