



*Al servicio de la Justicia y de la Paz Social*

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO  
Magistrado

Referencia: EXPROPIACION  
Demandante: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS  
'INVIAS'  
Demandado: INVERSIONES EL CANGREJO S.A. EN  
LIQUIDACIÓN  
Decisión: Revoca auto  
Radicado: 05360 31 03 001 2013 00153 01  
Auto nro: 018

**DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**TRIBUNAL SUPERIOR**  
**SALA UNITARIA DE DECISIÓN**

Medellín, veintidós de febrero de dos mil  
veintitrés.

Procede esta Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por ambas partes, contra la providencia emitida el 14 de octubre de 2022, por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, mediante la cual se FIJA EL VALOR DE LA INDEMNIZACION PENDIENTE DE PAGO, dentro del proceso de expropiación instaurado por el INSTITUTO NACIONAL DE VIAS 'INVIAS' en contra de INVERSIONES EL CANGREJO S.A. EN LIQUIDACION.

**ANTECEDENTES:**

En el proceso de la referencia, mediante providencia del 7 de octubre de 2022 se dictó sentencia ratificándose la Resolución 06303 del 23 de diciembre de 2010 en virtud de la cual se ordenó la expropiación del inmueble objeto del proceso. Debido a que solo existió objeción respecto de la indemnización se nombró perito para fijar la misma. Surtido el trámite correspondiente en acatamiento de tutela del 3 de noviembre se ordenó rehacer el mismo y nombrar dos peritos, uno de ellos del IGAC acorde con las normas que rigen el proceso. Una vez posesionados los expertos y luego de un laborioso trámite en providencia del 14 de octubre de 2022 se resolvió fijar como valor de la indemnización la suma de \$324.276.752.00. Inconforme con dicha decisión, los apoderados de las partes interpusieron el recurso de apelación.

Sustenta la parte demandante su inconformidad arguyendo que acorde con la escritura pública No. 2027 del 6 de julio de 2000, los planos temáticos y la cartografía se ubicó el predio en disputa, pese a la difusa respuesta del Municipio de la Estrella, ratificando la situación física y legal encontrada por la pretensora; advirtió que la existencia en su momento de una licencia de construcción no es relevante, debido a que para el momento de la oferta de compra se debía aplicar sin ninguna otra consideración el Plan de Ordenamiento Territorial, como se hizo; indicó que la oferta formal se dio el 13 de julio de 2010 y se inscribió en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, notificándose la misma a la sociedad demandada el 23 de julio de esa anualidad, la cual fue negada por ésta, lo que dio lugar a la Resolución 6303 del 23 de diciembre de 2010 y notificada el 3 de febrero de 2011, entregándose anticipadamente la franja de terreno el 21 de junio de 2010; refirió que la licencia de construcción estuvo vigente hasta el 24 de junio

de 2010 advirtiéndolo que los aprovechamientos urbanísticos del predio están dados por el Plan de Ordenamiento Territorial, acuerdo 42 del 30 de diciembre de 2007, clasificándose como rural, ubicándose en la subcategoría de suburbana, lo que pone de presente el error grave en que incurrió el dictamen conjunto que obra en el plenario en donde se afirmó que el predio es urbano, el cual no lo fue con el PBOT del año 2000 bajo el cual se concedió la licencia ni con el POT del 2008 bajo la que se hizo la oferta.

Advirtió que el predio además de ser rural, suburbano es de protección acorde con el Acuerdo 42 de 2008 y según el plano de usos de suelos, el predio está en suelo rural en el polígono de uso forestal protector por el polígono del lindero norte que da con la quebrada La Montañita, pues no se puede catalogar como suburbano, dado que la franja expropiada no se encuentra ubicada al lado de la variante, razón por la cual no aplica ser catalogada como de suburbana. Respecto de la licencia advirtió que estuvo vigente hasta el 24 de febrero de 2010, sin que fuera cierto que el INVIAS hizo que se entregara el inmueble bajo la promesa del pago justo del inmueble, pues ésta se dio 3 días antes del vencimiento de esta, sin que sea posible que un proyecto inmobiliario se desarrolle en ese lapso; adicionalmente la oferta de compra se hizo 21 días después.

Señaló que, pese a que son respetuosos de las decisiones judiciales, debido a las dificultades probatorias para definir este conflicto y en defensa del patrimonio público la decisión coherente es que se tomará el avalúo aportado por esa entidad.

Concluyó que el peritaje cualificado incurre en errores graves como: (i) una clasificación del suelo errada (no es y nunca fue urbano); (ii) tomaron una licencia de construcción no vigente como se admitió por los peritos; (iii) Al tomarse esos dos supuestos errados se asigna valores de construcción de un proyecto imaginario y se arroja un precio por metro cuadrado que no debió calcularse, porque ese suelo no tenía ninguna condición diferente a la del predio del mismo propietario que fue enajenado en forma voluntaria y frente a la que se pagaron \$30.000.00 por metro cuadrado y; (iv) el valor del metro cuadrado que surge del ejercicio financiero de ir descontando, según el método residual, valores de costos directos, indirectos, financieros, otros del metro cuadrado construido para el época, tiene errores aritméticos, en tanto que el mismo dictamen le otorgó 16% y de la fuente empleada, llevada a valores porcentuales, el peso era casi del 50%, como en efecto lo indica la usanza, de ahí en adelante toda la estructura financiera del método es errada, en todo caso el valor final del metro cuadrado del lote sigue inflado respecto de lo que debió ser.

Finalmente recalca que el avalúo presentado por esa entidad se soporta en que el predio siempre ha sido rural y se halla en suelo de protección; además que el método que debía usarse era el comparativo, pues debían compararse predios en las mismas características del predio de referencia, de ahí que otro predio colindante, de los mismos propietarios se les pagara \$35.000.00 por metro cuadrado y el mismo fue adquirido por enajenación voluntaria, debiéndose acoger el valor asignado por esa entidad de \$152.043.200.

Por lo anterior solicitó ser revocada la decisión, pues se basa en la licencia para alegar perjuicios y un mayor valor en el metro cuadrado.

La parte demandada estimó que el a quo cometió una pluralidad de errores al momento de fijar el valor del inmueble expropiado debido a que, realizó una reducción de un 50% del valor del metro cuadrado, porque supuestamente, el Municipio de La Estrella generó una situación de inseguridad jurídica, yerro que no existe, pues las características jurídicas y económicas del inmueble siempre han estado definidas por la licencia de construcción y de su prórroga y sin que el descuido del pretensor al no tener la diligencia suficiente, para inquirir sobre la existencia de la misma, deba ser tomada en cuenta. Adujo que conforme a lo indicado en la providencia objeto de alzada ese documento es un acto administrativo cuya legalidad no puede confutarse y con plena vigencia al momento de hacerse el avalúo por parte de INVIAS y lo estuvo hasta el momento en que se entregó el inmueble expropiado, lo que causó una abismal divergencia entre las valoraciones presentadas, debiéndose considerar la actitud de la actora como negligente al no consultar con la autoridad competente cual era la realidad económica y jurídica del bien y no concluir la unilateral y equivocadamente con un estudio de unos planos temáticos que solicitaron, pues el INVIAS al hacer su avalúo, no consultó cual era la norma de uso de suelos específica del inmueble ni si el mismo tenía o no licencia de construcción vigente. Además, que acorde con lo indicado por el Municipio de la Estrella el uso del suelo en dicho predio era industrial, lo que habría permitido hacer un avalúo ajustado a la realidad; insistió en que la licencia de construcción es un acto administrativo de carácter particular cuya

legalidad no puede ser desconocida más de una década después; máxime cuando la autoridad que la expidió ha explicado con suficiencia los fundamentos para su promulgación. Refirió que el Iudex a quo, aparte de considerar que puede dividir a su arbitrio en dos el precio de un bien, juzgó admisible, sin ningún soporte normativo o técnico hacer una separación mental del inmueble para asignarle a esas partes imaginarias distintos valores; existiendo dos razones que permiten concluir que esa decisión del juez es equivocada; la primera de ellas es que se valoró de manera individual cada una de las comodidades, como lo analizara el juez de la causa transgrediendo con ello el Art. 176 del C. General del P. La segunda razón es que los avalúos para este tipo de procesos se encuentran normados por la Resolución Nro. 620 de 2008 del IGAC, la cual para el método empleado, residual, no exige que se dividan imaginariamente los bienes, sino que por el contrario, indica que el valor que se obtiene de aplicar el método es el valor total del inmueble, sin que en dicha norma se exija el desmembramiento imaginario, por lo que mal podría hacerlo el perito y el despacho, razón por la cual dicho avalúo adolece de un conjunto de irregularidades que hace imposible que tenga alguna entidad probatoria.

Refirió que el área del lote plano sobre el cual se pretendía construir la bodega para la que se tenía licencia era de 5.215 M2, de cuya extensión la entidad demandante expropió 3.761 m2, restando 1.454 M2, lo que llevó al a quo a concluir, equivocadamente, que el valor por concepto de daño emergente era solo el precio del inmueble efectivamente expropiado; señaló que para efectos de calcular la indemnización debe observarse el principio de reparación integral, que propende por la no afectación

patrimonial de la persona a resarcir, respecto de la situación que ostentaba antes del hecho que la causó, razón por la cual no solo debe valorarse la porción de 3.761 M2, sino la que quedó inservible.

Respecto del lucro cesante el mismo fue negado debido a que no existía certeza de la efectiva construcción de la bodega, conclusión errada debido a que en el expediente no solo obra la licencia que obtuvo sino los planos que se elaboraron para su materialización. Adicionalmente, el lucro cesante no solo puede calcularse atendiendo los rendimientos que hubiese producido la bodega que se iba a construir, sino que además puede hacerse aplicando una tasa de interés al dinero que no ha sido entregado; adujo que los peritos se equivocaron al aplicar una tasa de interés del DTF al calcular la indemnización, debiendo aplicar el interés bancario correspondiente.

Finalmente, sostuvo que el juez no dio ningún alcance a los documentos aportados con la contestación de la demanda, en especial los informes técnicos presentados por la firma Indirco sobre el avalúo del bien.

Por lo anterior solicitó modificar la providencia apelada y en su lugar reconocer a título de indemnización el valor indicado por los peritos, incluyendo el lucro cesante omitido por el Juez o el mayor valor que se encuentre probado.

Una vez recibido el expediente en esta Corporación, resulta preciso anotar que en sede de segunda instancia, lo procedente es dar aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 323 del

Código General del Proceso, el cual respecto al trámite de la apelación de autos dispone que: *"Si el juez de segunda instancia lo considera inadmisibile, así lo decidirá en auto; **en caso contrario resolverá de plano y por escrito el recurso**"*, razón por la cual al no advertirse la existencia de alguna causal de inadmisión del recurso, se procederá de plano a su resolución.

Siendo la oportunidad para resolver a ello se procede previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

**1.** El artículo 11 del C. General del P. reza: *"Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias"*; bajo esta premisa se procederá a resolver.

**2.** Resulta relevante advertir que, la discusión se contrae a establecer si el monto fijado para la indemnización por la franja de terreno objeto de la expropiación se ajusta a las reglamentaciones que existían para el momento en que se dio ésta y las pruebas allegadas.

Siguiendo tal derrotero, el artículo 58 de la Constitución Política, el 10 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el 58 de la Ley 388 de 1997



y, en especial, sobre la estimación de la indemnización para el propietario afectado el artículo 61 ibidem reza:

"El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

PARAGRAFO 1o. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

PARAGRAFO 2o. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte". (Subrayas propias).

Así, el Decreto 1420 de 1998, con la finalidad de establecer las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinaría el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros, la "Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial", en donde concretamente en el Art. 21 se indicó como parámetros que se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial: "5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán

*en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial". Y más adelante en el Art. 23 se facultó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para señalar los parámetros y criterios establecidos en dicha norma, lo cual desarrollado por medio de la Resolución 620 de 2008, emitida por el IGAC, en la que se definieron los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.*

*Allí se definieron los métodos valuatorios. Concretamente sobre el método residual, que fuera el utilizado por las peritos nombradas por el Despacho, en su artículo 4º ibídem se destacó que: "Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado".*

*Sobre la clasificación del suelo el Art. 5º de la norma citada se dispuso: "Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de*

*avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado”.*

En punto al tema la Corte Constitucional en la sentencia C C-1074 de 2002 consignó que las características de la indemnización cuando ocurría la expropiación eran que i) Debía ser previa y ii) Debía fijarse consultando los intereses de la comunidad y del afectado y, de igual manera, esa Corporación ha desarrollado el artículo 68 de la Constitución Política y la relevancia de la valoración probatoria que se debe efectuar por el juzgador cuando existían medios de convicción técnicos.

Bajo esas anotaciones, resulta de relevancia advertir que obra prueba en el plenario que el Instituto Nacional de Vías INVIAS mediante oficio DT-ANT 10334 del 12 de julio de 2010 en donde se le comunica a Inversiones El Cangrejo S.A. En Liquidación la oferta de compra de una franja de terreno ubicado en el Municipio de La Estrella (Ant.), entre la Abscisa inicial K4 = 883,95 y Abscisa Final K5 + 050,37 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria y el cual era requerido por la actor para el proyecto “SEGUNDA CALZADA ANCON SUR – PRIMAVERA – CAMILO C – BOLOMBOLO –

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, por un área de 3.761,08 M2, ofreciendo la suma de \$152.043.200.00. Igualmente se aportó la ficha predial de donde se desprende que el predio es 'RURAL'.

Con la demanda igualmente se aportó avalúo realizado en el mes de mayo de 2010 del cual se puede concluir, para ese momento que el mismo se hacía con base en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC; se indicó que estaba ubicado en La Estrella; se trataba de un bien rural en conservación o recuperación, clasificándolo como suelo de protección, en una zona resguardada, de uso forestal, dándole un valor por metro cuadrado de \$40.000.00 para un total de \$152.043.200.00.

En vista que la misma no fue aceptada por la sociedad demandada mediante resolución Nro. 06303 del 23 de diciembre de 2010 se ordenó el inicio del trámite judicial de expropiación del lote referido. Frente a la cual la sociedad resistente interpuso el recurso de reposición el cual fuera resuelto mediante Resolución 406 del 12 de octubre de 2012, lo que dio lugar a la presentación de la demanda que hoy convoca la atención de la Sala.

Con la contestación a la demanda la sociedad Inversiones El Cangrejo presentó avalúo el cual se realizó mediante la comparación de otros predios que para esa época habían sido negociados en forma reciente y que presentaban condiciones similares estimando que el valor del metro cuadrado era de \$400.000 para un avalúo del área total del predio de \$2.086.152.000. Igualmente aportó otro avalúo realizado el 16 de febrero de 2011 en donde se pretende contradecir el presentado

por la sociedad demandante y en donde se advierte que el predio era “Urbano” acorde con el Acuerdo 042 de 2008 PBOT de La Estrella que le da un tratamiento de suelo “Suburbano”; estableció que el valor dado al metro cuadrado no se compadece con la realidad, pues el predio contaba con una licencia de construcción expedida el 25 de junio de 2007 y prorrogada el 25 de junio de 2009, fecha para la cual ni Inversiones El Cangrejo S.A. ni el INVIAS ni el Municipio de La Estrella tenían conocimiento que en ese punto se proyectaría un retorno, pues de ser así no se hubiera dado la licencia ni se había prorrogado. En este avalúo se aplica el método residual concluyendo que por parte de la entidad actora se ofreció comprar solo 3.761,08 M2, quedando una zona irregular de 1454,30 M2 el cual no es posible desarrollar por la forma, por estrecha, considerando que el pretensor debe comprar la totalidad del predio; concluyendo que el valor unitario es de \$350.000 M2 para un total de \$1.825.379.500,00, más los gastos reembolsables, para un total de \$1.941.611.952.00

El Juzgado de primera instancia decretó, para establecer el valor de la indemnización, un avalúo. De allí se pudo concluir:

(i) Las peritos indicaron que se trata de un predio “Urbano”, localizado en el sector de La Tablaza del municipio de La Estrella.

(ii) Se resaltó que el lote cuenta con licencia de construcción aprobada a la fecha de la oferta realizada por el INVIAS otorgada por el Municipio de La Estrella, para la construcción de una Bodega con destinación “Industrial” otorgada inicialmente el 25 de junio de 2007, adicionada y reformada el 25 de junio de 2009.

(iii) El método aplicado fue el residual al momento de la oferta; esto es, julio de 2010, indicando que el mismo se haría por el área ofertada 3.761,08 M2.

Concluyó dicho dictamen indicándose que el valor del metro cuadrado era de \$285.696 para un total del predio objeto de la oferta de \$1.074.524.593.00. Igualmente se calculó la indemnización así: por daño emergente la suma \$1.178.899.924.00 y por lucro cesante la suma \$311.489.480.00 para un total de \$1.490.389.403.00.

El primero de ellos es calculado sobre el valor del avalúo total actualizado desde 2010 a la fecha de la primera consignación realizada, descontándose la suma pagada por el INVIAS el 24 de noviembre de los demandados por valor de \$163.186.035.52, restando un valor por daño emergente de \$1.178.899.924.00

Respecto del lucro cesante se liquidaron los intereses desde el 21 de junio de 2010 al 30 de junio de 2016, calculados en la suma de \$311.489.480.00.

Dicho dictamen fue complementado y aclarado, indicando que:

a. El avalúo se realizó a la fecha de la oferta de compra, la metodología utilizada fue la residual, acorde con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y Resolución del IGAC No. 620 de 2008. Indicaron que el método se aplicó al año 2010, para lo cual se tuvieron en cuenta el uso del suelo, condiciones y características generales del predio; la licencia de construcción vigente para la

época del cálculo del valor, la cual fue otorgada para el desarrollo de un proyecto de bodega industrial.

b. Complementaron el dictamen incluyendo los costos indirectos y financieros, como el valor del diseño, estudios, entre otros, los cuales corresponden al 16% discriminados para el ejercicio dentro del método residual.

c. Se iteró que el predio se encuentra ubicado en una zona de uso industrial.

d. Los intereses correspondientes al lucro cesante, se calcularon desde la fecha de la entrega, junio de 2010, utilizando para el cálculo la DTF certificada por el Banco de la República.

e. No se incluyó en el dictamen el valor de las cerchas debido a que no encontró dentro del expediente un soporte (factura) que permitiera establecer su existencia para esa fecha.

f. Resaltó que dentro del avalúo se consultaron los diferentes avalúos que reposan en el expediente, pero no fueron materia de estudio para la determinación del valor del presente informe. Adicionalmente el método utilizado (residual) hace un análisis diferente al presentado en el avalúo realizado por la perito para el cálculo del valor del bien y es el método óptimo según la normatividad de avalúos del IGAC para el cálculo de valor de terrenos y es diferente al análisis que se tiene cuando se utiliza el método de comparación o de mercado, utilizado en los informes referenciados.

g. Refirió que el daño emergente para este informe trata del valor comercial del predio objeto del presente informe presentado a la fecha de la oferta de compra, es decir, a julio de 2010 y se actualiza por medio del IPC a junio de 2016 fecha de la entrega del informe inicial, además de tener en cuenta los pagos realizados a los demandados.

h. El lucro cesante, para este caso, fue calculado respecto de los intereses que pudo llegar a percibir el propietario del predio, si este hubiera recibido el dinero del valor del predio para la fecha de entrega de este (junio de 2010), toda vez que se trataba de un terreno, a pesar de que tuviera licencia de construcción, razón por la cual la tasa utilizada para este cálculo es el DTF establecido por el Banco de la República. Adicionalmente afirmaron que no tuvo en cuenta la renta, debido a que, al momento de la oferta del bien, el contrato de arrendamiento con INVIAS se había terminado.

i. Sobre la utilidad del hipotético proyecto constructivo afirmaron que la media que se obtuvo de unas encuestas realizadas a constructores, que tuvieron obras en la zona y otros que no, informándoles del tipo de proyecto que se adelantó y la época (2010) de su ejecución, dio como promedio el 12% de utilidad sobre el valor de las ventas.

j. Informó que, si fue de conocimiento que el predio objeto de la expropiación hace parte de uno de mayor extensión, que la licencia obtenida de la cual se utilizó la información allí descrita en la aplicación del método residual igualmente es sobre una mayor área expropiada



k. En la audiencia surtida en la contradicción del dictamen la perito afirmó contundentemente que si hubiera sabido que al momento de la oferta realizada por el INVIAS no estaba vigente el dictamen hubiera sido diferente, pues no se hubiera basado en la licencia, sino en el POT. Indicó que para llegar al valor del terreno se proyecta una posible construcción y su valor de venta, los cuales luego de descontados se lleva al valor del predio.

Dicho dictamen fue objetado por error grave por el apoderado de la parte demandante, decretándose pruebas para determinar el mismo.

Decantado lo anterior, resulta de importancia para la Sala Unitaria de Decisión advertir que acorde con lo sostenido por la doctrina: "[en] los distintos ordenamientos, que se refieren a la prueba judicial está la idea de que en el proceso se pretende establecer si determinados hechos han incurrido o no y que las pruebas sirven para resolver el problema..."<sup>1</sup>.

De ahí que la prueba sea de vital importancia para demostrar los hechos objeto de la litis, toda vez que al fallador le está prohibido basarse en su propia experiencia para decidir, pues su actuación debe cimentarse en los medios legales de persuasión recaudados y allegados oportunamente al proceso, principio este contenido en el artículo 164 del C. General del P.

A su turno, el artículo 168 ejusdem establece que para que la prueba sea procedente, debe revestir unas características, a saber: i) conducencia, ii) pertinencia y iii) utilidad. Sobre la primera de ellas, se sabe que está dada por la idoneidad legal que posee el

---

<sup>1</sup> TARUFFO MICHELE, "LA PRUEBA DE LOS HECHOS" Ed. Trotta, 4ª Edición, 2011, Pág. 21

medio probatorio para acreditar determinado hecho; la segunda, impone que el medio de convicción se relacione con el tema de prueba, esto es, que sirva al propósito de aclarar el objeto de discusión que suscita la controversia, y la última hace alusión a la necesidad de la prueba; es decir, que la misma sea provechosa o valiosa para el proceso, de manera que toda probanza inocua, por bienhechora que sea, ha de rechazarse.

Luego, en la experticia presentada por las peritos nombradas en este asunto, se pudo observar que la misma adoptó su método valuatorio a partir de la existencia de una licencia de construcción, otorgada a los propietarios del predio el 25 de junio de 2007, para determinar el monto de la indemnización objeto de controversia en este trámite.

Es así como de la misma se pudo apreciar que fue dada para la construcción de una bodega para destinación industrial en un área de 2.373,56 M2, otorgada inicialmente por un periodo de 2 años, siendo prorrogada hasta el 25 de junio de 2009. Sin embargo, quedó demostrado en el plenario que la sociedad demandada nunca construyó la bodega proyectada en dicho predio. Además, la oferta de compra por el decreto de utilidad pública del bien fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-785433 en la anotación 5 el 13 de julio de 2010.

Bajo este hilo conductor se tiene que para el momento de declaratoria de utilidad pública la licencia ya se encontraba vencida y como atinadamente lo dijera el Iudex a quo y las auxiliares de la justicia, el dictamen debió determinarse bajo otros aspectos

diferentes a los consultados para estimar el valor de la indemnización.

De acuerdo con esto, resulta imperioso analizar los otros medios de convicción en su totalidad para establecer si el valor dado por el Juez de conocimiento estuvo acorde con lo probado.

De manera que, se declaró como de utilidad pública para el proyecto "SEGUNDA CALZADA ANCON SUR – PRIMAVERA – CAMILO C – BOLOMBOLO - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, un área de 3.761.08 metros cuadrados del inmueble identificado con folio Nro. 001-785433 de propiedad de Inversiones El Cangrejo S.A. en liquidación, mediante resolución Nro. 06303 del 23 de diciembre de 2010, ofertando por la franja de terreno la suma de \$152.043.200.00, frente a la cual se interpuso el recurso de reposición. Dicho medio impugnatorio fue resuelto mediante resolución 406 del 12 de octubre de 2012 y en donde frente a la existencia de la licencia de construcción como argumento para aumentar el valor de la indemnización el INVÍAS arguyó: *"...en lo referente al artículo 4º, debemos advertir que no es viable darle trámite a este requerimiento por cuanto el predio no se encuentra en ningún Plan Parcial de Urbanismo y más aún, la Licencia Aprobada para darle tratamiento de Bodega, se encontraba vencida en la fecha de la notificación de la respectiva oferta formal de compra (23 de julio de 2010), como se pudo comprobar con el oficio de fecha 20 de abril 2012, expedido por el Alcalde Municipal de El Estrella, en el que manifiesta que: ... "consultada la base de datos del archivo de la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio se encontró la licencia 1962 del 25 de junio de 2007 otorgada a Inversiones el Cangrejo con destinación industrial y una vigencia de dos (2) años; la misma fue prorrogada el 25 de junio de 2009 por un año más..." Entendido bajo el cual, teniendo en cuenta la fecha de notificación de la oferta de compra (23 de julio de 2010) hemos observado con absoluta certeza que en dicho momento ya había transcurrido casi un mes del vencimiento de la*

*tan mencionada licencia el cual terminaba el 25 de junio de 2010. Ahora bien, debe atenderse de igual forma a que fue evidente que atendidas las visitas técnicas realizadas al interior del predio no se encontraron vestigios de construcción alguna, por tal consideración es negada la aplicación de la técnica del método residual (...). 12. Finalmente y frente al tema de la licencia de construcción que según el recurrente se encontraba en trámite, esta Subdirección debe advertir una vez más que como se puede observar en la licencia 1962 del 25 de junio de 2007, la prórroga no solo se encontraba vencida al momento de la notificación de la oferta (12 de julio de 2010) sino que además debe atenderse al hecho que bajo el entendido de que las prórroga se vio obra alguna que estableciere o indicara construcción alguna, por tal razón no sería viable afirmar que en un mes, mientras se realizó el avalúo y se ofertó el propietario pudiese llevar a cabo construcción de cualquier tipo, más aún cuando se observó que el inmueble lo tenía ocupado con un arrendatario.” (Subrayas propias).*

Posteriormente, la Secretaria de Planeación de La Estrella en escrito del 12 de agosto de 2022 al preguntársele sobre la clasificación del suelo de la franja de terreno referida manifestó que: “Una vez revisada la cartografía del PBOT que hace parte integral de Acuerdo 042 de 2008, vigente para el 21 de junio de 2010, se evidencia que no se incluye en el predio de la referencia en dicho instrumento normativo. Sin embargo la Licencia 1962 del 25 de junio de 2007, fue otorgada como uso industrial.” Luego en escrito del 19 de septiembre de 2022 esa misma entidad aclaró que: “La autoridad competente para emitir conceptos sobre la clasificación, uso y destinación del suelo, corresponde a la Secretaria de Planeación Municipal, toda vez que la competencia en la determinación de los mismos recae por mandato constitucional en el Consejo Municipal (Art. 313 CP), por lo anterior, los conceptos que deben gozar de valides (sic) corresponden a los otorgados por el ente territorial y no los que sean emitidos por consulta particular en archivos que reposen en otras entidades (...) Todos los artículos corresponden al precitado Acuerdo 02 de 2000, por lo anterior, el suelo sobre el cual fue otorgada la licencia en cuestión, conforma a la normatividad anteriormente descrita, correspondía a la calificación del suelo suburbano y no pesaba sobre él la

condición de suelo de protección que induce el análisis efectuado por el INVIAS..."  
(Subrayas propias).

Acorde con lo anterior, se puede concluir que el predio objeto de expropiación no se encontraba incluido en el PBOT vigente para ese momento Acuerdo 042 de 2008. Sin embargo, la Secretaría de Planeación Municipal de La Estrella, entidad encargada para otorgar el uso del suelo indicó que se trataba de un bien de uso suburbano. Adicionalmente se estableció que, pese a la existencia de una licencia de construcción, la sociedad demandada no realizó proyecto inmobiliario en el mentado bien.

Con base en todos estos argumentos, se puede advertir que como lo dijera el Iudex a quo, para el avalúo de dicha franja y su indemnización no era posible aplicar el método residual, pues para el mismo se debían tener en cuenta las construcciones, situación que no se presentó en este caso.

Pese a ello, tanto los dictámenes rendidos en este asunto, como el aportado por el INVIAS resaltan el uso del suelo dado en el sector y las características de la zona, sin que se pueda aducir que por estar vencida la licencia de construcción al momento de la oferta de compra el bien deba ser catalogado como rural y con base en ello dar un valor a la indemnización menor al que corresponde.

En ese sentido concuerda esta Corporación con los argumentos expuesto por el Juez de Instancia, al apartarse de los atributos que en la licencia 1962 se le dio al predio, pues es evidente el vacío normativo existente respecto del uso de éste, además de la falta de construcción que impediría la procedencia de la indemnización por

lucro cesante y daño emergente. En forma conclusiva, afirma esta Sala, que la pluricitada licencia constituye un elemento incierto que mal podría valorarse en la tarea de fijar el monto de la indemnización generada en favor de los demandados.

De manera que y acorde con indicando por las peritos en su experticia el valor del metro cuadrado del predio objeto de expropiación era de \$285.696.00, suma esta que se calculó con base en el método residual, el cual como se advirtió no se puede tener en cuenta por los errores ya indicados y no al contando con otro diferente al realizado por la sociedad demandante, que se considera ajustado según las consideraciones del lote que se entregó, se tendrá como valor del metro cuadrado la suma para esa época de \$40.000.00 la cual actualizada a hoy ascendería a la suma de \$70.333,10 por los metros cuadrados declarados utilidad pública, según la resolución del INVIAS, 3.761,08 M2, el valor de la indemnización asciende a la suma \$264.528.434, de los cuales, la entidad estatal ya canceló la suma de 163.186.036 el 24 de noviembre de 2014, el valor restante por cancelar es \$101.342.398.00.

Así las cosas, el valor asignado por el Juez de instancia no se ajustó a lo probado en este asunto, razón por la cual se modificará el mismo y se dispondrá fijar como valor de la indemnización pendiente de pago la suma de \$101.342.398.00

### **DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, **LA SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,**

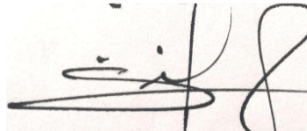
**RESUELVE:**

**PRIMERO. MODIFICAR** el auto de fecha y procedencia indicado en la parte motiva de esta providencia, y en su lugar, se **MODIFICA** el valor de la indemnización fijada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí en la suma de \$101.342.398.00 y acorde con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia.

**TERCERO.** Para los efectos del inciso final del artículo 323 del C. G del P. se ordena comunicar lo decidido.

**NOTIFÍQUESE**



**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**  
**Magistrado**