



Proceso	Expropiación
Demandante	Empresas Públicas de Medellín E.S.P.
Demandado	Constructora Monserrate de Colombia S.A.S.
Radicado	No. 05001-31-03-015-2020-00073-01
Procedencia	Juzgado Quince Civil del Circuito de Oralidad
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 002
Decisión	Revoca parcialmente
Tema	Objeción avalúo
Subtemas	Revisión del dictamen. Contradicción de la pericia. Entrega definitiva del bien objeto de expropiación.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL

Medellín, nueve de febrero de dos mil veinticuatro

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por ambas partes, en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso de Expropiación instaurado por **EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.**, contra **MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Empresas Públicas de Medellín E.S.P., solicita se decrete la expropiación a su favor, del derecho de dominio del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5473133 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, número predial 050010007609700010120000000000, denominado lote 7, situado en el sector Altos de Calasanz del municipio de Medellín, con un área aproximada de 10.281,77 M2, propiedad de la sociedad demandada; con destino al proyecto "*Ampliación a la capacidad de distribución primera en el sector Occidental de Medellín – Cadena Occidente Tanque Calazans*"; consecuente con lo anterior, ordene cancelar cualquier gravamen que exista en la matrícula inmobiliaria; declarar que la indemnización a pagar por concepto del inmueble expropiado, asciende a \$7.104.703.070,00, de conformidad con el avalúo comercial aportado; ordenar el registro de la sentencia y, la entrega a la demandada del valor del inmueble expropiado, por concepto de indemnización o precio. Por último, solicita que en caso de oposición se condene en costas a la demandada.

Elementos fácticos: Como soporte de estos pedimentos en esencia afirma que el inmueble a expropiar se requiere por el crecimiento del número de usuarios del servicio de acueducto en el sector centro y noroccidental de la ciudad de Medellín; con el desarrollo inmobiliario que presenta la ciudad, la infraestructura que abastece las cadenas de Robledo y Palenque presentan interrupciones frecuentes en la

prestación del servicio, porque los circuitos de acueducto se han visto afectados por no contar con la capacidad para atender la demanda; además, el sector del Estadio y Calasanz, son abastecidos desde los circuitos de San Cristóbal y La América; como la demanda de agua potable se ha incrementado en forma considerable por el desarrollo urbanístico, es necesaria la construcción de una cadena de tanques para satisfacer la demanda de agua potable; por lo tanto, se requiere del proyecto *"Ampliación a la capacidad de distribución primera en el sector Occidental de Medellín – Cadena Occidente Tanque Calazans"*; cuyas obras describe en forma detallada al igual que el inmueble a expropiar.

Para adquirir voluntariamente el bien objeto de la demanda, la demandante presentó oferta de compra el 30 de mayo de 2019, ofreciendo \$3.238.757.550,00, según avalúo elaborado el 15 de mayo adiado, la que no aceptó la demandada, señalando que existía un error grave en la valoración del predio y, aportando un avalúo comercial por \$13.612.467.000,00; documentos que fueron enviados a VALORAR S.A., quien realizó el dictamen; la pretensora con base en el concepto emitido por VALORAR S.A., el 20 de septiembre de 2019, dio respuesta a la demandada el 01 de octubre adiado, la pasiva nuevamente solicita a EPM revisar el alcance del avalúo elaborado por VALORAR S.A. y tener como base para la negociación el avalúo comercial corporativo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

A raíz de lo solicitado, VALORAR S.A., realizó un nuevo estudio y avalúo comercial, modificando el precio del inmueble en \$7.104.703.070,00, que corresponde al valor del lote neto, incluyendo el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, entre ellas, la vía de acceso al predio o, \$6.255.528.911,00, valor del predio sin el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas; con base en el nuevo estudio y avalúo comercial, el 20 de septiembre de 2019, la demandante realizó una nueva propuesta a la accionada que rechazó por comunicado del 11 de octubre adiado; mediante Resolución No. 2019-RES-17115 del 27 de noviembre de 2019, el Gerente General de EPM, ordenó la expropiación del derecho de dominio del inmueble y, como precio a pagar determinó el indicado por VALORAR S.A.; contra esta decisión la demandada presentó recurso de reposición, resuelto desfavorablemente por Resolución 2020-RES-17587 del 7 de enero de 2020; el área técnica de la demandante, interesada en la ejecución del proyecto, informó que el precio asignado al predio es acertado con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas porque la vía industrial de acceso está construida.

Integración del contradictorio: Admitida la demanda por auto del 4 de marzo de 2020 y notificada a la demandada, la replicó señalando que como no se puede oponer a la expropiación; objeta el monto de la indemnización a que se contrae el avalúo elaborado por VALORAR S.A, y que asciende a \$7.104.703.070,00 y, que en su lugar, se condene al pago de \$13.612.467.000,00, conforme al informe

elaborado por la CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, cuyos fundamentos detalla.

Sentencia: Se profirió el veintidós (22) de febrero de 2023, con la siguiente resolución:

"PRIMERO. RECONOCER legalmente expropiado el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 01N-5473133 y número catastral 05001000760970001012000000000 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, ubicado en el sector Altos de Calasanz con un área aproximada de 10.281.77 M2, en favor de Empresas Públicas de Medellín E.S.P. con el fin de desarrollar el proyecto AMPLIACION DE LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIA EN EL SECTOR OCCIDENTAL DE MEDELLÍN – CADENA OCCIDENTAL TANQUE CALASANZ. Por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente decisión.

"SEGUNDO. CANCELAR la inscripción de la demanda ordenada en el folio de matrícula No. 01N-5473133 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Antioquia, Zona Norte. Advirtiéndole que toda vez que no existe constancia en el expediente de haberse comunicado la orden de inscripción, no hay lugar a emitir la respectiva comunicación.

"TERCERO. INSCRIBIR la presente sentencia y el acta de entrega del inmueble en el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5473133 y número catastral 05001000760970001012000000000 de la Oficina de

Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, advirtiéndolo que se deberá cancelar cualquier gravamen que se encontrará pendiente en el mismo.

“CUARTO. ESTABLECER como suma de la indemnización por la expropiación del lote No. 7 distinguido con matrícula inmobiliaria No. 01N-5473133 y número catastral 05001000760970001012000000000 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, ubicado en el sector Altos de Calasanz con un área aproximada de 10.281.77 M2. El monto de \$7.101'129.908.03, la cual será pagada por la entidad expropiante EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. “E.P.M.”, en favor de la empresa demandada CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. Nit. 890.942.766-4. Suma que será indexada al momento de hacerse la entrega efectiva a la demandada, por los motivos expuestos en la parte motiva de la presente sentencia.

“QUINTO. FIJAR como honorarios del auxiliar de la justicia evaluador designado de oficio Ingeniero Juan David Botero Agudelo, la suma de \$20.000.000.00 conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.5 del decreto 1518 de 2002 del decreto 466 de 2000, pago que como ya se dijo en auto de fecha 26-08-2022 corre por cuenta de los intervinientes del presente proceso en porciones iguales.

“SEXTO. En cuanto en el expediente existe acta de entrega del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 01N-5473133 y número catastral

05001000760970001012000000000 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, ubicado en el sector Altos de Calasanz con un área aproximada de 10.281.77 M2, no se procederá a ordenar la misma.

"SEPTIMO: CONDENAR en costas a la empresa demandada CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S y en favor de la parte demandante EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. "E.P.M.", en consecuencia, se fijará como agencias en derecho la suma de 213.000.000.00. Se concede el recurso de apelación en el efecto suspensivo, puesto que ambas partes impugnaron la decisión, en consecuencia, se ORDENA la remisión del expediente por conocimiento previo al Tribunal Superior de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil, MP. Sergio Raúl Cardoso González. Las partes tienen la posibilidad de ampliar los reparos a la sentencia dentro de los tres (3) días siguientes de conformidad con el artículo 322 numeral 3 inciso 2 del CGP, so pena de tener por desistido el recurso.

"Frente a la solicitud de entrega de dineros, el juez no accede a la misma por existir prohibición legal para proceder con dicha solicitud conforme al numeral 9 del artículo No. 399 del C.G.P. y la cita tomada por el despacho en la lectura del fallo."

Para la decisión indica que la diferencia que presentan los dictámenes allegados por las partes consiste: El dictamen aportado por EPM fija el valor del predio en \$7.101.129.809,03, que corresponde a \$690.652,48 M2 por

10.281,77 M2; donde el experto tuvo en cuenta las condiciones contenidas en la licencia de urbanismo, otorgada el 13 de julio de 2018 por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, mediante Resolución C3-0896, donde se determina la construcción de aproximadamente el 80% para vivienda con tipología VIS y, el resto para área comercial; avalúo entregado a EPM el 17 de julio de 2019.

Igualmente, la demandada trajo un dictamen elaborado el 2 de julio de 2019, diferente, donde fija como valor del predio \$13.621.471.425,00, con un área de 10.281.77 M2, a razón de \$1.324.000,00 el M2; donde se observaron las condiciones contenidas en la licencia de urbanismo referida en la Resolución C3-0896 del 13 de julio de 2018; sin embargo, se usaron precios según la tipología de vivienda NO VIS, porque el experto consideró importante para la experticia, comparar los proyectos que se estaban edificando y obtuvo información sobre la tipología de la vivienda que se estaba construyendo; concluyó que se trataba de viviendas estratos 3 y 4; lo que implicaba un mayor porcentaje de construcción de vivienda con tipología NO VIS; determinando que si bien la licencia otorgada el 13 de julio de 2018, consideraba un mayor porcentaje de viviendas con tipología VIS, también permitía la construcción de otra tipología de residencias y conforme con el principio de mayor y mejor uso, determinó que ese era el precio más adecuado que se podía dar al lote de terreno objeto de expropiación.

Dada la diferencia, se decretó en forma oficiosa un informe elaborado por un perito del IGAC; quien estableció como

valor para el predio \$15.033.158.470,00, para el 01 de marzo de 2022; el perito en el informe tuvo en cuenta los parámetros establecidos en la licencia de construcción C3-0896 del 13 de julio de 2018, así como su modificación, según Resolución C2-193567 del 8 de octubre de 2019; donde se evidencia un cambio sustancial en cuanto a la tipología de las viviendas autorizadas para la construcción en el terreno objeto del proceso y, teniendo en cuenta los factores actualizados que tuvo en cuenta el experto para el avalúo no se tendrá en cuenta.

Consecuente con lo anterior, considera que el eje central del debate, es determinar cuál de los avalúos presentados por las partes, se debe tener en cuenta para determinar el valor de la indemnización. En este sentido, y dado que en el precio fijado por el perito designado de oficio, tuvo en cuenta valores diferentes a los indicados al momento de la realización de la oferta; como se precisó líneas atrás, el monto no se ajusta a los presupuestos utilizados en el avalúo allegado por la demandante al realizar la oferta indemnizatoria, descartándolo de entrada; amén, que se elaboró con un análisis de comparación de mercado, donde el experto se fundamentó en valores actualizados y no sobre los valores en el sector para proyectos de construcción de vivienda VIS; pues así se presentó en la licencia inicial y, por ello, la debió aplicar.

Del informe aportado por el extremo pasivo, advierte que utiliza similar método al que aplicó la empresa que elaboró la experticia que trajo la demandante; no obstante, dicho

informe se elaboró con valores que comprenden tipología de viviendas NO VIS, lo que implica mayor valor por metro cuadrado construido; del análisis de lo autorizado en la Resolución No. C3-0896 del 13 de julio de 2018, que concedió licencia para la construcción de 2.436 viviendas tipo VIS y 660 viviendas de otra tipología y, de parqueaderos privados tipo VIS y NO VIS, así como de áreas comerciales; otorgando el aval para la construcción de vivienda con predominancia tipo VIS, así como NO VIS.

Para determinar cuál de los informes aportados, se debe tener en cuenta, para establecer el monto mejor ajustado para la indemnización recurre al artículo 14 de la Resolución No. 620 de 2008, que establece los parámetros para la elaboración de los respectivos avalúos; de la comparación de los cuadros contentivos de los ejercicios elaborados por los expertos, el avalúo allegado por EPM, consideró que en la licencia de construcción emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, se autorizó la construcción de una mayor parte para vivienda tipo VIS; como lo explicó el ingeniero Jorge Alberto Medrano Vega al sustentar la experticia; si bien en la licencia en mención se permite un mayor porcentaje de la construcción de vivienda de tipología VIS; también se tuvo en cuenta el área correspondiente a las viviendas que tenían una tipología diferente a la VIS, así como el área comercial, cuyo valor es más elevado frente a otra tipología de construcción.

El dictamen allegado por el extremo pasivo, tiene en cuenta el principio de mayor y mejor uso, viviendas con tipología NO

VIS, sin justificar el hecho de una autorización de una mayor área para la construcción de viviendas tipo VIS, lo que implica que el plan de construcción se realizó bajo el entendido que se edificaría una mayor cantidad de viviendas NO VIS, lo que implica que la constructora percibiría mayores ganancias; dejando de lado, que la comparación de costos de proyectos realizados en el sector se debió centrar en viviendas tipo VIS que en mayor porcentaje fueron autorizadas y, no sobre viviendas con otra tipología como se hizo.

Continúa precisando, que otro elemento notorio en los dos avalúos, es que, en el elaborado por VALORAR S.A., tuvo en cuenta áreas de construcción en zonas de comercio y la proyección de áreas en viviendas de tipología VIS; mientras que en el confeccionado por la Lonja de Propiedad Raíz, se advierte, que dicho ejercicio matemático no tuvo en cuenta este ítem, zonas de comercio, las cuales hacen parte de la licencia que otorgó el Plan Parcial de Vivienda; situación que aporta a la diferencia en precios de venta que reflejan los dos ejercicios; es decir, que para el avalúo aportado por la empresa demandada, no existe la posibilidad de construir zonas de comercio y, mucho menos viviendas tipo VIS, pues el dictamen allegado no las contempla a pesar de haber sido autorizadas.

Frente a los egresos señalados en los avalúos, se tiene que según entrevista realizada al perito que estuvo a cargo del dictamen elaborado por VALORAR S.A., tuvo en cuenta los gastos que por vías de acceso se tienen que valorar en el ejercicio valuativo; por el contrario, en el informe elaborado

por el experto de la Lonja de Propiedad Raíz, a pesar que se aprecia el ítem de los egresos, no se le da valor alguno, entendiendo que no cuenta dentro del campo como un elemento que aporte al cálculo desarrollado; además, en la licencia otorgada, este elemento hace parte de las obras autorizadas y se designa un área determinada para su desarrollo.

Por estas razones, el Despacho acoge la cifra presentada en el avalúo traído por la parte demandante, como monto de la indemnización por el bien expropiado; pues corresponde a las condiciones otorgadas en la primera licencia de construcción que señaló los parámetros bajo los cuales se debía llevar a cabo el proyecto de vivienda; basta con determinar el estrato socio-económico en la mayor cantidad de viviendas autorizadas con tipología VIS, para concluir que el proyecto estaba destinado a la construcción de viviendas de interés social, y no a viviendas de otra tipología que permitían un mayor margen de ganancia a la sociedad demandada.

El principio de mayor y mejor uso, debe ser aplicado a las circunstancias que presente el terreno, de manera que las condiciones de construcción para el desarrollo urbanístico en el sector Altos de Calasanz, concretamente, en la unidad urbanística No. 6, que contiene el bien No. 7, las determina la licencia C3-0896 del 13 de julio de 2018, donde se autorizó la construcción de 2.436 viviendas tipo VIS y 660 viviendas de otra tipología; razón por la que considera, que dichos valores, los de tipología VIS, se debieron tener en cuenta en

el ejercicio realizado por el perito de la Lonja de Propiedad Raíz, quien determinó un valor superior dejándolos de lado; el Juzgado interrogó exhaustivamente a los expertos, donde realizó el ejercicio de la técnica residual y, es por ello, que aquella prueba en unidad y comunidad permitió llegar a esta conclusión.

Teniendo en consideración el avalúo aportado por la pretensora, considera que es el valor más justo que se debe pagar por el derecho sobre el bien objeto de expropiación; por lo tanto, se tendrá en cuenta el avalúo aportado por la entidad demandante, porque el allegado por la demandada, no se ciñó a las condiciones autorizadas por la Curaduría Tercera de Medellín y utilizó valores que sobrepasan las circunstancias permitidas, en un principio, para la construcción en el Plan Parcial No. 6; las modificaciones que se pudieron presentar con posterioridad, no determinan una condición por parte del experto de la Lonja de Propiedad Raíz, en cuanto la realización de un estudio coherente sobre el uso que se podía dar al predio en esas condiciones; basta con analizar que ni siquiera se había estructurado una vía de acceso principal al predio, para pretender hacer unas ventas de inmuebles de estrato 4 y 5.

El art. 57 de la Ley 142 de 1994, como viene de indicarse, establece que el propietario del predio afectado con la servidumbre, tendrá derecho a la indemnización de acuerdo a los términos establecidos en el artículo 2.2.2.3.7.5.3 del Decreto 1074 de 2015; resulta necesario aclarar que, en la estimación realizada por VALORAR S.A., determinó que el

método de aplicación para hallar el valor del lote No. 7, fue el método residual, que es el más ajustado para determinar el mayor valor probable, que puede ser utilizado en el lote de terreno; a más, de lo previsto en el canon 232 del C.G.P.; el dictamen presentado por EPM goza de exhaustividad de cada uno de los conceptos tenidos en cuenta para la valoración, como el derecho cedido para la indemnización, el valor del metro cuadrado según la destinación que se dé al terreno, que para este caso es la vivienda con destinación VIS; para ello se tuvo en cuenta las ofertas de investigación del enfoque de mejor y mayor uso; con apoyo de las condiciones concedidas por la licencia No. C3-0896 del 13 de julio de 2018; en cuanto al método utilizado se explica claramente que es el que determina el mejor y mayor valor, para aprovechar el propietario en caso de desarrollar el proyecto de vivienda que se había determinado para el terreno; precisa que ello se deriva de los datos que se tuvieron por parte del ejercicio desarrollado.

Igualmente, advierte que de manera detallada estableció cada uno de los aspectos a valorar, y con claridad, como se anotó, asignó a cada uno de ellos el valor correspondiente, este ejercicio como se puede observar dentro de la exposición de los expertos; por lo que, la experticia aportada por EPM ofreció mayor convencimiento, cuando realiza esos métodos de comparación y los refiere uno a uno y los explica al Juzgado.

Por su parte y teniendo en cuenta la petición elevada por la sociedad demandada; el valor de la indemnización deberá ser

debidamente indexado; toda vez, que desde el momento de la oferta han transcurrido varios años, lo que no se puede imputar a la accionada, por no estar de acuerdo con el valor de la indemnización. Finalmente, como honorarios al perito designado en forma oficiosa, conforme al art. 6.1.5 del Decreto 1518 de 2002, en concordancia con el Decreto 466 del 2000, fijará el equivalente a 20 SMLMV para la fecha que se presentó la experticia; aclarando que su monto no puede sobrepasar los \$20.000.000,00.

Apelación: Ambas partes apelaron la sentencia. La parte demandante formula los siguientes reparos frente a los numerales 5 y 6 de la parte resolutive de la sentencia, en cuanto asignó a EPM la carga de cancelar el 50% del valor de los honorarios del experto Juan David Botero y no ordenó la entrega definitiva del inmueble porque se entregó anticipadamente, desconociendo el art. 399 del C.G.P., que establece la entrega definitiva, como formalidad para el registro de la sentencia; en su momento, EPM puede indicar que la entrega ya se tiene por realizada, toda vez, que la sentencia no está ejecutoriada.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento, como motivos de inconformidad manifiesta que no comparte la decisión del numeral quinto de la parte resolutive de la sentencia, porque el dictamen elaborado por el experto Juan David Botero Agudelo, no se decretó como prueba de oficio, sino por causa de la objeción que la demandada presentó contra el avalúo allegado por el extremo activo; por lo tanto, corresponde a ésta cancelar el

total de los honorarios al experto; además, el monto de \$20.000.000,00, es exagerado porque el dictamen no fue relevante para resolver la objeción presentada por la pasiva ni sirvió de apoyo para emitir la sentencia; amén, que el experto no sustentó gastos, conceptos y cifras para justificar el valor fijado. No comparte el numeral sexto de la parte resolutiva, porque la entrega definitiva del inmueble procede una vez ejecutoriada la sentencia; como consta en el plenario, fue entregado de forma anticipada, al tenor del art. 399-4 del C.G.P., para ejecutar las obras requeridas y, la entrega definitiva está prevista en el numeral 9 de la citada norma, esto es, una vez ejecutoriada la sentencia; además, se requiere la orden del Juzgado para el registro del fallo.

Al descorrer el traslado en segunda instancia, en síntesis, volvió sobre los mismos argumentos que vienen de extractarse.

Por su parte, el extremo pasivo como reparos indicó: en la valoración de las pruebas adosadas al plenario no se tuvo en cuenta las incongruencias que presenta el dictamen de VALORAR S.A.; además, la licencia de urbanización es la que rige el lote y no el Plan Parcial que es la norma urbanística, conforme con el art. 61 de la Ley 388 de 1997; no comparte la forma como fue desestimado el dictamen decretado en forma oficiosa y que no se tenga en cuenta la valoración del dictamen presentado como objeción frente al realizado por VALORAR S.A., el cual fue elaborado acorde con la norma urbanística que es el Plan Parcial y la resolución del IGAC, para el tema del mejor y mayor uso; normas aplicables al

presente caso y concordantes con el mandato Constitucional, en cuanto que la indemnización debe ser justa; no se apreció en debida forma los avalúos elaborados por VALORAR S.A., en menos de dos meses, donde las diferencias fueron de más del 50%.

Dentro de los 3 días siguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento adujo que el Juzgado desechó el dictamen decretado como prueba de oficio para dirimir la objeción presentada contra el allegado con la demanda, porque no realizó la valoración para el año de presentación de la oferta presentada por la demandante; no obstante, que allí se tuvo en cuenta la modificación a la licencia de urbanización inicial; al contrario de lo afirmado por el Despacho, el experto del IGAC refiere a la Licencia de Urbanización C2-193567 del 8 de octubre de 2019, que modificó la Licencia de Urbanización inicial C3-0896 del 13 de julio de 2018, la que no tuvo en cuenta al rendir el dictamen, como lo indica en la parte final de las consideraciones generales, *“De acuerdo con la definición anterior el análisis de la valoración se realizó bajo el planteamiento de un proyecto inmobiliario de vivienda, estrato 4 similar a los proyectos colindantes, no se tuvo en cuenta el desarrollo comercial, no se consideró factible por la absorción del mercado, toda vez que en el sector se encuentra construido Santana mall comercial”*; lo que reafirmó al rendir declaración para sustentar la experticia; siendo improcedente desechar la prueba bajo una apreciación incorrecta; máxime si se tiene en cuenta la propia definición del IGAC de avalúo *“...la estimación del valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta sus*

características físicas, de uso, de investigación y análisis del mercado..."; es decir, que para el avalúo se debe tener en cuenta elementos como la ubicación, topografía, vías de acceso, uso actual y permitido, que establecen las normas urbanísticas y las condiciones de oferta y demanda del mercado inmobiliario.

Además, como se indicó en el auto que decretó la experticia, el perito señala el objeto de la valoración, lo que ratifica la revisión del valor comercial del predio desde la norma urbanística que lo rige, de allí que la valoración y conforme la visita de campo que se hizo a partir de la norma urbanística aplicable, esto es, el P.O.T., y PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ, que se encuentran vigentes; como se precisa en el dictamen y ratifica en la declaración rendida, precisando la jerarquía normativa aplicable y, la razón para la aplicación del principio de mayor y mejor uso, en cuanto a un proyecto de vivienda de tipología NO VIS; como igualmente se precisó en el avalúo Corporativo de la Lonja de Propiedad Raíz, conforme con el Decreto 397 de 2007 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y que la sentencia de primer grado desconoce, teniendo como norma urbanística la licencia de urbanización, con claro detrimento de los intereses de la accionada; elaborar el avalúo a la fecha de su presentación, es una simple actualización en valores; el experto del IGAC explicó los efectos de la licencia de urbanización para el caso concreto; además, no se tuvo en cuenta la sustentación frente a los avalúos allegados.

El dictamen que acogió el Juzgado porque lo observa claro, contundente y se aferra a la licencia de construcción, la cual no existe, desconoce la norma urbanística aplicable; no hace ningún pronunciamiento de lo disímil de los 3 avalúos elaborados por VALORAR S.A., variados a raíz de las objeciones presentadas por la demandada; en septiembre de 2018, se avaluó en \$2.878.895.600,00, en mayo de 2019 \$3.238.757.550,00 y en julio de 2019 \$7.104.703.070,00; al ser interrogado el perito sobre esta situación, indicó que en el segundo dictamen no estaba individualizado el inmueble, lo que no es cierto, como se desprende del numeral 4.4 de la experticia; además, al pronunciarse sobre la objeción presentada a la oferta inicial de mayo de 2019, expone un concepto restrictivo de la normativa aplicable *"... el desarrollo de vivienda VIS es de vital importancia para la aprobación de una licencia de urbanismo y no se puede pasar por alto debido a que ésta también es una obligación del plan parcial y que hace parte de la licencia aprobada..."*; pero al ser preguntado si era correcto indicar que el Plan Parcial Altos de Calasanz, tenía obligación de hacer vivienda VIS, manifestó *"No"*, señalando que ese concepto es de la sociedad VALORAR, aunque fue suscrito por él como representante de ésta; entrando en serias contradicciones para defender su equivoco y haciendo incurrir al Juzgado en error, puesto que en la audiencia pública expresa que la licencia C3-0896 de 2018, de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, es de urbanización y construcción, cuando la licencia indica otra cosa *"POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO"*; considera pertinente tener clara la definición y efectos de una

y otra normativa; pasando a transcribir lo dispuesto por las normas que rigen la materia.

Precisa que, aunque ambas son licencias urbanísticas; la licencia de urbanización difiere de la de construcción, en su concepto y efectos; en este caso, la licencia de urbanización que tiene el lote objeto del proceso, representa la forma como el desarrollador va a distribuir o subdividir su lote, en este caso, Unidad de Actuación Urbanística 6; las vías a desarrollar, los lotes a ceder, las obras de infraestructura para servicios públicos, las zonas privadas que se reserva para los futuros desarrollos constructivos, etc.; que aparecen representados en los planos expuestos por el perito de VALORAR S.A., y el designado por el Juzgado; razón por la cual, el lote No. 7, para la fecha de las experticias no tenía licencia de construcción; no se puede desconocer el principio de mayor y mejor uso del inmueble que se está valorando, porque uno de los puntos determinantes del precio, es el potencial de desarrollo que tiene.

El perito de VALORAR S.A., asume incorrectamente que la licencia de urbanización limita el posible o futuro desarrollo a construir, dejando por sentado una jerarquización incorrecta de las normas urbanísticas; la que fue explicada de forma clara por el experto de la Lonja y el designado por el Juzgado; además, considera que el perito de la demandante en su defensa férrea de la menor valoración, lleva al Juzgado a la concepción de un lote que no es de las mejores condiciones y/o ubicación; para lo cual pasa a transcribir algunos apartes de su versión; al analizar los informes de mayo y julio de

2019, presentados por EPM, señala en la descripción general del sector *"estrato socioeconómico 3 y una buena perspectiva de valorización "PERSPECTIVAS DE VALORIOZACION... son positivas, toda vez que la zona es bastante demandada, en parte por tratarse de un sector en pleno desarrollo de estrato medio, además ofrece vivienda de mediano costo..."* además,. En el acápite de *USOS PREDOMINANTES* *"Predomina el uso residencial con vivienda tipo multifamiliar... Las urbanizaciones del sector son: El Rosal, Infinito, Girasoles, Calasanz Azul, Reserva Serrat, Marsella, etc."*; proyectos predominantes VIS, pero no indica o hace la comparación del mercado para dichos proyectos que son el entorno; como se puede observar en la comparación de mercado de las experticias de la Lonja de Propiedad Raíz y del IGAC, se citan algunos de estos proyectos con el precio de venta y la fuente; los cuales indica. Colige, que en el dictamen de VALORAR S.A., se generó una restricción inexistente con base en la Licencia de Urbanización que tiene toda la Unidad de Actuación Urbanística 6 (U.A.U.6), y que en forma errada el experto denomina de construcción o de urbanización y construcción; del estrato del sector señalado en esa licencia, que no es determinante o definitivo para ese momento; como se precisó en los otros avalúos allegados al proceso; el estrato definitivo se determina al finalizar la construcción, para el cobro diferencial de servicios públicos domiciliarios – Ley 142 de 1994, y para el impuesto predial; en este caso, se trata de un lote pendiente de desarrollo; hacer una crítica a las otras experticias por no tener en cuenta la construcción de las vías, que si consideró VALORAR S.A.; es desconocer que se trata de una obligación del

desarrollador del Plan Parcial, para desplegar las zonas privadas generadas en la Licencia de Urbanización; amén, de lo señalado en el hecho 16 de la demanda; las incongruencias y restricciones creadas en el dictamen allegado por la parte demandante, hacen que no se pueda tener como valor real y justo del predio el allí indicado, porque además se desconoce lo previsto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

No acoger el avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, desbordando lo autorizado en la LICENCIA DE URBANIZACIÓN C3-0896 del 13 de julio de 2018 de la Curaduría Urbana de Medellín, desconoce la definición y alcance de este tipo de licencia; el Juzgado y el perito de la parte demandante, confunden una licencia de urbanización, una licencia de construcción y hasta la misma norma urbanística, P.O.T. o PLAN PARCIAL, cuando son totalmente diferentes; además, le dan a la licencia de urbanización un límite restrictivo o inamovible para los futuros desarrollos, en contraposición de las normas que permiten su modificación; de donde según el experto de la pretensora, la licencia no otorga derechos como la norma lo indica, sino que los restringe y limita; lo que fue acogido en su integridad por el Juzgado; en el dictamen realizado por la Lonja de Propiedad Raíz, se da plena aplicación a la Resolución 620 de 2008 del IGAC, conforme a la norma urbanística aplicable al lote, P.O.T., Acuerdo 62 de 1997 y Plan Parcial Altos de Calasanz, Decreto 397 de 2007; realizando la comparación de mercado para aplicar el método residual; incluso, allí frente al avalúo presentado por VALORAR S.A., indicó: “... sí creo que hay un error y garrafal

porque está desconociendo el principio de mayor y mejor uso. Es subestimar el valor del lote partiendo de la subestimación del uso que pueda llegar a tener..."

El Juzgado desconoce y no tiene en cuenta lo señalado por el perito de VALORAR S.A., frente al cambio de precio o tope de precio de la vivienda de interés social, entre la fecha del dictamen y la oferta de compra, conforme con el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019, donde en la ciudad de Medellín pasó de 135 SMMLV a 150 SMMLV, es decir, varió para el momento de la oferta final que tuvo lugar el 20 de septiembre de 2019; afectando el avalúo elaborado en el mes de julio adiado; al acoger el dictamen de VALORAR S.A., debió actualizar dicha suma teniendo en cuenta el reseñado decreto, y el monto del salario mínimo legal mensual vigente para el año 2023; ascendiendo el valor del predio aproximadamente a \$11.057.838.329,00; una vez aplicada la fórmula de tres simple correspondiente; incluso, se ordena el pago de \$7.101.129.908,00, suma inferior a la señalada por VALORAR S.A.; por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primer grado y, en su lugar, se fije una indemnización justa por el predio a expropiar.

Dentro del término del traslado concedido en segunda instancia, para sustentar el recurso, adujo que el Juzgado desechó el dictamen decretado en forma oficiosa para dirimir la objeción presentada contra el informe aportado por la demandante, donde no tuvo en cuenta la modificación a la licencia de urbanización inicial y la valoración no se efectuó el año de presentación de la oferta; para lo cual pone de

presente lo que expuso el Juzgado en tal sentido; considera que el juzgado parte de una valoración errónea de la prueba, toda vez que el perito del IGAC expuso de manera detallada el estudio realizado y señaló las normas que lo sustentan así como la jerarquización de las mismas y refirió al POT y al Plan Parcial de Altos de Calasanz, transcribiendo lo argumentado en la versión que rindió; indica que no comprende cómo el Despacho desconoció dicho informe bajo una premisa falsa; aspectos que no tuvo en cuenta el perito de VALORAR, para lo cual transcribe algunas de las respuestas a preguntas que le fueron formuladas; además, señala que el Juzgado crea una limitante inexistente con la licencia de construcción, al asumir que lo permitido a desarrollar en el lote es solo viviendas tipo VIS, cuando claramente como lo han expuesto los expertos, no existe esa limitante; pasando a copiar lo que en tal sentido indica el experto de la Lonja; sigue precisando que, los expertos del IGAC, LA LONJA y GESVALT LATAM S.A.S., dan cuenta que las diferencias en sus valores corresponden a la línea de tiempo, esto es, al momento en que fueron elaborados los informes; amén, que no se tuvo en cuenta las exposiciones del perito de La Lonja frente al avalúo del IGAC; cuyos apartes pasa a reproducir; de donde considera que el dictamen del IGAC, realiza un procedimiento similar al de LA LONJA, donde exponen todos y cada uno de los escenarios planteados para el lote, concluyendo con soporte en el principio de mayor y mejor uso, cuál era el valor a asignar al predio de acuerdo a lo solicitado por el Juzgado; no obstante, fue desechado, tal como viene de indicarse.

Frente al informe allegado con la demanda, acogido por el Despacho, procede a reproducir lo considerado por el Juzgado de primer grado; a lo que advierte que el lote no tenía licencia de construcción como se señala, ya que se pudo inducir en error por parte del experto de VALORAR S.A., quien a lo largo de su exposición habló de licencia de construcción, cuando claramente no existe porque la licencia C3-0896 del 13 de julio de 2018, claramente indica: *"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO"*; presentando una clara confusión entre una y otra, cuando tienen diferentes alcances y efectos; no se tuvo en cuenta que el avalúo de VALORAR S.A., tuvo tres variaciones entre los años 2018 a 2019, lo que denota una falta de claridad y contundencia en el estudio adelantado; incluso, entre los dos últimos informes, en un lapso de dos meses, se presenta una variación de más del 100% del monto del avalúo, esto es, en mayo de 2019 indica como valor \$315.000,00 mt2 y en julio de 2019, \$691.000,00 mt2 y, refiere a la licencia de construcción cuando corresponde a la licencia de urbanización; pasando a reproducir lo afirmado tal aspecto por el perito de VALORAR S.A., así como por los otros expertos; quienes coinciden en indicar un error en la experticia de VALORAR S.A., porque aprecia en forma adecuada el potencial desarrollo del lote, bajo el principio de mayor y mejor uso, contrariando las normas y metodologías para los procesos de expropiación; esto es, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008; así como las normas urbanísticas aplicables al predio, en cuanto a que el lote no tenía restricciones en

cuanto a la tipología de vivienda a desarrollar; copia lo señalado sobre tal aspecto por el experto de LA LONJA y, precisa lo conceptuado por la Curaduría en tal sentido y, que incluso fue reconocido por el experto de VALORAR S.A., al rendir declaración, a pesar que resulta contrario a lo consignado en el concepto allegado en julio de 2019, como fundamento a la variación en precio de la oferta del mes de mayo de dicha anualidad; entrando en una serie de contradicciones de tipo técnico y conceptual; transcribe lo dispuesto legalmente frente a la licencia de urbanización y de construcción; las cuales difieren entre sí, como lo reconoció el experto Jorge Medrano en la versión que rindió; considera que el citado profesional asume que el predio vale por lo que el propietario desee o quiera hacer en el mismo, lo que desconoce el principio de mayor y mejor uso y las normas en materia de avalúos y sobre tal aspecto reproduce lo afirmado por los expertos del IGAC y de LA LONJA, coligiendo que VALORAR S.A., no aplicó en debida forma la técnica residual al desconocer la norma urbanística para el lote, aplicando una restricción que no existía en cuanto que solo se podían desarrollar viviendas tipo VIS; además se desconoció el principio de mayor y mejor uso.

En los dictámenes elaborados por VALORAR S.A., se encuentra otra contradicción, porque en la descripción general del sector señala estrato socioeconómico 3 con buena perspectiva de valorización y, en el acápite de usos predominantes, precisa que *"Predomina el uso residencial con vivienda tipo multifamiliar..."*, refiriendo a proyectos predominantemente NO VIS, pero no indica o hace

comparación de mercado para dichos proyectos que son el entorno, como se puede observar en los informes del IGAC y LA LONJA en la comparación de mercado, se citan algunos de estos proyectos con el precio de venta y la fuente, como pasa a consignar en forma detallada; de donde colige que, en la experticia de VALORAR S.A., se generó una restricción inexistente con base en la licencia de urbanización que tiene toda la U.A.U. 6, y que en forma errada el experto denomina de construcción o de urbanización y construcción; además el estrato del sector que se señala en la licencia no es determinante o definitivo para ese momento, como claramente lo indican los otros avalúos; hacer una crítica a los otros informes por no tener en cuenta la construcción de las vías, es desconocer que se trata de una obligación del desarrollador del Plan Parcial, para desarrollar las zonas privadas generadas en la LICENCIA DE URBANIZACIÓN; amén de lo afirmado en el hecho 16 de la demanda; a más, que la vía ya se encontraba construida; que pareciera que el lote avaluado por VALORAR S.A., difiere del visitado por LA LONJA, IGAC y GESVALT LATAM; transcribiendo lo señalado por los peritos en tal sentido.

Continúa refiriendo sobre el desconocimiento del avalúo corporativo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ, trayendo a colación lo precisado por el Despacho sobre tal aspecto; reiterando que el Juzgador fue inducido a error por el perito de VALORAR S.A., como lo expuso líneas atrás; amén, que dicho informe aplica en su integridad lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, bajo el principio de mayor y mejor uso, conforme al POT – Acuerdo 62 de 1999 y al Plan

Parcial de Altos de Calasanz, Decreto 397 de 2007, aplicables al lote; como se realizó la comparación de mercado para finalmente aplicar el método (técnica) residual, como lo explicó el experto, el informe no podía ser desechado; pasa a reproducir lo afirmado por los expertos de LA LONJA y el IGAC; precisa que el Juzgado no tuvo en cuenta la técnica y análisis que exponen los expertos para llegar a sus conclusiones, sino que aplica todo lo contrario y, acoge el informe de VALORAR S.A., desconociendo la normativa en materia de avalúos y lo expuesto por los otros peritos; considera que la experticia de LA LONJA se debe acoger en su integridad, y que se aportó como fundamento de la objeción al informe de VALORAR S.A., cuando cambió el avalúo del lote en un lapso de dos meses, como ampliamente se expuso; además, el dictamen de LA LONJA es de tipo corporativo, esto es, no lo presenta un perito de forma aislada, sino por un grupo de evaluadores y, se valida y unánimemente lo aprueba la Junta de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, todos expertos en la materia.

Sigue precisando que en el dictamen que acogió el Despacho y presentado por VALORAR S.A., no se tiene en cuenta el cambio del precio o tope de precio de las viviendas de interés social, entre la fecha del informe y la oferta de compra, conforme con el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019, que establece que para la ciudad de Medellín, se pasó de 135 SMLMV a 150 SMLMV, lo que modifica sustancialmente el precio dado para el mes de julio de 2019, y el vigente para la fecha de la oferta, radicada o entregada a la demandada el 8 de octubre de 2019; la que debió ser ajustada a los

nuevos valores acorde con lo indicado por el mismo perito de VALORAR S.A.; ascendiendo a una suma aproximada de \$11.057.838.329,00, y no de \$7.104.703.070,00, como se indicó; incluso el Juzgado en la sentencia ordena la entrega de una suma inferior \$7.101.129.908,00. Por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primer grado, en cuanto al valor reconocido por concepto de indemnización según el dictamen presentado por VALORAR S.A. y, en su lugar, acoja el informe elaborado por el IGAC, que fija como monto de indemnización \$15.073.758.470,00, o en su defecto, el fijado por LA LONJA DE MEDELLÍN, en \$13.612.471.425,00; sumas que deben ser debidamente indexadas.

III. CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos: Los recursos de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantean los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿la objeción presentada por el extremo pasivo contra el dictamen allegado por la parte actora, está llamada a prosperar? ¿se debe ordenar la entrega definitiva del bien objeto de expropiación? ¿los honorarios del experto designado de oficio deben ser cancelados por ambas partes?

Caso concreto: La persona jurídica demandada en la respuesta a la demanda, objetó el avalúo presentado por la demandante de conformidad con el art. 399-6 del C.G.P., y como fundamento aporta un avalúo elaborado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, que para el 21 de mayo de 2019, fija el valor del inmueble

objeto de expropiación en \$13.612.467.000,00 y solicita se tenga este como monto de la indemnización, debidamente indexado a la fecha del pago, a cargo de la pretensora. Como razones de la objeción expone:

El avalúo elaborado por VALORAR S.A. y que allegó el extremo activo, no cumple con lo previsto en los numerales 1 y 2 del art. 21 del Decreto 1420 de 1998, que indican que para la realización del avalúo, el evaluador deberá tener en cuenta, entre otros puntos, *“la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo”* y *“La destinación económica del inmueble”*; además, el párrafo del art. 4º de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en el método (técnica) residual, precisa: *“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 del mercado”*.

El estudio realizado por VALORAR S.A., solo tuvo en cuenta la licencia de urbanización, de la cual se podía desistir, cambiar, modificar, etc. Cuando lo correcto era analizar todas las opciones conforme con el Plan Parcial de Altos de Calasanz, para determinar el valor del predio, de acuerdo a

las normas que regentan la materia; aspectos que fueron advertidos a EPM y se negó a considerarlos, sin consultar con otro evaluador para determinar el verdadero valor del inmueble; si bien en el informe del 17 de julio de 2019, de VALORAR S.A., se redacta un capítulo sobre la reglamentación urbanística según el Plan Parcial aprobado por el Decreto 397 de marzo de 2007, indicando que predomina el uso residencial y refiere al método residual que se debe desarrollar bajo el principio de mayor o mejor uso; la investigación se realizó teniendo en cuenta la licencia aprobada para el desarrollo de un 78% para viviendas VIS y un 22% para NO VIS y, el avalúo lo enfoca en que *“específicamente el lote número 7 se va a desarrollar con dos torres de apartamentos tipo VIS (consecuencia con la Licencia de Urbanización ya obtenida por el constructor)”*, sin desarrollar el principio de mayor y mejor uso, que es de obligatoria aplicación, dada las otras tipologías permitidas por el Plan Parcial para llegar a un avalúo justo y equitativo, lo que conlleva a un detrimento en el patrimonio de la demandada. Lo anotado, fue corroborado en el escrito del 17 de julio de 2019, remitido por VALORAR S.A., a la demandante y que obtuvo la demandada mediante derecho de petición, del cual transcribe el párrafo 3 de la página 2; considera, que el avalúo parte de un grave error conceptual sobre la tipología de los inmuebles con los que se podía desarrollar el lote expropiado; de acuerdo al concepto emitido por la Curaduría Tercera de Medellín, el Plan Parcial Altos de Calasanz adoptado por el Decreto 397 del 6 marzo de 2007, *“no tiene como obligación del plan desarrollar vivienda de interés social en toda el área de planificación*

como residencial y como uso principal la vivienda en todas sus tipologías, agregando que serán los diseñadores de cada unidad y el mercado inmobiliario el que determine el precio de la venta de las viviendas proyectadas”; criterio de obligatorio acogimiento por VALORAR S.A., al tenor del art. 6-3 de la Resolución 620; considera que se trata de un avalúo incorrecto.

Al efecto tenemos; como anexo de la demanda se trajo el denominado “*Informe de avalúo comercial SIV-190517-40428*”, elaborado por VALORAR S.A., en el mes de mayo de 2019, que asignó al predio un valor de \$3.238.757.550,00; el que no fue aceptado por la sociedad demandada según escrito del 20 de junio de 2019; lo que llevó a la elaboración de un nuevo informe por parte de VALORAR S.A., el 17 de julio de 2019, donde fijó como avalúo comercial del predio \$7.104.703.070,00; valor de la vía requerida para acceder al lote \$849.174.159,00, monto total a negociar sin el costo de la vía \$6.255.528.911,00 y, como reglamentación urbanística indica:

“El Plan Parcial decretado para el sector se regula por el anterior P.O.T. de Medellín adoptado mediante Acuerdo 062 de 1.999. Mediante el Decreto 297 de marzo de 2.007 se adopta el Plan Parcial Altos de Calasanz. Los lotes se ubican en el Polígono de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Z4_D_3 a continuación, se enuncian los parámetros normativos generales que rigen para los lotes motivo de estudio”.

Igualmente, alude al art. 50 del Plan Parcial, que en lo pertinente dispone:

“Artículo 50°. USOS DEL PLAN PARCIAL. La categoría de uso del suelo asignada al área de planificación del presente plan parcial de conformidad con el Acuerdo 062 de 1999, es el residencial. De manera específica este plan parcial establece la posibilidad de realizar desarrollos en los usos descritos en la siguiente tabla, derivados de la Tabla de Usos del Acuerdo citado, utilizando la edificabilidad asignada para tal efecto en cada Unidad de Actuación Urbanística.

<i>Usos principales: Vivienda en todas las tipologías</i>

Como fundamento inserta la Resolución C3-0896 del 13 de julio de 2018, emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, *“Por medio de la cual se otorga una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo”*.

En el acápite denominado *“Características generales del terreno”*, consignó: *“Con el fin de definir el valor del metro cuadrado del lote # 7 que es requerido por EPM, y ya que cada lote que conforman la unidad 6 tienen matrículas independientes y las cesiones correspondientes ya fueron entregadas, es válido realizar el análisis valuatorio únicamente sobre el lote número 7 y no sobre toda la unidad de actuación. Pero se hace claridad que los análisis correspondientes se hacen de acuerdo a la licencia suministrada y aprobada por la entidad contratante”*.

El numeral 7, refiere al método de avalúo, indicando: *“Para la determinación del valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, para terreno, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008)”*; trayendo a colación lo previsto en los arts. 1, 2 y 4, método de comparación o de mercado, método de capitalización de rentas y método (técnica) residual, respectivamente.

Igualmente, en el numeral 9 *“Consideraciones generales”*, precisa los factores positivos y negativos que tuvieron en cuenta y, en el acápite de investigación económica, indicó:

“Se establece el valor del terreno a partir del mejor y mayor uso que pueda tener (desarrollo de proyecto constructivo residencial – Residual), de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo. Se tuvieron en cuenta las cantidades expuestas en la licencia de urbanismo aprobada y suministrada, además de los parámetros que plantea el decreto 397 del 2007 Por el cual se adopta en suelo de expansión urbana el Plan Parcial de Desarrollo Altos de Calasanz. Todas las cantidades acá expuestas fueron tomadas de la licencia de urbanismo aprobada.

“El cálculo del desarrollo del método se hace sobre el lote número 7 con matrícula independiente que pertenece a la UAU 6 y que ya entregó sus cesiones correspondientes.

“Según licencia y planos aprobados de la Unidad de Actuación número 6 del Plan Parcial Altos de Calasanz, se considera un desarrollo de un 78% en VIS y un 22% en NO VIS y específicamente el lote número 7 se va a desarrollar con dos torres de apartamentos tipo VIS (consecuente con la Licencia de Urbanización ya obtenida por el constructor).

“El valor de venta de esta tipología de vivienda se toma de acuerdo a lo que establecen las leyes colombianas (135 smmlv). Para el cálculo de los costos directos de construcción de los apartamentos se tomó la tipología multifamiliar vis de la revista construdata edición 191, para los costos directos de construcción de los parqueaderos se tomó de un estudio hecho por la lonja de propiedad raíz de Medellín.

“... Para el valor de venta de los locales comerciales se hizo una investigación de mercado en el sector, específicamente en el mall Santana, el cual es la zona comercial más cercana y relevante de la zona.

“... Para el cálculo de los costos directos de construcción de los locales se tomó la tipología de bodega de la revista construdata edición 191.

“Las unidades habitacionales que se plantean en cada unidad correspondiente a las densidades e índices de construcción máximos que permite el plan parcial y que ya están definidos para cada lote que hace parte de la unidad de actuación 6.

“Así mismo se consideran estos desarrollos en función de que el terreno tenga el suficiente soporte de carga y que se realicen los estudios de suelos que definan su construbilidad.

“Se aclara que como el lote número 7 ya entregó sus respectivas cesiones con el compromiso de adecuar las que sean necesarias especialmente la vía que llegue hasta el lote y es un terreno neto el valor presentado por metro cuadrado y global del lote número 7, presentado en el capítulo 11 del informe de avalúo corresponde a éste valor neto, es decir, que este valor representa un lote libre de cesiones, entendiéndose éstas no solo como cesiones de terreno, sino también las respectivas adecuaciones que deben realizarse a estos terrenos cedidos ya sea para vías, espacio público o equipamientos. En caso de que estas cesiones no estén cumplidas a cabalidad (Cesión y adecuación) en el momento de una venta, deberá descontarse al valor total de avalúo el costo de éstas.

“En cuanto al valor de la negociación, se debe tener claridad sobre el tema de la vía de acceso, pues si bien el propietario ya cumplió con las cesiones obligatorias al municipio, en la actualidad físicamente no se cuenta con la construcción de dicha vía. Sin embargo, para lo requerido por el solicitante esa vía debe estar en funcionamiento al momento de la compra, por ello se realiza un presupuesto de la misma para el interesado desarrollar esta obra y poder tener acceso al lote 7.

“Se debe tener en cuenta que ya el valor comercial que se entrega en este documento incluye el valor de todas las obligaciones lo que me asegura un lote neto”.

Luego refiere a la mesa consultiva de avalúos y relaciona los 5 miembros, de quienes indica que son asesores metodológicos y establecen los valores que se presentan.

Del análisis del reseñado medio de convicción, se tiene que, al contrario de lo argumentado por el extremo pasivo, en el informe se evidencia sin esfuerzo alguno, que cumple con lo previsto en los numerales 1 y 2 del art. 21 del Decreto 1420 de 1998, que establecen:

“Artículo 21.- *Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:*

“1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

“2. La destinación económica del inmueble”.

Igualmente, cumplió con lo previsto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, pues como método del avalúo consigna el previsto en los arts. 1º, 2º y 4º de dicha normativa, esto es, método de comparación o de mercado, método de capitalización de rentas y método (técnica) residual; además, el acápite de investigación económica da cuenta que se desarrolló el principio de mayor y mejor uso, conforme con

la normatividad que regenta la materia, el tipo de inmueble, sus características, usos y proyectos a desarrollar al momento del avalúo; aspectos que no desvirtuó la parte demandada.

Es más, en el informe elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, que allegó la pasiva, entre otros documentos, que sirvieron de soporte para el avalúo, refiere a la Resolución C3-0896 del 13 de julio de 2018, emitida por la Curaduría Urbana Tercera de la ciudad y que en el acápite denominado información general, establece:

“Lote de terreno que hace parte del Plan Parcial Altos de Calasanz, ubicado en zona occidental del municipio de Medellín. El sector se caracteriza por el proceso de desarrollo de viviendas multifamiliares en altura y de estrato medio”.

Sobre la actividad económica, consignó: *“Lote destinado al desarrollo inmobiliario en vivienda multifamiliar”.*

En el avalúo refiere que existen varios métodos y técnicas reconocidas, contenidas en las normas expedidas por el IGAC o en normas técnicas y estudios adelantados por entidades que son autoridades en la materia, como las Normas Técnicas Sectoriales, resultado de los Comités Técnicos Sectoriales que se desarrollan en el país; las cuales cuentan con un soporte técnico e incluyen procedimientos estadísticos y/o matemáticos que soportan el valor; precisa que, para realizar el avalúo se usaron las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, esto es, el método de comparación

o de mercado y método técnica residual; aspectos que coinciden con los reseñados por VALORAR S.A., en cuanto a los métodos establecidos por el IGAC y la conformación del comité técnico o mesa consultiva de avalúos. Es más, en el numeral 9 "*Investigación económica*", al igual que en el dictamen aportado por la actora, igualmente refiere a los miembros que hacen parte de la junta de avalúos corporativos, que son asesores metodológicos y acompañan la definición de los valores que presentarán; pasando a reseñar en forma detallada la investigación indirecta adelantada; presentado como valor final del bien \$13.612.467.000,00.

Al contrario de lo afirmado por el recurrente – objetante, estos fundamentos no desvirtúan ni contrarrestan el informe que trajo la parte actora y, en cambio, lo ratifican en cuanto a la metodología y la normatividad aplicada, así los valores asignados al predio no coincidan o sean disimiles.

En relación al dictamen decretado en forma oficiosa por el Juzgado de conocimiento, elaborado por el experto Juan David Botero Agudelo, se observa que el mismo no se tuvo en cuenta por el juzgador de primer grado, porque el avalúo del bien se realizó para la fecha de su elaboración, 02 de marzo de 2022, asignando un valor de \$15.114.201.900,00 y como fundamento trae lo previsto en la Resolución C3-0896 del 13 de julio de 2018, expedida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín y a pesar, de que igualmente trae a colación lo ordenado en la Resolución C2-19-3567 del 8 de octubre de 2019, que modifica la anterior, no se puede

recriminar el informe elaborado por VALORAR S.A. porque para la época en que lo realizó, mayo de 2019, esa resolución aún no se había expedido y, se tenía que acoger al numeral 1º del art. 21 del Decreto 1420 de 1998, en cuanto a que el evaluador deberá tener en cuenta para la realización del avalúo: *“La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo”*. Es más, el dictamen allegado como soporte de la objeción, tampoco alude a la resolución, porque para ese momento no se había expedido.

No obstante lo anterior, el Tribunal observa que en la reseñada experticia, más concretamente, en el acápite métodos del avalúo, advierte que existen varios métodos y técnicas reconocidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, o en normas técnicas y estudios adelantados por entidades que son autoridad en la materia, como las Normas Técnicas Sectoriales, resultado de los Comités Técnicos Sectoriales que se desarrollan en el país; que cuentan con un soporte técnico e incluyen procedimientos estadísticos y/o matemáticos que soportan el valor y, como métodos a aplicar indican los previstos en los arts. 1º y 4º de la Resolución 620 de 2008, esto es, métodos de comparación o de mercado y, método (técnica) residual; aspectos que coinciden con la normativa y métodos utilizados por VALORAR S.A., lo que ratifica dicho dictamen y, en ningún caso lo desvirtúa; incluso, el método utilizado por el experto para determinar el valor del bien fue la metodología residual, como lo precisó en el ítem 11, denominado investigación económica: *“El análisis planteado para hallar el valor del lote*

objeto del peritaje fue la metodología residual, este método permite hallar el valor del lote teniendo en cuenta las características propias del inmueble, tales como ubicación, normatividad urbana y características físicas del mismo”.

En torno al principio de mayor y mejor uso, precisó:

“La determinación del mayor y mejor uso implica considerar lo siguiente:

“a. Lo que se consideraría razonable por los agentes del mercado para determinar si un uso es físicamente posible.

“b. Cualquier restricción legal sobre el uso del activo para atender el requisito de ser legalmente permitido, por ejemplo, las designaciones de urbanismo/zonificación que se han de tener en cuenta, así como la probabilidad de que estas cambien.

“c. El requisito de que el uso sea financieramente factible tiene en cuenta cuando un uso alternativo físicamente posible y legalmente permitido, genera suficiente retorno a un agente de mercado típico, después de tener en cuenta los costes de conversión a dicho uso, sobre el retorno del uso existente.

“- De acuerdo con la definición anterior el análisis de la valoración se realizó bajo el planteamiento de un proyecto inmobiliario de vivienda, estrato 4 similar a los proyectos colindantes, no se tuvo en cuenta el desarrollo comercial, no

se consideró factible por la absorción del mercado, toda vez que en el sector se encuentra construido Santana mall comercial”.

Lo que confirma los estudios y análisis realizados por el experto de VALORAR S.A., en cuanto al proyecto inmobiliario a desarrollar, siendo posible el dejar de considerar algunos aspectos en cuanto a la proyección no solo del predio sino de las edificaciones proyectadas; pues en el dictamen que viene de escrutarse, como se puede observar, no se tuvo en cuenta el desarrollo comercial, lo que per se no es suficiente para desestimarlos.

Aunado a lo antedicho, en comunicado del 10 de mayo de 2019, remitido por la señora Curadora Urbana Tercera de Medellín, al ingeniero Rodrigo Alejandro Henao García, consignó: *“En atención a su solicitud, me permito informarle que el plan parcial Altos de Calasanz adoptado mediante decreto 397 del 6 de marzo de 2007, no tiene como una obligación del plan desarrollar vivienda de interés social, dicho decreto en su artículo 50 indica como categoría de uso del suelo en toda el área de planificación como residencial y como uso principal la vivienda en todas sus tipologías.*

“Serán los diseñadores de cada unidad y el mercado inmobiliario el que determine el precio de venta de las viviendas proyectadas.

“Por lo anterior, si es posible modificar la licencia de urbanización de la unidad de actuación urbanística No. 6”.

Consideraciones que ratifican y refuerzan el análisis realizado por el experto de VALORAR S.A.; donde quedó claro que, si bien en el predio no existe la obligación de construir vivienda de interés social, tampoco se descarta, puesto que el bien tiene como uso principal la vivienda en todas sus tipologías; además, lo que se tenía proyectado para ese momento podía servir de base para el avalúo.

Frente a lo igualmente reclamado, porque el experto de VALORAR S.A., en el dictamen no tuvo en cuenta lo previsto en el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019, que establece que en la ciudad de Medellín la vivienda de interés social pasó de 135 SMMLV a 150 SMMLV; no es procedente, porque como ya se advirtió, conforme con el numeral 1º del art. 21 del Decreto 1420 de 1998, el evaluador para la realización del avalúo, debe tener en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de elaborar el avalúo y dicha normativa fue expedida con posterioridad a la realización de la experticia. Pero es más, el precio que allí se determina es para vivienda, que por sus características se denomina de interés social, incluso con participación del Estado, cuando en este caso el avalúo recae sobre el valor de un lote o terreno, lo que es diferente.

Finalmente, se pone de presente que precisamente la licencia que la demandada había obtenido para una urbanización, que es diferente a la de construcción, según lo explica, estaba proyectada para construir en el lote objeto de expropiación, un porcentaje mayor de vivienda de interés social (78%), al

de otra tipología y locales comerciales; lo que pone de presente que en tal sentido, la demandada por su trayectoria y por ser profesional en el ramo y dada la dimensión del proyecto, a través de sus profesionales, ya había realizado estudios sobre el mejor aprovechamiento del terreno para determinar lo que le era más ventajoso económicamente, lo que además, implica tener en cuenta todas las características del terreno y otras variables, como normatividad y la demanda y oferta del mercado; luego, no se advierte razón para que se duela del dictamen por haber tenido en cuenta este tópico para determinar el avalúo, lo que además implica un desconocimiento de sus propios actos, sin que se adviertan razones válidas y contundentes para ello; a lo que se agrega, que no abonó argumentos contundentes para desvirtuar la pericia en este sentido.

Por estas razones, la objeción presentada por el extremo pasivo frente al informe allegado por la demandante, elaborado por VALORAR S.A., donde se determina el valor de la indemnización, no está llamado a prosperar y, por lo tanto, tiene valor legal y probatorio para determinar el monto de la indemnización, como acertadamente lo coligió el Juzgador de primer grado.

Dilucidado lo anterior, el Tribunal pasa a pronunciarse sobre las inconformidades expuestas por la parte demandante contra la sentencia de primer grado; así: En cuanto a que EPM no puede cubrir el pago del 50% de los honorarios fijados al experto Juan David Botero Agudelo y los debe cancelar en su totalidad la demandada porque se decretó en

virtud de la objeción que presentó al avalúo que la demandante allegó con la demanda, sin que sea una prueba decretada de oficio; amén, que el monto de los honorarios (\$20.000.000,00), resulta excesivo porque el dictamen no fue relevante para resolver la objeción planteada y, el experto no sustentó ningún tipo de gastos, conceptos y cifras que justifiquen ese valor.

Al efecto, la Sala advierte que, en torno a los honorarios de los auxiliares de la justicia, el art. 363 del C.G.P., en lo pertinente ordena:

“El juez, de conformidad con los parámetros que fije el Consejo Superior de la Judicatura y las tarifas establecidas por las entidades especializadas, señalará los honorarios de los auxiliares de la justicia, cuando hayan finalizado su cometido, o una vez aprobadas las cuentas mediante el trámite correspondiente si quien desempeña el cargo estuviere obligado a rendirlas. En el auto que señale los honorarios se determinará a quién corresponde pagarlos.

“Las partes y el auxiliar podrán objetar los honorarios en el término de ejecutoria del auto que los señale. El juez resolverá previo traslado a la otra parte por tres (3) días.

“Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la providencia que fije los honorarios la parte que los adeuda deberá pagarlos al beneficiario, o consignarlos a la orden del juzgado o tribunal para que los entregue a aquel, sin que sea necesario auto que lo ordene.

"Cuando haya lugar a remuneración de honorarios por concepto de un dictamen pericial no se podrán exceder las tarifas señaladas por el Consejo Superior de la Judicatura, ni las establecidas por las respectivas entidades, salvo cuando se requieran expertos con conocimientos muy especializados, caso en el cual el juez podrá señalar los honorarios teniendo en cuenta su prestancia y demás circunstancias".

De donde se tiene, que los honorarios a los auxiliares de la justicia no se fijan en la sentencia, pues no corresponde decidirlo en esta providencia, que es la que resuelve sobre las pretensiones invocadas por el demandante y las excepciones de mérito invocadas por la demandada, por que como lo ordena la norma que viene de transcribirse, tanto los honorarios como la decisión sobre a quién corresponde pagarlos se debe emitir mediante auto, para respetar el trámite legalmente previsto, que debe imprimir el mismo juez en caso de que sean objetados; siendo a todas luces improcedente, que tal punto sea resuelto al momento de proferir el respectivo fallo, como aconteció en el presente caso; por lo tanto, el Juzgado debe proceder a la fijación de los honorarios al auxiliar de la justicia y determinar a quién corresponde pagarlos, mediante auto como lo manda la reseñada norma y, con sujeción al procedimiento allí establecido. Por estas razones, se revocará este ítem de la sentencia.

De otra parte, en relación a la inconformidad con el numeral sexto de la parte resolutive de la sentencia de primer grado,

porque no dispuso la entrega definitiva del inmueble, porque ya había sido entregado en forma anticipada, desconociendo lo previsto en el numeral 9 del art. 399 del C.G.P.; además, que se requiere para el registro del fallo; el Tribunal pone de presente que la entrega definitiva del bien objeto de expropiación, se debe realizar una vez ejecutoriada la sentencia y consignado el valor de la indemnización a órdenes del juzgado, como categóricamente lo dispone el art. 399-9 del C.G.P., al ordenar: *"Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien"*.

De donde se sigue, que la sentencia no tiene que resolver sobre la entrega definitiva del bien, porque sobre esta se decide con posterioridad como viene de precisarse.

Ahora, en cuanto al valor que se reconoció a favor de la demandada como indemnización, se tiene que conforme lo señala la demanda, por dicho la parte actora consignó en la cuenta de depósitos judiciales \$7.104.703.070,00; siendo esta la suma que se entregará al extremo pasivo, y no \$7.101.129.908,03, como lo ordenó el señor Juez a quo.

Conclusión: Consecuente con lo anterior, se revocarán los numerales quinto y sexto de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, se aclarará el numeral cuarto en la forma que viene de indicarse y, se confirmarán los demás.

Se condenará en costas al extremo pasivo a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho causadas en

segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$2.600.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán por el a quo.

IV. RESOLUCIÓN:

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

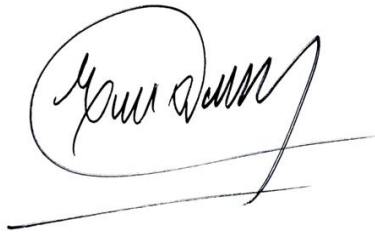
- 1.** Por lo dicho se revocan los numerales quinto y sexto de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, y se confirman los demás; aclarando el numeral cuarto en cuanto que el valor de la indemnización a pagar a la accionada, lo es \$7.104.703.070,00, conforme lo señalado en la demanda y consignado en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado, y no \$7.101.129.908,03, como lo ordenó el señor Juez a quo.
- 2.** Se condena en costas al extremo pasivo a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$2.600.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes

(Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán por el a quo.

3. Una vez ejecutoriada la presente decisión, devuélvase el expediente a su lugar de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ