

Honorables Magistradas
GLORIA MARÍA GÓMEZ M.
ADRIANA BERNAL V.
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA

REF.: PROCESO DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL
DERECHO
DTE: ORLANDO CAMPO CASTRO
DDOS: MUNICIPIO DE MEDELLÍN y EDU
ASUNTO: APELACIÓN FALLO
RADICADO: 2015-01319-00

LUIS ARTURO HENAO TORRES, abogado en ejercicio, en calidad de apoderado judicial del señor ORLANDO CAMPO CASTRO, en el proceso de la referencia, en forma respetuosa y dentro del término previsto, a través de este escrito me permito presentar recurso de apelación contra el fallo emitido por su despacho, el cual sustento de la siguiente manera:

ARGUMENTACIÓN DEL DESPACHO

Los argumentos del despacho para denegar las pretensiones de la demanda se apoyan básicamente en que no se logró desvirtuar la presunción de legalidad que revisten los actos administrativos demandados y por ende el precio fijado por la administración como indemnización y porque según el fallo la parte demandante no aportó las pruebas que reúnan las calidades necesarias para generar convicción de que el precio fijado por la administración no corresponde con la realidad.

CONSIDERACIONES GENERALES

Con la demanda se pretendía la declaratoria de nulidad de las Resoluciones No. GG 954 del 31 de diciembre de 2014 y la

modificación GG 507 del 16 de junio de 2014 proferidas por la EDU, Empresa de Desarrollo Urbano, entidad adscrita al municipio de Medellín, que declaró la expropiación del inmueble del señor ORLANDO CAMPO CASTRO, ubicada en el barrio Aranjuez de Medellín, consistente en un edificio de tres plantas, en buen estado, con accesos independientes, y no sometido a régimen de propiedad horizontal; por considerar que es violatoria de sus derechos constitucionales y no consulta las debidas acciones del Estado para un caso tan complejo como la expropiación de una vivienda en razón de la construcción de una obra pública, en la cual se puso en estado de zozobra a toda una comunidad.²⁶⁹

El inmueble de la demandante señor ORLANDO CAMPO CASTRO fue expropiado a raíz de la construcción de la conexión oriente-occidente de la ciudad, o sea del llamado puente de la “Madre Laura”, quedando su familia afectada (al igual que muchas otras) en estado de desamparo, violándose sus más mínimos derechos legales y constitucionales, pues además de la pérdida de su arraigo, por versen obligados a salir del sector residencial donde vivieron muchos años y donde tenían su entorno inmediato familiar y social, les fue pagada una irrisoria suma por sus inmuebles, así: aproximadamente sesenta y ocho millones de pesos, repartidos de acuerdo a los valores puestos para cada nivel, según sus metros cuadrados, pero igualmente de arbitrario. Se violó el artículo 51 de la carta política cuando reza que **todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna**, porque con las sumas de dinero ofrecidas a mis poderdantes era imposible conseguir vivienda digna similar o mejor, que sustituyeran las expropiadas, como ya se dijo, conseguidas con el producto del trabajo de toda una vida. La alternativa que les quedaba a mi cliente era buscar un préstamo en una entidad bancaria para completar el valor de otra vivienda en condiciones similares, pero ello era imposible porque su condición económica y sus reducidos ingresos familiares se lo impedían.

De esta manera quedó esta familia en unas condiciones deplorables, después de haber tenido una vivienda de tres plantas, y que según los informes presentados, que reposan en el expediente, estaba en buenas condiciones, pues tenía fachada revocada (tableta, granito y revoque), pisos interiores en cerámica, madera y cemento, baños enchapados, muros revocados y pintados, puertas adecuadas, cubierta de losa, servicios públicos de agua, luz, teléfono y gas; vías de acceso y transporte público bueno; es decir que las condiciones del apartamento eran relativamente buenas, pues el edificio a pesar de ser sencillo tenía mejoras adicionales incorporadas durante años por sus propietarios y lo indispensable para vivir dignamente.

Los expropiados esperaban recibir unas sumas de dinero adecuadas para adquirir otros inmuebles, que agregadas a las compensaciones, los otros incentivos prometidos, daño emergente, lucro cesante y daños morales causados, pudieran compensar mínimamente los enormes perjuicios causados, pero la empresa VALORAR S.A., entidad que opera al servicio de la EDU, hizo un avalúo muy inferior según criterio del expropiado, burlando el municipio de Medellín, esta manera, los más elementales derechos de la familia expropiada.

HECHOS PROBADOS EN EL PROCESO

Toda la prueba documental aportada al proceso (con la demanda) demuestra que se trataba de un inmueble de tres niveles, sin desglobar. El inmueble del demandante fue expropiado a raíz de la construcción de la conexión oriente-occidente de la ciudad, o sea del llamado puente de la “Madre Laura”, quedando su familia afectada (al igual que muchas otras) en estado de desamparo, violándose sus más mínimos derechos legales y constitucionales, pues además de la pérdida de su arraigo, por verse obligada a salir del sector residencial donde vivió muchos años y donde tenían su entorno inmediato familiar y social, con la irrisoria suma avaluada y pagada por su inmueble (aproximadamente sesenta y ocho millones

de pesos) se violó el artículo 51 de la carta política cuando reza que **todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna**, porque con la suma de dinero ofrecida a mi poderdante era imposible conseguir vivienda digna similar o mejor, que sustituyera la expropiada, como se dijo, conseguida con el producto del trabajo de toda una vida. La alternativa que le quedaba a mi cliente era buscar un préstamo en una entidad bancaria para completar el valor de otra vivienda digna pero ello era imposible porque su condición económica y sus reducidos ingresos familiares se lo impedían.

De esta manera quedó esta familia en unas condiciones deplorables, después de haber tenido una vivienda de tres plantas, y que según los informes presentados, que reposan en el expediente, tenían fachada revocada, estucada y pintada, pisos embaldosados, baños enchapados con baldosín decorado, escalas en granito, es decir que las condiciones de la vivienda eran relativamente buenas, pues el edificio a pesar de ser sencillo tenía mejoras adicionales incorporadas por su propietario y lo indispensable para vivir dignamente.

Los expropiados esperaban recibir una suma adecuada, que agregada a los otros incentivos prometidos, daño emergente, lucro cesante y los daños morales causados, pudiera compensar mínimamente los enormes perjuicios causados, pero la empresa VALORAR S.A., entidad que opera al servicio de la EDU, hizo un avalúo muy inferior, burlando de esta manera los más elementales derechos de la familia expropiada.

Toda la prueba documental aportada al proceso demuestra que un inmueble de tres plantas con área total construida, ubicado en el barrio Aranjuez, en un sector popular, pero con relativa cercanía al centro de la ciudad y con muchas facilidades de transporte para el desplazamiento a otros sectores de la ciudad, y donde tenía todo su arraigo.

Los testigos presentados por la EDU se limitan a manifestar que la entidad cumplió la normatividad exigida por la ley, y concretamente

la Resolución No. 620 del IGAC; sin embargo, se visualiza que ello no se cumplió estrictamente por las siguientes razones:

1. El método utilizado para los avalúos de la construcción es el de **comparación o de mercado** (artículo 1) que exige “establecer el valor del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas deben ser clasificadas, analizadas, e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

Según la EDU la entidad acató la normatividad exigida por la ley, y concretamente la Resolución No. 620 del IGAC; sin embargo se visualiza que ello no se cumplió estrictamente por las siguientes razones:

Según la EDU, entidad adscrita al municipio de Medellín, encomendó la labor del avalúo a la empresa VALORAR. Acá se presenta el problema de fondo pues según se observa no hay información que se hubiera comparado con inmuebles similares del sector, y ello se comprobó con los testigos presentados Valorar y el municipio de Medellín, quienes nada ilustraron al respecto.

2. Según las declaraciones recibidas en el proceso de los técnicos e ingenieros de la EDU, SANTIAGO BONILLA, JOHANA GALEANO y JORGE MEDRANO, dicha entidad, adscrita al municipio de Medellín, encomendó la labor del avalúo a la empresa VALORAR, y concretamente al Dr. ALEXANDER ZULUAGA, quien estaba al frente del supuesto trabajo de campo, pero este señor no compareció a ninguna de las audiencias a las que fue citado. Acá se presenta el problema de fondo pues los citados no dieron la claridad esperada. El señor SANTIAGO BONILLA, dijo desconocer

la edad exacta del inmueble expropiado; no conoce si el tiempo desde el avalúo a la expropiación fue superior a un año, respecto a los daños morales que no eran calculables, y así sucesivamente; es decir un testigo con muchas imprecisiones.

La testigo señora JOHANNA GALEANO al responder dijo desconocer si se pagaron lucro cesante, daño emergente, daños morales, y en general, a pesar de haber hecho un supuesto acompañamiento a la familia expropiada, no aportó muchos elementos; no hay claridad suficiente para conocer la edad exacta del inmueble (elemento muy importante en la depreciación), al parecer el avalúo realizado se aplicó después del año en que tenía vigencia; en la definición del precio del metro cuadrado se desfasó el coeficiente de variación que según el IGAC debe ser máximo del 7.5%, y el presentado por VALORAR tiene un desfase que puede afectar al propietario o ir en detrimento del Estado. No hay claridad respecto a compensaciones, daño emergente y lucro cesante, y mucho menos inclusión de daños morales.

¿En el valor del inmueble fijado por VALORAR fue catalogada la vivienda como de interés social? No es claro según los mismos testigos presentados.

EDU, afirma en Resolución que reconoció el pago de daño emergente y lucro cesante, pero ello no se dio. No hubo compensaciones ni pago de perjuicios, pues supuestamente no estaban vigentes; respecto a la edad del inmueble no es sencillo determinarla técnicamente entonces se afirma que la calculan según su criterio personal; ¿si la propiedad hubiera estado sometida a régimen de propiedad horizontal hubiera cambiado ostensiblemente el valor del avalúo? Se desconoce. Respecto a la comparación del precio del inmueble con otros similares se desconoce, pero esto tampoco se dejó consignado en el informe de VALORAR.

Lo anterior significa que se presentaron numerosas imprecisiones en la determinación del valor del inmueble de mis clientes, que se pueden catalogar como error grave del avalúo. Como se ha manifestado en el proceso, si la investigación directa en el sector se

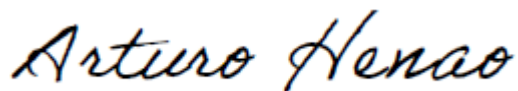
hizo entre los años 2011 y 2012, y la Resolución de expropiación fue en 2014 hay un desfase pues según la norma el tiempo del avalúo no puede ser superior al año.

De otro lado debe tenerse en cuenta que rápidamente el municipio llegó con sus máquinas a tumbar las construcciones, por lo cual no les dio tiempo a los afectados para haber conseguido unos evaluadores que les permitieran hacer otros avalúos más objetivos.

Lo anterior significa que el municipio, la EDU y VALORAR no obraron con los criterios técnicos ni la rigurosidad que el caso ameritaba, y se demuestra que mis mandantes tienen razones de sobra para que se declare la nulidad de las Resoluciones expresadas y se reconsidere el precio indemnizatorio, por lo cual solicito muy respetuosamente, se otorgue el recurso de apelación y finalmente se acojan las pretensiones de la demanda.

De las Señoras Magistradas,

Con todo respeto,

A handwritten signature in blue ink that reads "Arturo Henao". The script is cursive and fluid.

LUIS ARTURO HENAO TORRES

T.P. 124421 C. S. de la J.

C.C. 8.457.417