

Cartagena de Indias D. T. y C., veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022).

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Medio de control</b>   | NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO ESPECIAL - ÚNICA INSTANCIA |
| <b>Radicado</b>           | 13001-23-33-000-2013-00435-00                                     |
| <b>Demandante</b>         | JESÚS CARRILLO OLIER  |
| <b>Demandado</b>          | DISTRITO DE CARTAGENA   |
| <b>Tema</b>               | CONTROVERSIA DE PRECIO DE EXPROPIACIÓN                            |
| <b>Magistrado Ponente</b> | LUÍS MIGUEL VILLALOBOS ÁLVAREZ                                    |

## II.- PRONUNCIAMIENTO

Procede la Sala a dictar Sentencia de Única Instancia dentro del proceso que en ejercicio del medio de control de Nulidad y Restablecimiento del Derecho especial, promueve el señor JESÚS CARRILLO OLIER contra el DISTRITO DE CARTAGENA.

## III.- ANTECEDENTES

### 1. DEMANDA

#### 1.1 Pretensiones

Que, conforme lo dispone el numeral 8º del artículo 71 de la Ley 388 de 1997, se disponga elevar los precios indemnizatorios reconocidos por las Resoluciones Nos. 2814 de 19 de diciembre de 2012, que resolvió la objeción al dictamen pericial y ratificó el avalúo; y las Resoluciones Nos. 2837 y 2836 de 20 de diciembre de 2012, por las cuales se decretó la expropiación de los Lotes 1 y 2, porciones de los predios citados en dichos actos; y sus modificatorios o reformas contenidas en las Resoluciones Nos. 2882 y 2888

de 27 de diciembre de 2012 y las Nos. 2519 de 10 de abril de 2013 y 2578 de 11 de abril de 2013. Porciones de terreno que describen así:

- Una porción de terreno con cabida de 23.264 m<sup>2</sup>, cuyo precio indemnizatorio fue fijado en \$65.000 por metro cuadrado, para un total de UN MIL QUINIENTOS DOCE MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS M.C. (\$1.512.160.000), tomado del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-99935 y referencia catastral 0001-0001-0466-000.
- Una porción de terreno con cabida de 11.452 m<sup>2</sup>, cuyo precio indemnizatorio fue fijado en \$65.000 por metro cuadrado, para un total de SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M.C. (\$774.380), tomado del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-150338 y referencia catastral No. 0001-0001-0468-000.

Que en los precios indemnizatorios se consoliden los valores por los distintos conceptos indemnizatorios (daño emergente y lucro cesante); además de la mora o retardo en el pago tardío de los dineros indemnizatorios, reconocidos en los actos acusados.

A título de daño emergente, i. se incluya la diferencia entre los valores reconocidos como precio indemnizatorio y el avalúo efectuado para la época de la expedición de los actos acusados; ii. el valor que les corresponda pagar a los demandantes para la ejecución de los cerramientos obligatorios sobre los linderos entre los inmuebles de mayor extensión y las porciones segregadas de los mismos; y iii. el valor de los detrimentos o desvalorizaciones que reciben los inmuebles de los cuales se segregaron las porciones de terreno objeto de expropiación, por causa de la modificación de linderos, y los impactos negativos que ocasionaran las obras proyectadas (canalización y otros) sobre su entorno.

A título de lucro cesante, se incremente el monto de la indemnización con una partida igual a los intereses comerciales, liquidados sobre la diferencia entre los valores de los precios indemnizatorios reconocidos en los actos acusados, sobre los valores de las porciones expropiadas, y el precio indemnizatorio reajustado que se establezca en el proceso, durante el lapso comprendido entre el auto de liquidación de la sentencia hasta el día de inscripción de los actos administrativos en los folios de matrícula Nos. 060-99935 y 060-150338.

En las determinaciones que se tomen en el auto de liquidación de la sentencia a fin de fijar el valor de la indemnización debida, sean tenidos en cuenta los valores de los nuevos precios indemnizatorios, reajustados conforme a la variación del IPC, entre la expedición de los actos acusados y la fecha del auto de liquidación de la sentencia.

Y finalmente, se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

## **1.2 Hechos**

Los hechos de la demanda se resumen así:

El Departamento Administrativo de Valorización Distrital de Cartagena, expidió las Resoluciones Nos.2837 y 2836 de 20 de diciembre de 2012, modificadas por las Resoluciones Nos. 2882 y 2888 de 27 de diciembre de 2012 y las Nos. 2519 de 10 de abril de 2013 y 2578 de 11 de abril de 2013, por las cuales se decretó la expropiación por vía administrativa, de porciones de los lotes 1 y 2, distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-99935 y 060-150338.

Expone que la parte del precio indemnizatorio correspondiente al valor asignado a ambos lotes No. 1 y 2, con folios de matrícula inmobiliaria No.

060-150338 y No 060-99935, es inferior al cincuenta por ciento del valor comercial que debía haber sido señalado dentro del marco de las normas y criterios técnicos del Decreto Nacional 1420 de 1998, y demás normas concordantes; no contempló aspectos como la desvalorización del resto de los inmuebles de los cuales segregan las áreas expropiadas por efecto de las obras que se realizarán en estas últimas, así como por efecto de la modificación de sus linderos.

Indica que, no existe prueba del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el numeral 2° del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, ya que no fue puesta suma alguna a disposición inmediata de las copropietarias dentro del término legal, y el pago por consignación fue tardío, razón por la que el acto expropiatorio contenido en las Resoluciones demandadas no podía producir efectos legales tal como lo dispone el numeral 4° del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, salvo la obligación de la entidad expropiante de surtir de nuevo el proceso expropiatorio.

### **1.3 Normas Violadas y Concepto de la Violación**

Se alega por parte del accionante, la vulneración de las siguientes normas: Constitución Política, artículo 58; y la Ley 388 de 1997.

Como concepto de violación expone que, los precios indemnizatorios reconocidos en los actos acusados, incluyen solo una parte del daño emergente, la que corresponde al avalúo de los terrenos que se utilizaron para la oferta de compraventa, en la etapa de negociación directa, previa al procedimiento expropiatorio, dejando de lado otros conceptos indemnizatorios por daño emergente que han debido incluir en el precio, tales como: el valor de los cerramientos, la desvalorización del resto de los inmuebles de los cuales segregan las áreas expropiadas por efecto de las obras que se realizarán en estas últimas, así como por efecto de la modificación de sus linderos.

## 2. Contestación

La parte demandada DISTRITO DE CARTAGENA, a través de apoderado, se opone a la prosperidad de las pretensiones, en razón a que el trámite surtido por el Departamento Administrativo de Valorización Distrital se dio obedeciendo lo dispuesto en la normatividad aplicable, con estricta observancia del debido proceso y del derecho de defensa de los demandantes, lo cual se materializó a través de las debidas notificaciones y la respectiva oportunidad para objetar el avalúo, así como las oportunidades para interponer los recursos de ley, los cuales no fueron presentados por los demandantes.

Expone que para la ejecución del proyecto "Plan Maestro de Drenajes Pluviales", fue necesario hacer un estudio de los predios requeridos para dicha obra; dentro de esos predios, los identificados con referencia catastral 0001-0001-0468-000 y 0001-0001-0466-000 y con el objeto de dar inicio a la actuación administrativa se hizo necesario la inmersión de los mencionados predios en la figura de utilidad pública, mediante los Decretos 0418 DEL 04 de abril de 2012 y 1455 del 08 de octubre de 2012.

Que para iniciar el trámite administrativo respecto de los predios señalados, se emitió Resolución de oferta de compra Nros. 2608 del 28 de Noviembre de 2012 y 2609 del 28 de Noviembre de 2012, notificadas el 10 de diciembre de 2012, suministrándole copia autentica del avalúo comercial realizado por la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL BOLÍVAR, el cual sustenta las ofertas de compra, manifestándose en dicho acto que no procedían recursos por tratarse de un acto preparatorio o de trámite, que no le causa agravio al titular del derecho de propiedad, ni le pone fin a la actuación expropiatoria; pero dejando claro que podrían hacer las objeciones que consideren pertinentes.

El día 11 de diciembre de 2012, los demandantes presentaron objeción al avalúo comercial realizado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Bolívar, alegando Error Grave, y argumentando que el evaluador no fue objetivo y profesional en cuanto a la realización del mismo experticio, no observo el lugar geográfico privilegiado en donde se encuentra, entre otras objeciones; siendo resuelta mediante Resolución No. 2814 del 19 de diciembre de 2012, notificada el día 19 de diciembre de 2012, ratificándose el avalúo comercial objetado, modificando solo lo contenido en la página No. 21, refiriéndose al precio total de los predios, dando como suma total \$2.256.540.000.00,

Al no ser posible el consenso entre las partes, se dispuso la expropiación administrativa mediante Resoluciones Nos. 2836 y 2837 del 20 de diciembre de 2012, notificadas personalmente el 20 de diciembre de 2012, al señor JESUS CARRILLO OLIER, uno de los propietarios de los predios y representante legal.

El mismo 20 de diciembre de 2012, los copropietarios y apoderado firmaron ACTA DE ENTREGA ANTICIPADA DEL BIEN INMUEBLE AL DISTRITO DE CARTAGENA; posteriormente, se emitieron Resoluciones Nros. 2888 y 2882 del 27 de diciembre de 2012, la cual modifica la Resolución de Expropiación, solo en la forma de pago del precio indemnizatorio.

Con respecto a las Resoluciones 2519 del 10 de abril de 2013 y 2578 del 11 de abril de 2013, al pasar del año 2012 al año 2013, las vigencias fiscales y de presupuesto cambian, por lo que fue necesario cambiar el Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 44 con Código Número 09-06- 10-05-02-03-02 del 2012 a la Disponibilidad Presupuestal Nro. 45 de fecha 08 de abril del 2013, con Código Número de Registro 02-09-06-95-04-02-04-01, y el trámite de pago.

Indica que el Departamento Administrativo de Valorización Distrital, realizó todas las gestiones Administrativas y Financieras legales y pertinentes para culminar con dicho proceso de acuerdo a lo formulado en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, pero al no ser el ente de pago, sino Tesorería Distrital y Fiduciaria la Previsora S.A., acogieron las instrucciones ordenadas ya que son los ordenadores de gastos como también garantes de los recursos públicos del Distrito de Cartagena; así, ordenó el pago del precio indemnizatorio, lo cual se llevó a cabo el 25 de Junio de 2013 para los señores JESUS CARRILLO OLIER y FERNANDO BAENA DIETES; y el día 31 de mayo de 2013, para la SOCIEDAD INVERSIONES CARBA OD S.A.S.

Por otra parte, la entrega de copia de la consignación al Tribunal Administrativo de Bolívar, en cuya área de jurisdicción se encuentra ubicado el bien inmueble, si se realizó el día 9 de julio de 2013, precisando que antes de esta fecha se intentó radicar los memoriales pero en la Secretaría del Tribunal Administrativo no lo recibían por no tener radicado de destino, solicitándose una cita con el presidente de este Tribunal

Expone que, el avalúo comercial rendido por LA DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA SCA - BOLÍVAR, por solicitud del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACIÓN, en el cual se sustentan los precios indemnizatorios reconocidos en los actos administrativos que se demandan, se encuentra debidamente sustentado y ajustado al Decreto 1420 de 1998.

El avalúo indicó que, para el predio adquirido por la sociedad CARBA OD S.A.S., el 26 de diciembre del año 2011, el valor del metro cuadrado era de \$43.000, mientras que el Distrito un año después le ofreció compra por sesenta y cinco mil pesos metro cuadrado; para el otro predio adquirido por el señor Jesús Carrillo y Fernando Baena en febrero el 2009, el valor del metro cuadrado era de \$ 16.004.5 (valor aproximado) y el Distrito de Cartagena, ofreció \$ 65 mil pesos metro cuadrado.



Entonces, se colige de lo anterior que el valor global de los predios según la Lonja Inmobiliaria de Bolívar, era de \$65.000, de lo que se observa que el predio identificado con registro catastral 466 adquirido en 2009 se incrementó en cinco veces más del valor comercial; y el otro predio identificado con registro catastral No. 468 adquirido en 2011 en un valor de \$43.000, viendo un incremento en el valor en un 25%, lo cual es algo totalmente adecuado viéndolo desde el punto de vista de los propietarios, a la indexación de los predios y demás conceptos que permitieron una indemnización integral para los propietarios.

Ahora, afirma la parte demandante que en dichos valores no se incluyeron conceptos como cerramientos y la desvalorización que le ocasionó segmentar el terreno, desvalor que, cabe decir, no se encuentra acreditado de ninguna manera en el proceso; afirmación que desconoce que en las sumas reconocidas se encuentran contemplados márgenes de ganancia para el propietario propios del resorte de la actividad comercial, lo cual ampara los valores que se desprendan del negocio jurídico de compraventa, y más aún, desconoce que reconocer valores por encima de estos o adicionales, es permitir un enriquecimiento injustificado en cabeza de los propietarios y un correlativo detrimento patrimonial para el demandado.

### **3. ACTUACIÓN PROCESAL**

En el desarrollo del proceso, se cumplieron las siguientes etapas procesales: mediante providencia de 24 de julio de 2013 se admitió la demanda (Fls. 183 – 186), ordenándose la respectiva notificación a las partes.

Mediante providencia del 8 de agosto de 2014 se abrió a pruebas el presente proceso (Fls. 226 – 234); en curso de la audiencia de pruebas, se practicaron aquellas decretadas, prescindiéndose de la audiencia de



alegaciones y juzgamiento y corriendo traslado a las partes del proceso para alegar de conclusión por escrito (Fls. 535 – 539; 614 – 615; 619 - 620).

#### **4. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

##### **4.1 De la parte demandante**

Reiteró lo expuesto en el libelo demandatorio. (Fls. 622 – 626)

##### **4.2 De la parte demandada**

El apoderado del DISTRITO DE CARTAGENA reiteró lo expuesto en el memorial de contestación. (Fls. 642 - 654)

#### **5.- Concepto del Ministerio Público.**

El Ministerio Público no rindió concepto.

#### **IV.- CONTROL DE LEGALIDAD**

De conformidad con lo previsto en el artículo 207 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en el desarrollo de las etapas procesales se ejerció control de legalidad de las mismas, sin presentarse manifestación alguna de las partes u observarse por el Tribunal vicios procesales que acarreen la nulidad del proceso.

#### **V.- CONSIDERACIONES**

##### **1. COMPETENCIA**

Es competente esta Corporación para conocer el presente proceso en primera instancia, por disposición del numeral 3º del artículo 152 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone que los Tribunales Administrativos conocen en primera instancia de los asuntos de nulidad y restablecimiento del derecho en que se controvertan actos administrativos de cualquier autoridad, cuando la cuantía exceda de trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes, situación que se evidencia en el sub-lite.

## **2. CUESTIÓN PREVIA**

### **Inepta demanda por indebido agotamiento del requisito de procedibilidad**

De conformidad con el numeral 1º del artículo 161 del CPACA, en materia contencioso administrativa y siempre que los asuntos sean conciliables, el trámite de la conciliación extrajudicial resulta ser un requisito obligatorio de procedibilidad de toda demanda en la que se formulen pretensiones relativas a nulidad y restablecimiento del derecho, reparación directa y controversias contractuales.

En aras de dar cumplimiento a dicho requisito, la persona que pretenda acudir ante el juez administrativo, con el fin de que se le resuelvan sus pretensiones, debe realizar una solicitud que cumpla con las exigencias para ello establecidas (artículo 6 del Decreto 1716 de 2009) y presentarla ante el agente del Ministerio Público asignado a esta jurisdicción (artículo 23 Ley 640 de 2001).

Hecho lo anterior y previa citación a las partes entre quienes existe la controversia, se celebra la audiencia de conciliación extrajudicial, cuyo resultado puede ser: *i)* un acuerdo total o parcial, que en cualquier caso requiere de aprobación judicial para su validez o *ii)* que no exista acuerdo y, por ende, se declare fallida dicha diligencia, evento en el cual la persona

que considera vulnerado su interés queda habilitada para ejercer su derecho de acción. En este último caso, **debe existir identidad entre el objeto de la solicitud de conciliación extrajudicial y la correspondiente demanda, en lo que atañe a los hechos de los que surge la controversia, las pretensiones que se persiguen y la cuantía del asunto, porque, de otro modo, se pone en riesgo el debido proceso de quien, en virtud de la falta de conciliación, es demandado.**<sup>1</sup>

A su turno, el inciso segundo del artículo 187 del CPACA estableció que *En la sentencia se decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquiera otra que el fallador encuentre probada*; en atención a lo cual, procederá de oficio la Sala a determinar si en el sub examine existe identidad entre el objeto de la solicitud de conciliación extrajudicial y la correspondiente demanda, en lo que atañe a las pretensiones que se persiguen, en aras de salvaguardar el debido proceso de la contraparte.

Pues bien, antes de la interposición de la demanda, la parte actora radicó su solicitud de conciliación extrajudicial ante la Procuraduría Judicial delegada ante el Tribunal Administrativo de Bolívar y en el escrito respectivo especificó, entre otras cosas, el funcionario al que se dirigió, las partes y sus representantes, los hechos, las diferencias que se buscaban conciliar, las pretensiones, la acción a la que se acudiría en el caso de no conciliar, la relación probatoria y la estimación razonada de la cuantía, de modo que, en fin, se cumplieron todos los requisitos formales que exige el Decreto 1716 de 2009<sup>2</sup>, respecto de la solicitud.

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A, providencia del 12 de junio de 2017, radicación No. 25000-23-36-000-2015-00679-01

<sup>2</sup> **Artículo 6º. Petición de conciliación extrajudicial.** La petición de conciliación o (sic) extrajudicial podrá presentarse en forma individual o conjunta por los interesados, ante el agente del Ministerio Público (reparto) correspondiente, y deberá contener los siguientes requisitos:

- a) La designación del funcionario a quien se dirige;
- b) La individualización de las partes y de sus representantes si fuere el caso;
- c) Los aspectos que se quieren conciliar y los hechos en que se fundamentan;
- d) Las pretensiones que formula el convocante;
- e) La indicación de la acción contencioso administrativa que se ejercería;
- f) La relación de las pruebas que se acompañan y de las que se harían valer en el proceso;
- g) La demostración del agotamiento de la vía gubernativa, cuando ello fuere necesario;
- h) La estimación razonada de la cuantía de las aspiraciones;



Ahora bien, en lo que atañe particularmente a las pretensiones invocadas en la solicitud de conciliación, las mismas se encaminaron a:

*“Primera: se reconozca la situación de hecho en cuanto a la expropiación injusta e inequitativa de los predios 1 y 2 con referencia catastral 0468 y 0466 conforme a las Resoluciones 2608 y 2609, ambas de noviembre 28 de 2012, Resolución 2814 de diciembre 19 de 2012 y las de expropiación 2836 y 2837, ambas de diciembre 20 de 2012, por haber sido avaluados por debajo del precio real tomando como base su destinación a construcción de vivienda de interés social, sin tener en cuenta que pertenece al triangulo dorado y económico del Pozón, donde se construirá la nueva central de abastos, y su ubicación privilegiada sobre la carretera la cordialidad y demás. Por lo que estimamos que si precio justo sería cuatro mil quinientos trece millones de pesos (\$4.513.000.000) y se nos ha dejado de pagar dos mil doscientos cincuenta y seis millones quinientos cuarenta mil pesos (\$2.256.540.000) suma que solicitamos se nos reconozca, más los intereses causados como pago real de las partes fraccionadas de los*

i) La manifestación, bajo la gravedad del juramento, de no haber presentado demandas o solicitudes de conciliación con base en los mismos hechos;

j) La indicación del lugar para que se surtan las notificaciones, el número o números telefónicos, número de fax y correo electrónico de las partes.

k) La copia de la petición de conciliación previamente enviada al convocado, en la que conste que ha sido efectivamente recibida por el representante legal o por quien haga sus veces, en el evento de que sea persona jurídica, y en el caso de que se trate de persona natural, por ella misma o por quien esté facultado para representarla;

l) La firma del apoderado del solicitante o solicitantes;

**“Parágrafo 1º.** En ningún caso se podrá rechazar de plano la solicitud por ausencia de cualquiera de los requisitos anteriores.

En este evento, el agente del Ministerio Público informará al interesado sobre los requisitos faltantes para que subsane la omisión, si no lo hiciera se entenderá que no existe ánimo conciliatorio de su parte, se declarará fallida la conciliación y se expedirá la respectiva constancia.

**“Parágrafo 2º.** Cuando se presente una solicitud de conciliación extrajudicial y el asunto de que se trate no sea conciliable de conformidad con la ley, el agente del Ministerio Público expedirá la correspondiente constancia dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de la solicitud.

Si durante el trámite de la audiencia se observare que no es procedente la conciliación, se dejará constancia en el acta, se expedirá la respectiva certificación y se devolverán los documentos aportados por los interesados.

“Cuando el agente del Ministerio Público, en razón del factor territorial o por la naturaleza del asunto, no resulte competente para conocer de la respectiva conciliación, remitirá la solicitud y el expediente al funcionario que tenga atribuciones para conocer de la misma”.



*inmuebles a los que pertenecen el lote 1 y lote 2 más los gastos que ocasione esta gestión.*

*Segunda: Como consecuencia de lo anterior se nos reconozcan a mis mandantes la suma total de cuatro mil quinientos trece millones de pesos (\$4.513.000.000) como precio real de los inmuebles citados cantidad a la cual se deduzca la suma reconocida y que hubiere pagado el distrito en la cantidad de dos mil doscientos cincuenta y seis millones quinientos cuarenta mil pesos (\$2.256.540.000) más los intereses por el no reconocimiento y pago real de los daños y perjuicios ocasionados con la expropiación y el fraccionamiento y los gastos ocasionados con esta gestión. (...)"*

Sin embargo, en el libelo demandatorio además de pretenderse el pago de la presunta diferencia en el precio justo de las áreas de los inmuebles expropiados, se solicitó en la pretensión QUINTA el reconocimiento y pago de: **i.** el valor que les corresponda pagar a los demandantes para la ejecución de los cerramientos obligatorios sobre los linderos entre los inmuebles de mayor extensión y las porciones segregadas de los mismos; y **ii.** el valor de los detrimentos o desvalorizaciones que reciben los inmuebles de los cuales se segregaron las porciones de terreno objeto de expropiación, por causa de la modificación de linderos, y los impactos negativos que ocasionaran las obras proyectadas (canalización y otros) sobre su entorno.

Bajo este supuesto, observa la Sala que se agotó indebidamente el requisito de procedibilidad, existiendo por tanto una falta de identidad de objeto entre lo que se buscó conciliar y lo que se demandó, en la medida en que las pretensiones de la demanda desbordaron aquellas incoadas en la solicitud de conciliación, lo que permite afirmar que, en este caso, se configuró la excepción de ineptitud de la demanda por falta de agotamiento del requisito previo de conciliación, frente a la pretensión QUINTA, por lo que en ese sentido se declarará probada de oficio dicha excepción.

### **3. PROBLEMA JURÍDICO**

De conformidad con los planteamientos expuestos en la demanda y lo probado en el proceso, la Sala considera que el problema jurídico a resolver se contrae a determinar:

*¿Si son nulos los actos administrativos acusados, contenidos en las Resoluciones de Expropiación Nos. 2836 y 2837 del 20 de diciembre de 2012, modificadas por las Resoluciones Nos. 2882 y 2888 de 27 de diciembre de 2012 y Resoluciones 2519 del 10 de abril de 2013 y 2578 del 11 de abril de 2013, expedidas por el Departamento Administrativo de Valorización del Distrito de Cartagena, por haber sido presuntamente valuadas áreas expropiadas correspondientes a los predios 1 y 2 con referencia catastral 0468 y 0466, por debajo del justo precio, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998, y demás normas reglamentarias?*

### **4. TESIS**

La Sala de Decisión negará las pretensiones de la demanda, en atención a que no se desvirtuó la presunción de legalidad de los actos acusados, que se fundaron en el avalúo comercial realizado en sede administrativa por la Lonja Inmobiliaria SCA Bolívar, respecto del que tampoco se probó que estuviese errado o viciado de nulidad.

La anterior tesis se fundamenta en los argumentos que se exponen a continuación.

### **5. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL**

#### **4.1. De la Expropiación Administrativa.**

Establece el artículo 58 de la Constitución Política, que “(...) *por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio. (...)*”.

El capítulo VIII de La Ley 388 regula la expropiación administrativa, la cual está compuesta por varias etapas: i) la declaratoria de urgencia, de conformidad con los artículos 63 a 65 *ibídem*; ii) la oferta de compra, en los términos del artículo 66 *ibídem*; iii) la negociación del precio; iv) la enajenación voluntaria; y v) la decisión de expropiación, en caso de no lograrse un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria.

Según el artículo 66 *ibídem*, la decisión de expropiación por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento correspondiente, mediante acto administrativo formal, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra dirigida a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

A partir del artículo 67 *ibídem*, en el acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 *ibídem*<sup>3</sup>. Además, la entidad deberá precisar las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán prever el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al

---

<sup>3</sup> Artículo 67 Ley 388



momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

El artículo 68 de la Ley 388 de 1997, sobre la decisión de la expropiación, dispone:

*“(...) **Artículo 68°.- Decisión de la expropiación.** Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:*

- 1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.*
- 2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.*
- 3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.*

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa [...].”

De acuerdo con las normas citadas *supra*, el Estado puede adquirir el bien inmueble por medio de una enajenación voluntaria que implica un acuerdo formal de voluntades entre las partes; sin embargo, si esto no es posible dentro del término de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que determina que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, la autoridad competente, mediante un acto administrativo motivado, debe ordenar la expropiación.

La expropiación por vía administrativa conlleva la obligación, a cargo de la entidad, de reconocer una indemnización justa y plena que comprenda el valor del bien inmueble objeto de expropiación y los perjuicios toda vez que ésta “(...) constituye “(...) un instrumento para garantizar que el perjuicio sea transferido a todos los miembros de la colectividad y reparado de manera integral” (...)”<sup>4</sup>.

La Ley 388 fue reglamentada por el Gobierno Nacional por medio del **Decreto 1420 de 1998**, cuyas disposiciones regulan los procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos que determinan el valor comercial.

---

<sup>4</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera; sentencia de 6 de febrero de 2020, C.P. Dra. Nubia Margoth Peña Garzón; número único de radicación 08001233100019971225601

Según el artículo 2.º *ibídem*, el valor comercial de un inmueble es el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. En efecto, la determinación del valor comercial de los inmuebles la debe realizar, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración<sup>5</sup>.

Conforme al artículo 20 *ibídem*, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

A instancias del artículo 21 *ibídem*, para determinar el valor comercial se deben tener en cuenta los siguientes **parámetros**:

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

*La destinación económica del inmueble.*

*Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*

---

<sup>5</sup> Artículo 3.º Decreto 1420 de 1998

*Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.*

*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.*

*Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.*

*Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.*

*La estratificación socioeconómica del bien [...]"*

El artículo 22 ibídem, por su parte, establece que para la determinación del valor comercial de los inmuebles, se deberá tener en cuenta, por lo menos, las siguientes características:

*Para el terreno:*

- 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.*
- 2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.*
- 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.*
- 4. Tipo de construcciones en la zona.*
- 5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.*
- 6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.*
- 7. La estratificación socioeconómica del inmueble.*

*Para las construcciones:*

- 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.*
- 1. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.*
- 1. Las obras adicionales o complementarias existentes.*
- 1. La edad de los materiales.*

1. *El estado de conservación física.*

1. *La vida útil económica y técnica remanente.*

1. *La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.*

1. *Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.*

Visto el artículo 25 ejusdem, para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9º de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual.

En síntesis, para elaborar el avalúo y determinar el valor del bien inmueble objeto de expropiación administrativa, la autoridad debe tener en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y criterios de carácter objetivo; además, este no puede incorporar meras expectativas sino hechos ciertos y verificables.

### **Marco Normativo sobre los Actos Administrativos Susceptibles de Control Judicial en materia de Expropiación Adimintrativa.**

Según el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede la acción especial contencioso administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido.

La Sección Primera del Consejo de Estado, mediante sentencia proferida el 11 de diciembre de 2015, reiteró que procede únicamente la acción especial

contenciosa administrativa contra el acto administrativo que decide la expropiación, al tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, y que esa última decisión y la oferta de compra **no** constituyen un acto administrativo complejo; asimismo, en relación con los actos por medio de los cuales se declaran los motivos de utilidad pública o de interés social, rectificó “(...) *el criterio que sostiene que ellos dentro del proceso expropiatorio sólo cumplen una función preparatoria en la expedición de los actos que finalmente ordenan la expropiación, dado que lo mismos sí crean una situación jurídica particular y concreta (...)*”<sup>6</sup>.

El Consejo de Estado, en esa oportunidad, adoptó los siguientes criterios para unificar su jurisprudencia en materia de expropiación administrativa:

- Todo procedimiento expropiatorio debe respetar el principio de legalidad como expresión democrática del Estado Social de Derecho.
- No puede haber actos exentos de control judicial; se proscribieron la inexistencia de controles judiciales respecto de las actuaciones resultantes del ejercicio del poder público en materia expropiatoria.
- Los actos que declaran los motivos de utilidad pública o de interés social crean una situación jurídica particular y concreta y producen efectos jurídicos inmediatos, así como directos respecto del administrado.
- La revisión judicial de los motivos de utilidad pública o de interés social se puede hacer a través del ejercicio de acción de nulidad y restablecimiento del derecho.
- La acción especial contencioso – administrativa también procede contra el acto administrativo que decide la expropiación con el fin de “(...) *obtener su*

---

<sup>6</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera; sentencia de 11 de diciembre de 2015; C.P. Dr. Roberto Augusto Serrato Valdés; núm. único de radicación: 25000232400020060100201



*nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido (...)", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 388 de 1997.*

Conforme a lo expuesto en precedencia, procederá la Sala a resolver el problema jurídico planteado.

## **6. CASO CONCRETO**

### **6.1 Hechos probados**

5.1.1 El Departamento Administrativo de Valorización Distrital mediante los Decretos 0418 de 4 de abril de 2012 y 1455 de 8 de octubre de 2012, declararon de utilidad pública los predios identificados con referencia catastral 0001-0001-0468-000 y 0001-0001-0466-00, entre otros, para la ejecución del proyecto "Plan Maestro de Drenajes Pluviales". (Fls. 118 – 124 y 294 – 304)

5.1.2 Por las Resoluciones Nros. 2608 y 2609 del 28 de noviembre de 2012, Departamento Administrativo de Valorización Distrital inició las diligencias tendientes a la adquisición mediante un acuerdo de enajenación voluntaria de los inmuebles declarados de utilidad pública y se formularon las respectivas ofertas de compra (Fls. 45 – 80), suministrándole copia auténtica del avalúo comercial realizado por la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS DE BOLÍVAR, ofertando en los siguientes términos:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| REFERENCIA CATASTRAL                | 0001-0001-0466-000                           |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA              | 060-99935                                    |
| PROPIETARIOS REGISTRADOS            | JESÚS CARRILLO OLIER Y FERNANDO BAENA DIETES |
| ÁREA REQUERIDA POR EL DISTRITO      | 23.264 m <sup>2</sup>                        |
| TOTAL VALOR METRO CUADRADO EN PESOS | \$65.000 m <sup>2</sup>                      |
| TOTAL VALOR DEL ÁREA                | \$1.512.160.000                              |

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| REFERENCIA CATASTRAL                | 0001-0001-0468-000      |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA              | 060-150338              |
| PROPIETARIOS REGISTRADOS            | CARBA OD S.A.S.         |
| ÁREA REQUERIDA POR EL DISTRITO      | 11.452 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL VALOR METRO CUADRADO EN PESOS | \$65.000 m <sup>2</sup> |
| TOTAL VALOR DEL ÁREA                | \$744.380.000           |

5.1.3 El 11 de diciembre de 2012, el señor JESUS CARRILLO OLIER en calidad de representante legal de la sociedad INVERSIONES CARBA OD S.A.S., objetó el avalúo, siendo resuelta mediante Resolución No. 2814 de 19 de diciembre de 2012, ratificando en todas sus partes el avalúo comercial objetado, modificando solo lo contenido en la página No. 21, refiriéndose al precio total de los predios en la suma de \$2.256.540.000.00 (Fls. 82 – 86).

5.1.4 Se dispuso la expropiación administrativa mediante Resoluciones Nos. 2836 y 2837 del 20 de diciembre de 2012, notificadas personalmente el 20 de diciembre de 2012, al señor JESUS CARRILLO OLIER, uno de los propietarios de los predios y representante legal de la sociedad INVERSIONES CARBA OD S.A.S.; determinando como valor del precio indemnizatorio de la expropiación, para el lote identificado con matrícula inmobiliaria 060-150338 la suma de \$744.380.000, y para el identificado con matrícula inmobiliaria 060-99935 el valor de \$1.512.000.000. (Fls. 87 – 100). El mismo 20 de diciembre de 2012, los copropietarios y apoderado firmaron ACTA DE ENTREGA ANTICIPADA DEL BIEN INMUEBLE AL DISTRITO DE CARTAGENA (FI. 113 – 116)

5.1.5 A través de las Resoluciones Nos. 2882 y 2888 de 27 de diciembre de 2012, se modificaron las Resoluciones Nos. 2836 y 2837 de 20 de diciembre de 2012, en el sentido de tener como destinatario del precio indemnizatorio a los propietarios de los inmuebles expropiados, estos son, los señores JESÚS CARRILLO OLIER y FERNANDO BAENA DIETES del inmueble 060-99935, y la sociedad INVERSIONES CARBA OD S.A.S. del inmueble 060-150338. (Fls. 101 – 105)

5.1.6 Por las Resoluciones 2519 del 10 de abril de 2013 y 2578 del 11 de abril de 2013, ante el cambio de las vigencias fiscales 2012 a 2013, fue necesario cambiar el Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 44 con Código Número 09-06- 10-05-02-03-02 del 2012 a la Disponibilidad Presupuestal Nro. 45 de fecha 08 de abril del 2013, con Código Número de Registro 02-09-06-95-04-02-04-01, y ajustar a estos el trámite de pago (Fls. 107 – 112). Finalmente, el pago del precio indemnizatorio se llevó a cabo el 25 de Junio de 2013 para los señores JESUS CARRILLO OLIER y FERNANDO BAENA DIETES (Fl. 125); y el día 31 de mayo de 2013, para la SOCIEDAD INVERSIONES CARBA OD S.A.S. (Fl. 127)

### **5.1.7 Dictámenes Periciales**

**5.1.7.1** Así, en el avalúo comercial realizado por la **Lonja Inmobiliaria SCA Bolívar en sede administrativa**, se determinó respecto a los lotes expropiados en resumen lo siguiente: son dos lotes Urbanos, por Decreto 054 y 055 de 12 de enero de 2007, y hacen parte del Plan A1; se encuentran localizados en terrenos aledaños al barrio El Pozón, con frente a la carrera 92 y la Troncal de Occidente. Los alrededores son mayormente de tipo rural, pero sobre los linderos de la derecha se encuentra un desarrollo Residencial Tipo A (R.A.) denominado Urbanización India Catalina, Portal de la Cordialidad, Flor del Campo y Ciudad Bicentenario.

Como actividades predominantes del sector, indicó que solo se encuentran a su alrededor áreas de actividad residencial de estratos bajos, pequeñas tiendas de diferentes tamaños; pero es un sector afectado por pandillas juveniles y bandas de atracadores. También pasan frente a los predios varias líneas de transporte intermunicipal; el lote carece de andenes y sardineles, no cuenta con ningún tipo de servicio público, pero tiene la disponibilidad inmediata en el sector.

Anotó el informe pericial que, a pesar de que la zona ha tenido un desarrollo visible en cuanto a proyectos de viviendas, con una buena acogida y un mejoramiento en la infraestructura, hay un valor desvalorizante muy marcado y es la inseguridad de la zona. Indicó que los valores encontrados por el Método de la Investigación de Mercado para el lote de terreno, tiene como base de partida un estudio realizado por el IGAC, así como estudios de terrenos de la zona, realizados por diferentes evaluadores locales, además de negociaciones llevadas a cabo en los últimos 7 años; además, tuvo en cuenta investigaciones directas e indirectas cotejadas para estos predios desde el año 2006, en especial para avalúos realizados en el año 2009, 2010 y 2011, así:

**Investigación directa:** consultas de corredores inmobiliarios independientes, locales, evaluadores, bases de datos confiables, alza en valores catastrales de un 3% aproximadamente; se investigaron valores de terrenos en la misma zona, desde 1997 hasta el año 2010, encontrando que el valor del último pedido es de \$600.000.000 por hectárea, el cual no incluye adecuación de los predios, conexión a las acometidas de servicios públicos; otra referencia de la zona es una venta para la fundación Santo Domingo, de terrenos destinados a la construcción de 20.000 unidades de vivienda, 160 hectáreas por \$14.000.000.

**Investigación indirecta:** por indagaciones en la comunidad y algunos constructores, se sabe que los terrenos se ofertan entre los \$30.000 m<sup>2</sup> y los \$75.000 m<sup>2</sup>, siendo los más altos los ubicados con sus frentes hacia las vías pavimentadas y con los servicios públicos, pero en terrenos adecuados y con infraestructuras tendidas, por lo que no serían referentes.

**Consideraciones importantes:** El predio presenta una característica especial por tener linderos hacia la carrera 92; está relativamente cerca a la parte urbana poblada, la infraestructura se encuentra bastante desarrollada; en el área ocupada por el predio se encuentra un canal pluvial natural, factor

desvalorizante; el transporte público es constante, y los servicios públicos hacen parte de un plan parcial aprobado en el sector.

**Avalúo comercial:** de acuerdo con lo anterior, en aplicación del método residual y de mercado, calculó su mayor potencial de desarrollo y determinó como valor comercial afectado por un porcentaje de demérito de un 20%, debido a las afectaciones por paso de un canal pluvial natural sobre el frente del predio, como se indica a continuación:

| DESCRIPCIÓN                   | ÁREA NETA M <sup>2</sup> | VALOR M <sup>2</sup> | VALOR TOTAL            |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| LOTE 1 (00468)                | 11.452,00                | \$65.000             | \$744.380.000          |
| LOTE 2 (00466)                | 23.264,00                | \$65.000             | \$1.512.160.000        |
| <b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b> |                          |                      | <b>\$2.256.540.000</b> |

**5.1.7.2** Por su parte, la Sociedad de Ingenieros y Arquitectos de Bolívar rindió experticia con el objeto de determinar los linderos, medidas, cabida aproximada, descripción, accidentes topográficos naturales, mejoras y en general las características de desarrollo económico o vocación comercial, y áreas segregadas de los terrenos identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nros. 060-150338 y 060-99935, concluyendo lo siguiente:

El inmueble correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 060-99935 es de propiedad de los señores JESÚS CARRILLO OLIER y FERNANDO BAENA DIETES; y el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 060-150338, es propiedad de la firma CARBA OD S.A.S.; en visita realizada por el perito, observó un solo predio conformado por 2 lotes, que en principio estuvieron en zona de expansión urbana y hoy corresponden a la red urbana como lotes de terrenos "A".

Los lotes están localizados en los Arenales, jurisdicción del Distrito de Cartagena, esta zona está sujeta a las normas de los Planes Parciales A1, teniendo en cuenta que era un área de expansión urbana y fue incluida

como suelo urbano, razón por la cual la reglamentación urbanística aplicable es la que rige para todos los predios urbanos, teniendo los siguientes usos:

**PRINCIPAL:** Residencial, viviendas unifamiliares y bifamiliar

**COMPATIBLE:** Comercio 1 – Industrial 1

**COMPLEMENTARIO:** Institucional 1 y 2 – Portuario 1

**REGISTRO:** Comercial 2

**PROHIBIDO:** Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico – Portuario 2,3 y 4 – Institucional 3 y 4

Describió como **linderos** de las áreas a comprar por el Distrito:

#### **Lote 1.**

Por el FONDO: con carrera la Cordialidad y mide L=24 ml

Por el FRENTE: con terrenos de madera Carrillo y mide L= 84 ml

Por la DERECHA: entrando con lotes de Vélez Botet y mide L = 333.20 ml

Por la IZQUIERDA: entrando con el canal a construir y mide L = 326 ml

#### **Lote 2.**

Por el FONDO: con terreno de Álcalis y mide L = 100.20 ml

Por el FRENTE: con terrenos del Club Creditario y mide L = 125 ml

Por la DERECHA: con terrenos de ellos mismos y mide L = 100 ml

Por la IZQUIERDA: con el Barrio El Pozón y mide L = 87.20 ml

#### **Describió la cabida de los Lotes 1 y 2 así:**

Lote 1: 16.736 m<sup>2</sup>

Lote 2: 30.128 m<sup>2</sup>

**Descripción general del sector:** está localizado en la zona sur oriental, a la salida del Distrito de Cartagena hacia la ciudad de Barranquilla por la

carretera de la Cordialidad; presenta un desarrollo progresivo debido al alto porcentaje de viviendas que se vienen construyendo por fuera de los límites de los predios en proceso. Los predios adyacentes son de tipo rural, aunque el POT los ha habilitado como planes parciales de desarrollo, permitiendo que los servicios públicos se presten normalmente.

**Topografía:** era un terreno plano, pero bajo con relación a la calzada de la Cordialidad y en la actualidad se encuentra más elevado, pero con sectores que necesitan relleno para mejorar su atractivo para su utilización en la industria de la construcción.

**Actividades predominantes:** en el barrio colindante El Pozón, predominan viviendas de clase popular, estrato 1, 2 y 3; por el lado derecho y al fondo, por las características del suelo, se encuentran fincas de producción ganadera, y al frente la vía a la Cordialidad, existen negocios de restaurantes permanentes que ocupan espacio público, como también un turno improvisado de buses urbanos. Y un poco más allá de la zona, se encuentra la Feria Ganadera, que además tiene un buen restaurante y un negocio de ventas de piscinas prefabricadas.

**Infraestructura urbana:** El Pozón está provisto de buenos servicios públicos básicos como acueducto, alcantarillado, redes de gas natural, energía eléctrica, redes para telefonía fija, servicios de recolección de basura e incluye las vías pavimentadas en concreto con bordillos y andenes, y una línea de conducción de agua potable.

**Perspectiva de valorización:** tiene muchas perspectivas de recuperación económica por proyectos que se establecerán, como La Central de Abastos de Mayoristas y Minoristas, el movimiento de entrada y salida de la ciudad entre la Cordialidad y la Troncal de Occidente, y la ejecución de la doble calzada con destino a Mamonal.



También tiene sus contras, el alto riesgo de inseguridad por la ola de pandillas de los sectores aledaños, acrecentado por la oscuridad y soledad, y el alto costo de saneamiento de los lotes 1 y 2 por las condiciones en que se encuentran, un alto porcentaje tiene escombros y los que están muy bajos tienen aguas putrefactas.

**5.1.7.3** El Perito Ingeniero MISAEL RONDÓN OÑORO, Auxiliar de la Justicia y miembro de la Sociedad de Ingenieros y Arquitectos de Bolívar, rindió informe pericial a fin de determinar: i. el avalúo comercial con arreglo al Decreto Nacional 1420 de 1998, Ley 154 de 1994, Ley 388 de 1997, Ley 507 de 1999 y normas técnicas sobre la materia; sobre las áreas cuya expropiación fue ordenada por las Resoluciones No. 2882 y 2888 de 27 de diciembre de 2012 y las No. 2519 de 10 de abril de 2013 y 2578 de 11 de abril de 2013, del Departamento Administrativo de Valorización Distrital de Cartagena, las cuales fueron segregadas de los inmuebles de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-150338 y 060-99935; ii. estime cual era el valor comercial de las mismas áreas expropiadas en diciembre 20 de 2012 y sus modificaciones y aclaraciones en 2013; iii. avalúe el costo de los cerramientos que de acuerdo con las normas sobre la materia tendrían que realizar los copropietarios para deslindar sus propiedades de las áreas segregadas; y iv. Estime la desvalorización, si la hubo, que sufrieron los inmuebles a causa de la modificación sufrida por efecto de las segregaciones y con ocasión del impacto sobre el entorno por las obras públicas que se proyecta realizar en las áreas expropiadas.

Así, concluyó el perito lo siguiente:

i. El valor del metro cuadrado de lotes a agosto de 2018, lo determinó en \$158.835,21 m<sup>2</sup>; el área expropiada arroja un total de 34.716 m<sup>2</sup>, por lo que el valor comercial a dicha fecha sería de \$5.514.123.150.

ii. Avalúo comercial: en uso del método comparativo, determinó que el valor comercial de los terrenos expropiados, para la fecha en que se decretó la expropiación, es de \$130.000 m<sup>2</sup>, y no \$65.000 m<sup>2</sup>; por lo cual debió cancelarse para ese entonces a los propietarios de los lotes, la suma total de \$4.513.080.000, y no el 50% reconocido por el Departamento de Valorización del Distrito de Cartagena.

Lo anterior, en apoyo del avalúo comercial ordenado por CORVIVIENDA sobre el lote denominado LA MANUELA, ubicado en la doble calzada de la carretera La Cordialidad, de fecha 7 de mayo de 2014, realizado por Corporación Avalúos, afiliada a Camacol y Asolonjas, en el cual utilizaron el método comparativo de mercado y no el residual, el cual se reserva para casos excepcionales donde no haya un referente cercano de operación comercial de compra-venta. En dicho avalúo se determinó el valor del lote donde está proyectada la Central de Abastos de Cartagena, en \$170.267 m<sup>2</sup>, pese a que su planimetría y altimetría son más desventajosas que los lotes de los demandantes; y el drenaje de aguas pluviales, descarga en el nuevo canal de aguas lluvias construido en el predio de los demandantes; dicho valor a noviembre de 2012 lo calculó en \$163.029 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, la ubicación de los terrenos expropiados goza de mayor ventaja que la del lote La Manuela por estar en la glorieta, lo que le da mejor accesibilidad vehicular.

Otro parámetro de referencia fue un lote ubicado en la urbanización La Sevillana, que tiene un litigio de títulos con la Fundación Santo Domingo, el cual dista de los lotes de los demandantes en un kilómetro y medio aproximadamente; y su valor a 2015 fue de \$113.683,90 m<sup>2</sup>

iii. Costo de cerramientos: la longitud del cerramiento la calculó en 456.18 metros lineales; y la construcción del mismo en pared con bloque #6 de

concreto vibro-prensado, a una altura de 3.00 mts, tiene un valor total de \$288.516.500.

iv. Desvalorización estimada: existe una desvalorización a valor presente de los lotes objeto de peritazgo, así, el Lote No. 2 con matrícula inmobiliaria 060-99935, tuvo un pérdida de \$41.164,79 m<sup>2</sup>, que multiplicada por el área resultante después de la expropiación (16.736 m<sup>2</sup>), da un monto de \$688.933.925.

Respecto al Lote No. 1 con matrícula inmobiliaria No. 060-150338, cuya área original era de 41.580 m<sup>2</sup>, se expropiaron 11.452 m<sup>2</sup> para la construcción del canal de aguas pluviales, quedando un área de 30.128 m<sup>2</sup>, a lo que se restan 2.688 m<sup>2</sup> afectados por una servidumbre de energía y comunicaciones, es decir que el área desvalorizada a considerar es de 27.494 m<sup>2</sup>; así, el lote fue disminuido en un 29.278%, debe ser afectada la desvalorización relativa al lote vecino, es decir, \$29.112,55 m<sup>2</sup>, dando un monto de \$800.420.450.

Total desvalorización estimada lotes 1 y 2 \$1.489.354.375.

## **5.2 Análisis Crítico de las Pruebas Frente al Marco Jurídico.**

La parte actora adujo como motivos de inconformidad frente a los actos acusados, que la parte del precio indemnizatorio correspondiente al valor asignado a ambos lotes No. 1 y 2, con folios de matrícula inmobiliaria No. 060-150338 y No 060-99935, es inferior al cincuenta por ciento del valor comercial que debía haber sido señalado dentro del marco de las normas y criterios técnicos del Decreto Nacional 1420 de 1998, y demás normas concordantes; no contempló aspectos como la desvalorización del resto de los inmuebles de los cuales segregan las áreas expropiadas por efecto de las obras que se realizarán en estas últimas, así como por efecto de la modificación de sus linderos; ni incluyó el valor que les corresponda pagar a los demandantes para la ejecución de los cerramientos obligatorios sobre

los linderos entre los inmuebles de mayor extensión y las porciones segregadas de los mismos.

La parte demandada se opone a la prosperidad de las pretensiones, en razón a que los actos acusados se ajustan a derecho, toda vez que el trámite surtido por el Departamento Administrativo de Valorización Distrital se dio obedeciendo lo dispuesto en la normatividad aplicable, con estricta observancia del debido proceso y del derecho de defensa de los demandantes, lo cual se materializó a través de las debidas notificaciones y la respectiva oportunidad para objetar el avalúo, así como las oportunidades para interponer los recursos de ley.

En este contexto, procede la Sala a resolver el problema jurídico planteado, teniendo en cuenta el marco normativo y jurisprudencial expuesto, así como los hechos probados.

En el sub iudice, se encuentra acreditado que, el Departamento Administrativo de Valorización Distrital mediante los Decretos 0418 de 4 de abril de 2012 y 1455 de 8 de octubre de 2012, declararon de utilidad pública los predios identificados con referencia catastral 0001-0001-0468-000 y 0001-0001-0466-00, entre otros, para la ejecución del proyecto “Plan Maestro de Drenajes Pluviales”. (Fls. 118 – 124 y 294 – 304)

Mediante Resoluciones Nros. 2608 y 2609 del 28 de noviembre de 2012, dicha entidad inició las diligencias tendientes a la adquisición mediante un acuerdo de enajenación voluntaria de los inmuebles declarados de utilidad pública y se formularon las respectivas ofertas de compra (Fls. 45 – 80), suministrándole copia auténtica del avalúo comercial realizado por la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS DE BOLÍVAR, ofertando en los siguientes términos:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| REFERENCIA CATASTRAL   | 0001-0001-0466-000 |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA | 060-99935          |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| PROPIETARIOS REGISTRADOS            | JESÚS CARRILLO OLIER Y FERNANDO BAENA DIETES |
| ÁREA REQUERIDA POR EL DISTRITO      | 23.264 m <sup>2</sup>                        |
| TOTAL VALOR METRO CUADRADO EN PESOS | \$65.000 m <sup>2</sup>                      |
| TOTAL VALOR DEL ÁREA                | \$1.512.160.000                              |

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| REFERENCIA CATASTRAL                | 0001-0001-0468-000      |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA              | 060-150338              |
| PROPIETARIOS REGISTRADOS            | CARBA OD S.A.S.         |
| ÁREA REQUERIDA POR EL DISTRITO      | 11.452 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL VALOR METRO CUADRADO EN PESOS | \$65.000 m <sup>2</sup> |
| TOTAL VALOR DEL ÁREA                | \$744.380.000           |

El 11 de diciembre de 2012, el señor JESUS CARRILLO OLIER en calidad de representante legal de la sociedad INVERSIONES CARBA OD S.A.S., objetó el avalúo, siendo resuelta mediante Resolución No. 2814 de 19 de diciembre de 2012, ratificando en todas sus partes el avalúo comercial objetado, modificando solo lo contenido en la página No. 21, refiriéndose al precio total de los predios en la suma de \$2.256.540.000.00 (Fls. 82 – 86).

Al no ser posible el consenso entre las partes, se dispuso la expropiación administrativa mediante Resoluciones Nos. 2836 y 2837 del 20 de diciembre de 2012, notificadas personalmente el 20 de diciembre de 2012, al señor JESUS CARRILLO OLIER, uno de los propietarios de los predios y representante legal de la sociedad INVERSIONES CARBA OD S.A.S.; determinando como valor del precio indemnizatorio de la expropiación, para el lote identificado con matrícula inmobiliaria 060-150338 la suma de \$744.380.000, y para el identificado con matrícula inmobiliaria 060-99935 el valor de \$1.512.000.000. (Fls. 87 – 100). El mismo 20 de diciembre de 2012, los copropietarios y apoderado firmaron ACTA DE ENTREGA ANTICIPADA DEL BIEN INMUEBLE AL DISTRITO DE CARTAGENA (Fl. 113 – 116).

A través de las Resoluciones Nos. 2882 y 2888 de 27 de diciembre de 2012, se modificaron las Resoluciones Nos. 2836 y 2837 de 20 de diciembre de 2012,

en el sentido de tener como destinatario del precio indemnizatorio a los propietarios de los inmuebles expropiados, estos son, los señores JESÚS CARRILLO OLIER y FERNANDO BAENA DIETES del inmueble 060-99935, y la sociedad INVERSIONES CARBA OD S.A.S. del inmueble 060-150338. (Fls. 101 – 105)

Luego, por las Resoluciones 2519 del 10 de abril de 2013 y 2578 del 11 de abril de 2013, ante el cambio de las vigencias fiscales 2012 a 2013, fue necesario cambiar el Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 44 con Código Número 09-06- 10-05-02-03-02 del 2012 a la Disponibilidad Presupuestal Nro. 45 de fecha 08 de abril del 2013, con Código Número de Registro 02-09-06-95-04-02-04-01, y ajustar a estos el trámite de pago (Fls. 107 – 112). Finalmente, el pago del precio indemnizatorio se llevó a cabo el 25 de junio de 2013 para los señores JESUS CARRILLO OLIER y FERNANDO BAENA DIETES (Fl. 125); y el día 31 de mayo de 2013, para la SOCIEDAD INVERSIONES CARBA OD S.A.S. (Fl. 127).

Del libelo demandatorio se tiene que, la queja que formula la parte actora hace alusión al avalúo de las áreas de los predios expropiados, el que según comenta no respetó las reglas legales que le son propias, ya que el valor asignado a ambos lotes, es inferior al 50% del valor comercial que debía haber sido fijado dentro de las normas y criterios técnicos del Decreto Nacional 1420 de 1998; y siendo determinado su valor por debajo del avalúo comercial de otros predios ubicados en la misma zona.

Lo primero que debe indicarse es que, el inciso primero del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 advierte que el precio de adquisición será igual al valor comercial y el valor puede ser obtenido de varias maneras, una de ellas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la entidad que cumpla sus funciones y la otra opción es la de peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones; así entonces, el avalúo comercial fue presentado por la Lonja Inmobiliaria SCA Bolívar en sede administrativa, concluyendo lo siguiente:



- Se determinó respecto a los lotes expropiados que son dos lotes **Urbanos**, por Decreto 054 y 055 de 12 de enero de 2007, y hacen parte del Plan A1; se encuentran localizados en terrenos aledaños al barrio El Pozón, con frente a la carrera 92 y la Troncal de Occidente. Los alrededores son mayormente de tipo rural, pero sobre los linderos de la derecha se encuentra un desarrollo Residencial Tipo A (R.A.) denominado Urbanización India Catalina, Portal de la Cordialidad, Flor del Campo y Ciudad Bicentenario.
- **Actividades predominantes del sector:** indicó que solo se encuentran a su alrededor áreas de actividad residencial de estratos bajos, pequeñas tiendas de diferentes tamaños; es un sector afectado por pandillas juveniles y bandas de atracadores. También pasan frente a los predios varias líneas de transporte intermunicipal; el lote carece de andenes y sardineles, no cuenta con ningún tipo de servicio público, pero tiene la disponibilidad inmediata en el sector.
- La zona ha tenido un desarrollo visible en cuanto a proyectos de viviendas, con una buena acogida y un mejoramiento en la infraestructura; sin embargo, está marcada por la inseguridad de la zona.
- Indicó que los valores encontrados por el Método de la Investigación de Mercado para el lote de terreno, tiene como base de partida un estudio realizado por el IGAC, así como estudios de terrenos de la zona, realizados por diferentes evaluadores locales, además de negociaciones llevadas a cabo en los últimos 7 años; además, tuvo en cuenta investigaciones directas e indirectas cotejadas para estos predios desde el año 2006, en especial para avalúos realizados en el año 2009, 2010 y 2011, así:

**Investigación directa:** consultas de corredores inmobiliarios independientes, locales, evaluadores, bases de datos confiables, alza en valores catastrales de un 3% aproximadamente; se investigaron valores de terrenos en la misma zona, desde 1997 hasta el año 2010,



encontrando que el valor del último pedido es de \$600.000.000 por hectárea, el cual no incluye adecuación de los predios, conexión a las acometidas de servicios públicos; otra referencia de la zona es una venta para la fundación Santo Domingo, de terrenos destinados a la construcción de 20.000 unidades de vivienda , 160 hectáreas por \$14.000.000.

**Investigación indirecta:** por indagaciones en la comunidad y algunos constructores, se sabe que los terrenos se ofertan entre los \$30.000 m<sup>2</sup> y los \$75.000 m<sup>2</sup>, siendo los más altos los ubicados con sus frentes hacia las vías pavimentadas y con los servicios públicos, pero en terrenos adecuados y con infraestructuras tendidas, por lo que no serían referentes.

- **Consideraciones importantes:** El predio presenta una característica especial por tener linderos hacia la carrera 92; está relativamente cerca a la parte urbana poblada, la infraestructura se encuentra bastante desarrollada; en el área ocupada por el predio se encuentra un canal pluvial natural, factor desvalorizante; el transporte público es constante, y los servicios públicos hacen parte de un plan parcial aprobado en el sector.
- **Avalúo comercial:** de acuerdo con lo anterior, en aplicación del método residual y de mercado, calculó su mayor potencial de desarrollo y determinó como valor comercial afectado por un porcentaje de demerito de un 20%, debido a las afectaciones por paso de un canal pluvial natural sobre el frente del predio, lo siguiente:

| DESCRIPCIÓN                   | ÁREA NETA M <sup>2</sup> | VALOR M <sup>2</sup>   | VALOR TOTAL     |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|
| LOTE 1 (00468)                | 11.452,00                | \$65.000               | \$744.380.000   |
| LOTE 2 (00466)                | 23.264,00                | \$65.000               | \$1.512.160.000 |
| <b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b> |                          | <b>\$2.256.540.000</b> |                 |

Así, cuestionó la parte demandante que en el avalúo no se siguió la norma reglamentaria expedida por el gobierno nacional para efectos del avalúo

el inmueble, al punto que el valor asignado a ambos lotes, es inferior al 50% del valor comercial que debía haber sido fijado dentro de las normas y criterios técnicos del Decreto Nacional 1420 de 1998; e igualmente dicho valor está por debajo del avalúo comercial de otros predios ubicados en la misma zona; sin embargo, no expone al actor cuales fueron en esencia los yerros del avalúo rendido en sede administrativa.

Todo este tema del avalúo deviene *sui generis* en el caso concreto, pues la demanda se ha encargado de cuestionarlo de manea vaga y abstracta, buscando al parecer evidenciar una diferencia económica entre lo que se obtuvo como resultado en el avalúo acogido por el Distrito de Cartagena en su momento y lo que realmente valía el bien, para enderezar una posible desmejora patrimonial y con ello, el derecho a un precio indemnizatorio más amplio, y si así es, no se ha afinado en demostrar cual es esa aludida diferencia económica, y fundamentalmente (se retira), cuáles son los errores en que incurrió la administración a la hora de avaluar el bien.

Así las cosas, difícilmente podría la Sala concluir que no se ajustó el avalúo al justiprecio, siendo que, por un lado, se encuentra que la parte demandante no aportó otro avalúo especializado exponiendo las razones técnicas que permitieran dilucidar la imprecisión del avalúo en que se basó la entidad demandada y el fundamento de la diferencia en el precio indemnizatorio; y por otro, la pericia decretada en el proceso, como se verá infra, no abarcó ese objeto.

En efecto, se omitió presentar al Tribunal un razonamiento técnico que permita concluir que no es correcto el avalúo oficial o que la entidad incurrió en alguna deficiencia que afectó el valor comercial del bien inmueble, ya desagregada la franja expropiada; tampoco se indicaron las razones por las cuales ha de considerarse que el método utilizado para avaluar (el residual y el de mercado) no era el correcto.

Al respecto, la jurisprudencia del Consejo de Estado con fundamento en la normativa que regula el asunto, ha considerado que el **precio indemnizatorio está amparado por la presunción de legalidad** al ser incorporado al acto administrativo que ordena la expropiación, por lo tanto, **la parte demandante tiene la carga de probar cuál es el error o la incorrección del avalúo oficial**. Sobre el particular, la Sección Primera del Consejo de Estado, mediante sentencia proferida el 15 de agosto de 2019, precisó lo siguiente:

*“(...) Sin embargo, tal y como lo estimó el a quo en la sentencia apelada, el documento presentado por el auxiliar de la justicia designado, valga decir, el Avalúo M-0225-03-12 del 28 de marzo de 2012, que reposa en folios 215 a 222 del cuaderno N.º 1 del expediente, constituye un nuevo avalúo, según el cual el valor comercial del inmueble, incluido el daño emergente, asciende a la suma de \$238.878.657, **sin que en el mismo se analizara y desvirtuara el realizado por la entidad demandada.***

***En efecto, como lo advirtió el Tribunal de instancia, el documento en análisis no hizo alusión alguna a la diferencia del precio de indemnización con relación al avalúo que se había practicado y, muchos menos, se refirió a las conclusiones a las cuales se habían llegado.***

*(...)*

*Así pues, el avalúo no contiene un razonamiento que soporte tal diferencia de precio, en los términos solicitados por la propia parte demandante, sujeto procesal peticionario de la prueba.*

*(...)*



***Sobre el particular, la Sala recuerda que es reiterada y pacífica la jurisprudencia de esta Corporación en la cual se ha sostenido que el precio establecido en los actos acusado se encuentra amparado por la presunción de legalidad y de certeza de las decisiones de la administración, y que la misma debe ser desvirtuada a través de los diferentes medios de prueba establecidos en el ordenamiento jurídico, lo cual no ocurrió en el sub lite [...]”<sup>7</sup>.***

En el caso *sub examine*, la parte demandante no probó que el avalúo oficial es equivocado; y del dictamen pericial rendido por el Ingeniero de la Sociedad de Ingenieros y Arquitectos de Bolívar, MISAEL RONDÓN OÑORO, se observa lo siguiente:

- En uso del método comparativo, determinó que el valor comercial de los terrenos expropiados, para la fecha en que se decretó la expropiación, es de \$130.000 m<sup>2</sup>, y no \$65.000 m<sup>2</sup>.
- Se apoyó en el avalúo comercial ordenado por CORVIVIENDA sobre el lote denominado LA MANUELA, ubicado en la doble calzada de la carretera La Cordialidad, de fecha 7 de mayo de 2014, realizado por Corporación Avalúos, afiliada a Camacol y Asolonjas, en el que se determinó el valor del lote donde está proyectada la Central de Abastos de Cartagena, en \$170.267 m<sup>2</sup>, pese a que su planimetría y altimetría son más desventajosas que los lotes de los demandantes; y el drenaje de aguas pluviales, descarga en el nuevo canal de aguas lluvias construido en el predio de los demandantes; dicho valor a noviembre de 2012 lo calculó en \$163.029 m<sup>2</sup>.
- La ubicación de los terrenos expropiados goza de mayor ventaja que la del lote La Manuela por estar en la glorieta, lo que le da mejor accesibilidad vehicular.

<sup>7</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera; sentencia de 15 de agosto de 2019; radicación: 25000232400020110019601

- Otro parámetro de referencia fue un lote ubicado en la urbanización La Sevillana, que tiene un litigio de títulos con la Fundación Santo Domingo, el cual dista de los lotes de los demandantes en un kilómetro y medio aproximadamente; y su valor a 2015 fue de \$113.683,90 m<sup>2</sup>.

Ahora bien, como se anotó en precedencia, la prueba pericial practicada en sede judicial no analizó, ni desvirtuó el dictamen realizado por la lonja a solicitud de la entidad demandada; en efecto, se trató de un nuevo dictamen, que si bien marcó una diferencia del precio de indemnización con relación al avalúo que se había practicado, no se refirió a las conclusiones a las cuales se habían llegado en el inicialmente practicado, y las razones de dicha diferencia a nivel técnico; así mismo, en el tema de la depreciación del resto del lote, no le queda claro a la Sala, cuál fue la deficiencia en que incurrió la lonja al avaluar, de la que pueda desprenderse que se afectó el valor comercial de los bienes inmuebles, ya desagregadas las franjas expropiadas.

En línea con lo anterior, no sería congruente que se permitiese confrontar el precio indemnizatorio establecido en los actos demandados, los cuales se entienden amparados con la presunción de legalidad y certeza, con una nueva pericia que no desvirtuó la inicialmente elaborada, sin que pudiera demostrarse que la misma no se ajusta a la normatividad técnica existente.

En suma, la Sala de Decisión negará las pretensiones de la demanda, toda vez que la parte demandante no probó que el avalúo oficial es erróneo, y por ende, los actos administrativos por los cuales se decretó la expropiación por vía administrativa, fueron la consolidación del procedimiento de expropiación, sobre el que tampoco se acreditó vicio alguno.

## **6. Condena en costas**

La Sala de Decisión en virtud de lo establecido en el artículo 188 del CPACA, procede a disponer sobre la condena en costas, bajo los términos de liquidación y ejecución previstos en el Código de General del Proceso.

En ese orden de ideas, se tiene que el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., dispone que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, como ocurre en el presente caso, respecto de la parte demandante; para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes factores: i) el trámite de la demanda, ii) la naturaleza del proceso y iii) la gestión de la parte demandada.

En ese sentido, habiendo sido vencida la parte demandante en el presente asunto, se encuentra procedente la condena en costas en primera instancia, en la modalidad de gastos del proceso y agencias en derecho, a favor de la parte demandada, condena que deberá ser liquidada por la Secretaría General de esta Corporación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del CGP, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes factores: i) el trámite de la demanda, ii) la naturaleza del proceso y iii) la gestión de la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo de Bolívar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **VI.- FALLA**

**PRIMERO: DECLARAR** probada de oficio la excepción de INEPTA DEMANDA POR FALTA DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE CONCILIACIÓN PREJUDICIAL, respecto de la pretensión QUINTA del libelo demandatorio, y en consecuencia se INHIBE la Sala para emitir pronunciamiento de fondo sobre la misma, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

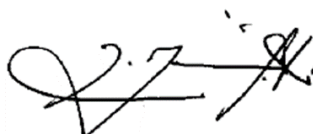
**SEGUNDO: DENEGAR** las demás pretensiones de la demanda, promovida por JESÚS CARRILLO OLIER, FERNANDO BAENA DIETES y la sociedad INVERSIONES CARBA OD S.A.S. contra el DISTRITO DE CARTAGENA, por los motivos expuestos en precedencia.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandante; liquidar por la Secretaría General de esta Corporación conforme lo dispuesto en el artículo 366 del C.G.P., incluyéndose en dicha liquidación las agencias en derecho, según lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**CUARTO:** Ejecutoriada la presente sentencia, **ARCHIVAR** el expediente, previa devolución del remanente, si existiere.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

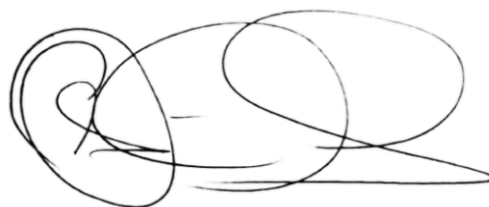
**LOS MAGISTRADOS**



**LUÍS MIGUEL VILLALOBOS ÁLVAREZ**



**JOSÉ RAFAEL GUERRERO LEAL**



**OSCAR IVÁN CASTAÑEDA DAZA**