**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA**

**SECCIÓN PRIMERA**

**SUB-SECCIÓN "A"**

Bogotá D.C., treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020)

**MAGISTRADA PONENTE: CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**

| | |
|---|---|
| **Expediente:** | **No. 25000-23-24-000-2014-00616-00** |
| **Demandante:** | **MANUEL ANTONIO FORERO VELASQUEZ Y OTROS** |
| **Demandado:** | **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU** |
| **Acción:** | **NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** |

---

**SISTEMA ESCRITURAL**

**ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Procede la Sala a dictar sentencia en la demanda promovida por los señores MANUEL ANTONIO FORERO VELASQUEZ, ÁLVARO CHÁVEZ PINTO, MARÍA NUBIA YASNO DE MUNERA, OLGA YANETH MÚNERA RAMÍREZ, ADRIANA PATRICIA MÚNERA YASNÓ, LUZ DARY MÚNERA YASNÓ, LUIS DANIEL MÚNERA YASNÓ Y GUSTADO ANDRÉS MÚNERA YASNÓ, con el fin de obtener la nulidad de la Resolución No. 3747 del 21 de diciembre de 2012 y de la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013.

## I. ANTECEDENTES

### 1. El escrito de demanda:

### 1.1. Pretensiones

Los demandantes formularon como pretensiones las siguientes:

*"1.1. Solicitados se declare la nulidad parcial de la Resolución (Acto Administrativo) No. 3747 del 21 de Diciembre de 2012 proferida por el Instituto de Desarrollo urbano IDU de la Alcaldía Mayor de Bogotá, en la cual determina la adquisición de una zona de terreno, por el procedimiento de expropiación administrativa y se formula una oferta de compra, en el siguiente artículo:*

*ARTÍCULO CUARTO: El siguiente texto "El valor del precio indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, es de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS ($248.930.550) MONEDA CORRIENTE. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9 de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe técnico CA 923 PROYECTO No. 143 R.T No. 42014 B – 2012 de fecha 13 de diciembre de 2012, elaborado por el Consorcio Avalúos – Cámara de la Propiedad Raíz de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998.*

*1.2. Solicitamos se declare la nulidad parcial de la Resolución (Acto Administrativo) No. 2314 del 2 de septiembre de 2013 proferida por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU de la Alcaldía Mayor de Bogotá por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa, en el siguiente artículo:*

*ARTÍCULO SEGUNDO. El siguiente texto – VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO. - El valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena por la presente resolución es de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS ($248.930.550) MONEDA CORRIENTE, por concepto de avalúo comercial del inmueble afectado, de acuerdo al INFORME TÉCNICO CA 923 PROYECTO No. 42014 B – 2012 de fecha 13 de Diciembre de 2012, elaborado por el CONSORCIO DE AVALÚOS – CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ LONJAINMOBILIARIA NAVARRO ROCHAY CIA S.A., de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el decreto 1430 de 1998.*

*1.3. Con respecto al restablecimiento del derecho e inconformidad técnica y jurídica del valor reconocido en los actos administrativos, las pretensiones son las siguientes:*

*Restablecer el derecho económico a partir de la modificación del valor del precio indemnizatorio, ajustando el valor del inmueble al precio justo, soportado en un correcto valúo comercial e incluyendo el reconocimiento por el lucro cesante y el daño emergente causados a mis poderdantes y demás perjuicios que sean probados en el proceso".*

**1.2. HECHOS:**

Fueron expuestos por los demandantes a través de su apoderado en los siguientes términos:

1.2.1. Los demandantes son los titulares del dominio del inmueble ubicado en la calle 58c sur No. 80ª-01 M/E CLARELANDIA LAS DELICIAS de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral BS 40130 M.E. con matrícula inmobiliaria N. 50S.1152429, CHIP AAA0143ZRSK M.E. y área de 1508.67 $m^2$ conforme se acredita en el certificado de libertad y tradición del inmueble.

1.2.2. La Alcaldía del Distrito expidió el Decreto No. 316 de 2007 mediante el cual se declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los inmuebles requeridos para la ejecución de las obras de valorización contemplados en el Acuerdo No. 180 de 2005, entre los cuales se encontraba la obra Avenida Bosa en el tramo comprendido entre las Avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía incluidas las zonas de reserva vial de las intersecciones de dicha avenida con las Avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía.

1.2.3. En Resolución No. 3747 del 21 de diciembre de 2012, el IDU formuló una oferta de compra sobre el inmueble mencionado, por ser requerido para la referida obra. El valor del precio indemnizatorio la tasó en la suma de doscientos cuarenta y ocho millones novecientos treinta mil quinientos cincuenta pesos M/CTE ($248.930.550.00), de conformidad con lo determinado por la entidad avaluadora Consorcio Avalúos – Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria Navarro Rochoa y Cia. S.A. CONSORCIO DE AVALÚOS, mediante informe técnico CA 923 PROYECTO No. 143 R.T. No. 42014 B-2012 del 13 de diciembre de 2012, por concepto de avalúo comercial sobre el bien objeto de expropiación.

1.2.4. En memorial IDU 20135260727132 del 24 de mayo de 2013 los demandantes manifestaron su oposición al avalúo comercial contenido en la Resolución No. 3747 del 21 de diciembre de 2012. En oficios DTDP No.

20133250863551 del 5 de junio de 2013 y DTDP No. 20133250905501 del 24 de junio de 2013 la Dirección Técnica de Predios de IDU negó la corrección del avalúo propuesta por los demandantes.

1.2.5. Transcurrido el término establecido por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997 a efectos de dar la enajenación voluntaria sin que las partes hubieran llegado a un acuerdo formal, el IDU procedió a adelantar la expropiación administrativa del inmueble, lo cual se produjo en la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013. El acto administrativo no reconoció la indemnización de daño emergente bajo los lineamientos expuestos por el ordenamiento jurídico colombiano, y desconociendo el lucro cesante.

**1.3. NORMAS VIOLADAS Y CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN**

Las normas violadas y el concepto de la violación están consignados en los cargos de nulidad que se expondrán en la parte considerativa de esta decisión.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

El Instituto de Desarrollo Urbano - IDU contestó la demanda en los términos que se expondrán en las consideraciones de esta sentencia.

Por otra parte propuso como excepciones las siguientes:

2.1. LEGALIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DEMANDADOS.

2.1.1. Los actos administrativos tienen plena eficacia judicial, toda vez que fueron expedidos con el lleno de todos los requisitos legales, teniendo en cuenta:

i) Fueron expedidos por la autoridad competente, de conformidad con las atribuciones otorgadas a la Junta Directiva por el Concejo Distrital mediante Acuerdo No. 19 de 1972.

ii) El acto administrativo demandado fue proferido por funcionarios competentes del IDU.

iii) El acto fue expedido con arreglo al ordenamiento jurídico, en consideración al artículo 58 de la Constitución Política, el artículo 38 del Decreto ley 1421 de 1993, el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 15 de 1999 del Concejo Distrital, y los Decretos Distritales 316 del 19 de julio de 2007 y 310 del 26 de junio de 2012 por los que se declararon las condiciones de urgencia por razones de interés social, en la adquisición de los inmuebles requeridos para la ejecución de obras de valorización contemplados en el Acuerdo 180 de 2005 mediante expropiación administrativa, entre las que se encuentran las obras de Avenida Bosa en el tramo comprendido entre las Avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía.

iv) No se desconocieron los fines estatales, ni fueron emitidos mediante una falsa motivación o desviación de poder.

v) La actuación del Instituto siempre fue garantista del derecho de defensa.

2.2. AUSENCIA TOTAL DE IMPUTABILIDAD DEL PERJUICIO AL IDU

No existe prueba suficiente para determinar la certeza del perjuicio reclamado en cabeza del demandante, derivada del actuar u omisión de la autoridad demandada, motivo por el cual se configura una ausencia de imputabilidad.

**3. ACTUACIÓN PROCESAL**

3.1. Previo reparto, la demanda interpuesta dentro del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho de la referencia, fue inadmitida el 12 de mayo de 2014. El demandante presentó la subsanación de la demanda en radicado del 26 de mayo de 2014.

3.2. En auto del 12 de junio de 2014, la Sala de la Sección Primera, Subsección A, del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, admitió la demanda, disponiendo la notificación personal del Director del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, del Agente del Ministerio Público designado para esta Corporación y de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estrado. En la misma providencia la Sala dispuso el rechazo de la demanda respecto de la solicitud de declaratoria de nulidad de la Resolución No. 3747 del 21 de diciembre de 2012 *"por la cual se determina la adquisición de una zona de terreno por el procedimiento de expropiación administrativa y se formula una oferta de compra"*, toda vez que la acción especial prevista en el artículo 71 de la Ley 388 de 1997 solo es procedente contra los actos de expropiación por vía administrativa.

3.3. El IDU por intermedio de su apoderado contestó la demanda el 24 de septiembre de 2014, en término.

3.3. En auto del 18 de septiembre de 2015, el Despacho ponente decretó pruebas así: a) se tuvo como pruebas los documentos allegados con la demanda; b) se decretó el dictamen pericial solicitado, con el fin de establecer si en el informe técnico CA 923 del proyecto No. 143 R:T No. 42014 B – 2012, expedido por el Consorcio Avalúos Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria se incurrió en error grave, para lo cual se designó al señor Germán Vicente Romero Saavedra, perito avaluador de bienes inmuebles de la lista de auxiliares de la justicia del C.S.J.; c) se decretó el testimonio del señor Ángel Antonio Molina Tunjano solicitado por la parte demandante; d) se tuvieron como pruebas las aportadas en la contestación de la demanda.

3.4. El testimonio del señor Ángel Antonio Molina Tunjano, decretado en el auto de pruebas, se rindió el 7 de junio de 2016, como consta en el acta que obra en el expediente[1].

3.5. En cuanto al dictamen pericial decretado se surtieron las siguientes actuaciones:

3.5.1. En auto del 7 de julio de 2016 se relevó al perito, y se nombro a la señora Alba Lucila Barajas Herrera de la lista de auxiliares de la justicia. La perito se posesionó el 12 de julio de 2016.

3.5.2. En auto del 13 de julio de 2016 se decretó el valor de seiscientos mil pesos ($600.000) como gastos de pericia. El pago se acreditó en memorial del 17 de agosto de 2016.

3.5.3. El dictamen pericial fue aportado el 5 de mayo de 2017[2].

3.5.4. En auto notificado por estado del 6 de junio de 2017 se corrió traslado a las partes del dictamen pericial.

3.5.5. En escrito radicado el 12 de junio de 2017, la apoderada del IDU formuló objeción por error grave al dictamen pericial.

3.5.6. En auto del 22 de agosto de 2017 se fijaron los honorarios de la perito en la suma de dos millones cuatrocientos sesenta mil pesos ($2.460.000), para ser pagados en proporción igual por las partes del proceso. Se corrió traslado de la objeción presentada al dictamen pericial, y se citó a la as partes a audiencia para el 24 de octubre de 2017, para efectos de que el perito se pronunciara sobre el dictamen y la objeción formulada.

---

[1] EXPEDIENTE. Cuaderno principal. Acta a folios 204 a 210. Testimonio obra en CD a folio 211.
[2] Ibid. folios 248 a 263.

3.5.7. En escrito del 8 de septiembre de 2017 el demandante acreditó el pago de la suma de un millón doscientos treinta mil pesos MCTE ($1.230.000) por concepto de honorarios del perito.

3.5.8. En diligencia del 24 de octubre de 2017, la apoderada del IDU acreditó el pago de los honorarios del perito, por el valor de un millón doscientos treinta mil pesos ($1.230.000), aportando copia de la Resolución No. 004806 de 2017. No concurrió a la diligencia la perito, motivo por el cual se suspendió.

3.5.9. La audiencia se reanudó el 9 de marzo de 2018, con la comparecencia de la apoderada del IDU, de la perito y de la Agente del Ministerio Público. En la diligencia la perito se pronunció sobre las objeciones formuladas por el IDU en contra de la experticia.

3.6. En auto del 14 de marzo de 2018 se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión. Las partes intervinieron así:

3.6.1. La apoderada del IDU se pronunció en su escrito de alegatos así:

3.6.1.1. El proyecto planteado en el avalúo se ciñe al desarrollo urbanístico programado por los propietarios para el aprovechamiento del lote, aprobado por Planeación Distrital mediante Resolución No. 337 de 1999. Los propietarios desde el momento en que solicitaron al licencia de urbanización aceptaron que existe la restricción para construir sobre la malla vial arterial, por lo que no era posible considerar la reserva vial dentro del área útil desarrollable. No resulta viable que los propietarios pretendan que el avaluador desconozca la afectación.

3.6.1.2. No es válido que los demandantes exijan que el avalúo plantee unas condiciones de urbanización distintas de las presentadas en la obtención de la licencia de urbanismo. El Consorcio Avalúos aplicó la norma urbanística de acuerdo con la Resolución No. 337 de 1999.

3.6.1.3. El hecho que las viviendas tomadas como referente para determinar el precio del metro cuadrado estuvieran situadas en otro barrio, no invalida el ejercicio propuesto dentro del método residual, debido a la similitud de características de las ofertas.

3.6.1.4. En el testimonio rendido en el proceso, el señor Ángel Antonio Molina Tunjano, manifiesta ser arrendatario de un lote en el que tenía funcionando un parqueadero, asadero y eventos artísticos, el cual fue objeto de expropiación por el IDU. No obstante, el testigo aclara que el inmueble arrendado se encontraba ubicado en la Calle 59 sur # 80-02, que difiere del inmueble objeto del litigio, localizado en la calle 58C sur # 80a-01. Por no tratarse del mismo inmueble, las declaraciones realizadas por el testigo en cuanto a los contratos de arrendamiento, la época del vínculo contractual y el valor de los cánones pagados, no pueden considerarse como válido en relación con la existencia de lucro cesante ocasionado con la expropiación del área de terreno.

3.6.1.5. El dictamen pericial realizado en el proceso no atendió el objeto dispuesto por el Despacho sustanciador al decretar la prueba, y por el contrario realizó una nueva valoración del inmueble objeto de expropiación.

3.6.1.6. En la respuesta a la objeción del dictamen pericial se aclara:

a) la perito afirmó en las objeciones que las ofertas para el año 2012 fueron escasas o nulas, motivo por el cual se procedió a la utilización del método de encuesta a expertos avaluadores. No obstante en el dictamen pericial se indicó que existían cuatro (4) ofertas, lo cual es contradictorio. No se aclara la cuestión de identidad e idoneidad de las personas encuestadas.

b) En la respuesta a las objeciones respecto a las ofertas utilizadas para la aplicación del método de comparación, el perito no explica la razón por la cual le parecen en un alto porcentaje similares predios con áreas de 828, 537 y 484

$m^2$ con un predio de 1.508.67 $m^2$, máxime si se considera que el área mencionada es la requerida para la obra, pero el predio realmente alcanza los 5.216,04 $m^2$.

c) Las consideraciones de la perito desconocen que a la fecha ya fue pagado el precio indemnizatorio a los propietarios, por lo que no hay lugar a reconocer el incremento del valor de la tierra, puesto que la indemnización ya fue recibida.

d) En cuanto a la reglamentación urbanística, la norma relativa al tratamiento de desarrollo, pero nada explica en cuanto a la razón por la que en el proyecto planteado para el método residual, considera urbanizable el área de reserva vial, omitiendo que la afectación también conforma la regulación urbanística que deba aplicar.

e) No se evidencia que la perito haya informado a los encuestados sobre la reserva vial, que recaía sobre el predio, lo cual claramente afecta la edificabilidad y por ende el valor comercial. Así, los valores que promedia no arrojan una estimación real del valor comercial del área de terreno avaluada.

f) El avalúo presenta valores para el año 2017 , cuando el acto administrativo por el cual se expidió la oferta de compra y determinó que la adquisición se realizaría por expropiación administrativa, fue expedido en el año 2012. No tuvo en cuenta que la circunstancia de que el valor actual del inmueble se ha visto incrementado como consecuencia de la construcción de la Avenida Bosa por parte del IDU.

g) En el desarrollo del método residual, la perito no tuvo en cuenta la norma urbanística aplicable, por lo que no descontó las zonas que no podían urbanizarse como consecuencia de la reserva vial, dando resultados equívocos.

h) El trabajo realizado aplica en forma errada las metodologías ordenadas por el IGAC y los procedimientos efectuados carecen de rigor técnico que exigen la normativa en materia valuatoria.

3.6.2. Los demandantes no emitieron pronunciamiento.

**3.7. CONCEPTO DEL AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO:**

La Agente del Ministerio Público conceptuó en el presente asunto en los siguientes términos:

3.7.1. El dictamen pericial realizado por la auxiliar de la justicia no puede ser tenido en cuenta en el proceso, en la medida en que si bien se refirió al mismo predio objeto del litigio, se equivocó en cuanto al objeto de la prueba, puesto que realizó la experticia sin pronunciarse sobre si el informe técnico CA 923 del PROYECTO No. 143 R:T No. 42014B-2012 incurrió en error grave, luego la prueba pericial no respondió a lo solicitado por el Tribunal al momento de decretar la prueba. Por tanto solicita declarar próspera la objeción por error grave invocada por la demandada contra el dictamen pericial practicado por la auxiliar de la justicia.

3.7.2. La afectación a zona de reserva vial, para el 13 de diciembre de 2012 no se encontraba inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, como se desprende del certificado de existencia y tradición legal. El área de terreno avaluado en el informe técnico CA 923 del PROYECTO No. 143 R:T. No. 42014B-2012 fue calculado en 1.508,67 y como área sobrante se indicó 3.707,37, lo que demuestra que el área que se reputa con afectación a reserva vial por el Instituto de Desarrollo Urbano, no fue incluido en el área avaluada y sobre la que se fijó el precio indemnizatorio.

3.7.3. Por tanto, el informe técnico CA 932 del PROYECTO No. 143 R:T. No. 42014B-2012 transgredió el artículo 8 de la Resolución 620 de 2008, al tener en

cuenta en el avalúo una afectación del inmueble que para la fecha de la expedición del acto demandado no se encontraba inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, situación que vicia de nulidad la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013 en su artículo 2º correspondiente al valor del precio indemnizatorio, en la medida que el informe técnico es el sustento del precio.

3.7.4. Por tanto, la Agente del Ministerio Público solicita: i) declarar probada la excepción por error grave al dictamen pericial; ii) declarar la nulidad del artículo 2º de la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013 referido al valor del precio indemnizatorio; y iii) ordenar a título de restablecimiento del derecho que el IDU realice un nuevo avalúo para determinar el precio indemnizatorio.

## II) CONSIDERACIONES

### 1. COMPETENCIA

Esta Sala de decisión es competente para resolver la controversia que ha sido planteada, atendiendo lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, en el numeral 14 del artículo 152 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA).

### 2. PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo con los supuestos de la demanda, deberá establecer la Sala si sobre el acto administrativo demandado hay lugar a encontrar probados los cargos de que se acusan y si ello da lugar a declarar su nulidad.

### 3. DEL ACTO OBJETO DE REVISIÓN DE LEGALIDAD

Corresponde a la Sala pronunciarse sobre la legalidad de la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013 *“por la cual se ordena una expropiación por vía*

*administrativa"*, proferida por el Director Técnico de Predios del Instituto del Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

## 4. ANÁLISIS DE LA SALA

### 4.1. MARCO LEGAL Y JURISPRUDENCIAL QUE FUNDAMENTA LA SENTENCIA

La Sala fundamentará la decisión que se adopte en derecho, en virtud del siguiente marco legal y jurisprudencial:

#### 4.1.1. LAS DIFERENCIAS ENTRE LA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA Y LA EXPROPIACIÓN JUDICIAL

El inciso final del artículo 58 de la Constitución Política, respecto de la expropiación, establece:

> *"Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este 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".*

Conforme al artículo citado, existen dos clases de expropiación: a) la judicial, esto es, mediante sentencia judicial e indemnización previa y b) la administrativa, en casos que determine el legislador, sujeta en todo caso a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

El H. Consejo de Estado, estableció las características, tanto de la expropiación judicial como de la expropiación administrativa, así:

> *"La expropiación judicial, goza, entre otras, de las siguientes características:*
>
> *Es la regla general, y se presenta como consecuencia del fracaso de la etapa de negociación voluntaria, sea porque el propietario se niegue a*

*negociar, o porque guarde silencio, o porque no cumpla con el negocio (Artículo 20 Ley 9ª de 1989).*

*Se lleva a cabo por medio de una resolución que admite recurso de reposición. En firme esta resolución, la Administración demanda ante la jurisdicción civil al propietario para que entregue el inmueble, por medio del proceso especial de expropiación, contenido en la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997 y Código de Procedimiento Civil.*

*Por su parte, la expropiación administrativa, tiene las siguientes características, que difieren de la anterior:*

*También se presenta luego de fracasada la negociación entre la Administración y el propietario, pero es excepcional en la medida que es necesario que se configure una emergencia imprevista, en cuyo caso la ley autoriza la declaración de urgencia para adquirir el predio mediante el trámite de expropiación administrativa, es decir, solo procederá cuando la destinación del bien expropiado sea para alguno de los fines previstos expresamente en la ley (artículo 63 Ley 388 de 1997), previa declaratoria de urgencia cuyas causales también están expresamente delimitadas en la Ley (artículo 65, ibídem).*

*La declaración de las condiciones de urgencia, que autorizan la expropiación por vía administrativa será realizada por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante Acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 388 de 1997.*

*En este orden de ideas, observa la Sala que ante el fracaso de la etapa de enajenación voluntaria, y la falta de condiciones de urgencia manifiesta, la Administración tiene la competencia para iniciar por vía judicial la expropiación, previa resolución que se notifica conforme a los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, por mandato expreso del artículo 62 de la Ley 388 de 1997"*[3] (subrayado fuera del texto).

En razón de lo expuesto, la expropiación judicial se constituye como regla general, presentándose como consecuencia del fracaso de la etapa de negociación voluntaria, acto seguido de lo cual la administración emite un acto administrativo, por el cual decide dar inicio al trámite de expropiación judicial propiamente dicho; en firme el acto, la administración demanda ante la

[3] VELILLA MORENO, Marco Antonio (C.P.) (Dr.).H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Sentencia del 3 de julio de 2008. Radicación número: 25000-23-24-000-2004-90065-03.

jurisdicción civil al propietario, para que le entregue el inmueble, por medio del proceso especial de expropiación.

Por su parte en la expropiación administrativa, si bien también procede como consecuencia el fracaso de la negociación entre la Administración y el propietario, es un mecanismo excepcional que se configura en caso de una emergencia imprevista, en la que la ley autoriza a la Administración a adquirir el predio, previa declaración de urgencia para alguno de los fines previstos en el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, y siempre que se configure alguna de las causales expresamente delimitadas en el artículo 65 Ibídem.

## 4.1.2. DE LA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

4.1.2.1. La naturaleza de la expropiación por vía administrativa se encuentra descrita por la H. Corte Constitucional en los siguientes términos:

> *"(…) puede ser definida como una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa´. Dado que esta es la limitación más gravosa que puede imponerse sobre el derecho de propiedad legítimamente adquirido, la Carta ha rodeado la figura de la expropiación de un conjunto de garantías, entre las más importantes: i. el principio de legalidad, ii. el respeto al derecho de defensa y el debido proceso y, ii. la indemnización previa y justa al afectado que no haga de la decisión de la Administración un acto confiscatorio, expresamente prohibido en el artículo 34 de la Constitución. De tal modo, siempre que se garanticen los anteriores principios, la potestad de configuración del legislador lo faculta para crear procedimientos especiales de expropiación, en cada una de las áreas donde tal regulación específica permita optimizar la protección de los bienes jurídicos involucrados en cada caso. En esa medida, por ejemplo, el legislador puede establecer la expropiación en materia de reforma urbana, para garantizar el acceso de las personas a una vivienda digna; en materia agraria, para permitir el acceso progresivo de las personas a la propiedad de la tierra y mejorar su productividad; para atender desastres; y para proteger los bienes culturales o el ecosistema, entre otros. En ese orden, cuando un particular se ve constreñido por el Estado a transferirle una porción de su patrimonio por motivos de utilidad pública o de interés social debidamente determinados por el legislador, tiene derecho al pago de una indemnización previa, que comprenda tanto el valor del bien expropiado, como el que corresponda a los demás perjuicios que se le*

*hubieren causado, tal como lo ha precisado la Corte Constitucional y el Consejo de Estado (…)"*[4].

Con fundamento en la sentencia que antecede, la expropiación por vía administrativa es una operación de derecho público por el cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante indemnización previa.

La expropiación por vía administrativa debe atender a las siguientes garantías: i) el principio de legalidad, ii) el respeto al derecho de defensa y al debido proceso, y iii) la indemnización previa y justa al afectado que comprende el valor del bien expropiado y los demás perjuicios que se le hubieren causado.

4.1.2.2. Previo a la expropiación administrativa, se debe adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria descrito en la Ley 9ª de 1989 y en los artículos 59 a 61 de la Ley 388 de 1997. Transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, si no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa, se iniciará la expropiación.

4.1.2.3. Para dar inicio a la expropiación por vía administrativa se debe seguir el procedimiento previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, artículos 63 a 67, que establecen:

*"CAPITULO VIII.*

*EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA*

*ARTICULO 63. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente ley.*

---

[4] HENÁO PÉREZ, Juan Carlos (M.P.) (Dr.). H. Corte Constitucional. Sentencia C-227 de 2011. Ref: expediente RE – 173.

*Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la presente ley.*

*ARTICULO 64. CONDICIONES DE URGENCIA. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.*

*ARTICULO 65. CRITERIOS PARA LA DECLARATORIA DE URGENCIA. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:*

*1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.*

*2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda el instrumento expropiatorio.*

*3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.*

*4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.*

*ARTICULO 66. DETERMINACION DEL CARACTER ADMINISTRATIVO. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, 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 tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.*

*ARTICULO 67. INDEMNIZACION Y FORMA DE PAGO. En el mismo 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 de la presente ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta*

*(40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al 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.*

*PARAGRAFO 1o. El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo 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.*

*PARAGRAFO 2o. <Ver Notas del Editor en relación con la vigencia de este parágrafo, a la luz de lo establecido por el Artículo 35-1 del Estatuto Tributario> El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria".*

Con fundamento en lo anterior, a efectos de iniciar la expropiación por vía administrativa se deben seguir las siguientes etapas:

i) Declaratoria de urgencia, declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o la junta metropolitana según el caso, mediante acuerdo, atendiendo los motivos de utilidad pública o de interés social para la expropiación administrativa.

ii) La oferta de compra a la que se refiere los artículos 61 y 66 de la Ley 388 de 1997 y en el marco de la enajenación voluntaria, que se hará mediante acto administrativo que se comunicará al propietario, el cual no tendrá recursos en sede administrativa. En el mismo acto se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que será reconocido, el cual deberá coincidir con el avalúo comercial de que trata el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 que prevé:

*ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989:*

*El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones*

*correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. (…)".*

iii) La negociación propia del trámite de enajenación voluntaria que tendrá como precio base el contenido en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. Si la administración llega a un acuerdo con el propietario se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. Lo anterior de conformidad con los artículos 13 y 14 de la Ley 9ª de 1989.

iv) La expropiación por vía administrativa, tendrá lugar transcurridos los treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, sin que haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato o promesa de compraventa. En todo caso, durante el proceso de expropiación el propietario y la administración pueden acordar la enajenación voluntaria, lo que dará por terminado el proceso.

4.1.2.4. Agotadas las anteriores etapas, se efectuará la decisión de la expropiación en los términos del artículo 68 de la Ley 388 de 1997 que dispone:

*"ARTICULO 68. DECISION DE LA EXPROPIACION. 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".*

Así, una vez ejecutoriado el acto administrativo que determina a la expropiación, empieza a correr el término de treinta (30) días, dentro de los cuales la administración y el propietario del bien a expropiar pueden llegar a un acuerdo para la enajenación voluntaria. Transcurrido tal término y sin que las partes hubieren llegado a un acuerdo, la administración proferirá el acto administrativo por el cual decida la expropiación del inmueble, el cual deberá contener como los elementos los siguientes: a) la identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación; b) el valor del precio indemnizatorio y la forma de pago; c) 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; d) la orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; y e) 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.

4.1.2.5. En los términos del artículo 69 de la Ley 388 de 1997, en contra de la decisión que declara la expropiación procede el recurso de reposición, el cual deberá ser decidido dentro de los diez (10) días siguientes a su interposición so pena de la configuración del silencio administrativo positivo, esto es, entendiendo el recurso decidido de manera favorable al recurrente.

4.1.2.6. Como lo prevé el artículo 71 de la citada Ley, contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede 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 cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión.

## 4.1.3. LA NATURALEZA DE LA INDEMNIZACIÓN POR CONCEPTO DE LA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

Como se analizó en precedencia, es propio de la expropiación por vía administrativa la correspondiente indemnización al propietario, dada la limitación que tal medida impone al derecho de propiedad legalmente adquirido.

En lo que respecta a la indemnización, la H. Corte Constitucional consideró:

> *"[…]**La indemnización es pues una consecuencia de la facultad expropiatoria del Estado. Ella se explica por el deber de reparación que surge a raíz del ejercicio de dicha facultad: la producción de un daño generado por una actividad legítima de la acción administrativa**. La actividad es legítima porque la expropiación sólo opera por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, prevaleciendo así el interés general para cumplir los fines esenciales del Estado, de que trata el artículo 2° superior: promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. **La indemnización no es compensatoria, esto es, ella no es un presupuesto o una condición de la indemnización que genera una compensación a cargo del Estado y a favor del expropiado, por el enriquecimiento patrimonial del primero**. Si así fuera, la indemnización se fijaría con base en el valor objetivo del bien y no, como ordena la Constitución, "consultando los intereses de la comunidad y del afectado". De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21 numeral segundo del Pacto de San José. Es evidente que **la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado**. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con*

*base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización"*[5] (negrilla fuera del texto).

Por otra parte, el H. Consejo de Estado en materia de la indemnización derivada de la expropiación por vía administrativa refirió:

*"Esta Sala, en sentencia de 14 de mayo de 2009, Consejero ponente, doctor Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta, tuvo ocasión de pronunciarse acerca de las características que debe reunir la indemnización que el Estado reconozca al propietario de bienes objeto de expropiación administrativa y precisó que aquella debe ser plena y justa, pues constituye "[…]un instrumento para garantizar que el perjuicio sea transferido a todos los miembros de la colectividad y reparado de manera integral": de donde se sigue que los perjuicios cuyo reconocimiento se depreca sean ciertos y que esté probado su nexo de causalidad con el procedimiento de expropiación.*

*(…) Como corolario de lo expuesto, debe entenderse que la decisión de expropiar un bien del dominio privado comporta necesariamente la obligación de indemnizar el daño, todo el daño y nada más que el daño, esto es, sin pecar por exceso o por defecto, pues es claro que una indemnización que exceda los límites de lo justo, o que resulte ser parcial o incompleta, se aparta del postulado de justicia consagrado por el constituyente.*

*Así las cosas, toda indemnización que se torne írrita o injusta ocasiona un menoscabo o desmedro económico al patrimonio de la persona afectada con la expropiación, a quien le asiste el derecho subjetivo de ser indemnizada conforme a la garantía constitucional ya mencionada. En caso contrario, el asunto podrá ser objeto de acción contencioso-administrativa, puesto que ésta es procedente respecto del precio, cuando el expropiado considere incumplido el mandato de que la indemnización sea justa y plena.*

*Por otra parte, no sobra precisar que para poder obtener la reparación de los daños accesorios que* ***hubieren podido consumarse con la expropiación, es indispensable que los mismos sean ciertos y que exista necesariamente un nexo de causalidad entre ellos y la decisión administrativa mediante la cual se decretó la expropiación****.*
*[…]*
*Los anteriores comentarios llevan a señalar que los daños ajenos a la pérdida del derecho de dominio deben ser acreditados en el proceso por quien reclama su resarcimiento, ya sea por tratarse de lesiones ya causadas o de daños que, si bien no se han producido todavía, existe un alta probabilidad en torno a su ocurrencia." (la Sala destaca).*

*Así las cosas, aunque el Estado está expresamente facultado para limitar el derecho de propiedad vía expropiación, siempre que existan motivos de utilidad pública e interés general, también le asiste la obligación ineludible*

[5] MARTÍNEZ CABALLERO, Alejandro (M.P.) (Dr.). H. Corte Constitucional. Sentencia C-153 de 1994. REF: Demanda No. D-415.

> *de reconocer y pagar una indemnización previa, plena y justa a quien debe ceder su derecho a favor de la comunidad, lo que no obsta para que el afectado acuda a la Jurisdicción Contencioso Administrativo si considera que aquella no lo repara en forma justa y plena,* ***en cuyo caso tendrá la carga de probar, no sólo la existencia de aquellos perjuicios que pretende le sean reconocidos, sino su nexo de causalidad con el acto expropiatorio"***[6] (negrilla fuera del texto).

Con fundamento en lo anterior, se observa que la indemnización que surge como consecuencia de la facultad expropiatoria del Estado, no es de carácter compensatorio sino reparatorio, pues comprende además del valor del bien, la reparación por el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado.

La reparación de los daños debe ser cierta, y deben tener nexo de causalidad con el acto expropiatorio, carga probatoria que le corresponde a quien pretenda el resarcimiento de tales daños.

## 4.1.4. LA PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD DEL AVALÚO COMERCIAL EN QUE SE FUNDAMENTA EL ACTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

El avalúo comercial al que se refiere el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y que soporta el precio de adquisición del bien por parte de la administración, se presume legal de igual manera que el acto que decide la expropiación. Así lo refirió el H. Consejo de Estado:

> *"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.*
>
> *Así fue sostenido en sentencia del 14 de mayo de 2009, al analizar objeciones frente al avalúo que sirvió de fundamento para la determinación del monto de una indemnización expropiatoria, y en la cual la Sección Primera sostuvo que "al haberse incorporado dicho valor en el texto de los*

[6] PEÑA GARZÓN, Nubia Margoth (C.P.) (Dra.). H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Sentencia del 6 de febrero de 2020. Radicación número: 08001-23-31-000-1997-12256-01.

*actos administrativos demandados, debe entenderse que el mismo se encuentra amparado por la misma presunción de legalidad y de certeza que se predica de las decisiones de la administración, lo cual admite desde luego prueba en contrario. En tales circunstancias, el actor tiene la carga de demostrar en el proceso que el avalúo oficial es equivocado, demostrando precisamente su incorrección" (negrillas fuera de texto).*

*Recientemente y en el mismo sentido, esta Sección sostuvo que "todo lo anterior conduce a la Sala a considerar que debe tenerse como válido, creíble y fundamentado, el avalúo que sirvió de base a las decisiones enjuiciadas, sin que el mismo pueda ser objeto de modificación dado que la actora, quien tenía la carga probatoria de desvirtuarlo, no lo hizo"*[7]*.*

En virtud de lo anterior, el avalúo que sirve de fundamento para la determinación del monto de la indemnización expropiatoria, por tener su valor en el texto de tal acto, se encuentra también amparado por la presunción de legalidad que cobija a la decisión de la administración. Por tanto, para desestimar tal presunción el demandante tiene la carga procesal de demostrar en el proceso que el avalúo oficial está equivocado.

## 4.2. HECHOS RELEVANTES Y PROBADOS EN EL PROCESO QUE SOPORTAN LA DECISIÓN

4.2.1. La Directora Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., profirió la Resolución No. 3747 del 21 de diciembre de 2012 *"por la cual se determina la adquisición de un inmueble, por el procedimiento de expropiación administrativa y se formula una oferta de compra"*[8]*,* señalando entre otros aspectos:

i) El Concejo Distrital de Bogotá D.C. mediante el Acuerdo 15 de 1999 facultó al Alcalde Mayor para declarar las condiciones de urgencia de que trata el artículo 64 de la Ley 388 de 1997 con el fin de utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa.

---

[7] SERRATO VALDÉS, Roberto Augusto. H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Sentencia del 15 de agosto de 2019. Radicación número: 25000-23-24-000-2011-00196-01.
[8] EXPEDIENTE. Cuaderno principal. folios 40 a 50.

ii) Mediante Decreto Distrital No. 316 del 19 de julio de 2007, el Alcalde Mayor declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, en la adquisición de los inmuebles requeridos para la ejecución de obras de valorización contemplados en el Acuerdo 180 de 2005 mediante expropiación administrativa, entre los que se cuenta la obra "*Avenida Bosa en el tramo comprendido entre las Avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía, incluidas las zonas de reserva vial de las intersecciones de dicha Avenida con las Avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía"*.

iii) La zona de terreno que hace parte del inmueble ubicado en la calle 58c sur # 80A – 01 M/E, CLARELANDIA LAS DELICIAS de la ciudad de Bogotá D.C., con cédula catastral BS 40130, CHIP AAA0143ZRSK M.E. y matrícula inmobiliaria 50S-1152429, es requerid para la obra Avenida Bosa, en el tramo comprendido entre las Avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía, incluidas las zonas de reserva vial de las intersecciones de dicha avenida con las avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía, de acuerdo con la Resolución No. 1336 del 14 de julio de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

iv) El valor del precio indemnizatorio presentado por el IDU es de doscientos cuarenta y ocho millones novecientos treinta mil quinientos cincuenta pesos ($248.930.550.oo), concordante con el informe técnico CA 923 PROYECTO No. 143 R.T. No. 42014 B – 2012 del 13 de diciembre de 2012, elaborado por el Consorcio Avalúos – Cámara de la Propiedad Raíz, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998.

4.2.2. En referido avalúo[9] se destacan los siguientes datos:

4.2.2.1. Características del predio:

i) Ubicación: el predio forma parte del área de cesión de la Avenida Bosa entre la Carrera 80F y Carrera 80 H bis.

---

[9] EXPEDIENTE. Cuaderno antecedentes administrativos No. 1. folios 103 a 109.

ii) El terreno tiene un área de 1.508.67 $m^2$.

iii) El área sobrante es de 3.707.37 $m^2$.

iv) El área total del terreno es de 5.216.04 $m^2$.

4.2.2.2. Características del sector:

i) El predio se encuentra ubicado en el sur de la ciudad de Bogotá D.C., barrio Clarelandia, hace parte de la zona de reserva vial de la Avenida Bosa de la Urbanización Clarelandia Sur y del Desarrollo Claretiano ubicados entre la Carrera 80F.

ii) Norma urbanística: el predio se encuentra en la Unidad de Planteamiento Zonal – UPZ 85 -Bosa Central – según Decreto 313 del 6 de septiembre de 2005. No es clara la norma específica para parte del área del predio dentro de la UPZ. Existe un área que corresponde a una zona de cesión del Desarrollo Claretiano aprobado por el Plano Urbanístico No. B 216/4-1. Teniendo en cuenta el área del predio se aplica lo establecido en el Decreto 327 de 2004, mediante el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico.

iii) Se aplicó como metodología el método residual.

iv) Como resultado para el avalúo, se tuvo que para el área de 1.508,67 $m^2$, un valor unitario de 165.000,00, para un valor total de $248.930.550,00.

v) El resultado del avalúo se sustenta en los datos incorporados en las siguientes tablas:

- Estado de pérdidas y ganancias para potencial de desarrollo predial:

| ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS<br>PARA POTENCIAL DE DESARROLLO PREDIAL | | |
|---|---|---|
| VALOR TOTAL VENTAS | | 5.162.501.875,00 |
| COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION | | |
| Area de Construcción VIS | 3.707,37 | |
| Costo directo construcción por M² | | 700.000,00 |
| Area de Construcción VIS | | |
| Costo directo construcción por M² | | |
| Area de Construcción Sótano (2) | | |
| Costo directo construcción por M² Sótano | | |
| Area Neta Urbanizable | 3.707,37 | |
| Valor Urbanismo por M² | | 66.000,00 |
| VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION | | 2.839.845.420,00 |
| COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION | | |
| HONOR.CONSTRUCC. 7% C.D.C. + URB. | 198.789.179,40 | |
| HONOR.GERENCIA Y VENTAS 3% VENTAS | 154.875.056,25 | |
| HONOR.DISENO Y TECNICOS 1.0% VENTAS | 51.625.018,75 | |
| PUBLICIDAD 1.5% DE VENTAS | 77.437.528,13 | |
| IMPUESTOS 1% DE VENTAS | 51.625.018,75 | |
| SEGUROS 0.8% DE VENTAS | 41.300.015,00 | |
| LEGALES Y NOTARIALES 1.2% DE VENTAS | 61.950.022,50 | |
| TOTAL COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION | | 637.601.838,78 |
| COSTOS FINANCIEROS - 6% VENTAS | | 309.750.112,50 |
| TOTAL COSTOS ANTES DE LA UTILIDAD | | 3.787.197.371,28 |
| UTILIDAD ESPERADA DE VENTAS | 10% | 516.250.187,50 |
| TOTAL COSTOS | | 4.303.447.558,78 |
| DISPONIBLE PARA EL LOTE | | 859.054.316,23 |
| VALOR METRO CUADRADO DE LOTE BRUTO | | 164.694,73 |
| INCIDENCIA | | 16,64% |
| VALOR ADOPTADO | | 165.000,00 |

- Potencial de desarrollo “Predio Clarelandia Las Delicias” – Localidad de Bosa, norma urbanística UPZ-85 – Bosa Central

CLARELANDIA LAS DELICIAS — R.T 42014 A

| NORMA: | UPZ 85 | DECRETO 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO |
|---|---|---|
| AREA DEL TERRENO | | 5.216,04 |
| AFECTACIONES | | |
| Zona Reserva Vial | | 1.508,67 |
| AREA NETA URBANIZABLE DEL LOTE | | 3.707,37 |
| Cesiones Parques | 17,00% | 630,25 |
| Cesiones Vias Internas | 8,00% | 296,59 |
| Cesiones Extras | | - |
| AREA UTIL | | 2.780,53 |
| Indice de Ocupación ANU (Máx 0,33) | 0,33 | 1.223,43 |
| Indice de Construcción 1,00 ANU | 1,00 | 3.707,37 |
| Bonificación | | - |
| Maxima construcción con bonificación | | 3.707,37 |
| % Areas Comunes | 5% | 95% |
| Area vendible Vivienda | | 3.522,00 |
| Pisos | | 3,00 |
| Area aproximada casa | | 51,00 |
| Equipamiento comunal privado (6 metros por vivienda) | | 414,00 |
| Zonas recreativas (Verdes) 40% del Equipamento | | 166,00 |
| Servicios comunales 15% del Equipamento | | 62,00 |
| Resto del Equipamento 45% Zonas Verdes o Parqueos Visitantes | | 186,00 |
| 5% de area util que no se contabiliza para ocupacion | | 139,00 |
| Area Total para parqueos | | 1.600,00 |
| Area para parqueos | | 1 520,00 |
| Area para parqueos visitantes | | 80,00 |
| Area Ocupada Primer Piso | | 1.223,43 |
| NUMERO VIVIENDAS | | 69,00 |
| AREA X VIVIENDA | | 51,04 |
| Area vendible total | 3.522,00 | |
| Area vendible Vivienda VIS | 3.522,00 | |
| Valor metro cuadrado vivienda VIS | | 1.250 000,00 |
| Valor X VIVIENDA | | 63 804.375,00 |
| Número de pisos | 3,00 | |
| Numero de viviendas VIS | 69,00 | |
| Valor Viviendas VIS | | 4.402.501.875,00 |
| Valor viviendas | | 4.402.501.875,00 |
| Número Garajes Residentes Exigido | 9,00 | 10.000.000,00 |
| Número Garajes Residentes Extra | 67,00 | 10.000.000,00 |
| Garajes Visitantes | 4,00 | |
| Valor garajes | | 760.000.000,00 |
| Valor total ventas | | 5.162.501.875,00 |

- Estudio de mercado Proyecto 143 Avenida Bosa:

ESTUDIO DE MERCADO
PROYECTO 143 AVENIDA BOSA
R. T 42014 B-2012

| FECHA | CIUDAD | LOCALIDAD | PROYECTO | TIPO | AREA CONSTRUIDA | VALOR VENTA TOTAL | VALOR INTEGRAL | DIRECCION | FUENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22-nov-12 | BOG | BOSA | RRES DE LA AVEN | APTO | 38,23 | 48.500.000,00 | 1.268.637,20 | TV 80I No 88B-07 | INGECASA S.A. |
| 22-nov-12 | BOG | SOACHA | VILLA ITALIA | CASA | 52,24 | 60.000.000,00 | 1.148.545,18 | Km 2 Via Indumil | INACAR 7269967 |
| 22-nov-12 | BOG | BOSA | EL PORVENIR | CASA | 52,00 | 60.000.000,00 | 1.153.846,15 | | 3118313345 |
| 22-nov-12 | BOG | BOSA | CARLOS ALBAN | CASA | 49,00 | 65.000.000,00 | 1.326.530,61 | | 3153098690 |

| | |
|---|---|
| MEDIA ARITMETICA | $ 1.224.389,78 |
| DESVIACION ESTÁNDAR | 87.786,47 |
| COEFICIENTE DE VARIACION | 7,17% |
| Maximo | 1.312.176,25 |
| Minimo | 1.136.603,32 |

VALOR ADOPTADO $1.250.000,oo

- Cálculo costos urbanismo – Uso Residencial Urbanismo Total – Estrato 1, 2 y 3:

| ITEM | DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| I | PRELIMINARES | | | | |
| | Topografía | M2 | 5.216,04 | 130 | 678.085 |
| | Localización y replanteo | M2 | 5.216,04 | 200 | 1.043.208 |
| | Cerramiento malla verde | ML | 176,00 | 5.000 | 880.000 |
| | Descapote | M² | 3.707,37 | 2.000 | 7.414.740 |
| | Estudios, diseños e interventoria | GLOBAL | 1,00 | 0.035 | 39.271.262 |
| II | INSTALACIONES HIDROSANITARIAS | | | | |
| | ACUEDUCTO | | | | |
| | Red matriz tubería PVC 6" RDE 21 | ML | 87,00 | 190.000 | 16.530.000 |
| | Red principal PVC 3/4 | UND | 96,00 | 417.801 | 40.108.896 |
| | ALCANTARILLADO | | | | |
| | Pozo de inspección D = 1.20 MH >1,50 | UND | 1,00 | 625.812 | 625.812 |
| | Sumidero en ladrillo SL 100 | UND | 2,00 | 580.000 | 1.160.000 |
| | Tubería concreto 12" Red Matriz | ML | 48,00 | 165.830 | 7.959.840 |
| | Tubería 4" Acometida Domiciliaria | ML | 69,12 | 32.332 | 2.234.788 |
| | Tubería 6" Sumideros | ML | 42,00 | 48.171 | 2.023.182 |
| III | INSTALACIONES ELECTRICAS | | | | |
| | Postes concreto h = 12 m. | UND | 1,00 | 480.550 | 480.550 |
| | Postes concreto h = 10 m. | UND | 4,00 | 448.350 | 1.793.400 |
| | Alambre N° 1/0 ACSR-MT | ML | 64,00 | 4.000 | 256.000 |
| | Estructuras | UND | 3,00 | 300.000 | 900.000 |
| | Puntos tierra | UND | 1,00 | 380.000 | 380.000 |
| | Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 W | UND | 3,00 | 350.000 | 1.050.000 |
| | Transformador 75 KVA - estructura | UND | 1,00 | 10.000.000 | 10.000.000 |
| | Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT | UND | 100,00 | 34.238 | 3.423.800 |
| IV | INSTALACIONES TELEFONICAS | | | | |
| | Postes Concreto 7.5 h = 8 mts | UND | 1,00 | 336.400 | 336.400 |
| | Cables, Armarios, acometidas | UND | 6,00 | 427.750 | 2.566.500 |
| V | INSTALACIONES GAS NATURAL | | | | |
| | Red Domiciliaria | UND | 15,78 | 275.869 | 4.353.213 |
| | Tendido Red Principal | ML | 56,00 | 36.000 | 2.016.000 |
| VI | VIAS | | | | |
| | Malla Vial Local - Concreto V5 | M² | 630,25 | 62.000 | 39.075.500 |
| | Andenes 1,50 | M² | 263,51 | 44.720 | 11.783.944 |
| | Sardinel o Bordillo fundido in situ | ML | 175,67 | 27.081 | 4.757.319 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | COSTO TOTAL DEL PROYECTO | | | | $ | 203.102.438,40 |
| | AIU (20 %) | 0,2 | | | $ | 40.620.487,68 |
| | COSTO FINAL DEL PROYECTO | | | | $ | 243.722.926,08 |
| | COSTO DE URBANISMO ($/M²) AREA BRUTA | | | | $ | 46.725,65 |
| | COSTO DE URBANISMO ($/M²) AREA NETA | | | | $ | 65.740,11 |
| | COSTO DE URBANISMO ($/M²) AREA I. O. | | | | $ | 199.212,47 |
| | AREA BRUTA | | | | | 5.216,04 |
| | AREA NETA | | | | | 3.707,37 |
| | AREA INDICE DE OCUPACION | 0,33 | | | | 1.223,43 |
| | PERIMETRO (ML) | | | | | 1.500,00 |

4.2.3. En escrito con Radicado No. 2013 526 072713 2 del 24 de mayo de 2013[10], los señores Gustavo de Jesús Munera Carvajal y Giovanni Sánchez Mahecha por intermedio de su apoderado manifestaron el rechazo a la oferta de compra, y solicitó la revisión y corrección técnica del avalúo del predio.

4.2.4. En Oficio DTDP No. 20133250905501 del 24 de junio de 2013, por el cual se da alcance al Oficio DTDP No. 2013325086551 del 5 de junio de 2013, el IDU se pronunció sobre la solicitud de los demandantes, decidiendo: i) confirmar el valor presentado por el Consorcio Avalúos en su informe CA 923 del 13 de diciembre de 2012, porque corresponde al justiprecio del inmueble, y está elaborado de conformidad con el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución No. 620 de 2008; ii) no se incluyen las construcciones requeridas por los solicitantes; iii) por estar en la etapa de enajenación voluntaria se contempla únicamente el

[10] Ibid. folios 68 a 75.

valor comercial del inmueble y las compensaciones, el daño emergente y lucro cesante son propias de la expropiación administrativa, los cuales deben ser probados; iv) se les invita a los solicitantes a continuar con la enajenación voluntaria.

4.2.5. En la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013 *"por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa"*[11], el Director Técnico de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., refirió que vencido el término de enajenación voluntaria sin que se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa, procede la expropiación por vía administrativa del inmueble.

4.2.5.1. En consecuencia, en la parte resolutiva del citado acto administrativo, la entidad demandada decidió ordenar la expropiación por vía administrativa en favor del IDU de una zona de terreno que hace parte del inmueble ubicado en la calle 58 C Sur 80A 01 M/E, CLARELANDIA LAS DELICIAS, de la ciudad de Bogotá D.C., con cédula catastral BS 40130 M.E., CHIP AAA0143ZRSK M.E. y folio de matrícula inmobiliaria 50S-1152429, conforme al registro topográfico número 42014 B, elaborado en el mes de julio de 2012, donde aparece debidamente limitado y alinderado el predio en un área de terreno de 1.508.67 $m^2$.

4.2.5.2. El valor del precio indemnizatorio de la expropiación se ordenó en el valor de doscientos cuarenta y ocho millones novecientos treinta mil quinientos cincuenta pesos ($248.930.550.00) por concepto del avalúo comercial del inmueble afectado, de acuerdo al Informe Técnico CA 923 Proyecto No. 143 R.T. No. 42014 B-2012 del 13 de diciembre de 2012, elaborado por el CONSORCIO DE AVALÚOS – CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA NAVARRO ROCHA Y CIA S.A.

[11] EXPEDIENTE. Cuaderno antecedentes administrativos No. 1. Folios 11 a 17.

4.2.5.3. Obra en el expediente el pago efectuado a los demandantes por el valor de la indemnización administrativa[12] a través de depósitos judiciales[13], deduciendo del mismo un valor de retención de renta por $ 6.223.264.00, para un total pagado de $242.707.264,00.

## 4.3. LA OBJECIÓN AL DICTAMEN PERICIAL

Previo al análisis de los cargos de nulidad propuestos en la demanda, la Sala considera necesario analizar el dictamen pericial rendido en el proceso y las objeciones propuestas por el apoderado del IDU en contra de éste. El estudio se efectuará en los siguientes términos:

### 4.3.1. EL DICTAMEN PERICIAL PRACTICADO EN EL PROCESO

Se destaca del dictamen pericial lo siguiente:

i) El objeto del dictamen pericial se determinó en el *"Avalúo Comercial del Predio (sin información. Clarelandia Las Delicias, según el Certificado de Tradición) y determinar los perjuicios por la Expropiación, con destino a la construcción de la Zona de la Avenida Bosa en el tramo comprendido entre la Avenida Ciudad de Cali y la Agoberto Mejía y Zonas de Reserva Vial de las intersecciones de dichas avenidas con las Avenidas Ciudad de Cali y la Agoberto Mejía"*[14].

ii) La metodología avalauatoria aplicada consistió en el método de comparación de mercados.

iii) Se realizó la investigación directa a seis profesionales avaluadores, dando como resultado:

| PREDIO | VALOR ($) $M^2$ |
|---|---|
| Encuesta 1 | $750.000 |

[12] Ibid. folios 296 a 398.
[13] Ibid. folios 305 a 308.
[14] Expediente. Cuaderno principal. Folio 248.

| | |
|---|---|
| Encuesta 2 | $750.000 |
| Encuesta 3 | $570.000 |
| Encuesta 4 | $720.000 |
| Encuesta 5 | $650.000 |
| Promedio | 698.333 |
| Desviación Estándar | 80.353,39 |
| Coeficiente de correlación | 11,51% |
| Coeficiente de variación | 4,70% |
| Límite inferior | $598.574 |
| Límite superior | $798.092 |

iv) Como investigación indirecta, se encontraron ofertas de predios similares en el sector donde se ubica el predio objeto de estudio económico, con fecha del año 2012:

| No. | Valor ($) | %Neg | Valor de Neg. | Área Terr. | Uso | Área const. | Fuente | Ubicación | Valor Terreno |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | $400.000.000 | 20% | 320.000.000 | 484 | Lote | 0 | Marco Fidel Ardila | Kr 80H 60 14 Sur | $661.157 |
| 2 | $5.650.000.000 | 20,35% | $4.500.000.000 | 6,645,00 | Lote | 0 | Olga | Ak 80 59 21 Sur | $677.201 |
| 3 | $1.500.000 | 23,33% | $1.150.000.000 | 828,8 | Bodega | 828,8 | Giovanny Quintana | Cl 65 sur 80H 28 | $637.548 |
| 4 | $650.000.000 | 5% | 617.500.000 | 537 | Vivienda | 270 | Ángel Molina | Cl 61SUR 80D-48 | $571.695 |
| Promedio | | | | | | | | | $636.900 |
| Desviación Estándar | | | | | | | | | $46.421 |
| Coeficiente variación | | | | | | | | | 7,29% |
| Límite Superior | | | | | | | | | $683.321 |
| Límite inferior | | | | | | | | | $590.479 |
| Valor Adoptado | | | | | | | | | $600.000 |

v) En el capítulo de “observaciones”, la perito refiere entre otros lo siguiente:

a) para determinar el justiprecio del Predio se tuvo en cuenta la ubicación al costado norte de la Avenida a Bosa. Lote irregular que forma parte de la Avenida Bosa.

b) Para el mes de diciembre de 2010 en el Certificado de Tradición 50S-1152429 no figuraba anotación de expropiación, la cual es del 26 de junio de 2014, por tanto, el avalúo debe ser a valor comercial desde la fecha de diciembre de 2012.

c) El terreno de la expropiación fue destinado inicialmente como área para vía en el desarrollo del Proyecto urbanístico de Clarelandia.

d) Se adición al estudio de avalúo con liquidación de valores presentes al 30 de abril de 2017, teniendo en cuenta que es área desarrollable, visto que es el costo o pérdida que incurre el propietario al perder el área de acuerdo con la expropiación que fue declarada en la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013 del IDU.

vi) El valor del avalúo del predio para el 21 de diciembre de 2012, se configura así: a) el área del terreno corresponde a 1.508,67 $m^2$; b) el valor unitario por metro cuadrado es de $600.000; y c) el valor total del predio es de $905.202.000.

vi) Para la determinación del avalúo para el año 2017 se aplicó el método residual, teniendo como resultado para el área de 1.508,67 $m^2$, el valor unitario por metro cuadrado de $900.000 y el valor total de $1.357.803.000.

**4.3.2. LA OBJECIÓN FORMULADA POR EL IDU:**

La solicitud de aclaración al dictamen se fundamentó en las siguientes solicitudes:

i) El dictamen pericial no resolvió lo decretado por el Tribunal en el auto del 18 de septiembre de 2015, esto es, que se informara al tribunal si el informe técnico de avalúo CA 923 del PROYECTO No. 143 RT No. 42014B-12, expedido por el consorcio Avalúos Cámara de la Propiedad Raíz, incurrió en error grave.

ii) El procedimiento metodológico de consulta a expertos avaluadores o encuestas, no se cumple en el cuadro de encuestas propuesto en el dictamen pericial, por cuanto se desconoce a qué persona se encuestó, desconociendo de facto las cualidades profesionales y la debida experticia para tomar como válida la información suministrada por el encuestado. Por tanto, el resultado carece de sustento técnico.

iii) La investigación de mercado propuesta en el dictamen pericial refiere cuatro ofertas de venta, sin embargo, las áreas de terreno de las ofertas 1, 3 y 4 oscilan entre 484 $m^2$ y 828,8 $m^2$. Tales áreas no son semejantes ni comparables con el área del predio objeto de expropiación calculada en 1.508.67 $m^2$, lo que demuestra un resultado equivocado al adoptarlo como valor de metro cuadrado, y un desconocimiento de aplicación del método referido.

iv) Se desconoce la razón por la cual en el dictamen se calcula el valor comercial del predio objeto de expropiación para el año en curso, actuación que no fue ordenada en el tribunal.

v) Para la aplicación del método residual el perito refiere que la reglamentación urbanística corresponde al Decreto 327 de 2004, el cual solo procede respecto de los predios urbanizables no urbanizados. En el predio objeto de estudio rigen las normas correspondientes a un bien de interés cultural según el Decreto 606 de 2001.

vi) El dictamen pericial no cumple los requisitos mínimos establecidos en la Ley 1524 de 2012, artículo 226, numerales 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

**4.3.3. RESPUESTA DE LA PERITO A LAS OBJECIONES AL DICTAMEN PERICIAL:**

En la audiencia llevada a cabo el 9 de marzo de 2018, la perito expuso:

i) La utilización del método de mercado busca clasificar las ofertas encontradas y compararlas con el bien objeto de avalúo para determinar su similitud. Si bien las áreas del predio no son iguales, son muy cercanas y en un alto porcentaje al predio objeto del avalúo, por lo que se pueden considerar como un indicador aproximado al valor del predio objeto del avalúo.

ii) Es necesario utilizar el método residual, con el objeto de verificar el valor presente del predio, teniendo en cuenta que refleja el valor justo de la compensación, ya que esto sería lo que tendría el propietario si el predio no hubiese sido expropiado.

iii) El terreno no puede considerarse como un bien de interés cultural, dado que tal interés versa sobre las edificaciones que tienen tal connotación por reflejar las condiciones de un tiempo o época especial en la vida urbana de una ciudad. Por tanto, debe tenerse en cuenta lo consagrado en el artículo 3º del Decreto 347 de 2004.

**4.3.4. ANÁLISIS DE LA SALA:**

La Sala declarará prósperas las objeciones en contra del dictamen pericial, con fundamento en las siguientes consideraciones:

4.3.4.1. El dictamen pericial solicitado por los demandantes y practicado en el proceso, si bien es presentado como un avalúo comercial del predio que fue expropiado al demandante, éste no identifica los errores en que haya podido incurrir el informe técnico CA 923 del PROYECTO No. 143 R.T No. 42014 B – 2012 del 13 de diciembre de 2012, expedido por el Consorcio Avalúos Cámara

de la Propiedad Raíz Lonja inmobiliaria, tal y como se dispuso en el auto del 18 de septiembre de 2015 por el cual se decretó la práctica de la prueba.

Por tanto, la experticia no es apta para desvirtuar la presunción de legalidad que caracteriza el avalúo oficial, sustento de la indemnización administrativa otorgada en el acto administrativo que se demanda.

4.3.4.2. Como se advirtió en precedencia, el método utilizado por la perito para la identificación del valor del terreno objeto de la pericia, es el método de comparación de mercados, referido en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, que en su artículo 1º lo define así:

> *"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".*

Para la aplicación del método de comparación, el artículo 10 de la citada Resolución señala:

> *"ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*
>
> *Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.*
>
> *Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.*
>
> *En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis".*

Las normas citadas refieren que en el método de comparación o de mercado, las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación comercial. Además, se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

4.3.4.2.1. En el dictamen pericial se aplicó la metodología de comparación de mercados en el acápite "6.2. investigación indirecta", indicando que se encontraron ofertas de predios similares en el sector donde se ubica el predio objeto de estudio económico. Los datos se encuentran registrados en la tabla registrada en esta providencia (consideración 4.3.1., v)).

4.3.4.2.2. No obstante, en la experticia se desatiende la debida aplicación del método, puesto que no se observa que la perito haya efectuado la debida clasificación, análisis e interpretación de las características de los predios que fueron comparados para su estimación comercial, así como también es ausente la verificación de la coherencia en los datos de área de terreno y de construcción.

4.3.4.3. En al acápite "6.1. investigación directa" de la metodología avaluatoria, la perito afirma que investigó con seis profesionales avaluadores, llevando a cabo encuestas. Los datos recogidos se encuentran consignados en esta providencia (consideración 4.3.1. iii)).

4.3.4.3.1. En este caso el método aplicado es el denominado "consulta a expertos avaluadores o encuestas", previsto en el artículo 9º de la Resolución IGAC No. 620 de 2008 en estos términos:

> *"Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya*

*realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.*

*La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.*

*El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.*

*Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.*

*La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.*

*La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.*

*Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.*

*El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.*

*En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.*

*Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.*

*Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación".*

4.3.4.3.2. Las encuestas que se realicen en aplicación de este método, además de los requisitos previstos en precedencia, deben seguir lo dispuesto en el artículo 6º, numeral 7º de la misma Resolución, según la cual:

> *"ARTÍCULO 6o. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:*
> *(…)*
> *7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga".*

4.3.4.3.3. Conforme a la anterior normativa, en este caso el dictamen presenta dos graves inconsistencias que justifican su objeción, así:

i) No se anexan a la experticia las encuestas realizadas a los seis peritos avaluadores, luego no se pueden verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 6º numeral 7º y en el artículo 9º de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.

ii) No se anexa al dictamen los documentos relacionados con los seis peritos avaluadores consultados, que permitan verificar que cuentan con el conocimiento sobre el mercado, su idoneidad y el hecho que no tengan interés directo en el bien, tal y como lo exige el inciso 9º del artículo 9º del citado acto administrativo.

4.3.4.3.4. Por tanto, en este caso no es idónea la metodología consulta a expertos avaluadores o encuestas, pues carece de la acreditación de los elementos mínimos necesarios para su formulación.

4.3.4.4. Las anteriores consideraciones son suficientes para declarar próspera la objeción por error grave formulada por el IDU en contra del dictamen pericial rendido en el proceso, lo que será así declarado en la parte resolutiva de esta decisión.

En consecuencia, la Sala no tendrá en consideración el dictamen pericial en el análisis de los cargos de nulidad de la demanda que se analizarán a continuación.

4.3.4.5. La objeción declarada próspera en contra del dictamen pericial, tiene por consecuencia la prevista en el inciso final del artículo 221 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) que prevé:

> *"Artículo 221. Honorarios del perito. (…)*
>
> *El perito restituirá los honorarios en el porcentaje que determine la providencia que declare la prosperidad de la objeción, dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación que se haga de la decisión, por medio de servicio postal autorizado. Si el perito no restituye los honorarios en el término señalado, la parte que los pagó podrá cobrarlos ejecutivamente. En este caso, el perito deberá ser excluido de la lista de auxiliares de la justicia, para lo cual se comunicará a quien corresponda, sin perjuicio de la acción disciplinaria a que hubiere lugar".*

4.3.4.6. Como se señaló en el capítulo de actuación procesal de esta sentencia, en diligencia del 24 de octubre de 2017, la apoderada del IDU acreditó el pago de los honorarios del perito, por el valor de un millón doscientos treinta mil pesos ($1.230.000), aportando copia de la Resolución No. 004806 de 2017 y el correspondiente depósito judicial[15].

Por haber sido próspera la objeción del IDU en contra del dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia Alba Lucila Barajas Herrera, la perito deberá restituir los honorarios que fueron pagados por la autoridad demandada, por valor de un millón doscientos treinta mil pesos ($1.230.000) dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación de la presente decisión, en los términos del inciso final del artículo 221 del CPACA.

## 4.4. ANÁLISIS DEL CARGO DE NULIDAD:

---

[15] EXPEDIENTE. Cuaderno principal. Folios 510 a 516.

A continuación, se expondrán en síntesis los argumentos que sustentan el cargo de nulidad formulado denominado *"avalúo técnico contrario a las disposicioens técnicas y legales definidas en el ordenamiento jurídico"*, seguido del análisis por parte de la Sala sobre el mismo:

**4.4.1. FUNDAMENTO DEL CARGO**

4.4.1.1. La administración a través del informe técnico del avalúo concluyó un valor que no corresponde con la realidad comercial del sector y no reconoció valor alguno por lucro cesante, razón por la cual los actos administrativos del proceso expropiatorio se apartaron de los lineamientos definidos en el ordenamiento jurídico y deben ser anulados en lo relativo a su componente económico.

4.4.1.2. En el informe aportado por el IDU e incorporado como aspecto técnico en los actos administrativos, no cumple con los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico, puesto que se menciona que el método a aplicar en estos casos deber ser el residual y además de esto se establece que la vigencia del avalúo es de 1 año de acuerdo a lo normado en el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998. La entidad hace un uso parcial de la Ley y no incorpora los conceptos establecidos en la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que establece el marco procedimental para la realización de los avalúos.

4.4.1.3. Como consta en el certificado de Tradición y Libertad del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-1152429, para el 13 de diciembre de 2012 no existía ninguna afectación inscrita en el certificado, y en consecuencia, para la elaboración del avalúo comercial no se debió tener en cuenta esta área como si tuviera afectación. Tal situación hace disminuir notablemente su precio, toda vez que la afectación es descontada del área total del predio para calcular el área neta urbanizable.

4.4.1.4. El cálculo por el método residual presentado por la firma Consorcio Avalúos – Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria Navarro Rocha y Cía. S.A. – CONSORCIO DE AVALÚOS, evidencia un detrimento en el valor del 24,54%, por lo que un lote de 5.216,4 $m^2$ según el consorcio cuesta $859.054.316,22, sin embargo, si se considera la Resolución No. 620 de 2008 el valor sería de $1.111.035.157,70, solamente corrigiendo el error del área de afectación.

4.4.1.5. En el ejercicio efectuado por el consorcio de avalúos se estableces viviendas de tres pisos, las cuales no deben tener zonas comunes, en tanto que estas zonas son aplicadas para apartamentos con corredores de acceso desde las escaleras o puntos fijos hasta el acceso del apartamento. En las casas no se deben plantear las zonas comunes, ya que el acceso a las casas se realiza directo sobre las vías, motivo por el cual no debe ser tenido en cuenta el porcentaje de áreas comunes.

4.4.1.6. Corrigiendo los dos errores advertidos, se tiene un detrimento del valor del lote en un 36,29%, es decir que el lote de 5.216,04 $m^2$ debería costar alrededor de $1.349.617.045,20, es decir, $259.000 / $m^2$.

4.4.1.7. En el ejercicio presentado por la firma CONSORCIO AVALÚOS se observan costos de construcción indiscriminados, que van en contra de publicaciones de amplia circulación como lo es “CONSTRUDATA”, que muestra un costo de construcción muy inferior al presentado por el consorcio. En la publicación se observa que el costo directo de obra para una vivienda de este tipo (unifamiliar de interés social) es de $625.944 / $m^2$ y el costo total de $704.490 / $m^2$, esto es para el mes de diciembre de 2012, fecha de elaboración del avalúo.

4.4.1.8. Al corregir los tres errores previamente advertidos, el valor del lote pasa de $165.000 a $338.000 por metro cuadrado, con el valor de la disminución es del 74,34%.

4.4.1.9. De acuerdo con la ubicación específica del lote, el valor de venta de proyectos nuevos debe ser superior a los datos de las ofertas presentadas como sustento para establecer el valor por metro cuadrado de casa vendible en el predio “Clarelandia Las Delicias”.

Dentro del ejercicio se presenta un valor de venta de casas VIS de $1.250.000 por metro cuadrado de área privada, valor que se obtuvo del estudio de mercado. El dato del estudio de mercado con el valor más cercano al adoptado por la firma Consorcio Avalúos, es el ubicado en la TV 801 No. 88B – 07, oferta sobre un predio que es cercano al río Tunjuelito y también al límite con el municipio de Soacha, siendo distante al predio objeto del avalúo, el cual está a dos cuadras de las avenidas Agoberto Mejía y Bosa, que presentan una amplia circulación de vehículos, transporte urbano, y que comunican el sector con el resto de la ciudad de manera inmediata. Al no encontrarse cerca a ríos se generan mejores condiciones ambientales y menores olores, luego el sector se encuentra más consolidado respecto al dato de mercado.

4.4.1.10. El valor mínimo de venta que se espera para un proyecto en el sector del predio “Clarelandia Las Delicias”, debe estar por encima de $1.400.000,00 por metro cuadrado. El sector por su ubicación permite vender a VIS tope, esto es, 135 salarios mínimos que para el año 2012 representaban $76.504.500, lo que significa que una vivienda de 50 $m^2$ aproximadamente, como lo propone la firma CONSORCIO AVALÚOS en el ejercicio residual, da como resultado que el valor por metro cuadrado de venta de la casa debería ser de $1.496.050,45.

4.4.1.11. El valor adoptado por la firma Consorcio Avalúos sustentado en el método residual planteado en el informe de avalúo CA 923 del 12 de diciembre de 2012, no refleja la realidad del mercado, debido a que presentan cuatro errores graves que afectan el valor del lote en un 63,41%, es decir, que el lote debe costar al menos $450.000 por metro cuadrado y no $165.000 como se estima en el avalúo mencionado.

**4.4.2. OPOSICIÓN AL CARGO:**

El IDU se opuso al cargo de nulidad en los siguientes términos:

4.4.2.1. La resolución de afectación no fue proferida por el Instituto de Desarrollo Urbano y no está inscrita en el folio de matrícula No. 50S-1152429. No obstante la afectación fue contemplada en la licencia de urbanismo otorgada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital para el predio, mediante Resolución No. 337 de 1999, de conformidad con el plano B-216/ 4 1, en el que claramente se evidencia la afectación para la avenida Bosa.

4.4.2.2. Si bien es cierto, el método valuatorio aplicado para la determinación del valor comercial es la técnica residual, en donde las construcciones existentes en la zona de afectación por la Av. Bosa están incluidas en el valor del suelo, no es procedente el reconocimiento por traslado solicitado, toda vez que el urbanizador en ejecución del proyecto urbanístico sabía que en la zona de reserva vial no era posible construir.

4.4.2.3. El procedimiento de adquisición predial adelantado por parte del IDU para la ejecución de la obra de utilidad pública Avenida Bosa en el tramo comprendido entre las avenidas Ciudad de Cali y Agoberto Mejía, para la ejecución de las obras de valorización contempladas en el Acuerdo 180 de 2005, son de pleno conocimiento de la parte demandante y de la comunidad vecina. La adquisición predial hace parte de los predios requeridos para la ejecución de la obra.

**4.4.3. ANÁLISIS DE LA SALA:**

4.4.3.1. Con relación al argumento según el cual para el 13 de diciembre de 2012 no existía ninguna afectación inscrita en el certificado de tradición y libertad del predio, la Sala considera lo siguiente:

i) El inciso 1º del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 prescribe:

> *"Artículo 37º.- Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta una máximo de seis (6) y* ***deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia****. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.*
> *(…)"* (negrilla fuera del texto).

ii) En interpretación de este artículo, el H. Consejo de Estado precisó:

> *"Esta claridad resulta razonable, para explicar que en este caso, el acto de afectación del inmueble, existió. No produjo los efectos de eficacia que le estaban conferidos, en razón a que si bien el particular afectado fue notificado personalmente del acto de declaratoria de afectación e interpuso el recurso de reposición que le fue señalado por la administración, la ausencia del registro de esa declaratoria en la oficina de instrumentos públicos como trámite necesario, le impidió conferirle efectos de oponibilidad.*
>
> *Esta conclusión encuentra respaldo en el siguiente pronunciamiento en el que se destaca que la inscripción de la medida de afectación, corresponde a la eficacia del acto. Al respecto esta Corporación puntualizó lo siguiente:*
>
> ***"[…] ii) Carga de publicidad y de solemnidad: La preceptiva en comento exige simultáneamente que la afectación adoptada sea notificada personalmente al propietario, quien obviamente tiene interés directo en la decisión administrativa. Esta exigencia es una manifestación del principio de publicidad que debe imprimirse a este tipo de actuaciones administrativas que afectan varios derechos constitucionales del administrado, entre ellos especialmente la propiedad privada*** *(art. 58 CN) y la garantía del debido proceso (art. 29 ibid.). LA NORMA TAMBIÉN IMPONE EN EL SEGMENTO QUE SE ANALIZA EL DEBER DE INSCRIBIR LA DECISIÓN EN EL RESPECTIVO FOLIO DE MATRÍCULA, acto formal o solemne sin el cual el acto administrativo no existe.*
>
> *No debe olvidarse que, de conformidad con el numeral 1º del artículo 2º del decreto 1250 de 1970, el registro de instrumentos públicos en Colombia, cumple entre otros fines, el de permitir que terceros tengan conocimiento de las mutaciones o cambios en el dominio del inmueble, sus cargas o gravámenes, limitaciones, medidas cautelares -entre otros-, puesto que una vez inscrito se presume su conocimiento por toda la comunidad.*
>
> *(…)*

***Mientras no se efectúe la inscripción en la columna respectiva, es claro que el acto administrativo de afectación NO ES EFICAZ, sin que ello corresponda decirlo al juez competente (jurisdictio), pues dicha consecuencia adversa a la Administración opera ipso iure.***

***El procedimiento indicado impone a la administración un comportamiento específico que debe surtirse sin excepción y por tratarse de una norma de orden público, no puede desatenderse ninguna de sus sucesivas exigencias****, pues si ello ocurre la misma normativa prevé una drástica sanción: si bien fue denominada por el legislador como "inexistencia", no es menos cierto que se trata de un evento legislado de ineficacia del acto administrativo que contiene dicha decisión.*

*(…)*

*En definitiva, la omisión del cumplimiento de dichas cargas se erige en hecho constitutivo de la causal de INEFICACIA del acto administrativo contentivo de la afectación por causa de obra pública, QUE IMPIDE QUE PRODUZCA EFECTOS, sin que para llegar a tal conclusión requiera declaración en sede judicial. En otros términos, la afectación sólo produce efectos si se cumplen las dos cargas (temporalidad y publicidad-solemnidad), de suerte que si se incumplen ya porque se supera el plazo máximo legal, se desatiende la notificación personal al afectado o simplemente no se lleva a cabo el registro, no hay afectación alguna […]" (Subrayado por la Sala).*

*Así las cosas, es propicio señalar que la consecuencia que le asigna el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, a la ausencia de inscripción en el registro de instrumentos públicos cuando se declara la afectación de un inmueble, tiene que ver con los elementos de EFICACIA del acto que fueron analizados en líneas precedentes, no con su existencia, como lo registró el legislador al momento de la redacción de la norma, cuando prevé que la omisión de registro representa que se le resten efectos jurídicos de oponibilidad a la decisión"*[16]*.*

Así mismo, la H. Corporación en su Sección Tercera, sobre los requisitos contenidos en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, consideró:

*"6.5.- Aun cuando es cierto que a lo largo del tiempo fueron dictados oficios de varias oficinas o entidades territoriales del Municipio de Pereira o del Área Metropolitana en sentidos opuestos, ora afirmando que el predio se encontraba afectado y/o dentro del trazado del proyecto de la Avenida Belalcazar, otros negando tal circunstancia y un tercer grupo que dejaba en la incertidumbre tal cuestión, la Sala no pierde de vista que de acuerdo a los preceptos de la Ley 9 de 1989 la determinación concreta y específica de la afectación a la propiedad privada demanda de un trámite riguroso y*

[16] NUBIA MARGOTH PRÑA GARZÓN (C.P.) (Dra.). H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Sentencia del 9 de mayo de 2019. Radicación número: 05001-23-31-000-1995-00538-01.

*concreto: i) un acto administrativo que declare tal situación, ii) que éste sea notificado personalmente al propietario y iii) que también se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, de acuerdo a las voces del artículo 37 de la obra legislativa invocada.*

*6.6.- Tal preceptiva legal, justamente, debe ser entendida como una garantía procedimental reforzada al derecho de propiedad privada pues recuérdese, como se dijo arriba, que la falta de satisfacción de estos requerimientos hacía que la medida de afectación fuera "inexistente" esto es, se privaba de cualquier efecto jurídico a la pretendida disposición restrictiva de la propiedad. Por ende, procedimientos o pronunciamientos de la Administración anómalos o defectuosos que no se avengan con tal requerimiento legal en nada pueden turbar, jurídicamente, el dominio que se tiene sobre la cosa inmueble"*[17]*.*

Conforme a lo anterior se tiene que la carga de publicidad y solemnidad que representa la notificación personal al propietario de la afectación y la inscripción de la decisión en el respectivo folio de matrícula, tal y como lo prevé el inciso 1º del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, repercute en el atributo de eficacia del acto administrativo contentivo de la afectación. En consecuencia, la omisión al cumplimiento de alguna de estas cargas constituye la ineficacia del acto, lo que impide que produzca efectos jurídicos, circunstancia que no requiere para su configuración de declaración judicial.

Tal y como lo refiere la H. Corporación, el procedimiento indicado impone a la administración un comportamiento específico que debe surtirse sin excepción por tratarse de una norma de orden público y que no puede desatenderse ninguna de sus sucesivas exigencias, puesto que si ello ocurre la normativa prevé como consecuencia la ineficacia de la decisión. Así, los procedimientos o pronunciamientos de la administración que no atiendan los requisitos contenidos en la norma, en nada pueden turbar, jurídicamente, el dominio que se tiene sobre el bien inmueble.

iii) En este caso se evidencia que en el Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bogotá Zona

[17] SANTOFIMIO GAMBOA, Jaime Orlando (C.P.) (Dr.). H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera – Subsección C. Sentencia del 16 de mayo de 2016. Radicación número: 66001-23-31-000-2000-00816-01(32546).

Sur, para el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1152429, impreso el 10 de abril de 2014[18], no obra registro de la afectación a zona vial, que la entidad demandada afirma estar contenida en la Resolución No. 337 de 1999 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

iv) De manera que, para el 13 de diciembre de 2012, fecha en la que se elaboró el Informe Técnico CA 923, Proyecto No. 143 R.T. No. 42014 B- 2012 por el Consorcio Avalúos Navarro Rocha y CIA S.A.[19], no existía la inscripción de la afectación en el certificado de tradición del inmueble, con lo cual, en los términos del artículo 37 de la Ley 9º de 1989 en concordancia con la jurisprudencia del H. Consejo de Estado en su Sección Primera, implicaba la ineficacia de la Resolución No. 337 de 1999 contentivo de la afectación, y por tanto no podía producir efectos jurídicos, particularmente en su consideración con el propósito de elaborar el avalúo oficial de la indemnización.

v) Lo anterior guarda concordancia con lo previsto en el artículo 8º de la Resolución IGAC No. 620 de 2008 que prevé:

> *"ARTÍCULO 8o. IDENTIFICACIÓN LEGAL. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación.* ***En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.***
>
> *Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.*
>
> *Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.*
>
> *PARÁGRAFO. Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho"* (negrilla fuera del texto).

---

[18] EXPEDIENTE. Cuaderno principal. Folios 60 a 63.
[19] EXPEDIENTE. Cuaderno de antecedentes administrativos No. 1. Folios 103 a 109.

vi) Así, el avalúo oficial no debía tener en cuenta la referida afectación, puesto que ésta no se encontraba registrada en el folio de matrícula del bien inmueble objeto del estudio. Sin embargo, como se puede observar en el avalúo, se tiene en consideración el área de reserva vial de 1.508.67 $m^2$, situación que en desconoce la normativa en que debe fundarse el avalúo e incide en la determinación del valor de la indemnización.

vii) En efecto, le asiste razón a los demandantes al considerar que en el avalúo oficial al tenerse en cuenta el área de reserva vial, disminuye en el informe el área a calcular en el "área neta urbanizable", lo que a su vez afecta la determinación del "área útil", el "área vendible", y en definitiva el valor total de lo que esperaría obtener el demandante si desarrollara proyectos de construcción en el área vendible, obteniendo en consecuencia un valor por indemnización por metro cuadrado menor al que realmente le corresponde.

viii) La parte actora en su escrito de demanda, tomando como base el avalúo oficial que tuvo el IDU como sustento en el acto administrativo demandado, presentó la corrección al mismo, teniendo en cuenta sólo el error de no incluir el área de 1.508.67 en el área neta urbanizable, obteniendo el siguiente resultado:

| EJERCICIO DE DESARROLLO POTENCIAL<br>LOTE CLARELANDIA LAS DELICIAS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Ejercicio planteado por Consorcio avalúos | | Ejercicio CORREGIDO | |
| **AREA BRUTA DE LOTE (m²)** | | **5.216,04** | | **5.216,04** |
| **AFECTACIONES** | | | | |
| Área afectación Zona reserva vial | | 1.508,67 | | |
| ÁREA TOTAL DE AFECTACIÓN | | 1.508,67 | | |
| **AREA NETA URBANIZABLE m²** | | **3.707,37** | | **5.216,04** |
| Cesiones para parques | **17,00%** | **630,25** | **17,00%** | **886,73** |
| Cesiones vias internas | **8,00%** | 296,59 | **8,00%** | 417,28 |
| Cesión extra | | | | |
| Área total de cesiones al distrito | | **926,84** | | **1.304,01** |
| **ÁREA ÚTIL m²** | 53,31% | 2.780,53 | 75,00% | 3.912,03 |
| **Indice de ocupación ANU (Máx 0,33)** | 0,33 | 1.223,43 | 0,33 | 1.721,29 |
| **Indice de construcción 1,00 ANU** | 1,00 | 3.707,37 | 1,00 | 5.216,04 |
| Bonificación | | 0,00 | | 0,00 |
| Máxima construcción con bonificación | | 3.707,37 | | 5.216,04 |
| % Áreas comunes | 5% | 185,37 | 5% | 260,80 |
| Área vendible en vivienda | | 3.522,00 | | 4.955,24 |
| Pisos | | 3,00 | | 3,00 |
| Área aproximada casa | | 51,00 | | 51,00 |
| Equipamiento comunal privado (6 metros por vivienda) | 6,00 | 414,00 | 6,00 | 582,00 |
| Zonas recreativas (Verdes) 40% del Equipamiento | | 165,60 | | 232,80 |
| Servicios comunales 15% del Equipamiento | | 62,10 | | 87,30 |
| Resto del Equipamiento 45% zonas Verdes o Parqueos Visitantes | | 186,30 | | 261,90 |
| 5% de área útil que no se contabilia para ocupacion | | 139,03 | | 195,60 |
| Área total de parqueos | | 1.600,00 | | 1.957,94 |
| Área para parqueos | | 1.520,00 | | 1.860,04 |
| Área para parqueos visitantes | | 80,00 | | 97,90 |
| Área ocupada Primer Piso | | 1.223,43 | | 1.721,29 |
| NUMERO DE VIVIENDAS | | 69,00 | | 97,00 |
| ÁREA x VIVIENDA | | 51,04 | | 51,08 |
| Área vendible total | 3.522,00 | | 4.955,24 | |
| Área vendible VIS | 3.522,00 | | 4.955,24 | |
| VALOR m2 vivienda VIS | | 1.250.000,00 | | 1.250.000,00 |
| Valor X VIVIENDA | | 63.804.375,00 | | 63.856.159,79 |
| Número de pisos | 3,00 | | 3,00 | |
| Número de viviendas | 69,00 | | 97,00 | |
| Valor vivienda VIS | | 4.402.501.875,00 | | 6.194.047.500,00 |
| Valor viviendas | | 4.402.501.875,00 | | 6.194.047.500,00 |
| Número de garajes Residencites Exigido | 9,00 | 10.000.000,00 | 13,00 | 10.000.000,00 |
| Número de garajes Residencites Extra | 67,00 | 10.000.000,00 | 81,00 | 10.000.000,00 |
| Garajes visitantes | 4,00 | | 5,00 | |
| Valor de garajes | | 760.000.000,00 | | 940.000.000,00 |
| **VALOR TOTAL DE VENTAS** | | 5.162.501.875,00 | | 7.134.047.500,00 |
| | | | | |
| COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN | | | | |
| Área de construcción VIS | 3.707,37 | | 5.216,04 | |
| Costo directo de construcción por M2 | | 700.000,00 | | 700.000,00 |
| | | | | |
| Área Neta Urbanizable | 3.707,37 | | 5.216,04 | |
| Valor urbanismo por M2 | | 66.000,00 | | 66.000,00 |
| VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN | | 2.839.845.420,00 | | 3.995.486.640,00 |
| | | | | |
| COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN | | | | |
| HONOR CONSTRUCC 7% C.D.C. + URBANISMO | 198.789.179,40 | | 279.684.064,80 | |
| HONOR GERENCIA Y VENTAS 3% VENTAS | 154.875.056,25 | | 214.021.425,00 | |
| HONOR DISEÑO Y TÉCNICOS 1% VENTAS | 51.625.018,75 | | 71.340.475,00 | |
| PUBLICIDAD 1,5% VENTAS | 77.437.528,13 | | 107.010.712,50 | |
| IMPUESTOS 1% VENTAS | 51.625.018,75 | | 71.340.475,00 | |
| SEGUROS 0,8% DE VENTAS | 41.300.015,00 | | 57.072.380,00 | |
| LEGALES Y NOTARIALES | 61.950.022,50 | | 85.608.570,00 | |
| TOTAL COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN | | 637.601.838,78 | | 886.078.102,30 |
| COSTOS FINANCIEROS 5% VENTAS | | 309.750.112,50 | | 428.042.850,00 |
| TOTAL COSTOS ANTES DE UTILIDAD | | 3.787.197.371,28 | | 5.309.607.592,30 |
| UTILIDAD ESPERADA DE VENTAS | 10% | 516.250.187,50 | 10% | 713.404.750,00 |
| **TOTAL COSTOS** | | **4.303.447.558,78** | | **6.023.012.342,30** |
| DISPONIBLE PARA EL LOTE | | 859.054.316,22 | | 1.111.035.157,70 |
| VALOR METRO CUADRADO DE LOTE BRUTO | | 164.694,73 | | 213.003,57 |
| INCIDENCIA | | 16,64% | | 15,57% |
| **VALOR ADOPTADO** | | **165.000,00** | **29,09%** | **213.000,00** |

ix) Nótese en la corrección propuesta por el demandante (columna ejercicio corregido), comparándola con el avalúo oficial (columna “ejercicio planteado por el Consorcio Avalúos”), que ya no se tiene en cuenta como “área total de afectación”, el que corresponde a 1.508,67 $m^2$, lo que afecta el total del área urbanizable neta, pasando de 3.307,37 $m^2$ a 5.216,04 $m^2$, y en consecuencia

los demás ítems que se tienen en cuenta para determinar el valor adoptado por indemnización por metro cuadrado, dando como resultado la suma de doscientos trece mil pesos ($213.000) por metro cuadrado, y no de ciento sesenta y cinco mil ($165.000) pesos por metro cuadro como se plantea en el avalúo oficial.

x) Así, el valor de la indemnización por el área objeto de expropiación, esto es el área de terreno de 1.508,67 $m^2$, ya no debe ser indemnizado por el total de doscientos cuarenta y ocho millones novecientos treinta mil quinientos cincuenta pesos ($248.930.550.oo), sino por el total de trescientos veintiún millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos diez pesos ($321.346.710).

xi) En consecuencia, se encuentra probado el error alegado por el demandante en el que incurre el avalúo oficial, situación que repercute en la legalidad de la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2012 que tuvo por fundamento tal avalúo para determinar la indemnización expropiatoria, motivo suficiente para declarar la nulidad parcial del acto administrativo demandado, respecto del artículo segundo que dispuso el valor del precio indemnizatorio.

4.4.3.2. En lo que respecta a los demás argumentos del cargo nulidad, debe advertir la Sala que conforme al marco jurisprudencial y legal citado en precedencia[20], le corresponde a la parte actora desvirtuar la presunción de legalidad que ostenta el avalúo oficial en que se basó el acto administrativo demandado para valorar la indemnización dada al actor con ocasión de la expropiación por vía administrativa.

4.4.3.2.1. En este caso, teniendo en cuenta que fue próspera la objeción en contra del dictamen pericial solicitado por los demandantes, y revisado el expediente, se observa que el accionante no cuenta con otras pruebas en el proceso que soporten los errores del avalúo oficial que son enunciados en el cargo de nulidad.

[20] Sentencia, consideración 4.1.4.

4.4.1.2.2. El mismo análisis debe hacerse respecto de la indemnización por el daño emergente y lucro cesante alegados como pretensión por los demandantes, en tanto que como lo señaló la Sala al referirse a la naturaleza de la indemnización por concepto de la expropiación por vía administrativa[21], la reparación de los daños debe ser cierta, y deben tener nexo de causalidad con el acto expropiatorio, carga probatoria que le corresponde a quien pretenda el resarcimiento de tales daños.

4.4.1.2.3. En ese orden los demandantes no probaron en el proceso los daños que alega le fueron generados, su cuantificación, así como tampoco el nexo de causalidad con la expropiación decretada por la administración.

4.4.1.2.4. Debe aclararse que la prueba testimonial del señor ÁNGEL ANTONIO MOLINA TUNJANO[22], lo siguiente:

i) Al final de su intervención en la prueba testimonial rendida en el proceso, el testigo afirmó:

> *"Lo que se mi preocupa son dos cosas, una me la puede aclarar la Dra. la apoderada y otra es la dirección que me manifestaba del inmueble, esa no concide con la que está en el contrato de arrendamiento y no coincide con los documentos de pago de canon de arrendamiento, porque ahí se colocaba la que existe en el contrato de verdad la que es calle 59 sur # 80 -02 es una, la otra también me preocupa mucho y es que estos señores que la Dra. Menciona yo a ninguno lo conozco, yo conozco al señor Francisco Caballero pero el dicen que el no aparece ahí y conozco a Geovanny Sanchez Mahecha quien es quien hizo el contrato y lo firmó como apoderado de don Francisco, no se si él se entendería con los otros señores pero yo como arrendatario no tuve vínculos, no los conozco y no se quienes son".*

ii) En la diligencia de testimonio la apoderada del IDU preguntó si estaba claro desde el principio que el contrato terminaría al momento en que el IDU intervendría la obra, a lo que el testigo respondió:

---

[21] Sentencia, consideración 4.1.3.
[22] EXPEDIENTE. Cuaderno principal. Folios 204 a 2011.

> *"si claro, estaba claro y también era claro que el IDU si nos daría un margen para tratar de buscar nosotros un sitio donde poder trasladar las instalaciones de los negocios y el momento que ya nos dijeron no más pues nos pusimos a gestionar eso (…) nuestra decisión fue desmontar todo y vámonos, no hicimos como le cuento ninguna oposición, figura un acta firmado por dos o tres personas que fueron allá al inmueble ya a notificarnos que en tal día que fue, recuerdo mucho un 25 de noviembre del año 2014 que fue cuando le hicimos la entrega".*

iii) No se aportó junto con el testimonio el contrato de arrendamiento, ni obra prueba en el expediente del mismo.

iv) En consecuencia, la prueba testimonial no puede por sí sola probar los daños aparentemente causados al demandante teniendo en cuenta que: i) el inmueble objeto de la expropiación administrativa no coincide en su dirección con el inmueble del arrendamiento, que en palabras del testigo se encontraba localizado en la calle 59 sur # 80-02 del barrio Clarelandia de Bosa; ii) el testigo no aportó junto con su testimonio ni obra en el proceso copia del contrato de arrendamiento; iii) el testigo niega haber suscrito el contrato de arrendamiento con los demandantes, afirma que suscribió un contrato de arrendamiento con el abogado Giovanny Sánchez; iv) el testigo responde afirmativamente que estaba claro que el contrato de arrendamiento terminaría una vez el IDU interviniera la obra.

En consecuencia, no es clara la relación contractual del testigo con los demandantes, ni que el inmueble objeto de arrendamiento corresponda al del bien expropiado.

De la prueba testimonial no es posible deducir el monto dejado de percibir por concepto de arrendamiento, ni este monto está tasado en la demanda o en otra prueba del expediente. En todo caso, no correspondería reconocimiento alguno por este concepto si se considera que en palabras del testigo el contrato de arrendamiento culminaría con la expropiación administrativa.

Lo anterior teniendo en cuenta que la nulidad declarada no versa sobre el hecho mismo de la expropiación, sino sobre el monto de la indemnización que solo se afectó por el área de reserva excluida de la valoración en el avalúo oficial, luego es irrelevante alguna cuantificación de perjuicios que se desprenda de la culminación de un contrato de arrendamiento finalizado con la intervención del bien por parte del IDU, aspecto último que no es objeto de debate ni de reproche en este proceso.

4.4.3.3. Por tanto, la Sala desestima los argumentos del cargo de nulidad, a excepción de lo relacionado a la consideración de la zona de afectación vial en el avalúo oficial, en desatención del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 8º de la Resolución IGAC No. 620 de 2008, lo cual soporta la declaratoria de nulidad parcial del acto administrativo demandado.

## 4.4.5. DEL RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO

Declara la nulidad parcial del acto administrativo de la demanda, corresponde a la Sala determinar el restablecimiento del derecho, para lo cual considera lo siguiente:

4.4.5.1. A título de restablecimiento del derecho, los demandantes pretenden lo siguiente:

> *"Restablecer el derecho económico a partir de la modificación del valor del precio indemnizatorio, ajustando el valor del inmueble al precio justo, soportado en un correcto valúo comercial e incluyendo el reconocimiento por el lucro cesante y el daño emergente causados a mis poderdantes y demás perjuicios que sean probados en el proceso"*[23].

4.4.5.2. Con relación a la solicitud de restablecimiento, no hay lugar a reconocer concepto alguno por lucro cesante y daño emergente, en los términos antes expuestos (consideración 4.4.1.2.2.)

---

[23] EXPEDIENTE. Folio 72.

4.4.5.3. En cuanto al reconocimiento del valor por indemnización por la expropiación, la Sala considera:

i) Debe tenerse en cuenta lo expuesto en esta providencia en el entendido que al corregir el avalúo elaborado por el Consorcio Avalúos Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria, fundamento del acto administrativo demandado, en lo que respecta al cálculo del área neta urbanizable y como consecuencia de incluir el área de 1.508,67 $m^2$ excluida del avalúo, se tiene entonces que el total de indemnización corresponde a trescientos veintiún millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos diez pesos ($321.346.710).

ii) Comoquiera que está acreditado en el proceso el pago del valor de la indemnización administrativa a los demandantes por el valor reconocido en el artículo 2º del acto administrativo demandado que se declara nulo ($248.930.550.oo), se ordenará al IDU pagar el valor faltante de los trescientos veintiún millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos diez pesos ($321.346.710) al que debe corresponder la indemnización, esto es, setenta y dos millones cuatrocientos dieciséis mil ciento sesenta pesos ($72.416.160).
iii) Conforme lo prevé el inciso 4º del artículo 187 del CPACA *"las condenas al pago o devolución de una cantidad líquida de dinero se ajustarán tomando como base el Índice de Precios al Consumidor".*

En este caso debe tenerse en cuenta que el valor faltante para establecer el total de indemnización que le corresponde a los demandantes, esto es, de setenta y dos millones cuatrocientos dieciséis mil ciento sesenta pesos ($72.416.160), se efectúa sobre la base de la indemnización reconocida en la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013, luego el valor restante a indemnizar debe ser actualizado a valor presente.

iv) De conformidad con la fórmula aceptada por la jurisprudencia del H. Consejo de Estado, el valor actual de una suma de dinero se obtiene así: *"R = R.H. (INDICE FINAL/INDICE INICIAL)"*, donde "*R"* es el valor actual, *"RH"* es el valor histórico, el *"índice final"* corresponde al IPC vigente al momento de aplicar la

actualización de la suma, y el *"índice inicial"* equivale al IPC vigente a la fecha de expedición del acto administrativo demandado.

v) En este caso se tiene que: a) el valor RH es $72.416.160; b) el valor correspondiente al IPC inicial para el 2 de septiembre de 2013 es de 79,73; c) el valor del IPC final calculado para el mes de junio de 2020 es de 104,97. Luego al aplicar la fórmula se tiene:

Vp = $72.416.160 (104,97 / 79,73)
**Vp = $ 95.340.829**

Por tanto, el valor presente, que corresponde al monto que deberá pagar el IDU a los demandantes a título de restablecimiento del derecho, equivale a noventa y cinco millones trescientos cuarenta mil ochocientos veintinueve pesos ($ 95.340.829).

vi) En consecuencia a título de restablecimiento del derecho se dispondrá que el precio indemnizatorio al que los demandantes tienen derecho como consecuencia de la expropiación administrativa ordenada en el artículo primero de la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013, respecto de la zona de terreno del predio ubicado en la Calle 58 C sur # 80A 01 M/E, Clarelandia Las Delicias de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-1152429, corresponde al total de trescientos veintiún millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos diez pesos ($321.346.710).

Así mismo se ordenará al IDU pagar a los demandantes el valor de noventa y cinco millones trescientos cuarenta mil ochocientos veintinueve pesos ($ 95.340.829), que corresponde a la suma dejada de percibir por concepto de indemnización administrativa y actualizada a valor presente. El pago deberá realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

## 4.6. COSTAS PROCESALES

De otra parte, se condenará en costas en esta instancia a la parte vencida, cuya liquidación se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 188 del de la Ley 1437 de 2011, en armonía con los artículos 364 y 366 del Código General del Proceso.

**5. NOTIFICACIONES JUDICIALES:**

De conformidad con los lineamientos del Consejo Superior de la Judicatura en el artículo 13 del Acuerdo PCSJA20-11549 del 7 de mayo de 2020 y siguiendo la directriz de la Presidencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, se le informará a la Secretaría de la Sección, los correos electrónicos de las partes del proceso para efectos de las notificaciones judiciales.

En razón y mérito de lo todo lo expuesto, el **Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección A**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLÁRASE** la nulidad del artículo segundo de la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013 del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), por los motivos expuestos en esta sentencia.

**SEGUNDO:** A título de restablecimiento del derecho, **DECLÁRASE** que el precio indemnizatorio al que los demandantes tienen derecho como consecuencia de la expropiación administrativa ordenada en el artículo primero de la Resolución No. 2314 del 2 de septiembre de 2013, respecto de la zona de terreno del predio ubicado en la Calle 58 C sur # 80A 01 M/E, Clarelandia Las Delicias de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-1152429, corresponde al total de trescientos veintiún millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos diez pesos ($321.346.710).

**TERCERO:** En consecuencia, **ORDÉNASE** al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para que dentro del término de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, proceda a pagar a los señores MANUEL ANTONIO FORERO VELASQUEZ, ÁLVARO CHÁVEZ PINTO, MARÍA NUBIA YASNO DE MUNERA, OLGA YANETH MÚNERA RAMÍREZ, ADRIANA PATRICIA MÚNERA YASNÓ, LUZ DARY MÚNERA YASNÓ, LUIS DANIEL MÚNERA YASNÓ Y GUSTADO ANDRÉS MÚNERA YASNÓ, demandantes en el proceso, el valor de noventa y cinco millones trescientos cuarenta mil ochocientos veintinueve pesos ($ 95.340.829), que corresponde a la suma dejada de percibir por concepto de indemnización administrativa y actualizada a valor presente.

**CUARTO: DECLÁRASE** próspera la objeción al dictamen pericial formulada por el Instituto de Desarrollo Urbano, en contra del dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia Alba Lucila Barajas Herrera por los motivos expuestos en esta decisión.

**QUINTO:** Por Secretaría, **COMUNÍQUESE** esta decisión a la perito Alba Lucila Barajas Herrera, quien **deberá** restituir los honorarios que le fueron pagados por el Instituto de Desarrollo urbano, dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de la correspondiente comunicación.

**SEXTO: CONDÉNASE** en costas procesales a la autoridad demandada y en consecuencia, por Secretaría **LIQUÍDANSE** una vez quede ejecutoriada esta decisión.

**SÉPTIMO:** Por Secretaría **NOTIFÍQUESE** esta decisión a las partes intervinientes en el proceso, a los siguientes correos electrónicos:

| NOMBRE | PARTE PROCESAL | DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES JUDICIALES |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Juan Pablo Merizalde Portilla | Apoderado de los demandantes | merizaldeabogados@hotmail.com; CARRERA 25 N° 24-59 SUR APTO 202. |
| Instituto de Desarrollo urbano IDU | Demandada | notificacionesjudiciales@idu.gov.co. |
| Alba Lucila Barajas Herrera | Perito | LBARALAS@007MUNDO.COM; CARRERA 25 N° 24-59 SUR APTO 202 |

**OCTAVO: ARCHÍVESE**, previa ejecutoria.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

Discutido y aprobado en sesión de la fecha, mediante Acta No.

**CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**
Magistrada

**LUIS MANUEL LASSO LOZANO**
Magistrado

**FELIPE ALIRIO SOLARTE MAYA**
Magistrado