

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden

RAMA JURISDICCIONAL
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA
SECCIÓN PRIMERA - SUBSECCIÓN "A"

Bogotá D.C., tres (3) de septiembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO No.: 250002341000201502199-00
ACCIÓN: NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Magistrado Ponente:
FELIPE ALIRIO SOLARTE MAYA

Procede la Sala a dictar sentencia en primera instancia dentro del proceso instaurado por los señores PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ, VEANNEY CRUZ SALAZAR y DIANA MARCELA FORERO CRUZ en contra del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO en adelante IDU.

SENTIDO DE LA DECISION:

La Sala procederá, por una parte, a decretar la excepción de inepta de demanda en cuanto tiene que ver con la pretensión de nulidad de la Resolución No. 96880 de 4 de noviembre de 2014, y se inhibirá de pronunciarse de fondo, y por otra, a denegar las pretensiones de nulidad de las Resoluciones Nos. 25718 de 10 de abril de 2015 y 3119 de 19 de enero de 2015, emitidas por la Directora Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU, con base en las razones que se explican en desarrollo de la presente providencia.

1. ANTECEDENTES.

1.1. DE LAS PRETENSIONES.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En el escrito de la demanda, los demandantes solicitan a esta Corporación:

"(...) DECLARACIONES PRINCIPALES

1.- Que acorde con el numeral 4 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, se declare sin efecto el proceso expropiatorio que se surtió con el inmueble ubicado en la Calle 127 C No. 89 – 15 de la ciudad de Bogotá El cual inició con la resolución número 9688 sero del 4 de noviembre de 2014 y culminó con la Resolución No. 25718 del 10 de abril del 2015 "por la cual se resuelve un recurso de reposición" y modifica la Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015 "por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa" siendo la última notificada de manera personal a la suscrita el día 24 de abril y quedando ejecutoria del día 27 de abril de 2015.

2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene el Instituto de Desarrollo Urbano surtir nuevamente el proceso expropiatorio del inmueble ubicado en la calle 127 C No. 89-15 de Bogotá.

DECLARACIONES SUBSIDIARIAS:

1. Que de no acceder a los peticionado anteriormente y acorde con el artículo 58 de la Constitución política; numeral segundo del artículo 68 de la Ley 388 de 1997; sentencia 1074 de 2002 de la Corte Constitucional y Sentencia C-476 del 2007, se declare la nulidad parcial de la Resolución No. 25718 de 10 de abril de 2015, "POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN" así como de la Resolución No. 3119 del 19 del 19 de enero de 2015 "POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA", modificando los artículo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO. Parte resolutive – en lo que contiene al "VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO" y FORMA DE PAGO. ordenando pagar el precio justo.

2.- Que de acuerdo con el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, se declare que mi mandante se encuentra exento de los pagos tributarios que por razones de expropiación administrativa le obligaron a cancelar, toda vez que si, optó por la vía contenciosa administrativa, fue por la necesidad a que lo llevó el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, al ofertar y pagar un precio injusto, así como por falta de negociación, más no por capricho de la demandante.

3.- Que como consecuencia de la anterior declaración se Ordene al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU a ajustar el precio y así pagar a mis mandantes PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ, VEANNEY CRUZ SALAZAR y DIANA MARCELAS CRUZ FORERO, los valores que en adelante relaciono y/o de conformidad con lo que resulte probado en el proceso; montos que han de ser actualizados en su valor.

2.2. DAÑO EMERGENTE

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

2.2.1. La suma de TRESCIENTOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/cte, (\$368.746.199.00), por ajuste al valor ordenado y pagado con la Resolución No. 25718 del 10 de abril de 2015, la cual modifico los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 28859 del 23 de Abril del 2015, por concepto de terreno y construcción del inmueble ubicado en la Calle127C No. 89 - 15 de Bogotá, identificado con cédula catastral 000921838180000000, CHIP AAA0132YULW y matrícula inmobiliaria 50N-20110447.

2.1.2. La suma que corresponda al pago de Notaría y Registro por la compra que deba realizar mi mandante en reposición del bien expropiado, como Gastos Notariales proporcional al valor que se declare en la sentencia, así.

Gastos Notariales: 3X1000
 Iva Gastos Notariales: (16%)
 Gastos de Escrituración
 Gastos de Registro 0.5 %
 Beneficencia: (1. %)

2.1.3. Los Gastos de Desconexión de los Servicios Públicos así:

- Energía Codensa Retiro de acometida y medidor. Conexión residencial \$91.472.00
- Acueducto EAAB, Un medidor con suministro de tapón macho de hg \$171.460.00
- Gas Natural: suspensión definitiva \$131.032.00.

2.1.4. El valor de OCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/cte (\$8.172.250.00) equivalente al 2.5% que le retuvo el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, por enajenación de bienes Raíces, toda vez que se le aplicó la tabla de la tarifa tributaria de manera indebida, ya que mi mandante debe ser exento de la misma por ser expropiación por vía administrativa por la decisión unilateral y arbitraria del precio ofertado y pagado por parte del IDU, y que en el peor de los casos la retención correspondería al 1.5%., máxime cuando no se evaluó de manera individual la retención sino que lo tomaron como si los tres fueran una sola persona, sin tener en cuenta si cada uno de ellos son declarantes de renta.

2.1.5. El valor de (\$6.008.900.00) equivalentes a la retención que les realizó el IDU de los dineros que reconocieron como Lucro Cesante, en razón a que no hay justificación legal para retener dineros por ingreso de arrendamiento.

2.1.6. El valor que se determine a través de perito designado por el Honorable Tribunal, donde se calcule el valor de la Plusvalía no reconocido en la indemnización y que eleva el precio del bien expropiado por el anuncio del proyecto de no haber sido expropiado y que tienen derecho por haber cancelado la valorización.

2.2. LUCRO CESANTE

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

2.2.1. La suma de DOS MILLONES DE PESOS M/cte, (\$2.000.000.00), que por concepto de ingresos que dejaran de recibir por el concepto de arrendamiento así:

Local comercial, Primer Piso del Inmueble, donde funciona un establecimiento de comercio bar, de propiedad de la señora VEANNEY CRUZ SALAZAR, que si bien en ella lo explotaba, no así los otros dos propietarios PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ y DIANA MARCELA FORERO CRUZ, a quienes si les representaba un ingreso de DOS MILLONES DE PESOS M/cte, (\$2.000.000.00)

A la sentencia que le ponga fin al proceso se le dará cumpliendo en los términos de los artículos 192 del C.C.A.”

1.2. DE LOS HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA.

Los hechos que narraron los demandantes como fundamento de la acción, en síntesis, son los siguientes:

1o. Los señores PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ, VEANNEY CRUZ SALAZAR y DIANA MARCELA FORERO CRUZ, adquirieron por compra el inmueble con nomenclatura Calle 127C No. 89-15, barrio Altos de la Esperanza, Localidad de Suba inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20110447.

2o. Mediante Resolución No. 96880, el IDU determinó la adquisición del inmueble de propiedad de los hoy demandantes por vía administrativa y constituyó oferta de compra, Resolución que fue notificada el 15 de noviembre de 2014.

3o. Para la fecha de elaboración del avalúo comercial por la UAECD el día 29 de Julio de 2014 el inmueble se encontraba en estratificación dos; sin embargo, señala que, en este sector, a algunos inmuebles se les reconoció que corresponden a un estrato 3, de acuerdo a que, durante más de 10 años este sector no había sufrido modificación, hecho que varía de manera ostensible el valor del bien expropiado.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

4o. Mediante Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015, el IDU ordenó la expropiación por vía administrativa fijando como precio indemnizatorio la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$338.195.549.00), correspondientes a la suma de TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$326.890.000.00.) por concepto de terreno y construcción, la suma de UN MILLON CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$1.140.549.00) por concepto de daño emergente conforme al avalúo comercial No. 2014-0812 de 29 de julio de 2014 y, la suma de DIEZ MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$10.165.000.00) por concepto de lucro cesante conforme al avalúo comercial No. 2014-0812 de 29 de julio de 2014, acto que se notificó personalmente el 10 de febrero de 2015. Contra dicho acto administrativo se interpuso recurso de reposición.

5o. El IDU procedió a expedir la Resolución No. 25718 de 10 de abril de 2015, en la cual, modificó los artículos Segundo, Tercero y Cuarto de la Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015, fijando como precio indemnizatorio la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$362.978.398.00), correspondientes a la suma de TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$326.890.000.00.) por concepto de terreno y construcción, la suma de SEIS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$6.043.898.00) por concepto de daño emergente conforme al avalúo comercial No. 2014-0812 de 29 de julio de 2014 y, la suma de TREINTA MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$30.044.500.00) por concepto de lucro cesante conforme al avalúo comercial No. 2014-0812 de 29 de julio de 2014, acto que se notificó personalmente el 24 de abril de 2015.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-C0
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

6o. Previa solicitud de conciliación prejudicial, la Procuraduría 5 Judicial II para asuntos administrativos, en audiencia de 19 de octubre de 2015 declaró fracasada la conciliación por falta de ánimo de la convocada.

Los demás aspectos señalados como hechos, en realidad obedecen a conceptos en que basan los demandantes su defensa, los que serán tenidos en cuenta más adelante, al momento de hacer referencia al fondo del asunto.

1.2. DE LAS NORMAS VIOLADAS Y DEL CONCEPTO DE VIOLACIÓN.

Los demandantes señalan como quebrantadas las siguientes normas jurídicas:

Constitucionales:

- Artículos 2, 4, 6, 13, 58, 83 y 124 de la Constitución política.

Legales y Reglamentarias:

- Artículos 67 parágrafo 2, 68 y 70 numeral 4 de la Ley 388 de 1997.
- Artículos 2, 4, 22 numeral 7 y literal b del Decreto 1420 de 1998.
- Artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2014.

El concepto de la violación se examinará en el desarrollo de esta providencia.

1.4. DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Admitida¹ la demanda, y luego de notificados², el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU contestó la demanda, por intermedio de apoderado judicial, solicitó el llamamiento en garantía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD y presentó

¹Auto admisorio de la demanda de 12 de julio de 2016 (F s. 209 a 211 del expediente.

²Folios 212 del expediente

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

oposición a las pretensiones de la misma, cuyos argumentos de defensa se centran en el hecho que las resoluciones ahora demandadas se encuentran ajustadas a la ley.

1.5. DE LAS PRUEBAS.

A través de auto de 10 de julio de 2018³ se negó la reforma de la demanda y se abrió el período probatorio; decisión en la que fueron reconocidas todas las pruebas documentales aportadas por las partes y se decretó un dictamen pericial con el fin de que se realice el avalúo comercial del inmueble ubicado en la Calle 127C No. 89 -15 en Bogotá.

En auto de 22 de enero de 2019⁴ se prescindió de la prueba pericial que fue decretada en el numeral 5 del auto de 10 de julio de 2018.

Obran en el expediente suficientes pruebas documentales para decidir de fondo el asunto.

En la medida de su necesidad, se hará mención especial del medio probatorio pertinente.

1.6. DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD

A través de auto de 10 de julio de 2018⁵ se negó la solicitud de llamamiento en garantía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD presentada por la parte demandada.

³Folios 246 a 248 del expediente

⁴Folio 303 del expediente.

⁵Folios 246 a 248 del expediente

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La demandada interpuso recurso de apelación⁶ en contra del auto que negó el llamamiento en garantía de la UAECJ, el cual, fue rechazado por improcedente mediante Auto de 5 de septiembre de 2018⁷.

Posteriormente, la demandada interpuso recurso de reposición y queja en contra del citado Auto de 5 de septiembre de 2018, el mismo que fue rechazado por improcedente mediante Auto de 8 de octubre de 2018⁸.

1.7. DE LOS ALEGATOS.

Dentro del término concedido para el efecto, las partes presentaron alegatos de conclusión en los que reiteraron su posición jurídica esgrimida en el escrito de demanda y su contestación.

1.8. INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO

El señor agente del Ministerio Público guardó silencio.

2. CONSIDERACIONES.

2.1. COMPETENCIA.

Previo a entrar al estudio de fondo, sobre la competencia de esta Corporación para decidir el presente asunto, la Sala pone de presente lo siguiente:

El artículo 71 de la Ley 388 de 1997 dispone las reglas que deben seguirse para pretender la nulidad de los actos administrativos que contienen la decisión de

⁶ Folios 251 a 258 del Expediente.

⁷ Folios 266 a 268 del Expediente.

⁸ Folios 297 a 298 del expediente.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

expropiación por vía administrativa con su consecuente restablecimiento del derecho, en los siguientes términos:

“Artículo 71. Proceso Contencioso Administrativo. 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. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
 (...)”

Por su parte, el numeral 14 del artículo 152 de la Ley 1437 de 2011 prevé que los tribunales administrativos conocerán en primera instancia de los asuntos “(...) que se promuevan contra los actos de expropiación por vía administrativa (...)”

Así las cosas, como el inmueble expropiado por vía administrativa se encuentran dentro de la jurisdicción del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, pues está ubicado en la ciudad de Bogotá, esta Corporación es competente para conocer en primera instancia del asunto de la referencia.

2.2. DE LAS EXCEPCIONES

Del escrito de contestación de la demanda⁹, se encuentra que el apoderado del IDU presentó la excepción de ineptitud sustantiva de la demanda frente a la Resolución No. 96880 del 4 de noviembre de 2014.

La Sala declarará probada la excepción de ineptitud sustancial de la demanda, en cuanto tiene que ver con la pretensión de nulidad de la Resolución No. 96880 del 4 de

⁹ Folios 1 a 23 del cuaderno de contestación de la demanda.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

noviembre de 2014 expedida por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU, a través de la cual se determinó la adquisición del inmueble de propiedad de los demandantes y se hizo la oferta de compra.

Las razones para llegar a la decisión anunciada son las siguientes:

El artículo 71 de la Ley 388 de 1997 prevé lo siguiente:

“Artículo 71. Proceso Contencioso Administrativo. **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. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares: (...)” (se resalta).

En ese sentido, sobre **la decisión de la expropiación**, el artículo 68 ibídem, establece que “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 [acto que constituye la oferta de compra], 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 del bien inmueble correspondiente (...)**”.

Por consiguiente, la decisión de expropiación administrativa dentro del proceso de esa naturaleza, es aquella que se expide una vez vence el término para aceptar, rechazar o discutir la oferta de compra que hace la entidad expropiante al administrado, más no el acto administrativo anterior, como la Resolución No. 96880 del 4 de noviembre de 2014, a través de la cual se determinó la adquisición del inmueble de propiedad de los demandantes y se les hizo la oferta de compra.

Aunado a ello, el numeral 14 del artículo 152 de la Ley 1437 de 2011 prevé que los tribunales administrativos conocerán en primera instancia “de los que se promuevan contra los actos de expropiación por vía administrativa”.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En tales condiciones, como los actos de expropiación a que se refiere la disposición de la Ley 1437 de 2011 son las decisiones de expropiación emitidas por la entidad expropiante, esto es, aquellos actos administrativos que ordenan la expropiación y los que agotan la vía gubernativa, se impone decretar la excepción de ineptitud sustancial de demanda, por haberse ejercido la acción especial de nulidad y restablecimiento del derecho respecto de un acto que no ostenta la calidad de ser decisión de expropiación, esto es, la Resolución No. 96880 del 4 de noviembre de 2014, expedida por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU, y por ende, se inhibirá de pronunciarse de fondo sobre la pretensión de nulidad de este acto administrativo.

2.3. DE LA FIJACIÓN DEL LITIGIO.

¿Si se encuentran ajustados (1) la Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015 que ordenó la expropiación por vía administrativa del inmueble de propiedad de los hoy actores; y, (2) Resolución No. 25718 de 10 de abril de 2015, mediante la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015; a través de las cuales se efectuó por el IDU un reconocimiento del valor del precio indemnizatorio y se ordenó el pago del mismo, amabas proferidas por la Directora Técnica de Predios del IDU?

Ha dispuesto el párrafo primero del artículo 71 de la Ley 388 de 1997, lo siguiente:

“(...) **Artículo 71º.-** Proceso contencioso administrativo. 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. (...)”

De la norma en cita, se colige que el acto administrativo objeto de control corresponde al acto administrativo de expropiación de manera exclusiva, en el cual se hace el reconocimiento del precio indemnizatorio. Sin embargo, y dado que, en el asunto en particular, se ha hecho por la administración un reconocimiento de un valor adicional

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

por lucro cesante y daño emergente como parte del precio indemnizatorio, entiende la Sala que de ellas se deriva una unidad de contenido y de fin, por lo que es del caso estudiar su legalidad.

En los anteriores, términos corresponde a la Sala pronunciarse sobre la solicitud de nulidad de los siguientes actos administrativos emitidos por la Directora Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, a saber:

ACTO ADMINISTRATIVO	DECISIÓN	OBSERVACIONES
<p>Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015.</p>	<p>Ordenó la expropiación por vía administrativa, se efectúa un reconocimiento del precio indemnizatorio y se ordena un pago.</p>	<p>PRECIO INDEMNIZATORIO: TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$338.195.549.00).</p> <ul style="list-style-type: none"> • terreno y construcción: TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$326.890.000.00.). • Daño emergente: UN MILLON CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$1.140.549.00). • Lucro Cesante: DIEZ MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$10.165.000.00)
<p>Resolución No. 25718 de 10 de abril de 2015.</p>	<p>Modifica los artículos 2, 3 y 4 de Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015, se efectúa un reconocimiento del precio indemnizatorio y se ordena un pago.</p>	<p>PRECIO INDEMNIZATORIO: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$362.978.398.00).</p> <ul style="list-style-type: none"> • terreno y construcción: TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$326.890.000.00.). • Daño emergente: SEIS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$6.043.898.00)

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

ACTO ADMINISTRATIVO	DECISIÓN	OBSERVACIONES
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Lucro Cesante:</u> TREINTA MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$30.044.500.00).

Así, le corresponderá a la Sala determinar si los actos administrativos demandados adolecen de nulidad por infracción de las normas en que debía fundarse.

2.4. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Son nulos los actos administrativos demandados contenidos en las Resoluciones Nos. 3119 de 19 de enero de 2015 “por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa” y 25718 de 10 de abril de 2015 “por la cual se resuelve un recurso de reposición”, ambas proferidas por la Directora Técnica de Predios del IDU, por infracción de las normas en que debería fundarse?

2.5. RESPUESTA AL PROBLEMA JURIDICO:

No. Porque la parte demandante no ha probado ninguno de los cargos de nulidad invocados en la demanda.

La decisión se soporta en los argumentos que se relacionan a continuación:

2.6. TRÁMITE PROCESAL

No encontrándose causal de nulidad que pueda afectar la validez del proceso que deba declararse de oficio en los términos del artículo 133 del Código General del Proceso y ss., y determinada la competencia por parte del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, trabada la relación jurídica procesal en legal forma, practicados los

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERC CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

medios de prueba, procede la Sala a proferir la sentencia que en derecho corresponde, en el proceso que en ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho se ha tramitado en primera instancia, basado en el principio de la justicia rogada, la Sala procede a estudiar los cargos formulados por los demandantes, atendiendo la posición de la parte demandada, y otorgándole el valor probatorio que corresponde a los medios de prueba, en la forma señalada a continuación:

2.7. DESCRIPCIÓN DE LOS CARGOS FORMULADOS CONTRA EL ACTO ADMINISTRATIVO DEMANDADO.

2.7.1. Infracción de las normas en que debía fundarse

2.7.1.1. Posición de la parte actora

Afirma que el IDU con la negativa y omisión a pagar el valor del precio justo como indemnización, esta quebrantando el numeral 2º del artículo 70 de la Ley 388 de 1997 ya que nunca puso a disposición inmediata los dineros reconocidos como indemnización. Que la demandada no puede excusar la violación de la Ley en el procedimiento interno de la misma, ya que cuestiona que la norma es clara en los términos para poner a disposición los dineros para que sean retirados dentro de los 10 días siguientes.

Que según el numeral 4º de la norma en cita señala que en caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2º la decisión por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El procedimiento debió surtirse nuevamente, pues quedó sin efecto al omitirse poner a disposición los dineros expropiatorios de manera inmediata ya que los dineros fueron entregados 3 meses después de la ejecutoria del acto administrativo.

Agrega que se violaron los artículos 2, 4, 6, 13, 58, 83 y 124 de la Constitución Política de Colombia, en especial, los principios de imparcialidad y buena fe, como también desconoció los fines esenciales del Estado, omitiendo el ejercicio de sus funciones e incurriendo en un enriquecimiento ilícito y, como consecuencia, empobreciendo a los actores, al dejar de pagar el valor de la indemnización justa.

El IDU confundió el avalúo comercial realizado por la UAECD con el valor que debería reconocer por indemnización y elevarlo a precio justo por cuanto jamás consultó los intereses de los demandantes, entre ellos, la situación de la señora VEANNEY CRUZ SALAZAR de quien señala que ya no puede trabajar y que dependía del establecimiento de comercio en el primer pisos "bar"; se desconoció también el grado de instrucción, la edad de los actores (mayores de 50 años), tampoco ponderó las circunstancias que rodean la familia, el tiempo que estuvieron levantando la construcción; ni que se ha incrementado en un 83% el valor de los inmuebles, lo que impide adquirir uno de similares características en un sector de estrato 3 como lo era el de la expropiación; así como que, no se motivó la indemnización reconocida en ella, pues se limitó a ordenar el pago reportado en un avalúo comercial que realizó la UAECD, en el que se unieron en contra del particular, al no modificarse el estrato en más de 10 años, determinándose así los valores de adquisición.

El IDU ha desconocido el Pacto de San José de Costa Rica y la Declaración de los Derechos del Hombre, ya que la indemnización debe ser previa y justa y cubrir la totalidad de los perjuicios que se deriven de la expropiación.

Manifiesta que se vulneró el artículo 3º del Decreto 1420 de 1998 que señala que la determinación del valor comercial de los inmuebles las harán a través de un avalúo el

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valorización.

El IDU no tuvo en cuenta otro concepto de avalúo, ciñéndose de manera unilateral al IGAC, desconociendo que podría haber realizado una licitación con UNILONJAS o peritos privados para obtener otro concepto y promediar, pues señala se dejó a su arbitrio y autoritarismo de la autoridad Distrital, realizando un convenio interinstitucional del que dice que también costó dinero para que se realizaran los avalúos de interés para el mismo Expropiante, dejándose en letra muerta el artículo que pretendía que las entidades tuvieran en cuenta los avalúos de particulares, abusando del poder, pues se aduce que por ser del distrito son los únicos que pueden realizar los avalúos.

Se violó el Decreto 1420 de 1998, artículo 22, con respecto al numeral 7 de la Estratificación económica, pues aduce que esta fue congelada en estrato 2, por el Distrito, cuando realmente correspondía a estrato 3.

De los hechos de la demanda, se tiene que los demandantes argumentan que el avalúo que fundó la oferta no tuvo en cuenta la sentencia C 1074 de 2002, así como la C 476 de 2007, así como desconoció algunos artículos del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008, la Resolución 898 y 1044 de 2014, entre otros.

Reiteró que la entidad expropiante al momento del pago le realizó a los actores una retención por la suma de OCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$8.172.250.00) más SEIS MILLONES OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS (\$6.008.900.00), no obstante, de haber realizado otros descuentos en la Resolución de expropiación, reduciendo con ello ostensiblemente el valor justo.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Señala que el valor pagado por le IDU de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$348.797.248.00) ha empobrecido el pecunio de los demandantes, pues de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la firma Sarmiento & Osorio Soluciones Inmobiliarias de 27 de noviembre de 2014, el cual dijo que cumple con los requisitos legales determinó como valor comercial del inmueble la suma de SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$695.633.199.00), determinándose como valor comercial del inmueble un monto muy superior al reconocido por el IDU.

2.7.1.2. Posición de la parte demandada

Al hacer referencia a la actuación administrativa adelantada por el IDU, señala que las normas constitucionales señaladas por los demandantes no fueron transgredidas, toda vez que el procedimiento administrativo de expropiación se adelantó en correspondencia a la Ley 388 de 1997 y demás normas reglamentarias.

Lo anterior, por cuanto el IDU ha procurado aplicar en condiciones de igualdad la normatividad que en materia de expropiación se utiliza para los procesos de adquisición predial, sin que se haya utilizado un trato discriminatorio o desigual que conlleve a que las autoridades actúen en forma arbitraria.

Los actos administrativos expedidos con relación a la actuación administrativa estuvieron acordes con el principio de legalidad, en orden a que el procedimiento no presentara vicios de nulidad, dado que los mencionados actos fueron expedidos por autoridad competente, así como durante la actuación se reconoció el derecho de defensa y audiencia a los demandantes (propietarios) y en observancia de los documentos allegados para la adquisición predial, se dio plena observancia a la conducta del funcionario entorno a que se evitara la desviación de atribuciones, así

EXPEDIENTE:	250002341000201502199-00
ACCIÓN	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE:	PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO:	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

como que las resoluciones se encontraran sin motivación o motivadas con argumentos falsos.

Expresa que la indemnización fue justa conforme a los documentos allegados para adelantar el proceso de adquisición, que la misma se otorgó conforme al avalúo que emitió la entidad encargada, esto es, UAECD, informe técnico elaborado conforme a los principios de imparcialidad y equidad. El valor cancelado por el IDU en el proceso de expropiación fue justo, lo que se determina a través de un avalúo técnico.

El carácter de la indemnización contenida en el artículo 58 de la Constitución Política es de orden reparatorio, toda vez que el particular no está obligado a soportar la carga específica que debe asumir toda la sociedad, esto con ocasión del principio de igualdad, de lo que se deduce que con el ánimo de reparar el daño legítimo causado se procede al reconocimiento del daño emergente y el lucro cesante.

Con fundamento en apartes jurisprudenciales, señala que la expropiación no debe cumplir siempre una función restituida y, por eso, no tiene que ser integral.

Menciona que la indemnización entregada como valor del inmueble se hizo teniendo en cuenta el avalúo comercial elaborado por la UAECD, conforme a los lineamientos normativos correspondientes, entregando una indemnización justa, en observancia de los documentos allegados por los propietarios del inmueble expropiado. Fue la UAECD, entidad autorizada para la elaboración de los avalúos, de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, quien analizó el material probatorio allegado por los demandantes, siendo competente para entregar la elaboración del avalúo y la determinación de la indemnización correspondiente siempre que no saliera de la órbita de lo justo y legal.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego de hacer referencia a los artículos 68 de la Ley 388 de 1997, manifiesta que la entidad, una vez surtido el trámite previo, ordenó la expropiación por vía administrativa mediante el acto administrativo demandado.

El avalúo comercial elaborado por la UAECD se encuentra sin ningún tipo de vicio, toda vez que el mismo fue realizado por profesionales especializados e independientes, quienes cuentan con amplia experiencia y capacidad suficiente, lo que implica que el mismo fue elaborado con imparcialidad, bajo los parámetros legales y constitucionales que fundamentan el inicio de los procesos de esta naturaleza, de ninguna forma el avalúo fue parcializado pues lo que se pretende es dar una indemnización sobre las bases de la justicia y legalidad.

Con relación a la violación del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, alegada por los actores, manifiesta que el precio indemnizatorio se dio de manera diligente y ajustada a lineamientos financieros y cronogramas de la entidad, toda vez que la Resolución No. 25718 de 10 de abril de 2015, con ejecutoria del 27 de abril de la misma anualidad y la entrega del cheque fue realizada de forma oportuna, aclarando que la normas y el precedente judicial invocado por los demandantes debe interpretarse de forma sistemática, pues los trámites administrativos para hacer este tipo de pagos obedecen a los cronogramas establecidos por concepto de expropiación por vía administrativa.

Señala que el IDU acogió el insumo allegado por la UAECD para determinar el valor comercial del inmueble objeto de adquisición, abarcando dentro de este valor los daños sufridos por los propietarios como consecuencia de la expropiación, circunstancias que en su momento tuvieron que ser probadas, tarea que estaba en cabeza de los demandantes. El acto demandado se ajusta a derecho y en ningún momento ha sido violatorio de normas de carácter constitucional o legal, contiene la totalidad de los elementos de forma y de fondo que exige la ley para tal fin.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego de hacer referencia a la actuación administrativa adelantada, indica que el fundamento técnico de la resolución atacada se encuentra ajustado a derecho y, por tal razón, no puede ser desconocido porque fue realizado por un consorcio evaluador ajeno al IDU y quien veló por garantiza siempre los derechos de cada propietario de inmuebles expropiados.

La Resolución demandada fue expedida acorde con lo descrito en la ley, ya que el IDU realizó la expropiación de acuerdo al trámite legal, así como el valor de la oferta realizada a la parte demandante se ajustó al avalúo realizado por la UAECD.

El avalúo comercial elaborado por la UAECD se encuentra sin algún tipo de vicio, toda vez que el mismo fue realizado por profesionales especializados, terceros ajenos que no tienen algún tipo de vinculación con el IDU, con facultades establecidas en el Decreto 583 de 2011 "por medio del cual se reglamenta la prestación del servicio de avalúos comerciales de inmuebles, de que trata el literal e) del artículo 63 de la Acuerdo 257 de 2006".

Luego de hacer referencia a apartes jurisprudenciales, señala que, contrario a lo afirmado por los demandantes, si hubo un reconocimiento por lucro cesante, precisando que el valor descontado radica en los descuentos previos de los ítems (gastos) contemplados dentro del concepto de daño emergente, que no se causarían el escenario de la expropiación por vía administrativa y que si tendrían lugar si se hubiese llegado a un acuerdo de enajenación voluntaria.

En cuanto al avalúo elaborado por la UAECD, manifiesta que el mismo tiene una vigencia de 1 año contado a partir de la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, en el que se ofreció al propietario el pago de una indemnización justa por la entrega del inmueble.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Así mismo, los predios ubicados en el sector del inmueble no son iguales, tienen características constructivas, edad, acabados y estados de conservación que los hace diferentes a los demás, para el caso, la UAECD avalúo el inmueble de forma justa y en con los documentos aportados al expediente.

De lo descrito por los demandantes en los hechos de la demanda, manifiesta la entidad demandada que la indemnización no fue injusta, pues se ajustó a derecho y cumple con los requisitos de ser previa, reparatoria y el avalúo se elaboró en seguimiento de los parámetros legales establecidos.

En cuanto al avalúo precisa, el mismo fue realizado con fundamento en los parámetros técnicos que se deben tener en cuenta para la celebración de esta clase de informes valuatorios, además que los demandantes no precisan cuáles artículos son los que se desconocieron en su elaboración, ajustándose la oferta de compra a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008, la Resolución 898 y 1044 de 2014. En cuanto al estrato socioeconómico, el avalúo tomó en cuenta los datos que se encontraban vigentes para la época de la visita por parte de los profesionales de la UAECD, así como dicha estratificación fue verificada conforme al Decreto 291 de 2013, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación. La modificación de estrato del sector se dio solo hasta el 5 de junio de 2015, fecha en la que la Secretaría Distrital de Planeación profirió la Resolución No. 0039 que reconoció que el predio se encontraba en estrato 3, fecha en la cual ya se encontraba en firme la resolución de expropiación por vía administrativa del predio bajo estudio.

Agrega que la designación del estrato socioeconómico a los inmuebles no es competencia del IDU, como tampoco de la UAECD, ya que esta función le compete a la Secretaría Distrital de Planeación.

Señala que la modificación de estrato del sector no determina un cambio ostensible del valor del bien expropiado como lo afirma el demandante, pues ello sirve es para

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-30
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

determinar la asignación de valores de metro cuadrado de terreno, encontrándose inmerso en los valores concluyentes de la oferta y la demanda de bienes inmuebles del sector.

Dijo que UAEDC es una entidad autorizada por la Ley 388 de 1997 y en cumplimiento de los lineamientos legales y técnicos expedidos por el IGAC y que rigen la materia indemnizatoria.

Adujo que no es cierto que se hayan desconocido los conceptos de arrendamientos en el informe técnico de Avalúo Comercial No. 2014-0812 de fecha 29 de julio de 2014, toda vez que los aspectos que enuncia el apoderado fueron tenidos en cuenta al momento de establecer el lucro cesante por concepto de pérdida de utilidad por renta, el cual (en virtud de la información y documentación aportada por el propietario) fue proyectado a futuro en virtud de lo establecido en inciso 3° del artículo 37 de la ley 1682 de 2013, el parágrafo 1° del artículo 18 de la resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes.

Pone de presente que la indemnización por lucro cesante es tasada por la UAEDC en el caso sub examine, el concepto de pérdida de utilidad por renta, el cual señala fue proyectado a futuro en virtud de lo establecido en el artículo 3° del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 y el parágrafo 1° del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014 del IGAC.

Que una vez surtido el trámite establecido en la Ley 388 de 1997, y teniendo en cuenta que no se pudo llegar a un acuerdo para enajenar voluntariamente el inmueble, el IDU procedió a expedir la Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015 por medio de la cual se ordena la expropiación administrativa del predio ubicado en la Calle 127 C No. 89 – 15 de Bogotá, fijando como precio indemnizatorio la suma la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$338.195.549.00), correspondientes a la suma de TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

(\$326.890.000.oo.) por concepto de terreno y construcción, la suma de UN MILLON CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$1.140.549.oo) por concepto de daño emergente, valores que fueron modificados por mediante Resolución No. 25718 de 10 de abril de 2015, en la cual, modificó los artículos Segundo, Tercero y Cuarto de la Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015, fijando como precio indemnizatorio la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$362.978.398.oo), correspondientes a la suma de TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$326.890.000.oo.) por concepto de terreno y construcción, la suma de SEIS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$6.043.898.oo) por concepto de daño emergente conforme al avalúo comercial No. 2014-0812 de 29 de julio de 2014 y, la suma de TREINTA MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$30.044.500.oo) por concepto de lucro cesante, de conformidad al Avalúo Comercial No. 2014-0812 de fecha 29 de julio de 2014 elaborado por la UAECD y la tasación de la indemnización de fecha 05 de agosto de 2014 y 19 de enero de 2015 elaborado por el Grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del IDU.

En cuanto a la manifestación del apoderado de los actores sobre el agravio injustificado y los reparos al avalúo realizado por la UAECD, señaló que se trata de apreciaciones subjetivas y carentes de fundamento.

Arguye que una vez quedó ejecutoriado el acto administrativo de expropiación se iniciaron los trámites administrativos para realizar el pago del valor indemnizatorio fijado en la resolución de expropiación.

Asevera que el término "inmediato" mencionado en el artículo 70 de la ley 388 de 1997 comporta la mayor brevedad posible, sin que ello suponga un plazo perentorio o precluyente, debe entenderse en perjuicio de los trámites presupuestales que implican

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERC CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

el desembolso del valor indemnizatorio, el cual se pondrá a disposición del propietario, una vez ejecutoriada la resolución de expropiación y efectuados los respectivos tramites financieros y contables para dicho desembolso, respetando así los lineamientos y principios presupuestales a los que está sujetas las entidades estatales.

En cuanto a los descuentos que manifiesta el apoderado de la parte actora, dijo que denotan un evidente desconocimiento de la normatividad tributaria que el IDU está en la obligación de cumplir, pues el IDU realizó los descuentos de ley entre ellos, la retención en la fuente que es el equivalente al 20% del valor fijado como lucro cesante (Art. 401-2 Estatuto Tributario), y el equivalente al 2.5% por concepto de enajenación de inmuebles Decreto 1512 de 1985 — Art. 2° Decreto 2418 de 2013) y no al arbitrio de la entidad como lo pretende hacer ver el apoderado.

2.7.1.3. Posición de la Sala

Con el fin de absolver el cargo formulado, la Sala considera necesario hacer referencia a la normativa y al procedimiento administrativo adelantado por el IDU en el asunto en particular, para luego, proceder a evacuar cada uno de los cuestionamientos realizados por la parte actora, así:

Los artículos 66, 67, 68 y 69 de la Ley 388 de 1997 que regulan lo correspondiente al procedimiento de expropiación por vía administrativa frente a la indemnización y forma de pago, la decisión de expropiación y los recursos que proceden contra la misma, al decir lo siguiente:

El artículo 66 dispone que el procedimiento de expropiación por vía administrativa se inicia mediante acto administrativo, 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 5 días

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

hábiles siguientes a su ejecutoria. Este acto constituye oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Por su parte, el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 establece la indemnización y forma de pago, para lo cual, determina que deberá indicarse el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el que será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 *ibídem*, esto es, que el precio de adquisición deberá corresponder 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 1420 de 1998 -reglamentario especial que sobre avalúos expidió el Gobierno Nacional; tal 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.

El artículo 68 *ibídem* señala que si transcurridos 30 días contados a partir de la ejecutoria del acto de oferta de compra 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 debe contener: i) La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación; ii) El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago; iii) 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; iv) 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; y, v) 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.

El acto que decide la expropiación, en los términos previstos en el artículo 69 *ibídem*, es notificado al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado,

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

de conformidad con lo previsto en el CCA, hoy Ley 1437 de 2011. Contra dicho acto, solo procede el recurso de reposición.

Ahora bien, el procedimiento adelantado por el IDU fue el siguiente:

- En **Resolución No. 96880 de 4 de noviembre de 2014**, se determinó la adquisición del inmueble ubicado en la Calle 127 C No. 89 – 15 de Bogotá, con Cédula Catastral 009218381800000000, CHIP AAA0132YULW y matrícula inmobiliaria 50N-220110447, adquisición que se realizó con destino a la obra Avenida el Rincón desde la Avenida Boyacá hasta la carrera 91 por la calle 125. Dicho acto fue notificado personalmente a los hoy demandantes el 13 de noviembre de 2014.

El precio indemnizatorio señalado en dicho acto administrativo fue por la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOCENTA Y UN MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS (\$345.991.915.00), el que comprende: i) TRESCIENTOS VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$326.890.000.00) por concepto de avalúo comercial terreno más construcción; ii) DIEZ MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$10.165.000.00) por concepto de indemnización lucro cesante; y, iii) OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS (\$8.936.915.00) por concepto de indemnización daño emergente. Lo anterior, conforme al informe técnico de avalúo comercial No. 2014-0812 de fecha 29 de julio de 2014 practicado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

- En **Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015**, el IDU ordenó la expropiación por vía administrativa se ordenó la expropiación por vía administrativa del inmueble ubicado en la Calle 127 C No. 89 – 15 de Bogotá, con Cédula Catastral 009218381800000000, CHIP AAA0132YULW y matrícula inmobiliaria 50N-

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

220110447, adquisición que se realizó con destino a la obra Avenida el Rincón desde la Avenida Boyacá hasta la carrera 91 por la calle 125. Dicho acto fue notificado personalmente a los hoy demandantes el 10 de febrero de 2015.

El precio indemnizatorio señalado en dicho acto administrativo fue por la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$338.195.549.00), correspondientes a la suma de i) TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$326.890.000.00.) por concepto de terreno y construcción; ii) UN MILLON CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$1.140.549.00) por concepto de daño emergente; y, iii) DIEZ MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$10.165.000.00) por concepto de lucro cesante.

- En **Resolución No. 25718 de 10 de abril de 2015**, en la cual, modificó los artículos Segundo, Tercero y Cuarto de la Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015, se fijó como precio indemnizatorio la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$362.978.398.00), correspondientes a la suma de i) TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$326.890.000.00.) por concepto de terreno y construcción; ii) SEIS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$6.043.898.00) por concepto de daño emergente; y, iii) TREINTA MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$30.044.500.00) por concepto de lucro cesante.

Pasa la Sala a estudiar cada uno de los aspectos cuestionados por la parte actora, así:

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1o. En relación con el cuestionamiento de la parte actora, quienes indicaron que el IDU contravino lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, por no habersele puesto de manera inmediata los recursos, debiendo surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio, en virtud de lo señalado en el numeral 4º del mismo artículo, es del caso mencionar lo siguiente:

En los términos señalados por el artículo 70 antes mencionado, en especial los numerales 2º y 4º, una vez ejecutoriada la decisión de expropiación por vía administrativa – ya sea porque no se interpuso ningún recurso o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa -, la administración procede a entregar el bien y el precio de la indemnización al particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los 5 contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los 10 días siguientes a su ejecutoria, la administración debe consignarlos en la entidad financiera autorizada para tal efecto por el particular y entregar copia al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los 10 días siguientes, considerando que ha quedado formalmente hecho el pago. Si los valores y documentos de deber no se ponen a disposición del propietario o no se consignan dentro de los términos antes señalados, la decisión de expropiación no produce efecto alguno, debiendo la entidad surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

En el caso en particular, se tiene que mediante acta de 16 de julio de 2015¹⁰ se entregaron en sobres sellados contentivos de los números de identificación del pago solicitado al Banco de Occidente en fecha 15 de julio de 2015, para reclamar el cheque en la Sucursal Avenida 19, por valor de OCHENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$87.151.537.00) a cada uno de los demandantes, por concepto del pago del precio indemnizatorio señalado en el artículo 3º de las Resoluciones de Expropiación No. 3119 y 25718 de

¹⁰ Folios 40 cuaderno contestación demanda

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

2015, según Orden de Pago No. 2415 de 13 de julio de 2015¹¹. Dichos pagos se efectuaron el 21 de julio de 2015.

Visto lo anterior y en atención a lo señalado en el artículo 3º de las Resoluciones de Expropiación No. 3119 y 25718 de 2015, lo que se encuentra es que el pago se encontró supeditado a que se efectuaran los trámites financieros respectivos y que el mismo se puso a disposición de los demandantes, quien reclamó el precio indemnizatorio, por lo que no se advierte la vulneración señalada.

2o. Ahora bien, procederá la Sala a comparar los dictámenes realizados sobre el inmueble ubicado en la **Calle 127 C No. 89 – 15** de Bogotá, con Cédula Catastral **009218381800000000**, **CHIP AAA0132YULW** y matrícula inmobiliaria **50N-220110447**, con el fin de determinar si ellos logran desvirtuar la legalidad el avalúo oficial elaborado por la UAECD y que funda el acto administrativo demandado, así:

AVALÚO OFICIAL	AVALÚO DEMANDANTE
Lote de terreno	Lote de terreno
Método de comparación o de mercado	Método de costo de reposición
<p>Fuentes:</p> <p>1. PARA EL VALOR DE TERRENO: 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 objeto de avalúo, es el método de comparación o de mercado.</p> <p>Que de acuerdo con el estudio de mercado anexo, se identifican dos ofertas, dando un promedio de \$1.712.775 m2, con un límite inferior de \$1.606.054 m2 y límite superior de \$1.819.495, y un coeficiente de variación de 6,232%.</p> <p>Se le asignó un valor por metro cuadrado de terreno de \$1.650.000 m2.</p> <p>2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: El método utilizado que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total</p>	<p>Fuentes:</p> <p>Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un precio semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.</p> <p>Para ello señala que se utilizó la siguiente fórmula:</p> $VC: (Ct - D) + Vt$ <p>En donde: Vc: Valor comercial Ct: Costo total de la construcción D: Depreciación Vt: Valor del terreno</p> <p>Para efectos de la conformación del justiprecio del bien avaluado, el avalúo comercial, entre otros criterios, se ha</p>

¹¹Folio 147 del cuaderno de demanda

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

AVALÚO OFICIAL			AVALÚO DEMANDANTE		
<p>de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación física y por estado de conservación, basadas en las tablas de Fito y Corvini, Según Resolución No. 620 de 2008 expedidas por IGAC.</p> <p>Para determinar el valor de reposición se utilizaron como referencia los costos por tipología elaborados por la UAED.</p> <p>3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: El método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación física y por estado de conservación.</p> <p>Que para el presente caso se utilizó el criterio de Heidecke.</p> <p>Para determinar el valor de reposición se utilizaron como referencia los costos por tipología elaborados por la UAED.</p>			<p>tenido en cuenta las transacciones del sector e identifica el inmueble homogéneamente.</p> <p>D: Depreciación D: 10,93% D: Ct* valor porcentual D: 579.312.000 * 10.93 D: 63.318.801</p> <p>Ct: 579.312.000 D: 63.318.801 Vt: 179.640.000</p> <p>Vc: (Ct - D) + V Vc: (579.312.000 - 63.318.801) + 179.640.000 Vc: 515.993.199 + 179.640.000 Vc: 695.633.199</p>		
Valor unitario m2	\$1.650.000		Valor unitario m2	\$1.800.000	
Área	99,77 m2		Área	99,8 m2	
Construcción			Construcción		
Método de costo de reposición			Método costo de reposición		
<p>Fuentes: Se utilizaron como referencia los costos por tipología elaborados por la UAED. Para el valor de otras construcciones, se utilizó el criterio de Heidecke.</p>			<p>Fuente: Señala haber tenido en cuenta las transacciones del sector e identificaciones homogéneas del inmueble. Trae como anexo una tabla en la que relaciona otros inmuebles para determinar el valor del m2 de construcción.</p>		
Items	Área total de construcción	Valor unitario m2	Items	Área total de construcción	Valor unitario m2
Vivienda pisos 1 a 3	321,68 m2	\$ 482.000	Casa	362,07 m2	\$1.600.000
Piso 4	57,09 m2	\$68.000			
Placa volada	1,99 m2	\$114.000			
Antepecho	6,60 m2	\$68.000			
AVALUO INMUEBLE	Terreno + construcción	\$326.890.000	AVALUO INMUEBLE	Terreno + construcción	\$ 695.633.199
	Lucro Cesante	\$30.044.500		Lucro Cesante	No describe
	Daño emergente	\$6.043.893		Daño emergente	No describe

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

AVALÚO OFICIAL		AVALÚO DEMANDANTE	
AVALUO TOTAL	\$362.978.398	AVALUO TOTAL	\$ 695.633.199

Del comparativo de los avalúos realizados, la Sala encuentra lo siguiente:

El dictamen traído con la demanda, no logra desvirtuar la legalidad de lo señalado por la UAECD. Lo anterior, por cuanto señala haber utilizado el método de costo de reposición, método que en los términos del artículo 3º de la Resolución IGAC 620 de 2008 busca establecer el valor comercial del bien a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, a partir de bienes semejantes al objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada. A ello, se le suma el valor correspondiente al terreno. No se identifica en dicho avalúo el método utilizado para determinar el valor del m2 de terreno, así como tampoco se determina como se calculó el valor del m2 de construcción. Tampoco existe coherencia en el área de construcción establecida en el avalúo traído por los demandantes, ya que si bien el avalúo oficial señala un área de 387,36 m2 (vivienda pisos 1 a 4 + placa volada + antepecho), el avalúo de los demandantes señala un área de 362,07 m2. El avalúo traído por los demandantes no explica con claridad el método utilizado para establecer el precio del área de construcción, pues el valor de la construcción en dicho avalúo, se encuentra incrementado sin justificación válida en casi cuatro veces más respecto del valor asignado a la construcción en el avalúo oficial.

Como se indicó con anterioridad, al momento de hacer referencia a la actuación adelantada por el IDU, se encuentra que en Resolución No. 25718 de 10 de abril de 2015, en la cual, modificó los artículos Segundo, Tercero y Cuarto de la Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015, se fijó como precio indemnizatorio la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$362.978.398.00), correspondientes a la suma de TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$326.890.000.00.) por concepto de terreno y construcción, la suma de SEIS

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

MILLONES CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$6.043.898.00) por concepto de daño emergente conforme al avalúo comercial No. 2014-0812 de 29 de julio de 2014 y, la suma de TREINTA MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$30.044.500.00) por concepto de lucro cesante, por lo que en los términos anteriores, no se ha desvirtuado la legalidad del avalúo oficial elaborado por la UAECD y que sirvió de base para la expedición del acto demandado.

3o. Contrario a lo afirmado por la parte actora, no se advierte la vulneración del artículo 68 de la Ley 388 de 1997, los artículos 2, 4, 6, 13, 58, 83 y 124 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 17¹² de la Declaración de los Derechos del Hombre y el artículo 21.2¹³ del Pacto de San José de Costa Rica, ya no se avizora que el IDU no ha desconocido que la indemnización debe ser justa.

Tal como se ha señalado por la Corte Constitucional en sentencia C-1074 de 2002, el carácter justo de la indemnización debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado, debiendo ponderarse esos intereses en cada caso. En el caso de expropiación por vía administrativa, le corresponde a la administración hacer a ponderación correspondiente. De igual forma, señala que la función de la indemnización es, por regla general, reparatoria, comprendiendo la misma el daño emergente y el lucro cesante y, en ocasiones tiene la indemnización una función restitutiva para garantizar la efectividad de los derechos especialmente protegidos por la Constitución. Así se expresó la Corte Constitucional, en dicha sentencia:

“(…) El artículo 58 de la Carta no dice que la indemnización debe ser plena.^[98] En cuanto al alcance de la indemnización en el caso de expropiación, esta Corte aclaró, en la misma sentencia C-153 de 1994 citada, que comprende el daño emergente y el lucro cesante, pues puede cumplir, en principio, una función reparatoria. Dijo entonces la Corte:

¹² Artículo 17. Por ser la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y con la condición de haya una justa y previa indemnización.

¹³ Artículo 21. Derecho a la propiedad privada.

(…)

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

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.

Pero ese daño legítimo debe en principio ser indemnizado (...), porque la persona expropiada no tiene por qué soportar una carga específica que debe asumir toda la sociedad, en razón del principio de igualdad de todos ante las cargas públicas, cuyo fundamento es el derecho de igualdad establecido en el artículo 13 de la Carta. Esto explica entonces que el ordenamiento superior haya consagrado el derecho a la indemnización reparatoria en cabeza del afectado.

(...)

Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria (...), 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. (subrayado fuera de texto)[99]

De lo anterior surge que la indemnización no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir el particular, no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación.[100]

No obstante lo dicho aquí, la Corte constata que el artículo 58 Superior no exige que quien sea expropiado reciba además de la indemnización por el daño emergente y el lucro cesante, también el pago de todos los costos adicionales que sean necesarios para adquirir un bien de las mismas características al expropiado y restituir al particular a condiciones similares a las que tenía antes de la expropiación. La indemnización en caso de expropiación no debe cumplir siempre una función restitutiva y, por eso, no tiene que ser integral.

La indemnización que establece el artículo 58 constitucional en caso de expropiación es distinta de la que señala el artículo 90 de la Carta en relación con la responsabilidad patrimonial del Estado por los daños antijurídicos que le sean imputables causados por las acciones u omisiones de las autoridades públicas. En primer lugar, el artículo 58 se refiere a un daño que no es antijurídico, puesto que el mismo texto constitucional establece que el

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

particular debe soportar la carga de ser expropiado, es decir, el daño resultado de la expropiación sí debe ser soportado por el expropiado, lo cual no significa que dicho daño no deba también ser indemnizado, por mandato expreso de la Constitución. La existencia de tal deber justifica que la indemnización en caso de expropiación no tenga siempre que ser integral – como si lo exige el artículo 90 Superior. En segundo lugar, el artículo 58 Superior regula expresamente la fijación de la indemnización en caso de expropiación para indicar que ésta no se basa exclusivamente en los intereses del afectado, es decir, en el interés privado en que la indemnización sea lo más elevada posible y comprenda todas las cargas que ha soportado, sino que ha de fundarse también en los intereses de la comunidad. La fijación de la indemnización se hará “consultando los intereses de la comunidad y del afectado”, cuando el perjuicio es resultado de una expropiación, no de un daño antijurídico previsto en el artículo 90. En tercer lugar, tradicionalmente la indemnización en caso de expropiación no ha comprendido el daño moral, como por ejemplo el que puede resultar del especial afecto que el propietario tuviera por el bien expropiado. Ello indica que en este caso la expropiación no tiene que ser integral. En cambio, en materia de responsabilidad patrimonial del Estado por daños antijurídicos, la indemnización sí comprende el daño moral.

De tal manera que el requisito constitucional de que la indemnización sea justa, lleva necesariamente a no exigir que siempre responda integralmente a los intereses del afectado. En ciertas ocasiones dicha indemnización puede cumplir una función meramente compensatoria, en otras, una función reparatoria que comprenda tanto el daño emergente como el lucro cesante, y ocasionalmente una función restitutiva, cuando ello sea necesario para garantizarle efectividad de derechos especialmente protegidos en la Carta, como se verá a continuación. (...)

Más adelante, señala la Corte que la indemnización no tiene que ser siempre restitutiva, esto es, cubrir todo lo necesario para que el propietario logre sustituir el bien expropiado por otro de las mismas características.

Más adelante, en la sentencia C-476 de 2007, la Corte Constitucional, siguiendo la anterior providencia, ha mencionado que:

“(...) Al respecto y en armonía con el alcance a que se ha hecho referencia en este acápite de los artículos 67 y 68 de la Ley 388 de 1997, cabe recordar que la Corte en la sentencia C-1074 de 2002 claramente señaló que dado que el procedimiento de expropiación por vía administrativa no escapa a los requisitos constitucionales, la administración tendrá que ponderar los intereses de la comunidad y del interesado para determinar el valor de la indemnización y su forma de pago.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Sobre el particular la Corte al analizar la acusación formulada en ese proceso en contra de la segunda parte del primer inciso del artículo 67 de la ley 388 de 1997 señaló lo siguiente:

“Pasa a examinar la Corte si las condiciones fijadas en las normas cuestionadas permiten que la entidad expropiante, y eventualmente el juez contencioso, pondere, caso por caso, los intereses de la comunidad y del particular para determinar el valor y la forma de pago de la indemnización y garantizar un pago justo.

La autorización que hace el artículo 58 de la Carta para que el legislador defina los casos en que procede la expropiación por vía administrativa, no lo exime de regular esta forma de expropiación con el cumplimiento de los principios constitucionales que rigen la expropiación. De otro lado, el legislador, en ejercicio de su potestad de configuración, puede definir las condiciones especiales de necesidad o urgencia que justifican este tipo de expropiación, el procedimiento que se seguirá, las formas de pago, así como el grado de afectación de los derechos de los particulares que sean expropiados de manera compatible con los motivos de utilidad pública e interés social de la reforma urbana.

En ese sentido, podía establecer cuándo esa afectación sería la mínima posible –un pago total en efectivo y en un contado–, y cuándo resultaba adecuado para el cumplimiento de los fines de la reforma urbana, una afectación mayor. En el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, el legislador fijó, en ejercicio de su potestad de configuración, grados de afectación máxima del derecho de propiedad: (i) un pago en efectivo no inferior al 40% del valor del inmueble, (ii) el saldo dividido en 5 contados iguales y sucesivos, que se pagan con documentos de deber; y (iii) un plazo máximo de 5 años para la redención de esos documentos de deber. No obstante, expresiones tales como “podrán contemplar”, “se podrá realizar”, empleados en el artículo 67, resaltan el grado de discrecionalidad que el legislador le confirió a la administración para determinar, dentro de los límites fijados, el valor de la indemnización y la forma de pago que resulte justa. Puesto que este procedimiento de expropiación no escapa a los requisitos constitucionales, la administración también tendrá que ponderar los intereses de la comunidad y del interesado para determinar el valor de la indemnización y su forma de pago.

Por ello, aun cuando el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 sólo ordena el pago total en efectivo cuando “el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales”, la norma no impide que la entidad expropiante examine, caso por caso, cuál es la indemnización que corresponde dadas las circunstancias.

De conformidad con los artículos 2 y 58 de la Carta, no podría la administración obrar de manera contraria a la Carta y desconocer, al determinar la indemnización en caso de expropiación por vía administrativa, la protección especial que la Constitución confiere a ciertos individuos. Por ello, al fijar el valor de la indemnización y su forma de pago, la entidad tendrá en cuenta si el bien expropiado o la persona afectada por la expropiación se encuentran especialmente protegidos por la Constitución. Así, por ejemplo,

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

la administración examinará si en el caso concreto, dado que están en juego los derechos de una mujer cabeza de familia, de una persona de la tercera edad, de un discapacitado o del patrimonio familiar inalienable, es necesario que el pago de la indemnización se haga totalmente en efectivo, de tal manera que se garantice una indemnización justa. Puesto que la norma bajo estudio no impide a la administración cumplir con los fines de la expropiación por vía administrativa de manera compatible con los derechos y principios que consagra la Carta, el artículo 67 (parcialmente demandado) no constituye un desarrollo legal incompatible con el artículo 58 constitucional.

Aun cuando la intervención judicial en este caso es eventual, estos parámetros de afectación fijados por el legislador, así como los referentes constitucionales que resulten pertinentes en cada caso, serán tenidos en cuenta también por el juez contencioso administrativo que eventualmente revise la decisión de expropiación y el valor y forma de pago de la indemnización.”

De lo anterior se desprende claramente que contrario a lo afirmado por el actor y por el señor Procurador, del texto de las disposiciones acusadas -examinadas de manera sistemática dentro del contexto del capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 del que hace parte - no se desprende que con las mismas se haya determinado por el Legislador que en el caso de la expropiación por vía administrativa, el precio indemnizatorio que se pagará será únicamente “el avalúo comercial”.

Dicho avalúo comercial -como se desprende del texto del mismo artículo 67 de la Ley 388 de 1997- es un valor tomado en cuenta por el Legislador en la etapa de enajenación voluntaria y se predica solamente de la oferta hecha por la administración al dueño del bien a expropiar como base para la misma.

El “precio indemnizatorio” que se pagará por el bien corresponde fijarlo a la administración mediante acto administrativo motivado (artículo 68 de la Ley 388 de 1997) en el que deberá ponderar en el caso concreto los intereses de la comunidad y del particular para determinar el valor y la forma de pago de la indemnización y garantizar así el resepto del artículo 58 superior.

Y es que en armonía con las características que de acuerdo con la Constitución debe tener la indemnización en caso de expropiación, sintetizadas por la Corte en la Sentencia C-1074 de 2002, no podría ser de otra manera, pues como la Corte lo apreció en esa providencia, independientemente de que se trate de una expropiación por vía judicial o por vía administrativa, la indemnización debida debe ser previa y justa. Ello comporta que si bien el valor comercial del bien, como constitutivo del precio indemnizatorio reconocido al propietario del bien expropiado previamente a la entrega del mismo permita satisfacer en determinadas circunstancias esos requisitos, en otras circunstancias ello no sea así. Al respecto como se precisó en la sentencia C-1074 de 2002 dado que el valor de la indemnización debe ser calculado consultando los intereses de la comunidad y del particular, es posible que

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

en ciertos casos específicos, la indemnización tenga que cumplir una función restitutiva pero en otros solo una función compensatoria. Sobre este punto cabe reiterar lo dicho por la Corte dentro de las conclusiones de la referida sentencia.

“La función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva.”

Cabe precisar de otra parte que si bien el Constituyente quiso que en el caso de la indemnización por vía administrativa interviniera la Jurisdicción en lo Contencioso Administrativo ello no significa que solamente a ella corresponda determinar la indemnización respectiva y en consecuencia se limite la actuación de la administración a reconocer el avalúo comercial del bien expropiado. Precisamente en función de la valoración de los intereses de la comunidad y del afectado que corresponde tener en cuenta según la Constitución, a la administración le corresponde analizar la afectación que en cada caso se produzca con la expropiación para poder fijar así el precio indemnizatorio respectivo, que no es solamente un precio sino precisamente un precio indemnizatorio, que se debe fijar previamente a la entrega del bien y que debe tener en cuenta todos los elementos de afectación que en el caso concreto comporte la expropiación.

Por el contrario entender que solo después de decidida la expropiación, pagado el avalúo comercial y producida la entrega del bien, podrán valorarse eventualmente por el juez contencioso administrativo aquellos aspectos de la indemnización debida por la expropiación que desborden el valor comercial del bien objeto de la misma, resulta claramente contrario a la Constitución. (...)

En providencia posterior, ha expresado la Corte Constitucional¹⁴ que el artículo 58 Constitucional no exige que el expropiado reciba la restitución de los costos necesarios para que adquiera un bien en las mismas condiciones del que perdió sino que, el resarcimiento comprende el desembolso de los perjuicios materiales por lucro cesante y daño emergente, los que deben ser cubiertos siempre que sean ciertos. Así señaló la Corte lo anterior al decir que:

¹⁴ Corte Constitucional. Sentencia C 750 de 10 de diciembre de 2015. Magistrado Ponente: Alberto Rojas Ríos.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

“(…) Este Tribunal ha reconocido que el privado padece de perjuicios adicionales al detrimento patrimonial que se causa por la cesión del inmueble. En dichas hipótesis, la tasación de la indemnización incluye los daños que sufre el afectado por el hecho de la expropiación, y no se agota en un valor comercial o catastral del inmueble^[98].

Sin embargo, el artículo 58 de la Constitución no exige que el expropiado reciba la restitución de los costos necesarios para que adquiera un bien de las mismas condiciones del que perdió. En realidad, el resarcimiento comprende el desembolso de los perjuicios materiales por lucro cesante y el daño emergente, lesiones que deberán ser cubiertos, siempre que sean ciertos^[99]. Por el contrario, la indemnización no incluirá el pago de perjuicios morales, puesto que este desembolso carece de correspondencia con una subsanación de lesiones reconocida en el artículo 58 Superior, resarcimiento que no es pleno^[100]. Dicho argumento se maximiza si se tiene en cuenta que el dolor que pueda sufrir el particular por la pérdida de su derecho de propiedad no es reparable.

Los artículos 1613 y 1614 del Código Civil reconocen la citada dualidad de perjuicios, los cuales hacen parte de los daños materiales, que se corresponden con las lesiones “que atentan contra bienes o intereses de naturaleza económica, es decir, medibles o mesurables en dinero”^[101].

El lucro cesante alude “a la ganancia o provecho que se dejó de percibir debido al acaecimiento del mismo”^[102]. Ese perjuicio se consolida cuando un bien económico debe ingresar al patrimonio de la víctima en el trascurso normal de las circunstancias, empero ello no sucedió o no ocurrirá. Dicha lesión subsana las pérdidas que sufrió una persona como consecuencia de las ganancias frustradas en el pasado o en futuro por el hecho dañino, es decir, se reemplazan las ganancias que el bien dejó de reportar. En este evento, el resarcimiento se circunscribe a los perjuicios efectivamente causados, verbigracia la pérdida de lo que efectivamente producía un animal o un vehículo.

El daño emergente “hace referencia al detrimento que se experimenta como resultado directo del evento dañoso”^[103]¹⁵. Esa clase de lesión existe en el evento en que un bien económico salió o saldrá del patrimonio de la víctima. Así, esa clase de detrimento puede causarse por afectación del patrimonio pasado o futuro, siempre que sean consecuencia directa del hecho dañino. Por ejemplo, esa figura se presenta de las erogaciones que son resultado de la privación de un inmueble o el reemplazo transitorio del mismo.

La certeza del daño –ya sea lucro cesante o emergente- significa que la acción lesiva del causante ha producido o producirá una disminución patrimonial a la víctima^[104]¹⁶. El hecho que genera el menoscabo tuvo que

¹⁵ *Ibídem*.

¹⁶ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, CP: Marco Antonio Velilla Moreno (E), Bogotá, D. C., 26 de julio de 2012. Radicación número: 05001-23-31-000-2003-00977-01EI. Ese Tribunal manifestó en la apelación de una sentencia que había resuelto una demanda de nulidad y restablecimiento del derecho lo siguiente “resarcible del daño depende fundamentalmente de la certeza de su ocurrencia, pues es claro que las lesiones de carácter hipotético, estocástico o contingente no pueden ser objeto de reparación o compensación. El agravio debe estar revestido entonces de certeza para que produzca efectos jurídicos y dé lugar al resarcimiento, pues todo aquello que constituya una simple conjetura o una suposición no puede dar lugar a una indemnización. Lo anterior no obsta para que se tengan como ciertos aquellos daños futuros que a pesar de no haberse consolidado todavía, no existe ninguna duda acerca de su

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

materializarse, es decir, el agente inició una cadena fáctica que terminó con el perjuicio de un bien patrimonial o extrapatrimonial. Es más, el daño será cierto cuando el hecho dañino implicó la pérdida de bienes materiales. El daño futuro cierto es objeto de indemnización, puesto que es la continuación de un perjuicio que ha venido ocurriendo, esa valoración se basa en la probabilidad de la afectación del patrimonio de la víctima y en que el trasegar normal de los acontecimientos producirá el daño.

En contraste, no será resarcible la lesión eventual o hipotética. Ésta se presenta en el evento en que la víctima tenía una expectativa remota de percibir el beneficio que alega haber perdido. Dicho en otras palabras, la lógica demuestra que el presunto perjuicio tiene una escasa probabilidad consumarse.

La Sala reitera la posición jurisprudencial de esta Corporación^[105]¹⁷, precedente que ha advertido que la indemnización producto de la expropiación, por regla general, tiene una función reparatoria, de modo que incluye el pago de los daños de lucro cesante y emergente. (...)"

En la misma sentencia de constitucionalidad, ha reconocido la Corte que el resarcimiento puede tener un propósito restitutivo o restaurador, en casos excepciones, así:

"(...) En algunas circunstancias excepcionales, el resarcimiento tendrá un propósito restitutivo o restaurador, y en consecuencia comprenderá la reparación de todos los perjuicios causados con la expropiación, así como la restitución de un inmueble de similares condiciones al perdido. El desembolso máximo se activará cuando se requiere proteger los intereses de los afectados que tienen una especial protección constitucional, por ejemplo las madres cabeza de familia, los discapacitados, los niños o las personas de la tercera edad o se desea expropiar una vivienda sujeta a patrimonio de familia, siempre que esa condición o situación sea determinante para tasar el resarcimiento. En eventos restantes, la indemnización tendrá una función compensatoria, escenario que se presenta cuando la autoridad después de ponderar los intereses en conflicto estima que su cuantificación responde al valor de la cosa perdida, sin reconocer otros perjuicios –daño emergente y lucro cesante-. La observancia de los parámetros descritos eliminará cualquier resquicio de confiscación de la medida expropiatoria. El legislador tiene una amplia libertad de configuración en materia expropiatoria. No obstante, esa competencia no puede vaciar el marco de acción que tiene el juez y la administración para fijar una indemnización que atienda las circunstancias de cada caso, así como los intereses en tensión. (...)"¹⁸ (Subrayado fuera de texto)

advenimiento. Para que el perjuicio exista, resulta completamente indiferente que aquél ya se haya presentado como un hecho existente en plano ontológico o que aparezca como la prolongación cierta y directa de un estado de cosas actual. Al fin y al cabo el daño futuro no es sino una modalidad del daño cierto, tal como lo ha sostenido en reiteradas oportunidades la Sección Tercera de esta Corporación".

¹⁷ Sentencia C-306 de 2013, C-227 de 2011 y C-1074 de 2002.

¹⁸ Corte Constitucional. Sentencia C 750 de 2015.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-03
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FOREREC CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Tal como se ha expuesto en las jurisprudencias antes descritas, para efectos de la determinación del precio justo no solo debe tenerse en cuenta por la administración el valor del terreno y la construcción sino, igualmente, el lucro cesante y el daño emergente.

Aspectos como los señalados por la parte actora referentes al incremento de los inmuebles en Bogotá de tal forma que no puede adquirir con el precio indemnizatorio uno de semejantes o las mismas características del inmueble expropiado, el tiempo que gastaron levantando la construcción, las circunstancias que rodean su familia, no son factores a tener en cuenta para la determinación de la indemnización, al no encontrarse descrito ello dentro de los casos en que requieren una especial protección constitucional.

Con relación a la vetustez del inmueble, es del caso mencionar que ello si se tuvo en cuenta por el IDU, al establecer una edad del inmueble de 18 años para la vivienda y 10 años para el piso 4, lo que no fue controvertido en el avalúo comercial.

4o. Señala la parte actora que se ha desconocido por el IDU lo dispuesto en los artículos 219 y 320 del Decreto 1420 de 1998, al no tener en cuenta dicha entidad otro concepto que el avalúo proferido por otra entidad, desconociendo que podrían haber realizado lonjas de propiedad raíz debidamente inscritas para llevar a cabo avalúos comerciales, es del caso hacer mención a lo siguiente:

El párrafo segundo del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 dispone que el precio de adquisición es igual al valor comercial determinado por el IGAC, la entidad que cumpla

¹⁹ **Artículo 2º.-** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

²⁰ **Artículo 3º.-** La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes.

El artículo 2º del Decreto 583 de 2011, dispone que las entidades y organismos del orden distrital solicitarán la elaboración de los avalúos comerciales de los inmuebles que se requieren en el cumplimiento de sus objetivos misionales a la UAECD.

De igual forma, el numeral 5º del artículo 3º del Acuerdo 004 de 2012, relaciona como una de las funciones asignadas a la UAECD la elaboración de avalúos comerciales a organismos o entidades distritales y a empresas del sector privado que lo soliciten, siendo requerido para el asunto en particular por el IDU el avalúo comercial del inmueble expropiado.

Aunado a lo anterior, es del caso mencionar que tal como dispone el artículo 12 del Decreto 1420 de 1998, además de señalar que la entidad o persona solicitante puede pedir la elaboración del avalúo tanto a las lonjas de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito en donde se encuentre ubicado el inmueble objeto de avalúo, así como al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces dentro del territorio de su jurisdicción, se resalta que el párrafo de dicha norma dispone que dentro del término de la vigencia del avalúo, no puede solicitarse el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

Por su parte, el artículo 19 del Decreto 1420 antes mencionado, dispone que los avalúos tendrán una vigencia de un año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, habiendo sido elaborado el avalúo el 29 de julio de 2014, por lo que no era del caso, como lo han expresado los demandantes acudir a una entidad diferente, ya que como se vio la UAECD resulta ser una entidad autorizada para la elaboración de los avalúos.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -- IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por demás, es del caso mencionar que, tal como se ha puesto de presente al momento de hacer referencia a la actuación administrativa adelantada, los hoy demandantes fueron notificados de la Resolución que determinó la adquisición del inmueble de su propiedad, pudiendo desde dicho momento presentar pruebas con el fin de controvertir el resultado del avalúo.

5o. Manifiesta la parte actora que se vulneró lo dispuesto en el numeral 7º y el literal b) del artículo 22 del Decreto 1420 de 1998, ya que no se tuvo en cuenta que la estratificación económica estaba congelada en estrato dos cuando realmente correspondía a estrato 3, así como no se tuvo en cuenta en el avalúo realizado por la UAECD la edad de los materiales, los acabados y la vida útil del inmueble expropiado, sobre lo cual, la Sala encuentra lo siguiente:

El literal a) numeral 7º y el literal b) del artículo 22 del Decreto 1420 de 1998, dispone lo siguiente:

“(…) **Artículo 22º.-** Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno

(…)

1. La estratificación socioeconómica del inmueble

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente

1. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados

1. Las obras adicionales o complementarias existentes

1. La edad de los materiales

1. El estado de conservación física

1. La vida útil económica y técnica remanente

1. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido

1. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes. (…)”

Visto el contenido de cada uno de los avalúos, se tiene que allí se describe que el sector se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos, para predios destinados a vivienda.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Lo que se observa es que, mediante la Resolución No. 0008 de 27 de febrero de 2015²¹, el Director de Estratificación de la Secretaría Distrital de Planeación modificó el estrato asignado por el Decreto Distrital 291 de 26 de junio de 2013 a diferentes viviendas, dentro de ellas, a la vivienda con nomenclatura Calle 127 C No. 89 – 15 de Bogotá, modificando la asignación de estrato de 2 a estrato 3, prueba que se allegó por la parte actora con la demanda.

Sobre lo anterior, es del caso mencionar que el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 dispone como uno de los parámetros para determinar el valor comercial la estratificación del inmueble, lo que se ha tenido en cuenta por la UAECD al señalar que el estrato del inmueble expropiado corresponde a 2, debiendo tener ello en cuenta para el cálculo del precio indemnizatorio, tal como se hizo. Sobre dicha estratificación, se tiene que en todos los avalúos presentados se identifica el mismo estrato socioeconómico para el inmueble, esto es, estrato 2.

Ahora, en cuanto al estrato socioeconómico, se encuentra probado en el expediente que dicha estratificación fue verificada conforme al Decreto 291 de 2013, el cual se encontraba vigente para la época de la visita al predio por parte de los profesionales de la UAECD.

Respecto de la modificación de estrato del sector también pudo constatar que este se dio solo hasta el 27 de febrero de 2015, fecha en la que la Secretaría Distrital de Planeación profirió la Resolución No. 0008 de 27 de febrero de 2015²² que reconoció que el predio se encontraba en estrato 3, fecha en la cual ya se encontraba en firme la resolución de expropiación por vía administrativa del predio bajo estudio.

En cuanto a los acabados, el estado del inmueble y su vida útil, es del caso mencionar que ello si fue tenido en cuenta por la UAECD, lo que se observa del contenido del avalúo oficial, lo que se evidencia al hacer referencia a las características generales de la construcción lo que se describe en el numeral 6.1. del avalúo de la siguiente forma:

²¹ Folios 77 a 83 del expediente.

²² Folios 113 a 119 del expediente.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

“(…) 6.1. DESCRIPCIÓN:

*No. de pisos: 3 pisos placa y 4 pisos teja
Estructura: Concreto reforzado
Cubierta: Teja lámina
Fachada: Ladrillo a la vista
Ventanería: Lámina*

*Acabados:
Pisos: Cerámica
Muros: Estucados y pintados
Cieloraso: Caraplast
Carp. Madera: Puertas
Carp. Metálica: Puertas y marcos
Cocinas: Meson enchapado en cerámica con lavaplatos metálico
Baño: Enchapados en cerámica y aparatos en porcelana (...)”²³*

En cuanto a la vida útil, se diferenció la vivienda en la que se indicó en 100 para la vivienda y 35 para el piso 4 y su estado de conservación en 2.0, así como para la placa volada y el antepecho se estableció un estado de conservación de 2.0, de acuerdo a las metodologías utilizadas.

6o. Frente al cuestionamiento de los demandantes dirigido a indicar que en la oferta de compra se estableció el precio de indemnización sin reconocerse en dicha oportunidad un monto mayor al reconocido respecto del lucro cesante y daño emergente por los ingresos por renta y otras actividades económicas que recibían del inmueble, es del caso mencionar que, el avalúo oficial se elabora con base en la información entregada por la entidad solicitante que, para el asunto en particular, resulta ser el IDU, así como la información dada por los propietarios al momento de la visita, quedando desvirtuado el argumento de los demandantes.

7o. Al no determinarse por los demandantes en qué forma desconoció la oferta lo señalado en la sentencia C 1074 de 2002, así como la C 476 de 2007, así como desconoció algunos artículos del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008, la Resolución 898 y 1044 de 2014, no es del caso ahondar en dicho cuestionamiento.

²³ Folio 41 vuelta cuaderno de la demanda

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

80. Alegan los demandantes que se omitió por parte del IDU lo dispuesto en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2014, ya que no canceló la totalidad de los perjuicios determinados en el daño emergente señalados en el avalúo, es del caso manifestar lo siguiente:

Del contenido de la Resolución No. 25718 de 10 de abril de 2015, se tiene que el IDU señaló que se efectuarían los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente. Sobre los gastos antes descontados, es del caso mencionar que no se ha desvirtuado por la parte actora que ha incurrido en ellos. Es más, debe ponerse de presente que al no haberse realizado la enajenación voluntaria del inmueble, los demandantes no tuvieron que incurrir en gastos de escrituración, ya que la tradición del dominio se efectuó con la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente de la Resolución de Expropiación; tampoco tuvo que incurrir en gastos de desconexión ya que el predio adquirido se encuentra destinado exclusivamente a la construcción de obras de infraestructura vial, lo que implicaría que este pasa a ser de un inmueble con vocación de domicilio a ser un bien de uso público, por lo que no requeriría ser destinatario de servicios públicos domiciliarios, siendo responsable del pago de dicho factor el IDU una vez sea titular del derecho de dominio, en atención a lo previsto en el artículo 129²⁴ de la Ley 142 de 1994; así como al no haberse realizado la enajenación voluntaria, tampoco sería del caso hacer reconocimiento alguno a los demandantes por el pago de impuesto predial, el cual correría a su cargo mientras fuese el propietario del

²⁴ **ARTÍCULO 129. CELEBRACIÓN DEL CONTRATO.** *Existe contrato de servicios públicos desde que la empresa define las condiciones uniformes en las que está dispuesta a prestar el servicio y el propietario, o quien utiliza un inmueble determinado, solicita recibir allí el servicio, si el solicitante y el inmueble se encuentran en las condiciones previstas por la empresa.*

En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

inmueble²⁵ en virtud de lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 17²⁶ de la Resolución IGAC 898 de 2014, modificado por el artículo 5° de la Resolución 1044 de 2015, señalado en la Resolución demandada, así como de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15²⁷ y 16²⁸ del Decreto 352 de 2002.

9o. Por ultimo, en relación con el cuestionamiento realizado por la parte actora al habersele hecho otras retenciones, es del caso hacer mención a lo siguiente:

De la Orden de Pago No. 2415 de 13 de julio de 2015, la cual modificó los artículos Segundo, Tercero y Cuarto de la Resolución No. 3119 de 19 de enero de 2015, le fueron realizadas deducciones a los demandantes por la suma de CATORCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA PESOS (\$14.181.150.00) por retención en la renta.

²⁵ **Artículo 8° del Acuerdo 469 de 2011. ARTÍCULO 8° Sujeto pasivo.** Es sujeto pasivo del impuesto predial unificado, el propietario o poseedor de predios ubicados en la jurisdicción de Bogotá Distrito Capital. Responderán solidariamente por el pago del impuesto, el propietario y el poseedor del predio.

De acuerdo con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, son sujetos pasivos del impuesto predial los tenedores a título de concesión, de inmuebles públicos.

Cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho del bien indiviso.

Cuando se trate de predios vinculados y/o constitutivos de un patrimonio autónomo serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos fideicomitentes y/o beneficiarios del respectivo patrimonio.

Si el dominio del predio estuviere desmembrado por el usufructo, la carga tributaria será satisfecha por el usufructuario.

²⁶ **ARTÍCULO 5o.** Modificar el artículo 17 numeral 6 Impuesto predial, el cual quedará así:

“Artículo 17. Daño Emergente. A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se puedan generar en el marco del proceso de adquisición predial:

(...)

6. Impuesto predial:

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.

PARÁGRAFO. Se suprimen los numerales 4 Gastos de Fublicidad y 7 Adecuación del inmueble de reemplazo, del artículo 17.

²⁷ **Artículo 15. Causación.**

El impuesto predial unificado se causa el 1° de enero del respectivo año gravable.

²⁸ **Artículo 16. Período gravable.**

El período gravable del impuesto predial unificado es anual, y está comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre del respectivo año.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Sobre el particular, es del caso mencionar que la Corte Constitucional al hacer referencia a los beneficios tributarios ha dicho lo siguiente:

“(…) la Corte identifica dos fines perseguidos por el beneficio tributario establecido en las normas acusadas. Primero, el beneficio tributario constituye un incentivo para que el proceso de expropiación sea adelantado de manera más expedita, lo cual tiene dos implicaciones importantes: (i) protege los objetivos de utilidad pública e interés social por los cuales el Estado puede expropiar, ya que posibilita que la comunidad derive provecho de manera más rápida y menos costosa de los beneficios provenientes de la expropiación; y (ii) dado que la enajenación finaliza sin la necesidad de acudir a un proceso judicial o administrativo de expropiación, disminuye los costos en los que, tanto la administración como el particular incurrirían si se vieran obligados a agotar dichas etapas. Segundo, los beneficios tributarios promueven la resolución de conflictos por fuera de los estrados judiciales. La enajenación voluntaria y la negociación directa llevan a que la expropiación sea resuelta sin la necesidad de un proceso judicial en la jurisdicción civil (en el caso de la expropiación por vía judicial) o de un eventual proceso ante la jurisdicción contenciosa (en el caso de la expropiación por vía administrativa). Ésto deriva en una mayor disponibilidad de los recursos de la administración de justicia para tramitar y dar solución a otros procesos.

Por las razones anteriores, los fines perseguidos por los beneficios tributarios son el cumplimiento de los objetivos de utilidad pública e interés social establecidos en el artículo 58 de la Carta, la observancia de los principios de eficiencia, eficacia y economía que orientan la función administrativa según el artículo 209 de la Constitución, y por último, el incentivo al acceso por parte de otros ciudadanos a la administración justicia, lo cual desarrolla el artículo 229 de la Carta. En conclusión, las finalidades a que apunta el beneficio tributario bajo análisis son legítimas e importantes.

En segundo término, la distinción entre los que concluyen la enajenación a partir de una negociación con la administración, por un lado, y los que continúan con el proceso expropiatorio, por el otro, constituye un medio no prohibido por la Carta. Como lo ha resaltado la Corte, la disposición a nivel legal de beneficios tributarios al pago de tributos, que no se funden en criterios sospechosos ni afectan a minorías o grupos vulnerables o marginados, es un medio legítimo, comprendido dentro de la potestad del legislador de diseñar las políticas tributarias que considere convenientes.

En tercer término, en cuanto a la relación medio-fin, la Corte analizará si el medio es efectivamente conducente para el logro de los fines expuestos en los apartes anteriores. La Corte Constitucional ha señalado que un medio es efectivamente conducente a alcanzar los fines buscados, cuando “se promueven real y atinadamente” los objetivos perseguidos^[214]. En el presente caso, se constata que un beneficio tributario consistente en no gravar las ganancias ocasionales resultantes del negocio jurídico lleva a que el particular que puede enajenar el bien incluya dicho estímulo económico en las variables a tener en cuenta al momento de escoger entre perfeccionar un acuerdo de voluntades con la administración o someterse a los procedimientos de la expropiación forzosa. La posibilidad de incurrir en un

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

gasto menor es un elemento de valoración importante que tiene la virtud de incentivarlo a escoger el camino de la negociación. Esto conduce a que exista una mayor probabilidad de que el bien sea traspasado al Estado con más rapidez, y por consiguiente, que se cumplan oportuna y eficazmente los fines de utilidad pública e interés social establecidos. Adicionalmente, una mayor tendencia por parte de los propietarios de bienes expropiables a optar por la enajenación voluntaria o la negociación directa, revierte en una menor cantidad de procesos judiciales,^[215] lo cual reduce las cargas de los despachos judiciales civiles y contencioso administrativos. (...)"

Teniendo en cuenta que en el asunto en particular no hubo lugar a una enajenación voluntaria, la actora no se haría acreedora a los beneficios tributarios señalados en el párrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, por lo que sería del caso realizar las deducciones señaladas en el inciso 2º del artículo 5º del Decreto 1512 de 1985, modificado por el artículo 2º del Decreto 2418 de 2013, así como en el artículo 401-2³⁰ del Estatuto Tributario.

Con fundamento en lo expuesto prospera el cargo.

CONCLUSIÓN

Conforme se anunció en la parte inicial de esta providencia, la Sala declarará probada la excepción de ineptitud sustancial de la demanda, en cuanto tiene que ver con la pretensión de nulidad de la Resolución No. 96880 del 4 de noviembre de 2014 expedida por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU, a través de la cual se determinó

²⁹ **Artículo 2º.** *Modifíquese el inciso segundo del artículo del Decreto número 1512 de 1985, el cual quedará así:*
"Cuando el pago o abono en cuenta corresponda a contratos de construcción o urbanización, la retención prevista en este artículo será del dos por ciento (2.0%). Cuando el pago o abono en cuenta corresponda a la adquisición de vehículos la retención prevista en este artículo será del uno por ciento (1.0%).
Cuando el pago o abono en cuenta corresponda a la adquisición de bienes raíces cuya destinación y uso sea vivienda de habitación, la retención prevista en este artículo será del uno por ciento (1%) por las primeras veinte mil (20.000) UVT. Para el exceso de dicho monto, la tarifa de retención será del dos punto cinco por ciento (2.5%). Cuando el pago o abono en cuenta corresponda a la adquisición de bienes raíces cuya destinación y uso sean distintos a vivienda de habitación, la retención prevista en este artículo será del dos punto cinco por ciento (2.5%)"

³⁰ **ARTÍCULO 401-2. RETENCIÓN EN LA FUENTE EN INDEMNIZACIONES.** <Ver Notas del Editor> <Artículo adicionado por el artículo 91 de la Ley 788 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Los pagos o abonos en cuenta por concepto de indemnizaciones diferentes a las indemnizaciones salariales y a las percibidas por los nacionales como resultado de demandas contra el Estado y contempladas en los artículos 45 y 223 del Estatuto Tributario, estará sometida a retención por concepto de renta a la tarifa del treinta y cinco por ciento (35%) (33%), si los beneficiarios de la misma son extranjeros sin residencia en el país, sin perjuicio de la retención por rentas**. Si los beneficiarios del pago son residentes en el país, la tarifa de retención por este concepto será del veinte por ciento (20%).

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

la adquisición del inmueble de propiedad de los demandantes y se hizo la oferta de compra, en igual sentido procederá denegar las pretensiones de nulidad de las Resoluciones Nos. 25718 de 10 de abril de 2015 y 3119 de 19 de enero de 2015, emitidas por la Directora Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU.

3. CONDENA EN COSTAS³¹

De otra parte, se condenará en costas en esta instancia a la parte vencida, cuya liquidación se hará por la Secretaría de la Sección conforme a lo dispuesto en el artículo 188 del de la Ley 1437 de 2011, en armonía con los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso³².

³¹ Ley 1437 de 2011. Artículo 188: Salvo en los procesos en que se ventile un interés público, la sentencia dispondrá sobre la condena en costas, cuya liquidación y ejecución se regirán por las normas del Código de Procedimiento Civil.

³² Código General del Proceso. ARTÍCULO 365. CONDENA EN COSTAS. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.

Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.

2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.

3. En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.

4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias.

5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.

6. Cuando fueren dos (2) o más litigantes que deban pagar las costas, el juez los condenará en proporción a su interés en el proceso; si nada se dispone al respecto, se entenderán distribuidas por partes iguales entre ellos.

7. Si fueren varios los litigantes favorecidos con la condena en costas, a cada uno de ellos se les reconocerán los gastos que hubiere sufragado y se harán por separado las liquidaciones.

8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

9. Las estipulaciones de las partes en materia de costas se tendrán por no escritas. Sin embargo podrán renunciarse después de decretadas y en los casos de desistimiento o transacción.

ARTÍCULO 366. LIQUIDACIÓN. Las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que le ponga fin al proceso o notificado el auto de obediencia a lo dispuesto por el superior, con sujeción a las siguientes reglas:

1. El secretario hará la liquidación y corresponderá al juez aprobarla o rehacerla.

2. Al momento de liquidar, el secretario tomará en cuenta la totalidad de las condenas que se hayan impuesto en los autos que hayan resuelto los recursos, en los incidentes y trámites que los sustituyan, en las sentencias de ambas instancias y en el recurso extraordinario de casación, según sea el caso.

3. La liquidación incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.

Los honorarios de los peritos contratados directamente por las partes serán incluidos en la liquidación de costas, siempre que aparezcan comprobados y el juez los encuentre razonables. Si su valor excede los parámetros establecidos por el Consejo Superior de la Judicatura y por las entidades especializadas, el juez los regulará.

4. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá en cuenta, además, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.

5. La liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho solo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas. La apelación se concederá en el efecto diferido, pero si no existiere actuación pendiente, se concederá en el suspensivo.

6. Cuando la condena se imponga en la sentencia que resuelva los recursos de casación y revisión o se haga a favor o en contra de un tercero, la liquidación se hará inmediatamente quede ejecutoriada la respectiva providencia o la notificación del auto de obediencia al superior, según el caso.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
(EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En consecuencia, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección "A", administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLÁRASE probada la excepción de inepta demanda. En consecuencia, **INHÍBESE** de realizar un pronunciamiento de fondo frente a la pretensión de nulidad de la Resolución No. 96880 del 4 de noviembre de 2014 proferida por la Directora Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU, a través de la cual se determinó la adquisición del inmueble de propiedad de los demandantes y se hizo la oferta de compra, por ser un acto de trámite.

SEGUNDO.- NIÉGASE la solicitud de nulidad de las Resoluciones Nos. 25718 de 10 de abril de 2015 y 3119 de 19 de enero de 2015, emitidas por la Directora Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO.- NIÉGANSE las demás pretensiones de la demanda.

CUARTO.- Por Secretaría, se devolverá a la parte actora el remanente de los gastos de proceso, previa liquidación.

QUINTO.- CONDÉNASE en costas a la parte demandante; en consecuencia, por Secretaría, **LIQUIDÁNSE** las costas procesales, de conformidad con la parte motiva de esta decisión.

SEXTO.- ARCHÍVESE, previa ejecutoria.

EXPEDIENTE: 250002341000201502199-00
 ACCIÓN NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
 (EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA)
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO FORERO CRUZ Y OTROS
 DEMANDADO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -- IDU
 ASUNTO SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Discutido y aprobado en sesión de la fecha según acta No



FELIPE ALIRIO SOLARTE MAYA
Magistrado



CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO
Magistrada



LUIS MANUEL LASSO LOZANO
Magistrado