

1190

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA
SECCIÓN PRIMERA
SUB SECCIÓN B

Bogotá D.C., ocho (8) de octubre de dos mil veinte (2020).

Magistrado Sustanciador: OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Expediente No.: 25000-23-41-000-2013-02183-00
Actor: CARMEN OFELIA CÁRDENAS
Demandado: EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA Y OTRO
Referencia: NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO

Decide la Sala la demanda presentada por la señora Carmen Ofelia Cárdenas, por intermedio de apoderado judicial, en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho regulado en los artículos 71 de la Ley 388 de 1997 y 138 de la Ley 1437 de 2011, en contra de la Empresa de Renovación Urbana – ERU, la sociedad Transmilenio S.A. y la Alcaldía Mayor de Bogotá.

I. ANTECEDENTES.

1. La demanda.

Mediante escrito radicado el 13 de septiembre de 2013 en la Secretaría de la Sección Primera de esta Corporación, la señora Carmen Ofelia Cárdenas, actuando por intermedio de apoderado judicial, interpuso demanda en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho contra la Empresa de Renovación Urbana – ERU, la sociedad Transmilenio S.A. y la Alcaldía Mayor de Bogotá (fls. 1 a 9 cdno. no. 1), con las siguientes súplicas:

"II. PRETENSIONES:

PRIMERA: Decretar la nulidad de las **RESOLUCIONES** No **018 del 07 de febrero de 2013, 0019 del 07 de febrero de 2013** ..., contentivas del proceso de expropiación.

SEGUNDA: Restablecer el derecho y condenar a la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C.** y a **TRANSMILENIO S.A.**, a pagar en favor del demandante por el **excedente del avalúo mal liquidado del bien** objeto de

resolución 018 del 07 de febrero de 2013, equivalente a la suma de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$5'250.000) MCTE.**

TERCERA: Restablecer el derecho y condenar a la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C. y a TRANSMILENIO S.A.**, a pagar en favor del demandante por **lucro cesante** con ocasión a la resolución 018 del 07 de febrero de 2013, equivalente a la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1'200.000) MCTE.**

CUARTA: Restablecer el derecho y condenar a la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C. y a TRANSMILENIO S.A.**, a pagar en favor del demandante por el **excedente del avalúo mal liquidado del bien** objeto de la resolución 019 del 07 de febrero de 2013, equivalente a la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$65'052.000) MCTE.**

QUINTA: Restablecer el derecho y condenar a la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C. y a TRANSMILENIO S.A.**, a pagar a favor del demandante por concepto de **lucro cesante**, con ocasión a la resolución 019 del 07 de febrero de 2013, equivalente a la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15'000.000) MCTE.**

SEXTA: Restablecer el derecho y condenar a la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C. y a TRANSMILENIO S.A.**, a pagar a favor del demandante por concepto de **daño moral** la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3'000.000) MCTE**, con ocasión a la resolución 018 del 07 de febrero de 2013.

SEPTIMA: Restablecer el derecho y condenar a la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C. y a TRANSMILENIO S.A.**, a pagar a favor del demandante por concepto de **daño moral** la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20'000.000) MCTE**, con ocasión a la resolución 019 del 07 de febrero de 2013." (fls. 1 y 2 cdno. no. 1 - Mayúsculas y negrillas sostenidas del texto original).

2. Hechos.

Como fundamento fáctico de las pretensiones los demandantes narraron, en síntesis, lo siguiente:

1) Informa que la Empresa de Renovación Urbana - ERU expidió la Resolución 018 del 7 de febrero de 2013, por la cual ordenó la expropiación administrativa del bien inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 19 - 54 Sur GS3 de Bogotá D.C., identificado con CHIP No. AAA0001UPHY y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648893.

Pero además, dicha empresa expidió Resolución 019 del 7 de febrero de 2013, por la cual ordenó la expropiación administrativa del bien inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 19 - 54 Sur Apartamento 201 de Bogotá D.C., identificado con CHIP No. AAA0001UOYN, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648885.

2) Señala que frente a los actos administrativos mencionados en el numeral anterior interpuso los recursos de reposición procedentes, dado que presenta graves errores de motivación, se encuentran viciados de nulidad y el proceso de expropiación transgredió el derecho al debido

proceso y los derechos de la aquí demandante. Recursos que fueron negados por la entidad demandada.

3) Menciona que los propietarios de los predios fueron sometidos a proceso de expropiación por no aceptar la oferta de compra de la entidad, y que éstos han sido víctimas de la inoperancia institucional de la ERU, pues, el trámite ha presentado una serie de dilaciones bajo excusa de que las personas que estaban a cargo de los trámites no tenían contrato, siendo esto un asunto que sólo le compete a entidad y no puede ser una carga a soportar por los administrados, en particular por la aquí demandante en el marco de los procesos de expropiación a que está enfrentados.

4) Informa que, con ocasión a los procesos de expropiación, a la negligencia por parte de los actores de la misma Empresa de Renovación Urbana y Transmilenio S.A., el sector, especialmente circunvecino al predio de la aquí demandante, desmejoró notablemente la calidad de vida, surgiendo indigentes, malos olores y constantes situaciones de inseguridad y, en especial, atracos a los bienes.

5) Manifiesta que, con ocasión a la negligencia de Transmilenio S.A. y la ERU, empresas que estaban advertidas por escrito y verbalmente por parte de la aquí demandante, el día 7 de marzo de 2013, los ladrones desocuparon la residencia de la señora Cárdenas, perjuicio adicional ocasionado en relación a la expropiación adelantada por la ERU, ante lo cual, se elevó queja a los entes demandados, sin que hubieren dado respuesta alguna.

6) Señala que los procesos de expropiación adelantados sobre los bienes de su propiedad presentan transgresiones al *derecho al debido proceso*, por las siguientes circunstancias:

Indica que las ofertas de compra expedidas por la ERU, se estructuraron a la luz del artículo 66 de la Ley 388 de 1997, estipulando un término de 30 días hábiles con el fin de llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, de lo contrario la ERU procedería a la expropiación por vía administrativa.

Asegura que como propietaria del predio, por no aceptar la oferta de compra de la ERU, ha tenido que asumir varios perjuicios adicionales, los cuales resultan abismales en comparación con la irrisoria tasación del daño emergente y lucro cesante previstas por las Resoluciones 018 y 019 del 3 de febrero 2013, pues, una vez en firme los actos administrativos, y en vista de los plazos perentorios establecidos para la entrega de los predios, celebró negocio de compraventa de inmueble con el fin de residir en el mismo, pero sobre la promesa realizada por la ERU que el pago correspondiente a la expropiación se realizará en un plazo de 10 días hábiles, por lo que, ante el incumplimiento de la obligación de pago de las entidades distritales, generó la exigencia por parte del vendedor del nuevo bien la exigencia de la cláusula penal, por el no pago oportuno.

Destaca que el derecho al debido proceso se haya vulnerado, en la medida que no se respetaron los términos procesales legalmente previstos, pues, entre la resolución de plantea la oferta sobre el bien y el acto administrativo por el cual se ordena la expropiación del bien, transcurrieron más de tres meses, situación que asegura desdibuja por completo el proceso de expropiación y además desencadena en la situación comentada en precedencia.

7) Finalmente, plantea que las resoluciones emitidas incurren en circunstancias que conforman falsa motivación en la emisión de los actos administrativo y a la vez se encuentran viciados de nulidad, por las siguientes razones:

a) *De los métodos empleados para la valoración de los bienes.*

El Instituto geográfico Agustín Codazzi para la elaboración del informe y/o tasación del valor del bien inmueble a expropiar administrativamente, estableció que los métodos aplicados son el de comparación de mercado para hallar el valor del suelo y el método de reposición para establecer el valor de la construcción.

Sobre el particular vale la pena tener en cuenta que la valoración de inmuebles, sólo se hace a través de comparación de mercado con inmuebles similares o semejantes en estado de conservación y edad, bajo el entendido que busca determinar un valor integral por la situación jurídica



en que se encuentra el bien, información que no se aportó, ni se tuvo en cuenta al momento de la expedición de las resoluciones reprochadas. Configurándose así, una grave falacia para la expedición de las resoluciones demandadas.

b) *La desatención a la ubicación estratégica del inmueble.*

Si bien es cierto, el avalúo determina las vías de acceso de los bienes inmuebles a expropiar, los cuales indica que son: La avenida Fernando Mazuera (Carrera 10), Avenida Primero de Mayo, Carrera 6 y Calle 17 Sur, no es menos cierto que hay vías bastante importantes, próximas y muy cercanas a los bienes objeto de expropiación que no fueron tenidas en cuenta para la ubicación y la condición privilegiada del inmueble objeto de la presente solicitud.

Pero además de la cantidad de vías próximas a los bienes, se debió tener en cuenta, que hay una serie de establecimientos cercanos, los cuales, a todas luces revisten de suma importancia para estimar el valor del bien; máxime cuando existen sitios de recreación como: Parque Metropolitano San Cristóbal y el Parque Primero de Mayo, que dicho sea de paso, conforman la unidad deportiva más importante del suroriente de la ciudad, con el Velódromo Primero de Mayo, omite mencionar la cercanía al Parque Metropolitano Bosque de San Carlos que promueve actividades educativas y recreativas en torno a la importancia del medio ambiente en la comunidad, también se omite el parque Urbano del Río Fucha y el parque Barrial. A la vez, la proximidad del bien, ofrece todo un complejo de centros de salud y entidades hospitalarias, que le colocan en un mejor lugar, inclusive esto representa un importante beneficio para los habitantes.

Así las cosas, no hubo consideración por parte del evaluador y mucho menos de la Empresa de Renovación Urbana, en la situación de acceso a los bienes, punto fundamental para determinar el valor del mismo.

c) *Los supuestos del derecho a la expropiación en el marco de la política "Bogotá humana".*

Parece omitirse con la expedición de las resoluciones demandadas los derroteros que componen la política "Bogotá Humana", ya que la administración distrital no reflejó mediante las consideraciones fundamento

de las resoluciones acusadas una revisión profunda y atenta a la situación de la propietaria, pues, desconocen las posibilidades reales de adquirir un inmueble, ya que con la suma de dinero a proporcionar, con ocasión a la expropiación, no tendría de plano acceso a un inmueble similar al actual. Más aún, debió tener en cuenta la administración que, dada su edad, las entidades bancarias no desembolsan crédito alguno a su favor, hecho que complicaría su transición a un lugar que responda a sus necesidades, en el mismo grado en que lo ha hecho durante años el bien objeto de expropiación.

d) El valor real del bien en el mercado.

El dictamen del IGAC no tuvo presente la realidad del mercado del inmueble en el sector, pues, el valor previsto en los actos administrativos, dista enormemente de su costo real. Así, basta con revisar los bienes cercanos al bien objeto de expropiación, que son ofrecidos en venta o negocio jurídico similar, para fijarse en que el valor comercial del metro cuadrado en el sector se encuentra en el rango de \$1'800.000 y \$2'100.000, situación que se tuvo que tener en cuenta tanto por el IGAC como por la Empresa de Renovación Urbana, para la emisión de la resolución objeto de demanda. Por lo que, resulta desacertado no atender el valor real del metro cuadrado en la zona en la que se ubica el bien inmueble objeto de expropiación.

e) Sobre el valor desactualizado del bien objeto de expropiación.

No previó la Empresa de Renovación Urbana el bastante desactualizado valor del bien objeto de expropiación por el transcurrir del tiempo: La fecha de elaboración del avalúo expedido por el IGAC es del 4 de octubre de 2011. Es decir que para la fecha de emisión de la providencia por la cual se ordena la expropiación transcurrió más de un (1) año y dos (2) meses; en el mismo sentido cabe preguntarse si además de erróneo el avalúo realizado sobre el bien objeto de expropiación, también existe yerro debido a que el valor de un inmueble en Bogotá no es el mismo al cabo de un año o más. De manera que también se encuentra desproporcionado el avalúo del bien, dado que entre la expedición de este y la emisión de la resolución de expropiación el valor se incrementa considerablemente, situación que

501

merecía ser considerada por la ERU, dado que menoscaba flagrantemente los derechos que le asisten a la aquí demandante.

3. Normas violadas.

Para sustentar las pretensiones, la parte demandante adujo la transgresión y/o violación de las siguientes disposiciones jurídicas:

- **Constitución Política:** Artículo 58.
- **Ley 388 de 1997:** Artículos 61 y 67.
- **Resolución 620 de 2008:** Artículo 10.

4. Concepto de la violación.

El concepto de la violación esgrimido por los demandantes se sustentó, en síntesis, en los siguientes planteamientos:

4.1 Frente a la supuesta transgresión del **artículo 58 de la Constitución Política**, asegura la demandante que, si bien es cierto por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares, este último deberá ceder al interés público o social; no es menos cierto que, con la expedición de los actos administrativos que se demandan, se transgredieron injustificadamente los derechos que le asisten a la aquí demandante con ocasión a la indebida tasación tanto del *daño emergente* como del *lucro cesante*, que distan bastante de la realidad, sin ser reconocida esta situación por parte del extremo demandado, quien en el transcurso del proceso en vía gubernativa se limitó ciegamente a indicar que el proceso se encontró conforme a derecho y según el dictamen emitido por el IGAC, transgrediendo el derecho de la ahora demandante a recibir por la afectación de sus derechos particulares en razón a un interés público al cual nunca se opuso.

4.2 En lo que respecta a la supuesta transgresión de los **artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997**, aduce la demandante que, la oferta realizada y el valor en el cual fue evaluado, lo fue con enormes diferencias con la realidad de bienes similares en el mercado, por parte del IGAC e integrado por el extremo demandado a las diferentes etapas del proceso de expropiación y en particular la médula de los actos administrativos que se

demandan. Pero además, la entidad aquí demandada obvió desde el comienzo del proceso de expropiación y desatendió las manifestaciones efectuadas por el demandante, respecto de la contrariedad a la realidad del valor del inmueble a adquirir por la administración distrital y de la respectiva indemnización que le asiste. No obstante, la entidad demandada tan sólo refirió el dictamen (avalúo) emitido por el IGAC, defendió sucintamente los argumentos emitidos por dicha entidad evaluadora y confirmó las resoluciones que se demandan.

4.3 Finalmente, en lo que atañe a la supuesta violación del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008, asegura que se produjo una interpretación errónea del mismo, pues, si bien se indica que el valor del terreno y de la construcción deben ser analizados en forma independiente, este fue uno de los argumentos pilares para contrariar el mal empleo de los métodos para la valoración del bien, de manera que si bien es cierto dicha norma prescribe esta idea, no es menos cierto que ello no ha de ser óbice para la desmejora o la valorización desacertada efectuada por el IGAC coadyuvada por la ERU y cimiento de las resoluciones que se impugnan. Claro, se indica por parte de la administración distrital que los actos administrativos están conforme a estos, si embargo, el valor asignado al bien y el valor tasado como lucro cesante dista bastante de la realidad del mercado.

5. Contestación de la demanda.

5.1 La **Empresa de Renovación Urbana - ERU**, por intermedio de apoderado judicial, contestó la demanda (fls. 1 a 11 vtos. cdno. no. 3), con oposición a las pretensiones de la misma, al considerar que los actos administrativos por medio de los cuales se decretó la expropiación administrativa se llevó a cabo con plena observancia de las normas que regulan la materia, con fundamento en los siguientes planteamientos:

1) En lo que respecta a los procesos de adquisición predial, indica que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997 señala que existen motivos de utilidad pública e interés social para adelantar el proceso de adquisición predial mediante expropiación administrativa, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda, entre otras, a la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y a la provisión de espacios públicos

urbanos (literal c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997).

En tanto que, el artículo 39 de la Ley 9 de 1989, en concordancia con los artículos 159, 305 a 307 y 377 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT de Bogotá), establecen que la Renovación Urbana, como motivo de utilidad pública e interés social se dirige a suplir carencias que se presentan en algunos sectores de la ciudad y/o a detener los procesos de deterioro físico y ambiental, a propiciar su reordenamiento, con el propósito de lograr un mayor beneficio para la comunidad, promoviendo el mejoramiento y recualificación de la ciudad edificada, mediante la realización de acciones integrales.

Por otra parte, de conformidad con lo señalado en el artículo 54 del Decreto Distrital 190 de 2004, en los casos de proyectos urbanísticos integrados y otras operaciones estratégicas, las entidades distritales pueden y deben utilizar de manera prioritaria para los procesos de adquisición del suelo por motivos de utilidad pública, la expropiación administrativa.

Precisado lo anterior, indica que, se encontró que algunos de los sectores aledaños a los corredores de la Avenida Jorge Eliecer Gaitán - Calle 26 y la Avenida Fernando Mazuera - Carrera Décima, susceptibles de ser incorporados al Tratamiento de Renovación Urbana, teniendo en cuenta las acciones integrales y diferenciales de alta calidad urbanística y arquitectónica que generaran las obras de infraestructura y espacio público para el mejoramiento y recualificación de la ciudad edificada, de conformidad con lo señalado por el artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Informa que, de acuerdo con lo señalado en el POT y en cumplimiento de lo señalado por el parágrafo primero del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, mediante el Decreto Distrital 513 de 2006 el Alcalde Mayor de Bogotá hizo el anuncio del proyecto, el cual a su vez fue modificado por el Decreto 449 de 2007, anunciando la puesta en marcha de los Proyectos Urbanísticos Integrales denominados "Avenida Jorge Eliecer Gaitán - Calle 26 y Carrera 10ª", e incorporo al Tratamiento de Renovación Urbana las áreas denominadas "Renovación Urbana" que en su momento fueron delimitadas en los planos 1-1 y 2-1 anexos al mencionado decreto, actos que

permitieron la formulación de planes parciales de renovación urbana, que tienen como fin promover el reordenamiento de la estructura urbana, la localización de proyectos estratégicos y la aplicación de normas e instrumentos de gestión para atraer e incentivar la actuación público privada.

Seguidamente, mediante la Resolución 582 del 23 de julio de 2007 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se definieron las zonas de reserva para la estación de cabecera del Sur-Oriente y su acceso desde la Avenida Fernando Mazuera y para la Estación Intermedia de la Avenida Primero de Mayo.

Por último, anota que el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, en desarrollo del precepto constitucional contenido en el artículo 58 de la Constitución Política, indica que, para adelantar un proceso de adquisición predial, acompañando a los motivos de utilidad pública e interés social, es necesario que en forma previa se declaren las condiciones de urgencia que así lo autoricen. Por lo que, la Alcaldía Mayor expidió el Decreto 325 de 2012 declarando las condiciones de urgencia, por razones de utilidad pública e interés social, la adquisición de los inmuebles o zonas de terreno requeridas para la ejecución del proyecto de renovación urbana denominado "Estación Intermedia Avenida Primero de Mayo", ello en desarrollo de las facultades concedidas al Alcalde Mayor para declarar las condiciones de urgencia que autoricen la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles en el Distrito Capital, según lo dispuesto en los artículos 63, 64, 65 de la Ley 388 de 1997.

2) Frente a la alegada transgresión al *derecho al debido proceso* aduce que, respecto a las afirmaciones de este cargo, la parte actora no aporta a este proceso como tampoco lo hizo durante la actuación administrativa prueba idónea que sustente su dicho de haber suscrito el contrato de compraventa a que se refiere.

De otra parte, anota que el artículo 66 de la Ley 388 de 1997 se refiere a la determinación del carácter administrativo de la expropiación, siendo el artículo el 68 de la misma ley el que dispone el término de enajenación

503

voluntaria.

Precisa que los treinta (30) días hábiles de que trata la norma para disponer la expropiación del inmueble, contados a partir de la ejecutoria de la oferta de compra prevista en el artículo 66, no puede catalogarse como un término preclusivo, esto es, de aquellos que dan lugar a la caducidad, prescripción o silencio administrativo positivo, pues, ello no se consagra así en las disposiciones mencionadas, ni resulta razonable que la oferta de compra inicial pierda vigencia como presupuesto para la posterior emisión de la resolución de expropiación, en caso tal que no se logre la enajenación voluntaria mediante escritura pública dentro del término allí señalado, dado que dicho lapso de tiempo, alude más a una fase razonable de negociaciones que, de resultar infructuosas, permitan a la administración desistir de la búsqueda de una enajenación voluntaria ante el administrado, y proceder así a expropiar el inmueble.

Señala que, en el presente caso, la Empresa de Renovación Urbana, previo a la expedición de la resolución de expropiación, no solo ha buscado a través de su equipo negociador alcanzar la negociación voluntaria, sino también ejecutar actos preparatorios y de saneamiento de la adquisición sin importar que esta sea vía escritura pública de compraventa o mediante un acto administrativo, los cuales al depender en muchos casos de terceros, situaciones que confirman el entendimiento del término de treinta (30) días establecido por la ley como un plazo indicativo y razonable más no forzoso.

3) En lo que atañe la supuesta falsa motivación en la emisión de los actos administrativo, advierte lo siguiente:

(i) De los métodos empleados para la valoración de los bienes.

Si bien es cierto que la Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", define los métodos existentes para la realización de avalúos comerciales de inmuebles, esta no restringe la aplicación de uno u otro y la selección de la metodología valuatoria a aplicar es potestad del evaluador, de acuerdo con los aspectos que conforme a su experiencia considere convenientes para la correcta determinación del valor. En el presente caso, el método aplicado fue el método de mercado que es la técnica valuatoria que busca establecer

el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, para lo cual, se analizaron 11 datos para el apartamento y dos datos para el garaje, lo cual puede apreciarse en el numeral 8 de los avalúos, de los cuales se entregó copia al momento de la notificación de las resoluciones de oferta de compra. Es así que, una vez aplicadas las metodologías seleccionadas por el evaluador, según las características intrínsecas de sus inmuebles, asignó un valor por metro cuadrado de área privada de \$1.200.000 para la unidad predial con nomenclatura AK 10 19 54 SUR AP 201 y un valor integral de \$8'500.000 para la unidad predial con nomenclatura AK 10 19 54 SUR GJ 03.

(ii) La desatención a la ubicación estratégica del inmueble.

En lo referente a la ubicación estratégica del inmueble, se informa que, dando cumplimiento al artículo 22 del Decreto 1420 de 1998, el IGAC tuvo en cuenta para el cálculo del avalúo de los predios en mención los siguientes factores: su ubicación; las vías de acceso a los predios; las condiciones de acceso desde y hacia el sector, como resultado de su ubicación con respecto a la ciudad; el número de vías arterias de acceso y de influencia al sector de ubicación, así como la importancia de estas dentro de la malla vial; el tipo de construcciones en la zona, en el cual se incluyen los centros de salud y demás construcciones de uso dotacional y recreativo presentes en el sector; la dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte, todo lo cual se observa en los numerales 4 y 10 de los avalúos. Así, no es cierta la afirmación acerca de una supuesta desatención a la ubicación estratégica del inmueble.

(iii) Los supuestos del derecho a la expropiación en el marco de la política "Bogotá Humana".

Las consideraciones plasmadas en este punto obedecen a un análisis subjetivo que hace el actor sobre las normas que regulan las fuentes, el proceso de adquisición y la manera de valorar los inmuebles.

(iv) El valor real del bien en el mercado.

El proceso de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad

504

pública e interés social, se surte de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de la Constitución, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 Capítulo VIII, el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, en consecuencia, el procedimiento para lograr la transferencia del derecho de dominio se encuentra regulado en la normatividad en comento.

De conformidad con lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes. Aunado a lo anterior, es de resaltar que los criterios y parámetros para la elaboración de los avalúos mencionados y, por consiguiente, para la fijación del precio comercial de adquisición se encuentran consagrados en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008. En consecuencia, la valoración comercial dentro de los procesos de adquisición predial por motivos de utilidad pública, se encuentra reglada de manera expresa dentro de nuestro ordenamiento jurídico, razón por la cual, las entidades encargadas de adelantar esta clase de trámites, deben respetar los preceptos normativos antes referidos.

En cumplimiento de ese deber, la ERU, en desarrollo del proceso de adquisición de los inmuebles, como lo viene haciendo para el resto de bienes vinculados a los proyectos de utilidad pública a su cargo, contrató al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, quien, tomando en cuenta los parámetros y criterios fijados por la ley, elaboró los informes de avalúo Nos. 8002011 ER 8735-51 y 8002011 ER 8735-59 de fecha 04/10/2011. Así mismo, dentro del plazo estipulado en el artículo 15 del Decreto 1420 de 1998, la ERU realizó una verificación exhaustiva de los mismos, hallándolos ajustados a la realidad técnica y jurídica de los inmuebles y sin encontrar fundamentos para requerir su impugnación o la reconsideración de la valoración presentada.

Para la determinación de los valores por metro cuadrado asignados a los predios objeto de estudio, el IGAC empleó los métodos de comparación o de mercado y de costo de reposición, tomando en consideración, entre otros, los lineamientos determinados por los literales A y B del artículo 22 del Decreto Reglamentario 1420 de 1998, dentro de los cuales se

encuentran aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma, las normas urbanísticas vigentes, tipo de construcciones en la zona y la dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte, uso, los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados, las obras adicionales o complementarias, la edad de los materiales y el estado de conservación física.

Así las cosas, para la determinación del valor por metro cuadrado de área privada, el IGAC realizó un análisis específico para las unidades prediales ubicadas en AK 10 19 54 SUR AP 201 y AK 10 19 54 SUR GJ 03, teniendo en cuenta las características intrínsecas y propias de estos inmuebles, y realizando los cálculos estadísticos apropiados para la determinación de los valores comerciales de los mismos.

(v) Sobre el valor desactualizado del bien objeto de expropiación.

Los avalúos comerciales practicados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a los predios requeridos, los cuales fueron empleados al momento de emitir las resoluciones de oferta de compra, se encontraban dentro del término de vigencia establecido por el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, pues, los avalúos fueron elaborados el 04 de octubre de 2011 y las resoluciones de oferta de compra fueron expedidas el 27 de agosto de 2012, es decir, las ofertas de compra se realizaron dentro de la vigencia que otorga la ley al avalúo, por lo que, el procedimiento se encuentra ajustado a derecho.

En dicha actuación, la Empresa de Renovación Urbana - ERU formuló las siguientes excepciones:

- a) "*Genérica*", donde solicitó reconocer oficiosamente las excepciones que resulten probadas en el proceso.
- b) "*Inexistencia de error en el avalúo comercial de los inmuebles objeto de la demanda* ", como quiera que, el avalúo comercial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se realizó observando los preceptos normativos que regulan la materia, no solo porque la entidad evaluadora es competente para su elaboración y tiene una consabida idoneidad y

501

experiencia, sino porque, en dicho dictamen, siguiendo los parámetros y criterios legales y reglamentarios, se determinó el valor comercial de la zona de terreno junto con la construcción sobre esta edificada objeto de expropiación, entendiendo por tal el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde comprador y vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Así, señala la entidad demandada que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi es la máxima autoridad en temas de avalúos en la Nación, situación que aunada a la gran experiencia que tiene como ente evaluador, lo convierte en un evaluador idóneo y competente en el mercado.

Anota que, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 del Decreto Nacional 1420 de 1998, el IGAC es competente para resolver las impugnaciones realizadas por parte de las entidades solicitantes, contra los avalúos elaborados por las lonjas evaluadoras; esta impugnación tiene por finalidad que el IGAC revise los dictámenes y determine sobre su corrección, reforma o confirmación. En otras palabras, el IGAC es el ente encargado de revisar y, de ser el caso, modificar las valoraciones comerciales de los evaluadores, labor que fue asignada por el legislador, tomando en consideración precisamente su capacidad e idoneidad técnica en la materia, y su superioridad jerárquica con respecto a los demás evaluadores.

Precisa que, por expreso mandato legal, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Nacional 1420 de 1998, se designó al IGAC para efectos de que elaborara la norma que regula la realización y presentación de avalúos comerciales, entre otros, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Previsión legal que también evidencia la idoneidad y superioridad jerárquica de la entidad, ya que se le confió la definición de los criterios y parámetros que deben seguir los evaluadores para efectos de fijar el valor comercial de los inmuebles.

Destaca que, en desarrollo del mandato normativo antes mencionado, el IGAC ha expedido varias resoluciones sobre el marco metodológico para la realización y presentación de avalúos, siendo la última de ellas la

Resolución 620 de 2008, norma en virtud de la cual realizó el avalúo comercial al que se refiere la demanda de la referencia, razón por la cual, es dable concluir que dicha entidad aplicó en forma correcta los preceptos, criterios y parámetros que ella misma estableció, fijando en consecuencia, el valor comercial de los inmuebles expropiados.

Asegura que la designación del IGAC como evaluador en el presente caso, garantizó la idoneidad, imparcialidad y correcta elaboración de los avalúos comerciales, pues, al ser la máxima autoridad de avalúos en el País y la encargada de la definición de las normas metodológicas para la realización y presentación de dichos experticios, es la mejor opción para efectos de la fijación del precio comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto de renovación urbana denominado "Avenida Primero de Mayo".

Menciona que los avalúos presentados por la parte actora durante la actuación administrativa y con la demanda no prueban de manera cierta que los actos acusados sean contrarios al artículo 67 de la Ley 388 de 1997, pues, no logran desvirtuar que el Avalúo 8002011ER8735 solicitado el 16 de agosto de 2011 y realizado en octubre del mismo año, hayan desconocido los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos, contenidos en la normatividad legal en que se apoyaron.

De otra parte, se pronuncia sobre cada una de las censuras manifestadas por la demandante frente al avalúo, reiterando para el efecto lo manifestado respecto a cada uno de los motivos de censura que sustentan la supuesta falsa motivación en la emisión de los actos administrativo, particularmente, lo manifestado frente a: "*De los métodos empleados para la valoración de los bienes*", "*La desatención a la ubicación estratégica del inmueble*", "*El valor real del bien en el mercado*", y "*Sobre el valor desactualizado del bien objeto de expropiación*".

c) "*Inexistencia de error en la determinación del precio indemnizatorio*", pues, al igual que ocurre con la determinación del valor comercial del inmueble, fijado de conformidad con el avalúo comercial realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, tampoco resultan acertadas las objeciones presentadas por parte de la actora con respecto a la

506

determinación de la indemnización en el presente caso, ya que la estimación económica reconocida y pagada de acuerdo con las Resoluciones de Expropiación, cumplen los requisitos y parámetros establecidos por el artículo 58 de la Constitución Política y demás artículos concordantes, así como lo previsto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997 y los criterios jurisprudenciales contenidos, entre otros, en las sentencias de constitucionalidad C-1074 de 2002 y C-476 de 2006 de la Corte Constitucional.

Anota que, contrario a lo afirmado en forma injustificada por la parte actora, para efectos de determinar el precio indemnizatorio, sí se revisaron las condiciones y características específicas encontradas en los predios objeto de expropiación, fijándose así el justiprecio indemnizatorio, a fin de resarcir los perjuicios generados a los propietarios.

Indica que los profesionales contratados por la Empresa de Renovación Urbana, con el propósito de establecer y verificar las condiciones propias que presentaba, realizaron visitas al inmueble objeto de expropiación, así como también con el objeto de identificar los posibles impactos que se causarían a los propietarios por cuenta del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social (Proyecto de Renovación Urbana Avenida Primero de Mayo), y que con la información recopilada, la entidad procedió a realizar un análisis y ponderación del caso concreto, a fin de establecer los conceptos tanto de daño emergente como de lucro cesante que se tendrían que reconocer a favor de los propietarios. Como consecuencia del análisis realizado, se expidió el documento denominado "*Tasación de Reconocimientos Económicos Adicionales Enajenación Voluntaria o Indemnización de Perjuicios - Expropiación Administrativa*", en el cual se identificaron aquellos gastos en los que los propietarios tendrían que incurrir para restablecer las condiciones existentes antes de la adquisición predial que adelantaría la ERU (daño emergente), encontrándose igualmente que en el presente caso no habría lugar a lucro cesante, pues, se estableció que los propietarios no derivaban del inmueble, ganancias o utilidades; una vez identificados los conceptos, se procedió a tasar las sumas de dinero respectivas, informando para tal efecto la metodología utilizada.

Precisa que para efectos de evitar un perjuicio a aquellos propietarios que enajenaran voluntariamente sus inmuebles, se determinó el reconocimiento y pago de un concepto denominado "*Reconocimiento Económico Adicional*", en la etapa de enajenación voluntaria, razón por la cual, el documento de tasación antes referido hacía mención tanto a este, como a la indemnización que se reconocería en el proceso de expropiación propiamente dicho.

d) "*Improcedencia de la indemnización de perjuicios morales en la expropiación*", como quiera que la parte actora plantea como pretensión el reconocimiento \$23.000.000.00 a título de perjuicios morales, y sobre la procedencia de los mismos en los procesos de expropiación por motivos de utilidad pública, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

En primer lugar, y en consonancia con los planteamientos de la excepción precedente, es de reiterar que, en el presente caso, se cumplieron las características constitucionales de la indemnización en el marco del proceso de expropiación administrativa. En efecto, de acuerdo al artículo 58 de la Constitución Política, y según los criterios jurisprudenciales de la Corte Constitucional, la indemnización que se debe reconocer en procesos de expropiación tiene que tener dos características, a saber: a) previa; y b) justa.

La condición previa de la indemnización impone que su reconocimiento y pago se efectúe anticipadamente a que se dé la transferencia de la propiedad por cuenta del proceso de expropiación, así fue definido, por ejemplo, en la sentencia C-153 de 1994 de la Corte Constitucional.

En tanto que, la indemnización justa, aunque el artículo 58 de la Constitución Política no lo menciona en forma expresa, de acuerdo con los tratados internacionales y a los criterios jurisprudenciales, la indemnización en procesos de expropiación debe ser justa, exigencia que se deriva de la ponderación a los intereses de la comunidad y el afectado, contenido en la norma constitucional. No obstante, en la sentencia C-1074 de 2002, la Corte Constitucional ha concluido que, dado el carácter legítimo del "daño" derivado del proceso de expropiación, diferente a la responsabilidad a la que alude el artículo 90 de la Constitución Política (daño antijurídico), el

507

carácter justo de la indemnización no implica que esta deba ser integral, pero sí justa.

En tanto que, en la sentencia C-476 de 2007, la Corte Constitucional, al analizar el tema de la indemnización en expropiación administrativa, interpretando los artículos 67 y 68 de la Ley 388 de 1997, concluye que las características propias de la indemnización deben ser respetadas y cumplidas en dicho procedimiento administrativo, de suerte que, en el acto administrativo que decreta la expropiación por vía administrativa, se deberá reconocer indemnización previa y justa.

Así las cosas, es evidente que, por la naturaleza especial de la expropiación, la reclamación del daño moral por parte de la actora es improcedente y, por tal razón, no debe ser reconocida suma alguna por tal concepto.

5.2 La Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A., por intermedio de apoderado judicial, contestó la demanda (fls. 138 a 175 cdno. no. 1) oponiéndose a las pretensiones de la misma, por considerar que no hay lugar a declarar la nulidad de los actos administrativos demandados, puesto que los mismos se ajustan a la Constitución y a la ley y no existe transgresión al debido proceso, ni hay lugar al restablecimiento del derecho deprecado, solicitando que se denieguen las pretensiones de la demanda, con fundamento, en síntesis, en los siguientes planteamientos:

1) En lo que respecta a la supuesta transgresión al *derecho al debido proceso*, advierte que, no se evidencia ninguna transgresión al debido proceso. Pero además, señala que la tasación del precio indemnizatorio dentro de la expropiación, fue tasada por la ERU con plenos fundamentos técnicos y jurídicos, los cuales cumplen con las normas técnicas urbanísticas que regulan la materia y demás requisitos del caso, entidad que contrató los avalúos de los inmuebles y éstos fueron elaborados por el IGAC quien es la entidad que a nivel nacional tiene la plena competencia legal sobre la materia y es autoridad nacional en el tema de avalúos de predios. Así, la valoración de los predios la adelanta el IGAC, bajo los

parámetros del artículo 61 de la Ley 338 de 1997, el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008.

2) Frente a la supuesta *falsa motivación* de los actos administrativos demandados, aduce que lo que expone el actor en este aparte no es cierto y carece de fundamento legal y técnico. Pero además, hace los siguientes pronunciamientos:

- *De los métodos empleados para la valoración de los bienes.*

Es claro que el IGAC como autoridad nacional en materia de avalúo de predios, en este caso ha realizado su avalúo basado en los criterios y parámetros establecidos por el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, y cumplió con lo ordenado por el artículo 58 de la Constitución Política, en concordancia con lo señalado por los artículos 61 y 68 de la Ley 388 de 1997. Así, el valor del avalúo de cada una de las propiedades expropiadas es el que corresponde a los inmuebles.

- *La desatención a la ubicación estratégica del inmueble.*

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi si tuvo en cuenta la ubicación de los inmuebles y las vías de acceso existentes en el sector dentro de sus avalúos y demás características de las vías, redes y mallas viales, para lo cual, nos remitimos al detalle que figura en los numerales 4 y 10 de los avalúos.

- *Los supuestos del derecho a la expropiación en el marco de la política "Bogotá Humana".*

No existe ninguna omisión en los actos administrativos demandados, son apreciaciones subjetivas del actor, plagadas de imprecisiones y carentes de especificaciones.

Pero además, lo relacionado con la edad de la demandante es totalmente irrelevante y mucho más la afirmación que se hace frente a la supuesta discriminación que proviene de los bancos por su edad, pues, ello no tiene relación con la expropiación ni los criterios de estimación del precio indemnizatorio. No se precisa ni acredita qué bancos la discriminan, cuando, cómo y en qué sentido. Además de que ello no es un parámetro legal ni técnico si eventualmente llegare a ser afecta de un trato

2005

discriminatorio proveniente del sector Bancario por su edad debe acudir al mecanismo de tutela.

- *El valor real del bien en el mercado.*

El valor de los dos bienes expropiados, como ya se dijo, fue establecido por el IGAC, avalúos que están plenamente ajustados a la ley, aplicando el método de comparación de mercado, y teniendo en cuenta que se trata de una actuación de la autoridad nacional en materia de avalúos, nos atenemos al contenido de los avalúos de los inmuebles. Por otra parte, es menester señalar que el actor no ha demandado al IGAC, siendo la entidad que realizó los avalúos.

- *Sobre el valor desactualizado del bien objeto de expropiación.*

Los avalúos realizados por el IGAC estaban vigentes al momento en que se realizó la oferta de compra de los inmuebles.

3) Destaca que la parte actora pretende la nulidad de actos administrativos que fueron proferidos única y exclusivamente por la Empresa de Renovación Urbana - ERU, en los cuales no está consignada ninguna manifestación de voluntad que provenga de Transmilenio S.A.

Así mismo, se endilga presuntas e inexistentes violaciones que según la demandante han tenido lugar por parte de la ERU, lo cual no es ajustado a la realidad y no tiene ningún asidero fáctico y no tiene fundamento legal. Pero además, no se hace ninguna mención de acción, omisión, extralimitación, vía de hecho u otra fuente generadora de responsabilidad que provenga o guarde relación con la Empresa de Transporte del Tercer Milenio Transmilenio S.A.

Asegura que todas las actuaciones realizadas por la Empresa de Renovación Urbana - ERU dentro de la expropiación de los predios objeto de la presente demanda se llevaron a cabo de conformidad con la ley y están ajustadas a las normas especiales que regulan la materia.

4) Anota que no existe violación a la Constitución ni a la ley, puesto que, los avalúos han sido elaborados de conformidad con la ley, y los mismos

han sido elaborados por la máxima autoridad en materia de avalúos de inmuebles que es el Instituto Colombiano Agustín Codazzi - IGAC.

En lo que respecta a la forma de pago, ésta se ha realizado de conformidad con la ley y como se estableció en el Convenio Interadministrativo No.80 del año 2011 celebrado entre la Empresa de Renovación Urbana - ERU y la Empresa de Transporte del Tercer Milenio. Además, la forma de pago contenida en las resoluciones demandadas y el precio indemnizatorio pagado se ajustan a derecho y comprenden todos los reconocimientos que establece la ley.

De otra parte, en cuanto a los perjuicios que se detallan en la demanda, los mismos son inexistentes, y carecen de fundamento legal. Pero además, no existe lesión enorme en cuanto al precio indemnizatorio.

Así, de acuerdo con el contenido de las resoluciones, informes y anexos que conforman el cuerpo completo de la actuación surtida, se desprende que todas las decisiones adoptadas en el curso del proceso de expropiación administrativa llevada a cabo por la ERU se encuentran acordes con la normatividad legal, sin que sea dado considerar que adolecen de la nulidad que se acusa en la demanda.

5) Precisa que, de acuerdo con lo señalado en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el artículo 455 del Decreto 190 de 2004, en el Distrito Capital son entidades competentes para adquirir inmuebles por motivos de utilidad pública, ya sea por enajenación voluntaria o por expropiación, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores siempre que estén autorizadas por sus estatutos.

Informa que la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A. celebró con la Empresa de Renovación Urbana -ERU el Convenio Interadministrativo No. 80 de 2011, con el objeto de precisar las condiciones de cooperación y coordinación de las partes en la adquisición de los inmuebles requeridos para desarrollar el proyecto de Renovación Urbana "Estación Central", así como para la implementación del Subprograma de Reasentamiento por la obra Pública a que haya lugar. En

el marco del convenio interadministrativo celebrado no sólo se identificaron los inmuebles objeto de adquisición para el desarrollo del proyecto, sino que además las partes establecieron las obligaciones y responsabilidades que son predicables y exigibles de cada una de ellas dentro del esquema de cooperación.

Precisa que, en los actos administrativos que se demandan con ocasión del proceso de expropiación por vía administrativa que se llevó a cabo sobre los predios de la demandante, Transmilenio S.A. no hace una manifestación de voluntad como administración pública, pues, no es quien expide dichos actos, únicamente intervino con una finalidad única y ostentando una exclusiva calidad, la de pagador de las obligaciones dinerarias que provenían del mismo y para efectos del cumplimiento del esquema de coordinación establecido en el Convenio Interadministrativo citado. Desde luego, ello es producto de la correcta sujeción a la ley de los actos administrativos expedidos en el curso del proceso de expropiación, los que se encuentran amparados por la presunción de legalidad que irrogan y que facultaban a dicha sociedad, en el marco de lo establecido en el Convenio No. 80 de 2011, a efectuar el pago de los montos indemnizatorios que le fueron ordenados por la Empresa de Renovación Urbana a favor de la hoy demandante.

Anota que no intervino de manera diferente a obrar como pagador en las expropiaciones consumadas, ello, por ser el procedimiento administrativo de expropiación, una actuación que escapa del resorte de su ámbito de competencias. Pero además, agrega que ni siquiera adquiere los inmuebles para efectuar directamente las obras que requiere el sistema, dado que, tal como lo señala el numeral 9 de la Cláusula Tercera del Convenio, los predios expropiados son puestos a disposición del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, por virtud de las funciones que le fueron otorgadas en el Acuerdo 19 de 1972 y el Convenio Interadministrativo No. 020 de 2001.

Asegura que Transmilenio dio cabal cumplimiento a las funciones que le fueron asignadas, en tanto efectuó el pago del valor de los predios que les fue reconocido a sus propietarios en las resoluciones atacadas, tal como se verifica en cada una de las órdenes de pago que giro a nombre de los demandantes y que ha reconocido la misma parte demandante en los

hechos de la demanda y en las pruebas aportadas como anexos de la misma, por ende, existe prueba de confesión sobre este aspecto.

6) Indica que el Sistema de Transporte Masivo Urbano de Pasajeros, en su componente flexible, con buses para la ciudad de Bogotá, es un proyecto cofinanciado por la Nación, en el que todas las obras de infraestructura son de propiedad del Distrito Capital, y de conformidad con el reparto de competencias funcionales en el Distrito Capital, la construcción de la infraestructura vial son construidas por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y, Transmilenio S.A. como ente designado por el Concejo de Bogotá para ejecutar el proyecto, es la encargada de administrar los recursos que aportan la Nación y el Distrito.

Destaca que, para efectos de armonizar la actuación de las diferentes entidades públicas en orden a cumplir los fines que le son asignadas a cada una de ellas y a la administración Distrital, Transmilenio S.A. y la ERU celebraron el Convenio Interadministrativo 80 del año 2011, en virtud del cual, Transmilenio S.A. comparece como mero pagador y entidad pública o tercero con interés público en favor de quien se realiza la expropiación de los inmuebles.

Insiste en que, durante en trámite de la actuación administrativa de expropiación de los inmuebles, Transmilenio S.A. cumplió a cabalidad con la obligación de simple y mero pagador a que se comprometió, recibió la propiedad de los inmuebles y los ha destinado para los fines superiores que motivaron el trámite expropiatorio.

En dicha actuación, la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A. formuló las siguientes excepciones:

a) *"La expropiación administrativa en favor de terceros"*, donde advierte que, la figura de la expropiación busca la concreción de los motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, que no siempre son atendidos en forma directa por el Estado, y no simplemente la transferencia del dominio a favor de la administración pública, razón por la cual, no es contrario al ordenamiento jurídico que inmuebles expropiados

510

estén en cabeza de particulares, siempre que los destinen al cumplimiento del interés general invocado.

Señala que, si bien Estado es el responsable de los servicios públicos, es ajustado a derecho que estos sean prestados (como ocurre) por los particulares; razón por la cual, existen necesidades de interés general que son satisfechas por persona de derecho privado, o en otras palabras, es permitido por nuestro ordenamiento positivo que personas particulares estén a cargo de actividades catalogadas como de utilidad pública e interés social.

Así, no es correcto pensar que en el Estado colombiano moderno, la satisfacción del interés general solamente proviene de la administración pública, ya que nuestro ordenamiento constitucional y legal permite la intervención de los particulares en la prestación de servicios públicos y actividades de interés colectivo. En la actualidad el papel del Estado ha mutado, al hacerse evidente que en muchos casos el interés general resulta mejor servido mediante la actividad de personas de derecho privado, quienes cuentan con los recursos y conocimientos requeridos para tal efecto; esta situación ha derivado en que muchos de las actividades catalogadas como servicios públicos (servicios públicos domiciliarios, el transporte, etc.) estén a cargo de particulares, sin que esto deslegitime el carácter de utilidad pública de los mismos, dejando a la administración en todo caso, como ente regulador y de control, con el propósito de garantizar la correcta prestación de dichas actividades.

Indica que el servicio público, entendido como la concreción de la utilidad pública e interés social que debe perseguir el Estado, no requiere que su prestación la realice la administración pública para ser catalogado como tal, pues, lo que lo convierte en servicio público es el fin que persigue, esto es, la satisfacción del interés general, y no el sujeto que lo realiza, el cual puede ser público, privado e incluso mixto. Por lo tanto, si la expropiación es el medio para lograr la concreción del interés general, representado en motivos de utilidad pública e interés social (servicio público), y en nuestro Estado, la responsabilidad de cumplir la utilidad pública y el interés social puede estar en cabeza de los particulares, por expresa mención constitucional y legal, es evidente que el ordenamiento positivo permite

que los inmuebles expropiados para destinarlos al interés general, sean transferidos al particular encargado de la prestación del servicio que concreta el respectivo motivo de utilidad pública.

Duce que si una persona de derecho privado está a cargo de la prestación de un servicio público, es jurídicamente viable que los inmuebles que se deban expropiar para efectos de su prestación entren a su dominio, y que no es acertado pensar que la legislación permite la prestación de servicios públicos a los particulares, pero no le otorga la propiedad de los inmuebles que requiere para la realización de dicha actividad, puesto que, la expropiación se justifica como medio para satisfacer el interés general, sin importar que el título de la propiedad lo ostente la administración pública o el particular encargado de su realización; así, no es lógico pensar que la transferencia de un inmueble expropiado para la realización de una actividad catalogada como utilidad pública e interés general, pierda automáticamente la destinación al interés general, simplemente porque queda radicada en una persona de derecho privado, pues, se estaría desconociendo el artículo 365 Superior, que confiere al particular la realización de la utilidad pública, a través de la prestación de servicios públicos.

Concluye que si en los casos en que el motivo de utilidad pública deba ser prestado por un particular y éste suministre los recursos para adelantar el proceso de adquisición, ya sea por enajenación voluntaria o por expropiación, de los predios requeridos para tal fin, se pueda transferir la titularidad del dominio a su favor, nada obsta para que la transferencia se realice sin que previamente los bienes hayan entrado al patrimonio de la entidad expropiante, ya que lo que se pretende es que la actuación expropiatoria esté en cabeza de la entidad expropiante (o adquirente), - lo cual se entiende ya que es el Estado quien detenta esta prerrogativa-, no que ingresen dichos inmuebles al ente público, para que inmediatamente después éstos sean transferidos al particular respectivo. Por lo tanto, siempre y cuando el proceso sea realizado por la entidad competente (artículo 59 de la Ley 388 de 1997), los inmuebles pueden quedar directamente en cabeza del particular, en aras de concretizar los principios de economía y eficiencia en los procedimientos administrativos, y siempre y

cuando medie contrato o convenio en el que aquél se comprometa a destinar los inmuebles al motivo de utilidad e interés social respectivo.

b) *"Inexistencia de acción u omisión por parte de Transmilenio en el proceso de expropiación administrativa que se demanda, dado el cumplimiento de las funciones que le fueron asignadas en el Convenio Interadministrativo No. 80 de 2011"*, puesto que, Transmilenio S.A. no participó en la elaboración de los actos administrativos que dieron origen a esta acción, así como tampoco tenía a su cargo obligación legal o contractual distinta a desembolsar el valor de pago de los inmuebles ordenado por la Empresa de Renovación Urbana - ERU, en tanto era aquella la entidad encargada de efectuar dicho procedimiento, lo que hace que las pretensiones de la demanda respecto de esta sociedad se traten de situaciones de orden jurídico y fáctico sobre las cuales carecía de capacidad jurídica para disponer o intervenir en su trámite, decisión o gestión. Además, en el caso que nos ocupa, exigir a Transmilenio una conducta diferente a la establecida en el Convenio Interadministrativo No. 80 de 2011, implicaría un desbordamiento de las funciones que le fueron asignadas en desarrollo del método de cooperación para la contratación y pago de las inversiones requeridas para la infraestructura del sistema en el marco del proyecto de renovación urbana "Estación Central", así como, desconocer el carácter imperativo y de obligatorio cumplimiento que le es implícito a este tipo de convenios.

c) *"Inexistencia de fuente generadora de responsabilidad administrativa en cabeza de la parte demandada frente a los demandantes"*, ya que no existe en este caso la fuente generadora de responsabilidad directa y mucho menos fuente generadora de responsabilidad solidaria en cabeza de las entidades demandadas y puntualmente en ningún sentido en relación con Transmilenio S.A. y mucho menos frente a la parte demandante. Por otra parte, no existe solidaridad. La solidaridad tiene dos fuentes posibles: La voluntad y la ley, lo que da origen a dos tipos de solidaridad la convencional y la legal respectivamente. En este caso, la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A., no tiene responsabilidad solidaria frente a las reclamaciones que plantea la parte demandante, pues, en el convenio interadministrativo celebrado con la ERU no se pactó que

ella responde ante futuros demandantes solidariamente por los eventuales reclamos que se presenten ante la ERU, mucho menos por presuntos e inexistentes perjuicios que le sean atribuidos a la entidad expropiante derivados de acciones, extralimitaciones, vías de hecho u omisiones de la mencionada como entidad pública que adelantó autónomamente el proceso de expropiación, por cuanto no existe ley que establezca la responsabilidad solidaria de Transmilenio S.A. en relación con el contrato.

Señala que las obligaciones consignadas en el convenio se adquirieron con la Empresa de Renovación Urbana - ERU y no con los expropiados ni con los eventuales futuros demandantes o reclamantes que hubieren sido expropiados. Por lo que, no existe como tal una obligación que se hubiere adquirido por parte de Transmilenio S.A. con la hoy demandante en relación con el convenio, pues, la parte demandante no es parte del mismo.

De otra parte, asegura que no existe nexo causal del cual se desprenda responsabilidad directa de Transmilenio S.A. y mucho menos solidaria, pues, no existe ninguna acción u omisión, tampoco manifestación de voluntad que provenga de ella, de la cual se desprenda o sobre la cual se sustente violación a la Constitución o a la ley, o que hubiere generado daño o perjuicio alguno a la parte demandante. Al encontrarse roto o ser inexistente el nexo de causalidad entre la actuación de Transmilenio S.A. y el presunto daño, desaparece claramente y sin lugar a dudas del ámbito jurídico toda responsabilidad, incluso la responsabilidad solidaria.

Agrega que, dentro del ámbito de la actuación que se ataca, Transmilenio S.A. no es la entidad expropiante, por ende, no adelantó la actuación administrativa expropiatoria como tal y no existe manifestación de voluntad de Transmilenio S.A. que conlleve la negativa a reconocer reclamación alguna presentada por el actor por cuanto ello no le incumbe dentro del clausulado o estipulaciones del convenio interadministrativo y mucho menos por ministerio de la ley, con lo cual también desaparece el nexo causal del cual se pueda derivar cualquier responsabilidad administrativa o legal, que se plantea en la demanda.

Finalmente, expone que no existe contrato entre Transmilenio y la parte demandante, ni en la ley ni en reglamento se encuentra contemplada

512

solidaridad alguna en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la expropiación adelantada. Por lo que, como para que opere la solidaridad frente a la parte demandante se requiere necesariamente que una norma de carácter legal o un contrato suscrito con el actor la consagre, y en este caso no existe, no procede condena alguna a Transmilenio S.A. por no existir solidaridad.

d) "*Pago*", puesto que, en cumplimiento de las obligaciones que fueron establecidas en la Cláusula Tercera del Convenio Interadministrativo No. 80 de 2011, Transmilenio desembolsó el precio indemnizatorio que le fue ordenado mediante las resoluciones a través de las cuales la Empresa de Renovación urbana - ERU ordenó la expropiación por vía administrativa de los inmuebles de propiedad de la parte demandante. Así, Transmilenio S.A. ha comparecido al trámite de la expropiación en calidad de pagador y ha cumplido su rol a cabalidad, y así lo ha reconocido el actor en la demanda y en los documentos que ha aportado, lo cual constituye prueba de confesión de conformidad con la ley.

Aduce que lo anterior permite deducir no sólo que Transmilenio cumplió cabalmente con las obligaciones que le fueron establecidas en el marco del Convenio Interadministrativo referido, sino que adicionalmente, atendiendo a que sufragó el monto que le fue ordenado, no existe saldo insoluto que adeude a favor de la hoy demandante. En el mismo sentido, deduce que no tiene cabida la pretensión de cobro sobre incumplimiento por parte de Transmilenio S.A. sobre los avalúos, el valor del precio o presuntos perjuicios causados a la parte demandante, toda vez que dicha sociedad canceló al actor todas las sumas de dinero que eran procedentes de conformidad con la ley.

e) "*Falta de causa para pedir*", por cuanto que, no existe violación de la ley o de la Constitución que sea atribuible a la ERU, además los avalúos de los inmuebles y el precio indemnizatorio que se le canceló a la demandante están ajustados a derecho. Adicionalmente, no existe acción ni omisión y de ningún modo se ha violado la Constitución ni la Ley por parte de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A., por cuanto en relación con los actos administrativos demandados, los avalúos y la fijación del precio indemnizatorio, estamos frente a inexistencia absoluta de

actuación, manifestación de voluntad, extralimitación de funciones, negativa a reconocimientos, por ende, no hay violación de la ley o de contrato alguno en relación con las declaraciones que pretende el actor y que le sean imputables. Así, estamos frente a la inexistencia absoluta de un hecho generador de responsabilidad en cabeza de Transmilenio S.A.

f) "*Inepta demanda*", al no haberse demandado la nulidad del Convenio Interadministrativo No. 80 de 2011 suscrito entre la Empresa de Transporte del Tercer Milenio y la Empresa de Renovación Urbana - ERU, en cuanto a lo que le es aplicable en relación con la expropiación administrativa y como fundamento de derecho de los actos administrativos demandados. Así las cosas, toda la actividad desplegada por la entidad tiene un fundamento, sustento y soporte legal básico en el precitado convenio interadministrativo, el cual está amparado por el principio de legalidad y que sobre cual no se ha solicitado la nulidad en cuanto a lo que es aplicable, fundamenta, sustenta o tiene incidencia dentro de la actuación administrativa de expropiación de los predios objeto de la Litis.

g) "*Coadyuvancia*", donde manifestó que, como quiera que los actos demandados y el impulso de toda la actuación previa, es de competencia de la ERU, se adhiere y coadyuva todos los mecanismos de defensa, pruebas y excepciones presentadas por dicha entidad pública dentro del presente proceso en su contestación de demanda, que no contradigan lo expuesto por Transmilenio S.A en su contestación de la demanda.

h) "*Genérica*", donde solicitó declarar a su favor cualquier otra excepción de mérito nominada o innominada que aparezca probada o sea consecuencia de la argumentación expuesta en la contestación, o en el transcurso del debate.

5.3 Bogotá, Distrito Capital, por intermedio de apoderado judicial, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones de la misma (fls. 238 a 248 cdno. no. 1), con fundamento, en síntesis, en los siguientes planteamientos:

1) Aduce que el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho interpuesta por la demandante carece de sustento legal y fáctico

513

respecto de Bogotá D.C., pues, el actor en ningún momento cuestiona actos administrativos expedidos por el Alcalde Mayor y con fundamento en los cuales se adelantan los procesos de expropiación administrativa, sino que su cuestionamiento va dirigido al proceso de expropiación administrativa llevada a cabo por la Empresa de Renovación Urbana - ERU-, que dicho sea de más, se encuentra acorde con la normatividad legal, sin que sea dado considerar que adolecen de la nulidad que se acusa en la demanda.

Destaca que los actos administrativos sobre las cuales se solicita la nulidad, esto es, las Resoluciones Nos. 018 del 7 de febrero de 2013, 0019 del 7 de febrero de 2013 y 0159 del 27 de agosto de 2012, tal como lo señala el actor, fueron expedidas por la Empresa de Renovación Urbana - ERU, constituida como Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, entidad que desarrolla actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica, pertenecientes a la rama ejecutiva del poder público que goza de prerrogativas y privilegios que la Constitución y la ley le brindan según lo reglado en la Ley 489 de 1998 en sus artículos 84 y siguientes, empresa creada mediante el Acuerdo 33 de 1999 del Concejo de Bogotá con el objeto de gestionar, liderar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deterioradas del suelo urbano, y para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes.

Como consecuencia de lo anterior, se le otorgó la facultad de adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto", facultad que fue recogida en el Acuerdo de Junta Directiva de dicha Empresa No. 01 de 2004.

Anota que, según su constitución la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C., se encuentra dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente y, por ende, con

capacidad para comparecer por si sola al proceso y responder por las eventuales condenas.

Así, menciona que es inexplicable que el actor vincule a la persona jurídica de Bogotá, como ente responsable de los hechos de los cuales pretende derivar algún tipo de indemnización, y manifiesta oponerse a que sean declaradas contra Bogotá, Distrito Capital todas y cada una de las pretensiones de la demanda, toda vez que carecen de fundamento jurídico y fáctico, dado que, la persona jurídica de Bogotá D.C., no adelantó ningún proceso de expropiación administrativa del inmueble de propiedad del actor, por lo tanto, no expidió los actos administrativos demandados, pues, ese proceso y la negociación del predio de propiedad de la actora fue adelantado por la Empresa de Renovación Urbana.

2) Con respecto a los actos proferidos por la Empresa de Renovación Urbana - ERU, advierte que, no le compete pronunciarse por cuanto la misma entidad constituye un ente descentralizado con capacidad jurídica para comparecer a este proceso en su defensa.

Sin embargo, anota que, la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C., expidió los actos administrativos que son cuestionados en la presente demanda, en ejercicio de sus facultades legales. Pero además, la ERU dio cumplimiento estricto a todas las normas y los requisitos sobre la expropiación administrativa consagrados en la Ley 388 de 1997 y no incurrió en las conductas que se le imputan por parte de los demandantes. Por ende, la citada empresa no vulneró normas de carácter sustancial del orden constitucional y legal en el proceso de expropiación.

3) Destaca que el artículo 58 Superior estableció la garantía a la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a la ley. Sin embargo, también señaló que siempre que existiera conflicto entre los intereses particulares con las necesidades reconocidas en una ley expedida por motivos de utilidad pública e interés social, el interés privado deberá ceder al público o social.

Precisa que la Ley 388 de 1997 fue expedida con el propósito de armonizar y actualizar las disposiciones de la Ley 9ª con las nuevas establecidas en la

54

Constitución de 1991, para dotar a los municipios de mecanismos que les permitan ejercer su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio y el uso equitativo y racional del suelo, entre otras. Además, pretende garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

Indica que, de conformidad con el artículo 63 de la ley 388 de 1997 en armonía con el literal c) del artículo 58 *ibidem*, existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.

De otra parte, el numeral 4 del artículo 65 de la referida ley, establece como uno de los criterios para determinar las condiciones que constituyen urgencia, la prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio de los planes y programas de la respectiva entidad territorial.

Así mismo, señala el artículo 64 de la Ley 388 de 1997 que las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo.

Destaca que, con fundamento en esa disposición y en el Decreto Ley 1421 de 1993 (Régimen Especial del Distrito Capital), el Concejo de Bogotá asigna al Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá la facultad de declarar las condiciones de urgencia que autoricen la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles en el Distrito Capital, según lo dispuesto en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997.

Concluye que no existe duda que el proyecto de renovación urbana a que hace referencia el presente proceso constituye un verdadero motivo de interés público y utilidad social, lo que a su turno faculta al Alcalde Mayor de la ciudad para declarar la urgencia tendiente a adquirir los predios que se requieran para desarrollar algún proyecto de renovación urbana.

En dicha actuación, Bogotá, Distrito Capital formuló las siguientes excepciones:

a) *"Inexistencia de acción u omisión por parte de Bogotá, Distrito Capital en el proceso de expropiación administrativa que se demanda"*, dado que, no participó en la elaboración de los actos administrativos que dieron origen a la acción de la referencia, así como tampoco tenía a su cargo obligación legal o contractual relacionada con desembolsar el valor de pago de los inmuebles ordenado por la Empresa de Renovación Urbana, en tanto era aquella la entidad encargada de efectuar dicho procedimiento, lo que hace que las pretensiones de la demanda respecto a Bogotá, Distrito Capital se traten de situaciones de orden jurídico y fáctico sobre las cuales carecía de capacidad jurídica para disponer o intervenir en su trámite, decisión o gestión.

b) *"Falta de legitimación en la causa por pasiva de Bogotá, Distrito Capital"*, puesto que, los actos administrativos demandados no fueron expedidos por la persona jurídica de Bogotá D.C., por lo tanto, las pretensiones no están llamadas a prosperar al menos contra esta persona jurídica, Bogotá D.C., ya que no incurrió en las conductas que dan lugar a solicitar la indemnización por el actor por las presuntas irregularidades en el proceso administrativo de expropiación y pago de precios por concepto de indemnización, de los predios de su propiedad.

Anota que Bogotá, Distrito Capital no participó en el proceso de enajenación voluntaria y de expropiación por vía administrativa de los predios objeto de conflicto, por no ser la entidad misionalmente competente.

Precisa que el Distrito Capital de Bogotá, la Empresa de Renovación Urbana - ERU y Transmilenio S.A., son personas jurídicas de derecho público

5/19

completamente distintas, cada una tiene autonomía administrativa, patrimonial y presupuestal propias. Así, en el presente caso, no se encuentra evidencia sobre el motivo por el cual se le imputan cargos al ente distrital, cuando no es el ente que misionalmente en la ciudad de Bogotá se encuentre encargado de ejecutar acciones urbanas para la recuperación y transformación de sectores deterioradas del suelo urbano, a través de programas de renovación y redesarrollo, por tanto, no es el ente competente para adelantar procesos de enajenación voluntaria o expropiación de bienes inmuebles destinados a este fin. Razón por la cual, asegura, debe desvincularse como parte interviniente en este proceso a la persona jurídica de Bogotá D.C., por cuanto no es la parte llamada a responder sobre el objeto de la reclamación, ya que, el supuesto infractor, es una persona jurídica completamente distinta a ésta.

c) "Genérica", donde solicitó que se tengan como tal las demás excepciones que a lo largo del proceso de vayan presentando.

6. Trámite de la audiencia inicial.

El 24 de febrero de 2015, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 180 de la Ley 1437 de 2011, la cual tuvo como finalidad proveer sobre el saneamiento del proceso y las excepciones previas. Oportunidad en la que el Magistrado conductor del proceso se pronunció respecto de las excepciones de *inepta demanda* y *falta de legitimación en la causa por pasiva del Distro Capital*, propuesta por la Empresa de Transporte del Tercer Milenio – Transmilenio S.A. y Bogotá, Distrito Capital, respectivamente, declarando no probadas las mismas, decisión que fue objeto del recurso de apelación por parte de Bogotá, Distrito Capital, lo que conllevó a que se suspendiera la audiencia hasta tanto el superior decidiera sobre el recurso (fls. 398 a 402 cdno. no. 1); el cual fue resuelto por el Consejo de Estado mediante auto del 3 de noviembre de 2015, decidiendo confirmar la decisión recurrida (fls. 4 a 19 cdno. apelación de auto).

El día 26 de abril de 2016, se continuó con la audiencia inicial, la cual tuvo como finalidad proveer sobre la fijación del litigio, la posibilidad de conciliación entre las partes, y el decreto de pruebas, dándose así por concluida la audiencia inicial (fls. 427 a 431 cdno. no. 1).

7. Trámite de la audiencia de pruebas.

El 27 de septiembre de 2016 (fls. 534 a 540 cdno. no. 1) se llevó a cabo la audiencia consagrada en el artículo 181 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo con el objeto de recaudar las pruebas pedidas por las partes; no obstante, como quiera que no fue posible recaudar la totalidad de las pruebas oportunamente decretadas, la audiencia fue suspendida, luego, el día 15 de agosto de 2016, se continuó y evacuó la misma (fls. 648 a 653 cdno. no. 2). Así las cosas, las pruebas decretadas se encuentran legalmente evacuadas e incorporadas al expediente.

De otra parte, cabe mencionar que, en la referida diligencia, particularmente, en la continuación del día 15 de agosto de 2016, el apoderado judicial de la parte actora, objetó el dictamen pericial elaborado y expuesto en dicha diligencia por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, objeción al dictamen que fue coadyuvada por la contraparte en esa misma audiencia.

8. Alegatos de conclusión.

Practicadas en su totalidad las pruebas, por considerarse innecesaria la celebración de audiencia de alegaciones y juzgamiento consagrada en el artículo 182 de la Ley 1437 de 2011, se corrió traslado a las partes para que por escrito presentaran los alegatos de conclusión por el término común de tres (3) días, y al Ministerio Público para que emitiera concepto.

8.1 Alegatos de la parte actora.

La parte actora presentó escrito de alegaciones (fls. 657 a 669 cdno. no. 2), oportunidad donde, además de manifestar que reitera los argumentos expuestos en la demanda, manifestó, en síntesis, lo siguiente:

Alega que debe tenerse en cuenta que es una adulta mayor que laboró durante toda su vida y fruto de ese trabajo logró obtener, como único bien, el inmueble expropiado por las entidades demandadas con violación plena de la ley y las garantías constitucionales que le asisten, lo que trajo como consecuencia una considerable desmejora en su calidad de vida.

516

Transcribe el artículo 58 constitucional, para asegurar que el Estado en ninguna circunstancia puede con su actuar desconocer preceptos constitucionales como es el *debido proceso* que aplica a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, ni mucho menos menoscabar el patrimonio y calidad de vida de los administrados.

Indica que la institución de la expropiación debe cumplir con todos los parámetros establecidos en la Constitución y en la ley, no puede el Estado sustraerse de su fin primordial como es garantizar el bien ciudadano, bajo el marco del respeto y acatamiento de la Constitución. En efecto, la institución expropiatoria, como desarrollo de la función administrativa, impone el cumplimiento de determinados parámetros que garanticen los derechos de los administrados y la sujeción de la administración a los postulados constitucionales y legales.

En lo que respecta al justo precio al que tenía derecho dentro del proceso expropiatorio, anota que la indemnización entregada en el año 2013 por parte de la Administración Distrital se efectuó con base en precios del año 2011, lo cual lesiona, en forma directa y manifiesta, el concepto de justicia, sus intereses y el principio de igualdad frente a las cargas públicas, por cuanto que, los valores consignados en los actos administrativos que ordenaron la expropiación corresponden a vigencias del año 2011, es decir, que los avalúos practicados con el fin de establecer el valor de los inmuebles contaban con casi un año y diez meses de expedición para el momento de proferir los actos administrativos de expropiación, generando un detrimento patrimonial que, a todas luces, no estaba obligada a soportar, en la medida que tal dilación redundó en que ella terminara soportando la depreciación de la moneda y se privara de la valorización del inmueble durante tal lapso de tiempo.

Asegura que el monto del bien expropiado debe corresponder al valor del momento de la aprehensión material del bien, máxime en este caso en donde los términos establecidos para finalizar el proceso de expropiación conforme a ley desde el momento de la oferta de compra se rebasaron con suficiencia por omisiones imputables todas a la entidad expropiadora, situación que de contera contrae una violación al debido proceso al no cumplirse con los términos de ley contemplados, siendo entre otras causa

estructural de la falsa motivación de los actos demandados al soportarlos en avalúos expirados.

De otra parte, agrega que la prueba pericial practicada al interior del proceso de la referencia presenta error grave, dado que, tal dictamen pericial se practicó sobre un área construida de 72 m², cuando el apartamento objeto del presente litigio poseía 89 m² sin contar con el área del parqueadero, lo cual redundaba en que a tal medio probatorio no puede otorgársele la validez necesaria ante tal falencia. Pero, además, el mismo se estructuró sobre el avalúo que el Instituto Agustín Codazzi adelantó en el año 2011, y no tuvo en cuenta la auxiliar de la justicia que precisamente su dictamen se soportó en el dictamen cuestionado por no reflejar la realidad material y económica del inmueble.

Finalmente, en lo que respecta a las costas procesales, solicitó que, al momento de dictar sentencia, si esta es desfavorable a los intereses de la parte actora, se le libere del pago de costas, en la medida que está más que demostrado en el presente proceso la situación de dificultad económica por la que atraviesa, lo cual imposibilita el cumplimiento de tal erogación.

8.2 Alegatos de Transmilenio S.A.

La Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A. presentó escrito de alegaciones (fls. 670 a 685 vtos. cdno. no. 2), escrito donde solicitó que se denieguen en su totalidad las pretensiones de la demanda, para lo cual, además de reiterar los argumentos expuestos en el escrito de contestación de demanda, realizó un análisis sobre el dictamen pericial presentado por la auxiliar de la justicia en esta instancia judicial, en los siguientes términos:

Indica que la parte demandante solicitó la prueba pericial dentro del texto de la demanda, en los siguientes términos:

"...Sírvese ordenar el dictamen pericial a fin de obtener el avalúo del bien inmueble.

Para tal fin designar de la lista de auxiliares de la justicia un perito evaluador experto en bienes muebles y tasación de perjuicios..."

No obstante, al examinarse en detalle la prueba practicada, se observan los siguientes aspectos:

SIA

(1) La señora perito toma el mismo valor del metro cuadrado del inmueble señalado por el IGAC, lo que da cuenta de que no existe en ningún sentido error en el precio indemnizatorio señalado y pagado dentro de la expropiación.

(2) Se realizan unas proyecciones desde el año 2011 hasta el año 2017, que no cumplen con la técnica ni la metodología establecida por las normas vigentes y por la jurisprudencia para el avalúo del inmueble, y que no están dentro del objeto de la prueba en los términos que solicitó la parte demandante.

(3) La perito no tiene en cuenta el valor que por concepto de daño emergente y lucro se señaló en las Resoluciones Nos. 018 y 019 de la ERU.

(4) La perito en la audiencia y en su experticio pone de presente una serie de serias limitaciones y falta de información que no permiten que el mismo se considere suficiente, confiable y conducente. Además, al comparar este con el documento de avalúo del IGAC en ningún sentido lo supera o lo objeta y no tiene la fuerza técnica ni el soporte, ni los fundamentos para contradecirlo.

(5) Se hacen una serie de estimaciones de daño emergente y lucro cesante sobre la base de "meros supuestos", carentes de soportes y sin fundamentos fácticos reales. Se presume la existencia de un daño emergente y un lucro cesante y a partir de ello se infiere su existencia, lo cual no es técnico ni es de recibo. Luego sobre dichos supuestos, sin ningún fundamento, se hacen una serie de cálculos matemáticos, tal como lo respondió la perito durante la audiencia del 15 de agosto de 2017.

(6) El avalúo de la Perito no refleja el precio comercialmente aceptado para los inmuebles, adolece de una serie de vicios e inconsistencias que generaron que sus conclusiones no reflejen el real precio comercial.

(7) El avalúo adolece de error grave y de inconsistencia que lo hacen anti-técnico, tal como lo expresó la ERU, Transmilenio S.A. y la misma parte demandante, dentro de la oportunidad legal.

De otra parte, frente a las declaraciones de los testigos recabados dentro del proceso de la referencia, anota que éstos no arrojan en ningún sentido que exista violación a la Constitución o de la ley que provenga de la parte demandada y mucho menos evidencia que exista algún error en el avalúo practicado por el IGAC o de que exista algún error en el precio indemnizatorio, y destaca que los testigos no tenían conocimiento del tema, por lo que, no se puede evidenciar no se entiende para qué se solicitó dicha prueba.

Resalta que ninguno de los testigos presentados por la parte demandante es un "testigo calificado" como para emitir una opinión técnica o profesional que tenga la suficiencia de controvertir el avalúo y el precio indemnizatorio fijado por el IGAC y que ha sido cancelado con ocasión de la expropiación que nos ocupa.

8.3 Alegatos de Bogotá, Distrito Capital.

Bogotá, Distrito Capital presentó escrito de alegaciones (fls. 686 a 689 cdno. no. 2), oportunidad donde, en síntesis, reiteró los argumentos expuestos en el escrito contentivo de la contestación de la demanda, solicitando que se desestimen las pretensiones de la demanda frente a Bogotá, Distrito Capital.

8.4 Alegatos de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá.

La Empresa de Renovación Urbana de Bogotá – ERU presentó escrito de alegaciones (fls. 711 a 718 cdno. no. 2), oportunidad donde, en síntesis, reiteró los argumentos expuestos en el escrito contentivo de la contestación de la demanda, solicitando que se denieguen las pretensiones de la demanda, y se ratifique la legalidad y vigencia de las resoluciones demandadas proferidas por la ERU, y en consecuencia, se declare que dicha entidad no está obligada a reconocer ninguna suma por concepto de expropiación administrativa del inmueble de la aquí demandante, pero además, que se condene en costas a la parte actora.

9. Concepto del Ministerio Público.

El agente del Ministerio Público delegado ante esta Corporación, guardó silencio.

59

II. CONSIDERACIONES DE LA SALA.

Cumplidos los trámites propios del proceso, sin que exista causal alguna de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver el asunto sometido a consideración con el siguiente derrotero: 1) objeto de la controversia; 2) excepciones de mérito propuestas; 3) decisión de las objeciones por error grave del dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren; 4) análisis de los cargos de nulidad; 5) conclusión general; y 6) condena en costas.

1. Objeto de la controversia.

La señora Carmen Ofelia Cárdenas pretende la declaratoria de nulidad parcial de las Resoluciones Nos. **018** y **019** del 7 de febrero de 2013, *por las cuales se ordenó una expropiación por vía administrativa*, expedidas por la Directora Técnica de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá - ERU, en cuanto al precio indemnizatorio reconocido en esos actos administrativos; por cuanto que, dichos actos, incurren en infracción y/o violación de los artículos 58 de la Constitución Política, 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, y 10 de la Resolución 620 de 2008; pero además, en trasgresión del derecho al debido proceso y *falsa motivación*.

Como consecuencia de lo anterior, solicita que se declare la nulidad de dichos actos administrativos, y como restablecimiento del derecho, que se condene a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá y a la sociedad Transmilenio S.A. a pagar en favor de la demandante la suma de \$5'250.000 como excedente del avalúo mal liquidado del bien objeto de la Resolución 018 de 2013 y la suma de \$65'052.000 como excedente del avalúo mal liquidado del bien objeto de la Resolución 019 del 7 de febrero de 2013; así mismo, el valor de \$1'200.000 por concepto de lucro cesante con ocasión a la Resolución 018 de 2013 y de \$15'000.000 por el mismo concepto derivado de la Resolución 019 de 2013.

Pero además, solicita que se condene a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá y a Transmilenio S.A. a pagar por concepto de daño moral las sumas de \$3'000.000 y \$20'000.000, con ocasión a las Resoluciones 018 y 019 del 7 de febrero de 2013, respectivamente.

2. Excepciones de mérito propuestas.

2.1 La Empresa de Renovación Urbana - ERU propuso las siguientes excepciones de mérito: "*Genérica*", "*Inexistencia de error en el avalúo comercial de los inmuebles objeto de la demanda*", "*Inexistencia de error en la determinación del precio indemnizatorio*", e "*Improcedencia de la indemnización de perjuicios morales en la expropiación*", con el sentido y alcance de las determinaciones ya transcritas en el acápite de contestación de la demanda.

2.2 La **Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A.** formuló las siguientes excepciones de mérito: "*La expropiación administrativa en favor de terceros*", "*Inexistencia de acción u omisión por parte de Transmilenio en el proceso de expropiación administrativa que se demanda, dado el cumplimiento de las funciones que le fueron asignadas en el Convenio Interadministrativo No. 80 de 2011*", "*Inexistencia de fuente generadora de responsabilidad administrativa en cabeza de la parte demandada frente a los demandantes*", "*Pago*", "*Falta de causa para pedir*", "*Coadyuvancia*" y "*Genérica*", con el sentido y alcance de las determinaciones ya transcritas en el acápite de contestación de la demanda.

2.3 Por su parte, Bogotá, Distrito Capital propuso las siguientes excepciones de mérito: "*Inexistencia de acción u omisión por parte de Bogotá, Distrito Capital en el proceso de expropiación administrativa que se demanda*" y "*Genérica*", con el sentido y alcance de las determinaciones ya transcritas en el acápite de contestación de la demanda.

2.4 Estudio de las excepciones.

2.4.1 Excepción genérica.

Solicitan la Empresa de Renovación Urbana – ERU, la sociedad Transmilenio S.A. y Bogotá, Distrito Capital que se declaren de oficio todas las excepciones de fondo que resulten probadas dentro del proceso.

Solución a la excepción:

Advierte la Sala que, esta excepción propuesta por las tres entidades demandadas no está llamada a prosperar debido a que en el proceso no

existe prueba de ninguna excepción que pueda y deba ser declarada de oficio de conformidad con el inciso segundo del artículo 187 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

2.4.2 Las demás Excepciones propuestas.

Inexistencia de error en el avalúo comercial de los inmuebles objeto de la demanda, inexistencia de error en la determinación del precio indemnizatorio e improcedencia de la indemnización de perjuicios morales en la expropiación.

Frente a estas excepciones de mérito de *inexistencia de error en el avalúo comercial de los inmuebles objeto de la demanda, inexistencia de error en la determinación del precio indemnizatorio, e improcedencia de la indemnización de perjuicios morales en la expropiación*, propuestas por la Empresa de Renovación Urbana – ERU; *la expropiación administrativa en favor de terceros, inexistencia de acción u omisión por parte de Transmilenio en el proceso de expropiación administrativa que se demanda, dado el cumplimiento de las funciones que le fueron asignadas en el Convenio Interadministrativo No. 80 de 2011, inexistencia de fuente generadora de responsabilidad administrativa en cabeza de la parte demandada frente a los demandantes, pago, falta de causa para pedir, y coadyuvancia*, formulada por Transmilenio S.A.; e *inexistencia de acción u omisión por parte de Bogotá, Distrito Capital en el proceso de expropiación administrativa que se demanda*, propuesta por Bogotá, Distrito Capital, con el sentido y alcance de las determinaciones ya transcritas en el acápite de contestación de la demanda, la Sala advierte que, examinados sus contenidos y alcances, más que ser impedimentos procesales constituyen argumentos de fondo que sustentan la defensa de las entidades demandadas, razón esta por la que **no serán examinados como medios exceptivos**, sino conjuntamente con el estudio de la controversia objeto de juzgamiento.

3. Decisiones de las objeciones por error grave del dictamen pericial de la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren.

Procede la Sala a resolver las objeciones por error grave al dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, formuladas por los apoderados judiciales de la demandante Carmen Ofelia Cárdenas y de las entidades demandadas, Empresa de Renovación Urbana

de Bogotá – ERU y la sociedad Transmilenio S.A., las cuales tienen como fundamento los siguientes razonamientos:

3.1 El apoderado judicial de la demandante **Carmen Ofelia Cárdenas** presenta objeción por error grave contra el dictamen rendido por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, con fundamento en las siguientes razones:

Indica que la perito manifestó que el dictamen lo realizó con base en el del IGAC ante la falta de posibilidad de ubicar el inmueble, ante lo cual, considera que había otros escenarios que también se debían tener en cuenta y, adicionalmente, porque no coincide con el avalúo del IGAC que para la fecha, y conforme está estipulado en el expediente, el metro cuadrado tenía un costo de \$1.200.000, por lo que, hay un error, ya que se está avaluando el terreno conforme al avalúo de IGAC que se dio para el garaje.

3.2 La **Empresa de Renovación Urbana de Bogotá - ERU** presenta objeción por error grave contra el dictamen rendido por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, por las siguientes razones:

Manifiesta que la perito parte de la certeza de que existe un daño a la demandante, y el avalúo dado por el Instituto Agustín Codazzi no se tomó en su integridad, sino que básicamente se tomaron unos datos con los cuales ella presume un daño e indexa a 2017, pero no se tuvieron en cuenta otras metodologías que debieron utilizarse de pronto para determinar el valor del inmueble en el evento de que ya no existiera la construcción, pero además, porque está direccionando a que existe un daño y que se debe indemnizar.

3.3 La empresa Transmilenio S.A. presenta objeción por error grave contra el dictamen rendido por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, con fundamento en las siguientes razones:

Manifiesta objetar por error grave el dictamen por inexacto por partir de supuestos o presunciones, lo cual no es de recibo dentro de un dictamen, y porque la metodología empleada que no se ajusta a las que establece la ley y la jurisprudencia.

520

Análisis de la objeción.

Las objeciones formuladas por los apoderados judiciales de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá – ERU y la sociedad Transmilenio S.A. contra el dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren en el presente proceso están llamadas a prosperar, por las razones que se exponen a continuación:

i) En los folios 570 a 579 del cuaderno No. 2 del expediente obra el dictamen pericial rendido en el curso de este proceso judicial por la perito auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, el cual fue solicitado por la parte actora, tal como se constata en el folio 8 del escrito contentivo de la demanda, visible en el CD contentivo de la copia magnética de la misma (fl. 56 cdno. no. 1) y decretado mediante auto dictado en diligencia del 26 de abril de 2016 (fls. 427 a 431 cdno. no. 1), para que se absolvieran los puntos solicitados por la parte actora en el folio 8 de la demanda, por ende, tuvo como finalidad lo siguiente: ***"DICTAMEN PERICIAL: Sírvase ordenar el dictamen pericial a fin de obtener el avalúo del bien inmueble. Para tal fin designar de la lista de auxiliares de la justicia un perito evaluador experto en bienes inmuebles y tasación de perjuicios."*** (CD fl. 56 cdno. no. 1 – Negrillas y subrayado adicionales).

En el dictamen pericial, la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren manifestó:

**"DETERMINACIÓN DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE AVENIDA
CARRERA 10 No. 19-54 SUR APARTAMENTO 201**

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Ubicación.

Departamento	Cundinamarca
Ciudad	Bogotá
Localidad	San Cristóbal
Barrio	Sosiego
Dirección	Avenida Carrera 10 No. 19-54 Sur Apartamento 201

1.2. Uso actual del inmueble.

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a vivienda.

1.3. Información Catastral.

Localidad	4-San Cristóbal
UPZ	33-Sosiego
Sector	16-Sosiego
Tratamiento	Consolidación
Modalidad	Con densificación moderada
Área de actividad	Residencial
Zona	Zona residencial con zonas delimitadas

de comercio y servicios

(...)

1.5. Fecha del Informe.

06 de febrero de 2017.

2. DOCUMENTOS.

Copia del Certificado de Tradición de número 50S-648885.

Copia del avalúo comercial, realizado por el IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios

EMPRESA DE TRANSPORTE DEL TERCER MILENIO TRANSMILENIO S.A.

3.2. Modo de adquisición

El predio se adquirió por medio de EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA, según oficio No. 0942, del 17 de mayo de 2013, otorgada en la Alcaldía Mayor de Bogotá.

3.3. Matrícula inmobiliaria

50S-648885

3.4. Chip

AAA0001UOYN

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Decreto 619, de fecha 28 de julio de 2.000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital.", se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

Uso principal:	Vivienda unifamiliar y bifamiliar, vivienda multifamiliar.
Uso complementario:	Locales, con área de ventas de hasta 500 m2, almacenes, supermercados, y centros comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas
Uso restringido:	Locales Especializados
Altura Máxima:	Cuatro (4) pisos
Índice de Construcción	Tres (3)
Índice de ocupación.	Cero punto siete (0.7)

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

5.1. Estratificación.

El predio se localiza en la manzana catastral 00120504, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 291 del 26 de junio de 2013 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

5.2. Áreas:

Área de terreno: No aplica, el predio posee reglamento de propiedad horizontal.

Área de Construcción: 72 m2 aproximadamente

Fuente: Copia de la Certificación Catastral

5.3. Línderos.

Se encuentran descritos en la escritura pública de adquisición.

5.4. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plano.

521

Disposición del inmueble. Esquinero

6. DETERMINACIÓN DE VALORES DE AVALÚOS

6.1. DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DEL AVALÚO CATASTRAL Y COMERCIAL.

6.1.1. DETERMINACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES SEGÚN DECRETOS PARA CADA AÑO.

• DECRETO 4922 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2011.

"Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2012"

ARTÍCULO PRIMERO. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de primero de enero 2011 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2012 en tres punto cero por ciento (3,0%).

• DECRETO 2783 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2012.

"Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2013"

ARTÍCULO PRIMERO. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de primero de enero 2012 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2013 en tres punto cero por ciento (3,0%).

• DECRETO 3055 DE 27 DE DICIEMBRE DE 2013.

"Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2014"

ARTÍCULO PRIMERO. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de primero de enero 2013 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2014 en tres punto cero por ciento (3,0%).

• DECRETO 2718 DE 26 DE DICIEMBRE DE 2014.

"Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2015"

ARTÍCULO PRIMERO. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de primero de enero 2014 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2015 en tres punto cero por ciento (3,0%).

• DECRETO 2558 DE 30 DE DICIEMBRE DE 2015.

"Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2016"

ARTÍCULO PRIMERO. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de primero de enero 2015 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2016 en tres punto cero por ciento (3,0%).

• DECRETO 2207 DE 30 DE DICIEMBRE DE 2016.

"Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2017"

ARTÍCULO PRIMERO. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de primero de enero 2016 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2017 en tres punto cero por ciento (3,0%).

AÑO	PORCENTAJE DE INCREMENTO %	VALOR AVALÚO CATASTRAL
2011		\$ 78.001.000,00
2012	3	\$ 80.341.030,00
2013	3	\$ 82.751.260,90
2014	3	\$ 85.233.798,73
2015	3	\$ 87.790.812,69
2016	3	\$ 90.424.537,07
2017	3	\$ 93.137.273,18

6.1.2. DETERMINACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES A PARTIR DE LOS CATASTRALES

Para la determinación del valor comercial se aplica la siguiente fórmula:

$$V_f = V_p(1 + I_p)^n$$

Donde:

Vf= Valor futuro

Expediente No. 25000-23-41-000-2013-02183-00
 Actor: Carmen Ofelia Cárdenas
Medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho

Vp= Valor Presente o Ingresos obtenidos en cada uno de los años en cuestión
 Ip= Efecto combinado de Inflación y Devaluación de los últimos 5 años.
 n= Año al cual se va a proyectar.

En el presente caso, Ip es el efecto combinado de Inflación y Devaluación del último lustro, puede calcularse aplicando la formula universal de combinación de intereses que consiste en $Ip = (1 + \text{inflación})(1 + \text{devaluación}) - 1$

La inflación la mide el DANE y la devaluación el Banco de la República, por lo tanto, esos datos se obtienen en las respectivas páginas Web de cada entidad.

Por consiguiente:

$$Vf = Vp(1 + Ip)^n$$

Donde:

Vf= Valor comercial

Vp= Valor catastral de cada año

Ip= 0.0656

n= 1

AÑO	Vp	IP	n	Vf
2011	\$ 78.001.000,00	0,0656	1	\$ 83.117.865,60
2012	\$ 80.341.030,00	0,0656	1	\$ 85.611.401,57
2013	\$ 82.751.260,90	0,0656	1	\$ 88.179.743,62
2014	\$ 85.233.798,73	0,0656	1	\$ 90.825.135,92
2015	\$ 87.790.812,69	0,0656	1	\$ 93.549.890,00
2016	\$ 90.424.537,07	0,0656	1	\$ 96.356.386,70
2017	\$ 93.137.273,18	0,0656	1	\$ 99.247.078,30

6.1.3. CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

Daño emergente: Detrimiento o disminución de valor derivada del incumplimiento de una obligación. Es la destrucción o pérdida material de los bienes, lo que se traduce en una disminución patrimonial para la persona que lo sufre.

Lucro cesante: Utilidad o ganancia que una persona deja de obtener por la actuación de otra, y que genera la responsabilidad de ésta en orden a su abono.

El Código Civil Colombiano, en su Art. 1614 "Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplida imperfectamente, o retardado su cumplimiento".

El Artículo 20 de la Resolución 762 de Octubre 23 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, establece: "Si el bien se va a adquirir y se realiza el avalúo a valor comercial de ese momento teniendo en cuenta el comportamiento del mercado en la zona o subzona, sin tener en cuenta la restricción que lo puso en condiciones especiales de mercado, en dicho valor estará incluido el valor de la compensación.

Ley 388 Artículo 67, Indemnización y forma de pago..., Se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial, que se utilizará para los efectos previstos en el Artículo 61 de la Ley 388, igualmente se precisaran las condiciones para el pago del precio indemnizatorio". Para su determinación se ha de tener en cuenta la ganancia que deja de percibir el propietario del inmueble por el no pago del valor comercial desde el momento en que hizo entrega del predio.

Para su cálculo, se asume como el mínimo interés de oportunidad, el DTF.

6.1.3.1. DAÑO EMERGENTE VALOR CATASTRAL.

AÑO	VALOR CATASTRAL	DAÑO EMERGENTE
2011	\$ 78.001.000,00	\$ 78.001.000,00
2012	\$ 80.341.030,00	\$ 2.340.030,00
2013	\$ 82.751.260,90	\$ 2.410.230,90
2014	\$ 85.233.798,73	\$ 2.482.537,83
2015	\$ 87.790.812,69	\$ 2.557.013,96
2016	\$ 90.424.537,07	\$ 2.633.724,38
2017	\$ 93.137.273,18	\$ 2.712.736,11
VALOR TOTAL		\$ 93.137.273,18

6.1.3.2. DAÑO EMERGENTE VALOR COMERCIAL.

AÑO	VALOR COMERCIAL	DAÑO EMERGENTE
-----	-----------------	----------------

522

2011	\$ 83.117.865,60	\$ 83.117.865,60
2012	\$ 85.611.401,57	\$ 2.493.535,97
2013	\$ 88.179.743,62	\$ 2.568.342,05
2014	\$ 90.825.135,92	\$ 2.645.392,31
2015	\$ 93.549.890,00	\$ 2.724.754,08
2016	\$ 96.356.386,70	\$ 2.806.496,70
2017	\$ 99.247.078,30	\$ 2.890.691,60
VALOR		\$ 99.247.078,30

6.1.3.3. DAÑO EMERGENTE

Valor daño emergente, es el promedio del daño emergente valor comercial y el daño emergente valor catastral, así:

$$\text{Daño emergente} = \frac{\$93.137.273 + \$99.247.078}{2} = \$96.192.175$$

6.1.4. LUCRO CESANTE

6.1.4.1. LUCRO CESANTE VALOR CATASTRAL

AÑO	VALOR CATASTRAL	DTF % (07 DE FEBRERO)	LUCRO CESANTE
2011	\$ 78.001.000,00	3,47	\$ 2.706.634,70
2012	\$ 80.341.030,00	4,95	\$ 3.976.880,99
2013	\$ 82.751.260,90	4,94	\$ 4.087.912,29
2014	\$ 85.233.798,73	4,04	\$ 3.443.445,47
2015	\$ 87.790.812,69	4,42	\$ 3.880.353,92
2016	\$ 90.424.537,07	5,87	\$ 5.307.920,33
2017	\$ 93.137.273,18	6,91	\$ 6.435.785,58
VALOR TOTAL			\$ 29.838.933,27

6.1.4.2. LUCRO CESANTE VALOR COMERCIAL.

AÑO	VALOR COMERCIAL	DTF % (07 DE FEBRERO)	LUCRO CESANTE
2011	\$ 83.117.865,60	3,47	\$ 2.884.189,94
2012	\$ 85.611.401,57	4,95	\$ 4.237.764,38
2013	\$ 88.179.743,62	4,94	\$ 4.356.079,33
2014	\$ 90.825.135,92	4,04	\$ 3.669.335,49
2015	\$ 93.549.890,00	4,42	\$ 4.134.905,14
2016	\$ 96.356.386,70	5,87	\$ 5.656.119,90
2017	\$ 99.247.078,30	6,91	\$ 6.857.973,11
VALOR TOTAL			\$ 31.796.367,29

6.1.4.3. LUCRO CESANTE

Valor Lucro cesante, es el promedio del Lucro cesante valor comercial y el lucro cesante valor catastral, así:

$$\text{Lucro cesante} = \frac{\$31.796.367 + \$29.838.933}{2} = \$30.817.650$$

6.2. DETERMINACION DE LOS AVALUOS COMERCIALES A PARTIR DEL VALOR COMERCIAL DEL INFORME EMITIDO POR EL IGAC.

EDIFICIO TIPO 2: \$985.000, por cada metro cuadrado de construcción.

Por consiguiente para la determinación del valor comercial para los siguientes años, se utiliza la siguiente formula:

$$Vf = Vp(1 + Ip)^n$$

Donde:

Vf= Valor comercial

Vp= Valor comercial año anterior

Ip= 0,0656

n= 1

M2 DE CONSTRUCCION				72
VALOR M2 DE CONSTRUCCION 2011				\$ 985.000,00
AÑO	Vp	IP	n	Vf
2011	\$ 70.920.000,00			\$ 70.920.000,00
2012	\$ 70.920.000,00	0,0656	1	\$ 75.572.352,00
2013	\$ 75.572.352,00	0,0656	1	\$ 80.529.898,29
2014	\$ 80.529.898,29	0,0656	1	\$ 85.812.659,62
2015	\$ 85.812.659,62	0,0656	1	\$ 91.441.970,09

2016	\$ 91.441.970,09	0,0656	1	\$ 97.440.563,33
2017	\$ 97.440.563,33	0,0656	1	\$ 103.832.664,28

6.2.1 DAÑO EMERGENTE.

AÑO	VALOR COMERCIAL	DAÑO EMERGENTE
2011	\$ 70.920.000,00	\$ 70.920.000,00
2012	\$ 75.572.352,00	\$ 4.652.352,00
2013	\$ 80.529.898,29	\$ 4.957.546,29
2014	\$ 85.812.659,62	\$ 5.282.761,33
2015	\$ 91.441.970,09	\$ 5.629.310,47
2016	\$ 97.440.563,33	\$ 5.998.593,24
2017	\$ 103.832.664,28	\$ 6.392.100,95
VALOR TOTAL		\$ 103.832.664,28

6.2.2. LUCRO CESANTE.

AÑO	VALOR COMERCIAL	DTF % (07 DE FEBRERO)	LUCRO CESANTE
2011	\$ 70.920.000,00	3,47	\$ 2.460.924,00
2012	\$ 75.572.352,00	4,95	\$ 3.740.831,42
2013	\$ 80.529.898,29	4,94	\$ 3.978.176,98
2014	\$ 85.812.659,62	4,04	\$ 3.466.831,45
2015	\$ 91.441.970,09	4,42	\$ 4.041.735,08
2016	\$ 97.440.563,33	5,87	\$ 5.719.761,07
2017	\$ 103.832.664,28	6,91	\$ 7.174.837,10
VALOR TOTAL			\$ 30.583.097,10

6.3. VALOR FINAL DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

Para la determinación del valor final, se toma el promedio de estos, así:

6.3.1. DAÑO EMERGENTE

$$\text{Daño emergente} = \frac{\$96.192.175 + \$103.832.664}{2} = \$100.012.419$$

SON: CIEN MILLONES DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE (\$100.012.419)

6.3.2. LUCRO CESANTE

$$\text{Lucro cesante} = \frac{\$30.817.650 + \$30.583.097}{2} = \$30.700.373$$

SON: TREINTA MILLONES SETECIENTOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$30.700.373)

6.3.3. INDEMNIZACIÓN

Ley 388 Artículo 67, **Indemnización y forma de pago...**, Se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial

Se tomará el valor promedio de los tres procesos al 2011, así:

$$\text{Valor indemnización} = \frac{\$78.001.000 + 83.117.865 + \$70.920.000}{3} = \$77.346.288$$

SON: SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$77.346.288)

6.4. TOTAL A PAGAR.

Valor total: Daño emergente + Lucro cesante + indemnización

$$\text{Valor total: } \$100.012.419 + \$30.700.373 + \$77.346.288 = \$208.059.080$$

SON: DOS CIENTOS OCHO MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$208.059.080)." (fls. 570 a 579 cdno. no. 2).

En tanto que, en la sustentación de su dictamen¹ la perito manifestó lo siguiente:

"Inicialmente, cuando fui nombrada dentro del proceso me dirijo a la parte de, el lugar donde existía el apartamento, encontrándome que allí ya había una demolición y hay una construcción ya de Transmilenio en una troncal, en un portal. De allí que fue un poquito difícil conseguir datos muy precisos en cuanto a los materiales que yo necesito para dar el valor a un inmueble, el tipo de construcción, la antigüedad, y valiéndome de los archivos encuentro un avalúo del Instituto Agustín Codazzi presentado en el año 2011, es de allí, donde ellos ya han hecho unos estudios reales de lo que existía, en esa época el apartamento 201 de esta dirección todavía estaba construido, y ellos pudieron tomar los datos reales de su construcción, ellos ahí generaron unos estudios y más que el Instituto Agustín Codazzi que es también una entidad del Estado, me permite tomar ese dato del valor del metro cuadrado para este tipo de apartamento, ahí en el avalúo están todos los predios que generaron para esta obra, los que demolieron.

Tomando como base el referente del metro cuadrado en el año 2011, empiezo hacer una investigación para llegar a la conclusión de lo que se me está pidiendo que es lucro cesante y daño emergente, y la liquidación de una indemnización, como está claramente especificado, valiéndome de otra información como es la devaluación del dinero, las bases de datos del Banco de la República y la devaluación con los datos que me proporciona el DANE para el IPC, y tomando estas fórmulas para calcularle año tras año del 2011 al 2017 y poder obtener de aquí unos datos reales, lo más cerca posible, porque no tuve acceso a ese apartamento.

Es allí donde yo empiezo a hacer, a descifrar las fórmulas para traer estos precios uno a uno año tras año con el IPC y, como les digo, con la devaluación, y estoy presentando también los artículos de la alcaldía donde se decreta el aumento de los impuestos prediales que es muy diferente al impuesto comercial, y de ahí obteniendo la información del impuesto del avalúo catastral lo paso a avalúo comercial teniendo en cuenta el IPC y la desvalorización, y así hago el ejercicio año tras año hasta concluir ya los precios que están ya acá reflejados en mi informe.

(...)

Entonces acá tengo los decretos donde se dice el incremento de los avalúos catastrales, la determinación de los valores.

(...)

Allí ya se muestra una tabla con estos incrementos que es del 3% año tras año, por ejemplo, para el 2011 en \$2.340.030, partiendo de un valor de \$78.001.000, que es el resultado, este valor es el resultado de lo que les decía anteriormente, del avalúo del IGAC del 2011, y así sucesivamente aparece la liquidación 2012, 13, 14, 15, 16 hasta el día 17, la determinación de los avalúos comerciales a partir de los catastrales. Para la determinación de un avalúo comercial se aplica la siguiente fórmula: $V_f = V_p(1 + I_p)^n$

(...)

En el presente caso, I_p es el efecto combinado de Inflación y Devaluación del último lustro, puede calcularse aplicando la fórmula universal de combinación de intereses que consiste en $I_p = (1 + \text{inflación})(1 + \text{devaluación}) - 1$, que es la fórmula que utilice para sacar el factor

La inflación la mide el DANE y la devaluación el Banco de la República, por lo tanto, esos datos son obtenidos de las respectivas páginas Web, y así empiezo a aplicarlo para obtener el valor comercial año tras año, en esta operación el resultado del I_p corresponde al 0.0656, tomo el valor del avalúo catastral de cada año lo multiplico por este factor y me resulta el avalúo comercial, es la única forma que yo tengo porque no hay otro método de comparación sabiendo que no tengo el bien presente.

Calculo del daño emergente y lucro cesante.

(...)

Empiezo nuevamente con el valor catastral, el daño emergente para el valor catastral y el daño emergente para el valor comercial, entonces acá se aplica el valor del 0.0656 a cada uno de los años obteniendo otra sumatoria, y el daño emergente lo calcule, es el promedio del daño emergente valor comercial y el daño emergente valor catastral,

¹ La sustentación del dictamen se realizó en audiencia llevado a cabo el día 15 de agosto de 2016, la cual consta en audio y video en CD que obra a folio 653 del cdno. no. 2 del expediente.

esto quiere decir, los dos resultados de las tablas dividido en 2, me da un valor de \$96.192.175.

Luego el lucro cesante del valor catastral Vs el valor comercial lo cálculo de igual forma obteniendo aquí un lucro cesante de, me da \$30.817.650.

Y la determinación de los avalúos comerciales a partir del valor comercial del informe emitido por el IGAC. En este caso, como les había referido anteriormente el edificio para este avalúo es el tipo 2 que está relacionado en ese avalúo del IGAC, se le otorgó un valor metro cuadrado de \$985.000 en el año 2011, a raíz de ahí fue que empecé a traer todos los valores para los ejercicios.

Y aplicando las tablas para obtener el daño emergente y el lucro cesante, el valor final del daño emergente y el lucro cesante, para determinar el valor final se tomó promedio del daño emergente, la tabla del daño emergente del avalúo catastral y del avalúo comercial dividido en 2 me da un valor de \$100.012.419, y el lucro cesante de igual forma, tomando el referente del lucro cesante del avalúo catastral de \$30.817.650 más el lucro cesante del avalúo comercial que es \$30.583.097, me da un valor de \$30.700.375, y la indemnización dice la Ley 388 artículo 67 que se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial, se tomaron los valores promedios de los tres procesos del 2011, entonces \$78.001.000, \$83.117.865 y \$70.920.000, dividido en 3 me da \$77.346.288, el valor total del daño emergente más lucro cesante más la indemnización, me dio un resultado de \$208.059.080."

Luego, al ser interrogada por los apoderados de las partes demandante y demandada y el señor Agente del Ministerio Público, la perito manifestó:

"(...)

Preguntada: Ese valor que usted nos está trayendo acá es conforme al 2011, y cuál sería la variación al 2013 y si hay incidencia.

Responde: Fue necesario traerlo desde 2011, porque fue lo más cerca posible de información que se pudo traer y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que es una entidad, se distingue por ser la que hace los avalúos de los predios de Bogotá y del país, y maneja toda la parte cartográfica, eh yo lo hice relacionado independiente uno a uno, como le digo, con el IPC y la devaluación, y está muy claro, pues, pienso que, si se debe tomar desde el 2013, empezariamos solamente los 5 años, pero ahí donde se hizo los factores fueron tomados, por ejemplo el 3% está para todos los años el porcentaje de incremento del avalúo catastral, que fue lo que yo hice, la referencia del avalúo catastral, el incremento con los decretos vienen año tras año y no hay diferencia en ello. Y por otro lado, el factor también no me ha modificado, el 0.0656 que tomé de las bases de datos también fue aplicado año por año, entonces, si lo vamos hacer del 2013 al 2017 la variación serían lo de 2 años, tocaría descontarlos.

(...)

Preguntada: EL valor del inmueble es el mismo en el 2011 al 2013.

Responde: No señor.

Preguntada: A mí me surge una preocupación, y es que, tomamos como base de referencia al IGAC, aunque soy consciente que ya es un inmueble que se demolió y que es difícil el acceso al mismo, dentro del expediente yo había aportado las mismas ofertas que nos dio la ERU, la Empresa de Renovación Urbana, en donde hay inmuebles similares y que valoraban en \$2.200.000 metro cuadrado, yo quiero saber si en ese avalúo que sumercé hace se tiene en cuenta que, no solamente las condiciones IGAC, sino adicionalmente que estamos hablando de un inmueble estrato 3, está sobre malla vial arterial, que está en un rango de 300 metros rodeados de equipamientos de salud, rodeados de equipamientos de educación, si, como su punto de ubicación geoestratégica, y esos escenarios de entorno que en determinado momento pueden hacer variar o no el valor del mismo, si se tuvo en cuenta esos factores para realizar el avalúo.

Responde: Eh, como le dije anteriormente, al desplazarme allí, no encontré ninguna construcción, y no tenía modo de comparación, porque para mí como perito es importante saber en qué material estaba construido, y yo hice algunos estudios cercanos y también tengo el valor referente, pero no tengo punto de comparación, porque lo que voy a comparar no existe.

Preguntada: Respetuosamente solicito a la perito me aclare por qué ella hace esa indexación hasta el 2017, cuando finalmente a la señora Carmen Ofelia se le entregó una indemnización en el año 2013.

Actor: Carmen Ofelia Cárdenas
Medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho

Responde: En el momento que fui nombrada y me fue solicitado, yo tomé como referencia el año 2017 que es el que estamos actualmente, todos los años, lo traje a hoy, si se va a tomar una decisión con los últimos datos.

Preguntada: Quería saber auxiliar de la justicia, porque en el peritazgo que hizo el Agustín Codazzi, en el avalúo del Agustín Codazzi, efectivamente usted tomó unos predios y veo que hizo como un estudio referente al certificado de tradición y libertad con el fin de determinar qué valor hizo esta investigación.

Responde: Eh, sí ellos con las bases de datos que tienen de todos los predios, y con los estudios, los análisis hicieron diferentes métodos, como es la reposición para obtener una vivienda nueva y a partir de ese valor fue que se empezó a tomar, o sea no fue de la construcción como tal, sino el método creo que ellos utilizaron fue de comparación, de adquirir una vivienda nueva en buenas condiciones, si se le otorgó el precio de \$950.000 pesos por metro cuadrado.

Preguntada: Ese valor que nos dio yo tenía entendido que era a 2011, no a 2017, es que fue un poquito confuso, quería saber si el valor que usted nos da fueron a 2011.

Responde: Los valores finales son la sumatoria al 2017, del 2011 al 2017, porque traje año por año, y acá en las tablas está muy claro y les informé el factor por el cual los saqué.

Preguntada: Usted tomó el avalúo efectuado por el IGAC año 2011, partimos del presupuesto que ese avalúo se habrá efectuado de acuerdo con la Resolución 620 de 2008, que es la que tiene esa entidad para los avalúos, entonces, tiene usted absoluta certeza de que el método empleado fue el de costo de reposición o utilizó alguno de los otros métodos, o no tiene certeza del método utilizado, porque en la resolución del 2008 hay varios métodos para hacer avalúos no.

Responde: Sí, yo vi el avalúo que ellos hicieron y está el método de reposición y también comparación de mercado, con las especificaciones y, inclusive allí habla de una especulación de un incremento excesivo de los precios por, digamos así, anuncio de un proyecto que eran las troncales de Transmilenio de la Avenida Caracas, de la Carrera 10ª y troncal de Transmilenio de la Calle 26, y esto generó algo de estrés en los habitantes y unos creían que sus predios se iban a multiplicar demasiado, entonces ellos fueron cuidadosos con esto y ellos logran determinar que hay un momento que prácticamente la especulación baja cuando hay más tranquilidad, porque no saben en qué momento van a iniciar o terminar una obra y quedan como en esa incertidumbre, y luego hay como una tranquilidad porque se ajusta a los precios de mercado de la época y a los precios de, se baja digamos el estrés de lo que se había generado por el anuncio de los proyectos en mención.

Preguntada: La pregunta tiene que ver con el lucro cesante, lucro cesante entiendo por regla general es una utilidad que deja de ingresar al patrimonio como consecuencia, en este caso, de la entrega del inmueble, de la venta o expropiación del inmueble, en este caso, este lucro cesante usted, cuál es el concepto de lucro cesante, porque el inmueble estaba destinado a una finalidad comercial, de oficinas, de donde se infiere que aparece este lucro cesante.

Responde: Tengo la certeza de que era un apartamento y el lucro cesante de toda forma es un valor que ellos, al ser despojados de esta propiedad, no pueden usufructuar, no pueden vivir, de pronto les tocó ir a pagar un arriendo, de pronto eso fue lo que ocasionó el daño.

Preguntada: Ese lucro cesante usted lo calcula desde el año 2013 a 2017, o que período de tiempo es al que se refiere ese lucro cesante.

Responde: Está calculado con base en el avalúo de 2011 al 2017.

Preguntada: Qué interés utilizó usted para el cálculo del lucro cesante, que tasa de interés.

Responde: El lucro cesante está calculado el promedio de lucro cesante valor comercial y el promedio de lucro cesante valor catastral, estos valores ya vienen afectados por el porcentaje del IPC y de la devaluación que es el 0.0656, y lo mismo los incrementos del avalúo catastral que es del 3% año tras año.

Preguntada: Por favor me podría aclarar, porque hasta donde yo entiendo la exposición que usted acaba de hacer es de la actualización del precio del inmueble, el valor comercial de venta del inmueble, más no de la utilidad que se obtendría por el usufructo o uso del inmueble, entonces eso que usted me explica, para mí no es lucro cesante, es la actualización del precio del inmueble.

Responde: Sí, discúlpeme, acá dentro del avalúo lucro cesante tiene los factores del DTF al 7 de febrero de cada año, que fue cuando se hizo el ejercicio, entonces para el

2011 está en el 3.47, 2012 el 4.95, 2013 4.94, 2014 4.04 y 2015 4.42, 2016 5.87 y 2017 el 6.91.

Preguntada: Usted utilizó en su análisis del cálculo del daño emergente y el lucro cesante una comparación con las fórmulas que han sido aceptadas por la jurisprudencia del Consejo de Estado para la liquidación de dichos daños o si no tuvo en cuenta esas fórmulas.

Responde: Las fórmulas las saqué de las páginas y están ahí, creo que son las que están vigentes actualmente, porque la matemática es precisa.

Preguntada: Me podría decir que páginas.

Responde: En la página del Banco de la República y la página del DANE.

Preguntada: No la verdad no es claro señor magistrado, o sea me surgen varias inquietudes, pero, por ejemplo, el tema del IGAC, o sea partimos sobre el IGAC, yo sé que no es, no sé si haya otros medios, y también me deja como un poco, cuál era el valor entonces a metro cuadrado estipulado según su avalúo para el año 2011, porque pues no me quedó claro realmente el valor a metro cuadrado a 2011.

Responde: Eh \$950.000 pesos.

Preguntada: Quisiera que me aclarara, y es parte de lo que preguntó el Ministerio Público, cuál fue eh los elementos que usted tuvo para determinar que existía un daño que debía ser indemnizado, teniendo en cuenta que el daño debe ser cierto y que usted misma dice el inmueble estaba destinado a la vivienda, bajo ese entendido, al evento de haber sido indemnizada la señora en el 2013, no entiendo porque se está solicitando un daño emergente y un lucro cesante tasado a 2017.

Responde: Dentro de lo que me pidió el, dentro del proceso, se me pidió, no soy digamos la persona que tenga que decir si hubo el daño o no, solamente calcular los daños, y ya queda en decisión si este daño va ser reparado a las víctimas, o sea yo únicamente lo que hice fue las liquidaciones y mostrarle la realidad basada en unos datos reales de lo que se está exponiendo.

Preguntada: O sea, usted infiere, no sé si razonadamente, que las personas tuvieron que ir a pagar otro arriendo, porque no se puede prever de pronto que con ese dinero la señora hubiera adquirido un inmueble y no hubiese sufragado esos costos de arrendamiento con los cuales usted tasó ese daño emergente.

Responde: Como lo dije anteriormente, el daño emergente es calculado con base en el avalúo que se realizó, partiendo de la base del avalúo del IGAC.

Preguntada: Cuáles son los datos que usted utilizó para obtener ese daño emergente y ese lucro cesante, cuál es el soporte del dato preciso, de donde surge ese daño, que usted calcula.

Responde: El daño emergente y el lucro cesante están liquidados con base en los avalúos de año tras año, y el promedio de esto me da una sumatoria, o seas, partiendo de que haya un daño que reparar, a mí me correspondió sacar estos valores y traerlos acá, pero no puedo decir si realmente, no me correspondía de pronto decir si yo pueda certificar de que hubo un daño, porque no encontré ni la presencia del inmueble.

Preguntada: Debemos entender que usted hizo un cálculo matemático sobre unas fórmulas matemáticas.

Responde: Sí señor."

Finalmente, al corrérsele el traslado de las objeciones por error grave frente al dictamen pericial, la auxiliar de la justicia manifestó:

"Eh acá al doctor, pues, eh, a mí también me hubiese gustado encontrar una construcción donde yo pueda comparar algo real con algo real, pero voy y me encuentro con un terreno ya en demoliciones y tengo que, lo más real que tengo es lo que el IGAC construyó en esa época porque ellos se basaron en los datos que tenían y pudieron tomar las medidas y mirar la forma de construcción, entonces, sería un poco difícil ir a hacer comparación de algo que no existe con lo que existe, ya allí si uno va ahorita y ve las construcciones tienen unos precios al 2017 en construcción nueva muy superiores, esta no era una construcción nueva, no sé en el estado que se encontró, porque ya estaba demolido, y lo más real y lo único real que yo tuve fue el avalúo del Instituto Agustín Codazzi, ahora porque es una entidad muy reconocida, es del Estado y los datos que ellos suministran son los reales, y partiendo de allí; lo que me dice acá el doctor de lucro cesante, fue calculado como les digo con el DTF año tras año también y ahí me dan unos valores que se encuentran en las tablas como el 2011 el

521

lucro cesante serían \$2.884.189, al 2013 \$4.356.079, y así está liquidado uno a uno, lo mismo que el daño emergente."

ii) Ahora bien, en lo que respecta a la inconformidad manifestada por el apoderado judicial de la demandante Carmen Ofelia Cárdenas consistente en que la perito manifestó que el dictamen lo realizó con base en el del IGAC ante la falta de posibilidad de ubicar el inmueble, ante lo cual, considera que no coincide con el avalúo del IGAC, dado que éste estipula que el metro cuadrado tenía un costo de \$1.200.000, por lo que, hay un error, ya que se está avaluando el terreno conforme al avalúo de IGAC que se dio para el garaje, se advierte que, la objeción por error grave presentado tiene vocación de prosperidad, por las razones que se exponen a continuación:

Sea lo primero indicar que, en lo que atañe a los inmuebles objeto de expropiación administrativa de la aquí demandante mediante las Resoluciones Nos. 018 y 019 del 7 de febrero de 2013 demandadas, *por las cuales se ordenó una expropiación por vía administrativa*, el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se refiere a dos predios: (i) el identificado con RT 36304 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648885, ubicado en la AK 10 No. 19-54 Sur Apartamento 201, que corresponde a una vivienda, concretamente a un apartamento; y (ii) el identificado con RT 36312 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648893, ubicado en la AK 10 No. 19-54 Sur GS 03, que corresponde a un garaje (fls. 491 a 523 cdno. no. 1).

Ahora, frente al predio identificado con RT 36304 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648885 ubicado en la AK 10 No. 19-54 Sur Apartamento 201, que corresponde al apartamento, se tiene que, en el "Informe de Avalúo" que contiene el resultado del avalúo frente a dicho inmueble, el IGAC le asignó el valor al metro cuadrado la suma de \$1.200.000 (fl. 521 y 522 vtos. cdno. no. 1). En tanto que, al predio identificado con RT 36312 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648893 ubicado en la AK 10 No. 19-54 Sur GS 03, correspondiente al garaje, se tiene que, en el "Informe de Avalúo" que contiene el resultado del avalúo respecto a este inmueble, el IGAC le asignó el valor al metro cuadrado la suma de \$680.000 (fl. 519 y 520 vtos. *ibidem*).

Ahora bien, durante la exposición del dictamen pericial y al ser interrogada sobre el mismo, la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren manifestó haberse basado en los datos del avalúo realizado por el IGAC, dado que ya el predio no existía al momento en que ella visitó el lugar, particularmente, indica haber tomado el valor del metro cuadrado para el apartamento, y según se observa en el dictamen presentado, tomó la suma de \$985.000 por cada metro cuadrado de construcción para determinar el valor comercial del Apartamento 201 ubicado en la Avenida Carrera 10ª No. 19-54 Sur (fls. 570 a 579 cdno. no. 1).

De lo anterior se tiene que la perito para la elaboración del avalúo del inmueble objeto de expropiación, comete una imprecisión frente al valor del metro cuadrado que asegura fue tomado del avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC en el año 2011, por lo que, en la obtención del precio final del inmueble expropiado se incurrió en contradicción con la fuente que manifiesta haber tomado para realizar el avalúo presentado en esta instancia judicial, careciendo así de soporte la suma de \$985.000 por metro cuadrado de construcción para determinar el valor comercial del Apartamento 201 ubicado en la Avenida Carrera 10ª No. 19-54 Sur, tenida en cuenta por la auxiliar de la justicia para la elaboración del avalúo, pues, solo acompañó con el dictamen pericial el certificado catastral del inmueble, el certificado de tradición y libertad del mismo y el avalúo realizado por el IGAC, que por demás lo allegó incompleto dado que no anexó los informes finales de avalúo de cada uno de los bienes antes descritos, por lo que, la objeción al avalúo presentado por el apoderado judicial de la demandante Carmen Ofelia Cárdenas por este preciso motivo tiene vocación de prosperidad.

iii) En ese mismo sentido, se advierte que, la objeción por error grave formulada por la apoderada de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá - ERU consistente en que no se tomó en su integridad el avalúo dado por el Instituto Agustín Codazzi, sino que básicamente se tomaron unos datos, también tiene vocación de prosperidad, pues, en efecto, constatados los dos avalúos, el realizado por el IGAC (fls. 491 a 523 cdno. no. 1) y el elaborado por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren (fls. 570 a 579 cdno. no. 2), se evidencia, sin hesitación alguna, que la auxiliar

de la justicia, pese haber indicado que se basó en los datos del avalúo realizado por el IGAC, no utilizó toda la información recopilada en el mismo, como tampoco la técnica empleada en ese avalúo de referencia.

Así, es evidente que dentro del avalúo realizado por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren no se estableció con claridad el método utilizado para la obtención del precio final del inmueble expropiado y se incurrió en contradicciones frente al valor del metro cuadrado que asegura fue tomado del avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC en el año 2011, por lo que, en principio este no serviría para desvirtuar la legalidad del avalúo presentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, toda vez que para llegar a demostrar la inexactitud de este último alegada en el escrito de demanda se requiere que por lo menos el nuevo avalúo haya aplicado la misma técnica empleada en el avalúo cuestionado, lo cual no ocurrió en el presente caso.

iv) Ahora bien, en lo que respecta a la inconformidad manifestada por el apoderado judicial de Transmilenio S.A. consistente en que la metodología empleada por la perito no se ajusta a las que establece la ley, se advierte que, la objeción por error grave presentado tiene vocación de prosperidad, por las razones que se exponen a continuación:

El artículo 25 del Decreto 1420 de 1998 estipula los métodos que deben aplicarse para la elaboración de los avalúos que se requieran cuando se trate de los procesos expropiatorios consagrados en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, en los siguientes términos:

"Artículo 25º.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

"Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general." (Resalta la Sala).

Por su parte, el artículo 26 *ibidem* prevé que cuando las condiciones del inmueble objeto de avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo 25 antes transcrito, el evaluador deberá

realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor determinado en el respectivo estudio.

De las normas referidas se tiene entonces que el avalúo para efectos de la aplicación de las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 puede hacerse siguiendo cualquiera de los siguientes métodos:

- (i) De comparación o de mercado.
- (ii) De capitalización o rentas de ingreso.
- (iii) De costo de reposición.
- (iv) Residual.

Ahora bien, las normas para la utilización de los métodos mediante los cuales deben efectuarse los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997 fueron objeto de reglamentación a través de la **Resolución No. 620** del 23 de septiembre de 2008, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la que establece, entre otros aspectos, los métodos o procedimientos para la realización y aplicación de los avalúos de los bienes inmuebles, así como las etapas para la elaboración de avalúos, en los siguientes términos:

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

ARTÍCULO 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

ARTÍCULO 3º. 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 bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

ARTÍCULO 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

527

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

(...)

ARTÍCULO 6º. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente **deben realizarse las siguientes etapas:**

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

4. **Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo.** En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas, se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

(...)

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

(...)." (Se destaca).

Lo anterior pone de presente que en la elaboración de los avalúos ordenados en la Ley 388 de 1997 se deben seguir y aplicar ciertos y específicos parámetros y condiciones que den cuenta y demuestren la

veracidad, legalidad y exigibilidad de la información en ellos consignada, pues, habiendo sido cumplidos tales parámetros y condiciones será claro que el avalúo fue elaborado de acuerdo con las normas que regulan la materia.

No obstante, visto el contenido y alcance de las normas antes transcritas, observa la Sala que, en la elaboración de su dictamen, la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, entre otros aspectos, no desarrolló ni utilización los métodos mediante los cuales deben efectuarse los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, los cuales fueron objeto de reglamentación a través de la **Resolución No. 620** del 23 de septiembre de 2008, "*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*", emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, pese a ello, rindió su dictamen y llegó a la conclusión sobre el avalúo, por ende, no aplicó de manera apropiada las metodologías valuatorias establecidas en la Resolución 620 de 2008, es decir, realizó de manera inapropiada y no ajustada a la ley la valoración del inmueble.

De otra parte, la auxiliar de la justicia no aportó al proceso ninguna prueba de los precisos hechos o elementos de juicio y apoyos técnicos que sustentan su dictamen, pues, como antes se mencionó, si bien durante la exposición del dictamen pericial y al ser interrogada sobre el mismo, la auxiliar de la justicia manifestó haberse basado en los datos del avalúo realizado por el IGAC, dado que ya el predio no existía al momento en que ella visitó el lugar, particularmente, indicó haber tomado de ese avalúo el valor del metro cuadrado para el apartamento, y según se observa en el dictamen presentado, tomó la suma de \$985.000 por metro cuadrado de construcción para determinar el valor comercial del Apartamento 201 ubicado en la Avenida Carrera 10ª No. 19-54 Sur (fls. 570 a 579 cdno. no. 1), lo cierto es que, la perito cometió una imprecisión frente al valor del metro cuadrado que asegura fue tomado del avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC en el año 2011, por lo que, en la obtención del precio final del inmueble expropiado se incurrió en contradicción con la fuente que manifiesta haber tomado para realizar el avalúo presentado en esta instancia judicial, careciendo así de soporte la suma de \$985.000 por metro cuadrado de construcción para determinar el

520

valor comercial del Apartamento 201 ubicado en la Avenida Carrera 10ª No. 19-54 Sur, lo que demuestra que el dictamen pericial rendido carece del soporte técnico puntualmente requerido por la Resolución IGAC 620 de 2008, y en ese orden de ideas, el avalúo realizado por la perito tampoco cumple con los requisitos establecidos en el Decreto 1420 de 1998, el cual exige aportar la fuente de sus premisas y los soportes de sus conclusiones, ya que el dictamen no cuenta con soporte alguno que demuestre el valor de \$985.000 por metro cuadrado de construcción, por lo que, se deduce que el valor indicado es una mera consideración subjetiva o juicio de la perito que carece de respaldo probatorio, por ende, no cumple el procedimiento metodológico en la realización de su dictamen, siendo evidente que la perito realizó de manera inapropiada y no ajustada a la ley la valoración del inmueble, motivo este suficiente para que la objeción por error grave al dictamen pericial manifestada por Transmilenio S.A. tenga vocación de prosperidad.

Adicionalmente, como quiera que indica la perito que al momento en que concurrió a visitar y/o verificar el inmueble, éste ya era un lote sin ningún tipo de construcción, puesto que cuando realizó la visita ya se había hecho la demolición del bien, siendo, para ese momento, las características del mismo un lote de terreno sin ningún tipo de construcción, se tiene que, ante la inexistencia del inmueble para la fecha de la visita, la perito no pudo cumplir con uno de los objetos de este tipo de dictamen y/o avalúo reglado por la Ley 388 de 1997, la Resolución IGAC 620 de 2008 y el Decreto 1420 de 1998, esto es, el de verificar las condiciones del inmueble ubicado en la Carrera 10ª No. 19-54 Sur, Apartamento 201 y el Garaje GS 03 y sus características para determinar el valor real del bien, lo cual, considera la Sala, no se puede cumplir con los registros fotográficos que obra en el expediente, sino que era necesario que la auxiliar de la justicia realizara personalmente la visita al inmueble para efectos de constatar las condiciones reales del bien para así poder rendir un dictamen sobre este aspecto, máxime cuando el numeral 4 del artículo 6º de la Resolución IGAC 620 de 2008 establece que para la elaboración de los avalúos debe hacerse reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. Por lo tanto, ante la destrucción del bien, realmente la perito no podía cumplir con el objeto de

este tipo dictamen, puesto que, no pudo tener en cuenta sus características para efectos de determinar el valor comercial real del bien.

v) Así las cosas, los aspectos antes abordados son suficientes para que las objeciones por error grave al dictamen pericial formuladas por los apoderados judiciales de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá – ERU y la sociedad Transmilenio S.A. tengan vocación de prosperidad, en la medida en que el dictamen rendido por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren no se ajusta a las exigencias y aspectos regulatorios especiales y/o normas que regulan la materia, pues, como se anotó en precedencia, no siguió ni aplicó los parámetros y las condiciones establecidas en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, razón por la cual, no demuestra la veracidad, legalidad y exigibilidad de la información en ellos consignada, esto es, de sus conclusiones. Por ende, se deduce que son meras consideraciones o juicios de valor de la perito, las cuales carecen de valor o sustento probatorio, y en modo alguno sirve para desvirtuar y/o doblegar el Avalúo Comercial realizado por el IGAC que sustenta los actos administrativos demandados.

Por tales circunstancias y razonamientos, la Sala declarará probada las objeciones formuladas por los apoderados judiciales de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá – ERU y la sociedad Transmilenio S.A. contra el dictamen pericial rendido en el proceso de la referencia por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, lo que, consecuentemente conlleva a que el mismo no sea valorado, estimado y/o apreciado en el presente asunto.

vi) Ahora bien, ante la prosperidad de las objeciones formuladas por los apoderados judiciales de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá – ERU y la sociedad Transmilenio S.A., cabe destacar que, en la audiencia realizada el 15 de agosto de 2016, el Magistrado Sustanciador, al momento de fijar los honorarios a la auxiliar de la justicia, le advirtió a la perito que, de prosperar las objeciones, debería reintegrar la suma que le fuera asignada por concepto de honorarios (fl. 651 cdno. no. 2).

Sobre el particular, el artículo 211 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", establece:

"ARTÍCULO 221. HONORARIOS DEL PERITO. En el caso de que el juez decreta un dictamen pericial, los honorarios de los peritos se fijarán en el auto de traslado de las aclaraciones o complementaciones al dictamen, cuando estas han sido solicitadas; o, una vez vencido el término para solicitar las aclaraciones y complementaciones, cuando no se soliciten. Tratándose de los dictámenes presentados directamente por las partes, el juez solo fijará honorarios a los peritos en el caso de que las complementaciones a que haya habido lugar dentro del proceso lo amerite.

Los honorarios de los peritos se señalarán de acuerdo con la tarifa oficial y cuando el dictamen se decreta de oficio se determinará lo que de ellos deba pagar cada parte. En el caso de que se trate de asunto de especial complejidad, la autoridad judicial podrá señalarles los honorarios a los peritos sin sujeción a la tarifa oficial.

Antes del vencimiento del traslado del escrito de objeciones, el objetante deberá presentar al despacho correspondiente, el comprobante del pago de los honorarios a su cargo hecho directamente al perito o los títulos de los depósitos judiciales, los cuales se le entregarán al perito sin necesidad de auto que lo ordene. En caso de inobservancia en el pago de los honorarios de los peritos dentro del término anterior, se entenderá desistida la objeción.

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

De conformidad con la norma transcrita, se tiene que, cuando se declara la prosperidad de la objeción, el perito debe restituir los honorarios **en el porcentaje que determine la providencia que declare la misma**, dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación que se haga de la decisión.

Así, tenemos que, en la forma y términos señalados en el artículo 221 del C.P.A.C.A., se fijaron los honorarios de la perito en cincuenta (50) salarios mínimos legales diarios vigentes, equivalentes a la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE (\$1.229.528), debiendo la misma ser cubierta, por partes iguales, por las partes que objetaron el dictamen.

La parte actora acreditó el pago de los honorarios de la perito, en cuantía de \$430.000, pago efectuado en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia (fl. 730 cdno. no. 2).

En tanto que, la parte demandada, concretamente la sociedad Transmilenio S.A. acreditó el pago de los honorarios de la perito correspondiente a la

parte demandada, en cuantía de \$819.700, pago efectuado en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia (fl. 735 cdno. no. 2).

Así las cosas, ante la prosperidad de las objeciones formulada por los apoderados judiciales de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá - ERU y la sociedad Transmilenio S.A., y teniendo en cuenta que aunque no se ajustó a la normatividad que regula los avalúos en este tema en específico la perito de uno u otro modo sí elaboró y presentó el trabajo a ella encomendado, ello justifica que se le reconozca de manera parcial y/o proporcional una remuneración y/o honorarios por lo realizado, que para el efecto se tendrá el equivalente al cuarenta por ciento (40%) de los honorarios que les fueron previamente fijados y cancelados y/o entregados por la demandante y las entidades públicas demandadas, por ende, la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, deberá reintegrar y/o restituir el valor equivalente al sesenta por ciento (60%) restante de esa suma fijada y recibida como honorarios, es decir, la suma de \$749.820, en las siguientes proporciones: a la demandante Carmen Ofelia Cárdenas la suma de \$258.000, y a la sociedad Transmilenio S.A. la suma de \$419.820, valor y/o monto proporcional al que éstas consignaron por concepto de honorarios de pericia, dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación de la decisión.

4. Análisis de los cargos de nulidad.

A continuación la Sala estudia el mérito de los cargos de nulidad propuestos por la parte actora, que como ya se relató, la demandante pretende la declaratoria de nulidad parcial de las Resoluciones Nos. 018 y 019 del 7 de febrero de 2013, por las cuales se ordenó la expropiación por vía administrativa, expedidas por la Directora Técnica de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá - ERU, en cuanto al precio indemnizatorio reconocido en esos actos administrativos; por cuanto que, dichos actos, incurren en infracción y/o violación de los artículos 58 de la Constitución Política, 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, y 10 de la Resolución 620 de 2008; pero además, en trasgresión del *derecho al debido proceso y falsa motivación*, siendo del caso advertir que, estos últimos cargos, la parte actora no los paletó en el concepto de la violación, sino en el acápite de hechos de la demanda, no obstante, en primacía del derecho sustancia

530

sobre las formalidades, la Sala, resolverá los mismos bajo el estudio de cargos de nulidad.

4.1 Transgresión al derecho al debido proceso.

Indica la demandante que las ofertas de compra expedidas por la ERU, se estructuraron a la luz del artículo 66 de la Ley 388 de 1997, estipulando un término de 30 días hábiles con el fin de llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, de lo contrario la ERU procedería a la expropiación por vía administrativa.

Destaca que el derecho al debido proceso se haya vulnerado, en la medida que no se respetaron los términos procesales legalmente previstos, pues, entre la resolución de plantea la oferta sobre el bien y el acto administrativo por el cual se ordena la expropiación del bien, transcurrieron más de tres meses, situación que asegura desdibuja por completo el proceso de expropiación y además desencadena en la situación comentada en precedencia.

De otra parte, asegura que como propietaria del predio, por no aceptar la oferta de compra de la ERU, ha tenido que asumir varios perjuicios adicionales, los cuales resultan abismales en comparación con la irrisoria tasación del daño emergente y lucro cesante previstas por las Resoluciones 018 y 019 del 3 de febrero 2013, pues, una vez en firme los actos administrativos, y en vista de los plazos perentorios establecidos para la entrega de los predios, celebró negocio de compraventa de inmueble con el fin de residir en el mismo, pero sobre la promesa realizada por la ERU que el pago correspondiente a la expropiación se realizará en un plazo de 10 días hábiles, por lo que, ante el incumplimiento de la obligación de pago de las entidades distritales, generó la exigencia por parte del vendedor del nuevo bien la exigencia de la cláusula penal, por el no pago oportuno.

Frente a esos argumentos de censura la Sala considera:

a) En primer lugar, se debe indicar que, la entidad demandada inicialmente expidió las **Resoluciones Nos. 116 y 124** del 27 de agosto de 2012, a través de las cuales se determinó la adquisición de unos

inmuebles por el procedimiento de expropiación administrativa, se formuló oferta de compra y se realizaron unos reconocimientos económicos (fls. 58-65 y 287-294 vtos. cdno. antecedentes administrativos), actos administrativos que fueron notificados personalmente a la aquí demandante, en calidad de propietaria de los inmuebles ubicados en la AK 10 No. 19-54 Sur Ap 201 y AK 10 No. 19-54 Sur GJ 03, el 5 de septiembre de 2012 (fls. 65y 294 *ibidem*). Luego, el día 7 de febrero de 2013, emitió las Resoluciones Nos. 018 y 019 del 7 de febrero de 2013, por las cuales se ordenó la expropiación por vía administrativa, las cuales fueron notificadas personalmente al apoderado de la propietaria el día 19 de febrero de 2013.

b) Ahora bien, cabe destacar que, en relación con la figura de la enajenación voluntaria dentro del proceso de expropiación por vía administrativa, los artículos 66 y 68 de la Ley 388 de 1997 disponen lo siguiente:

"Artículo 66°.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. (...).

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

(...)"

De conformidad con las normas transcritas, se tiene que la determinación de que la expropiación se hará por la vía administrativa debe tomarse mediante la expedición de un acto administrativo el cual debe notificarse al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera, acto que constituirá además la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria y, si transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo mencionado 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.

c) Complementariamente el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 contempla que el acto que determine el carácter administrativo de la expropiación debe indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 *ibidem*, 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.

d) En el caso bajo estudio, como antes se señaló, la entidad demandada inicialmente expidió las **Resoluciones Nos. 116 y 124** del 27 de agosto de 2012, a través de las cuales se determinó la adquisición de unos inmuebles por el procedimiento de expropiación administrativa, se formuló oferta de compra y se realizaron unos reconocimientos económicos (fls. 58-65 y 287-294 vtos. cdno. antecedentes administrativos), actos administrativos que fueron notificados personalmente a la aquí demandante, en calidad de propietaria de los inmuebles ubicados en la AK 10 No. 19-54 Sur Ap 201 y AK 10 No. 19-54 Sur GJ 03, el 5 de septiembre de 2012 (fls. 65y 294 *ibidem*), y en cuyo artículos segundo de la parte resolutive se determinó en iguales términos lo siguiente:

"ARTÍCULO SEGUNDO: OFERTA DE COMPRA. De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria del inmueble objeto de adquisición, para cuyo efecto se cuenta con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente resolución. Si transcurrido dicho plazo, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, o si suscrito éste el propietario incumpliere cualquiera de sus estipulaciones, LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA procederá a la expropiación por la vía administrativa a favor de la EMPRESA DE TRANSPORTE DEL TERCER MILENIO - TRANSMILENIO S.A., según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997." (fls. 60 y 289 cdno. cdno. antecedentes administrativos).

Por lo tanto, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia la entidad demandada otorgó el término de 30 días a los propietarios para llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria del inmueble objeto de expropiación dándose así cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 66 y 68 de la Ley 388 de 1997 que rigen la expropiación por vía administrativa.

e) Cabe resaltar que los artículos 66 a 68 de la Ley 388 de 1997 en ninguna parte establecen que la resolución que ordene la expropiación por vía administrativa deba ser expedida en el término de 30 días o dentro de los 30 días establecido en esa norma, ya que, lo que tales normas estipulan es que antes de expedirse el acto de expropiación de una propiedad las partes pueden llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, es decir, un consenso para que el propietario del inmueble enajene o venda voluntariamente su inmueble, fijándose para ello un término específico (30 días desde la notificación de la oferta de compra), acuerdo que se concreta con un contrato de promesa de compraventa, es decir, que los 30 días se le conceden al interesado para manifestarse y/o pronunciarse frente a la oferta, por ende, la entidad solo queda habilitada para expedir el respectivo acto administrativo ordenando la expropiación una vez se cumpla ese término establecido en favor de propietario del bien. No obstante, las normas referidas no estipulan término alguno para que la entidad, una vez vencido los 30 días que se le conceden al interesado para manifestarse frente a la oferta, emita el acto administrativo de expropiación.

f) En esos términos, en el presente asunto, habiéndose expedido las Resoluciones Nos. 018 y 019, por las cuales se ordenó la expropiación por vía administrativa, el 7 de febrero de 2013, no se evidencia que se haya transgredido el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, ni el debido proceso, pues, como se anotó, los 30 días a que hace referencia la norma se le conceden es al interesado para manifestarse y/o pronunciarse frente a la oferta, por ende, la entidad solo queda habilitada para expedir el respectivo acto administrativo ordenando la expropiación una vez se cumpla ese término establecido en favor de propietario del bien, no obstante, la norma referida no estipula término alguno para que la entidad, una vez vencido los 30 días que se le conceden al interesado para manifestarse frente a la oferta, emita el acto administrativo de expropiación.

g) De otra parte, en lo que respecta a los supuestos perjuicios adicionales alegados por la parte actora, se tiene que, la demandante solo se limitó a manifestarlo, pero no allegó medio de prueba alguno que permita evidenciar que, efectivamente le fue exigida la cláusula penal en virtud del incumplimiento del negocio de compraventa del inmueble que pretendía

532

adquirir para habitar, ni muchos que ese supuesto incumplimiento se haya derivado del actuar de las entidades públicas demandadas; perjuicio que tampoco se infiere o se deduce del testimonio rendido por el señor César Germán Espinoza, quien, en declaración rendida en diligencia del día 27 de septiembre de 2016 (fls. 534 a 540 cdno. no. 1) manifestó haber acompañado y/o asesorado a la aquí demandante en el proceso de adquisición inmueble que pretendía adquirir, pues, en ningún momento de su declaración el testigo manifestó que a la señora Carmen Ofelia Cárdenas se le haya exigido clausula penal alguna, es más, cuando fue indagado sobre cuánto costó el apartamento nuevo o el inmueble nuevo, este respondió: "*Aproximadamente \$110.000.000 excluido la comisión que yo cobré por la asesoría y el acompañamiento que le realicé a la señora Carmen Ofelia*", sin mencionar gasto adicional por otro concepto o por cláusula penal de incumplimiento.

h) Por lo expuesto, el cargo de transgresión al derecho al debido proceso no tiene vocación de prosperidad.

4.2 Falsa motivación.

Aduce la parte actora que las resoluciones emitidas incurren en *falsa motivación* y a la vez se encuentran viciados de nulidad, por las siguientes razones: a) *De los métodos empleados para la valoración de los bienes*; b) *La desatención a la ubicación estratégica del inmueble*; c) *Los supuestos del derecho a la expropiación en el marco de la política "Bogotá humana"*; d) *El valor real del bien en el mercado*, y e) *Sobre el valor desactualizado del bien objeto de expropiación*, conforme a las razones expuestas en el acápite de hechos de esta providencia.

Frente a esos argumentos de censura la Sala considera:

4.2.1 De los métodos empleados para la valoración de los bienes y violación del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008.

Debe advertir la Sala que, los dos cargos enunciados serán analizados de manera conjunta, dada la relación que tienen entre sí, ya que en ambos se cuestiona el método empleado para la valoración de los bienes expropiados.

Así, tenemos que, en el cargo de *falsa motivación* por los métodos empleados para la valoración de los bienes, se alega que el Instituto geográfico Agustín Codazzi para la elaboración del informe y/o tasación del valor del bien inmueble a expropiar administrativamente, estableció que los métodos aplicados son el de comparación de mercado para hallar el valor del suelo y el método de reposición para establecer el valor de la construcción; sin embargo, sólo se hace a través de comparación de mercado con inmuebles similares o semejantes en estado de conservación y edad, bajo el entendido que busca determinar un valor integral por la situación jurídica en que se encuentra el bien, información que no se aportó, ni se tuvo en cuenta al momento de la expedición de las resoluciones reprochadas. Configurándose así, una grave falacia para la expedición de las resoluciones demandadas.

De otra parte, alega una supuesta violación del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008, asegurando que se produjo una interpretación errónea del mismo, pues, si bien se indica que el valor del terreno y de la construcción deben ser analizados en forma independiente, este fue uno de los argumentos pilares para contrariar el mal empleo de los métodos para la valoración del bien, de manera que si bien es cierto dicha norma prescribe esta idea, no es menos cierto que ello no ha de ser óbice para la desmejora o la valorización desacertada efectuada por el IGAC coadyuvada por la ERU y cimiento de las resoluciones que se impugnan.

Frente a esos argumentos de censura la Sala considera:

1) El artículo 25 del Decreto 1420 de 1998 estipula los métodos que deben aplicarse para la elaboración de los avalúos que se requieran cuando se trate de los procesos expropiatorios consagrados en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, en los siguientes términos:

"Artículo 25º.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

"Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general." (Resalta la Sala).

2) Por su parte, el artículo 26 *ibidem* prevé que cuando las condiciones del inmueble objeto de avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo 25 antes transcrito, el evaluador deberá realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor determinado en el respectivo estudio.

3) De las normas referidas se tiene entonces que el avalúo para efectos de la aplicación de las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 puede hacerse siguiendo cualquiera de los siguientes métodos:

- (i) De comparación o de mercado.
- (ii) De capitalización o rentas de ingreso.
- (iii) De costo de reposición.
- (iv) Residual.

4) Las normas metodológicas para la utilización de los mecanismos por los cuales deben efectuarse los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997 fueron objeto de reglamentación a través de la Resolución No. 762 del 23 de octubre de 1998 que, a su vez, fue derogada por la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5) En este caso concreto la Directora Técnica de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. a través de la Resolución No. 019 del 7 de febrero de 2013 ordenó la expropiación por vía administrativa en favor de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio – Transmilenio S.A. del inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur Apt 201 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 11, Chip AAA0001UOYN y Matrícula Inmobiliaria 50S-648885 en un área privada de terreno de 81,290 M2, de propiedad de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, coeficiente de propiedad 12.12%, estableciéndose como valor del precio indemnizatorio la suma de \$98.585.353, el cual incluye lo siguiente: el valor de \$97.548.000, por concepto de valor comercial del inmueble, la suma de \$657.353 por concepto de daño emergente y la cantidad de \$380.000 por concepto de lucro cesante, conforme al Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-51 del 4 de octubre de 2011, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (fís. 94 a 98 vtos. cdno. antecedentes administrativos).

Así mismo, la Directora Técnica de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. a través de la Resolución No. 018 del 7 de febrero de 2013 ordenó la expropiación por vía administrativa en favor de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio – Transmilenio S.A. del inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur GS 03 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 3, Chip AAA0001UPHY y Matrícula Inmobiliaria 50S-648893 en un área privada de 12,50 M2, de propiedad de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, estableciéndose como valor total del precio indemnizatorio por el garaje la suma de \$8.500.000, conforme al Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-59 del 4 de octubre de 2011, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (fls. 185 a 188 vtos. cdno. antecedentes administrativos).

6) Como se anotó, el precio indemnizatorio tuvo como fundamento el Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-51 del 4 de octubre de 2011 para el inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur Ap 201 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 11, Chip AAA0001UOYN y Matrícula Inmobiliaria 50S-648885 y, el Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-59 del 4 de octubre de 2011 para el inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur GS 03 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 3, Chip AAA0001UPHY y Matrícula Inmobiliaria 50S-648893, elaborados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los cuales, junto con los demás documentos que lo integran, reposan en el expediente en los folios 491 a 523 vtos. del cdno. no. 1 del expediente.

7) Ahora bien, la Resolución No. 620 de 2008 *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"*, expedida por el IGAC, establece, entre otros aspectos, los siguientes métodos o procedimientos para la realización y aplicación de los avalúos de los bienes inmuebles, en los siguientes términos:

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

(...)

ARTÍCULO 3o. 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 bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

(...).

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

(...)

ARTÍCULO 13. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

PARÁGRAFO 1o. Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y **corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.**

PARÁGRAFO 2o. Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante. (Negrillas adicionales).

De las citadas normas se desprende lo siguiente:

(i) El método de comparación o de mercado es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

(ii) El 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 bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. El método de costo de reposición se utiliza para obtener el costo total de la construcción.

(iii) Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma

independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

8) Así, tenemos que, en lo que atañe a los inmuebles objeto de expropiación administrativa de la aquí demandante, mediante las Resoluciones Nos. 018 y 019 del 7 de febrero de 2013 demandadas, *por las cuales se ordenó una expropiación por vía administrativa*, el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se refiere a dos predios: (i) el identificado con RT 36304 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648885, ubicado en la AK 10 No. 19-54 Sur Apartamento 201, que corresponde a una vivienda, concretamente a un apartamento; y (ii) el identificado con RT 36312 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648893, ubicado en la AK 10 No. 19-54 Sur GS 03, que corresponde a un garaje (fls. 491 a 523 cdno. no. 1), en cuyos "Informe de Avalúo" emitido para cada uno de ellos, se precisó cuál fue la metodología utilizada para establecer el valor comercial del bien, precisándose para el efecto, frete cada uno de ellos, el *método de comparación o de mercado*, pero además, se indicó que los predios corresponden a la tipología de propiedad horizontal.

En efecto, frente al predio identificado con RT 36304 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648885, ubicado en la AK 10 No. 19-54 Sur Apartamento 201, en el Informe de Avalúo 8002011ER8735-51 del 4 de octubre de 2011, se indicó:

"(...)

8. METODOLOGÍA.

Método de Mercado: *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.*

No. Datos: 11

Ubicación de los datos: "Sociego", "Ciudad Jardín Sur", "Country Sur", "Velodromo", "Luna Park" y "Veinte de Julio".

(...)." (fl. 521 vto. cdno. no. 1).

En tanto que, frente al inmueble identificado con RT 36312 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-648893, ubicado en la AK 10 No. 19-54 Sur GS 03, en el Informe de Avalúo 8002011ER8735-59, se dijo:

"(...)

8. METODOLOGÍA.

Método de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

No. Datos: 2

Ubicación de los datos: "Velodromo",

(...)." (fl. 519 vto. cdno. no. 1).

En esos términos, no le asiste razón a la parte actora cuando asegura que el IGAC estableció como métodos aplicables al caso el de *comparación de mercado* para hallar el valor del suelo y el *método de reposición* para establecer el valor de la construcción, pues, constatados el Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-51 del 4 de octubre de 2011 emitido para el inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur Apt 201 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 11, Chip AAA0001UOYN y Matrícula Inmobiliaria 50S-648885 y, el Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-59 del 4 de octubre de 2011, emitido o para el inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur GS 03 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 3, Chip AAA0001UPHY y Matrícula Inmobiliaria 50S-648893, elaborados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los cuales reposan en el expediente en los folios 519-520 y 521-522 vtos. del cdno. no. 1 del expediente, se constata que solo se hace referencia al *método de mercado* para buscar establecer el valor comercial del bien.

9) Ahora, en lo que respecta a la inconformidad consistente en que no se aportó la información de comparación de mercado con inmuebles similares o semejantes al momento de la expedición de las resoluciones reprochadas, se advierte que, contrario a lo manifestado por la demandante, a folios 510 a 518 vtos. del cuaderno número 1 del expediente, se evidencia los estudios de mercado que echa de menos la parte actora y que sirven de soporte al avalúo comercial elaborado por el IGAC frente a los bienes expropiados a la aquí demandante, razón suficiente para que este motivo de cesura no tenga vocación de prosperidad.

10) En ese orden, como quiera que el inmueble objeto de estudio estaba sometido a régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la

construcción, para este caso en concreto, no debían ser analizados en forma independiente como lo pretende la parte actora, por lo que, para evaluar la construcción era dable aplicar el *método de comparación o de mercado* para establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables, por ende, no era necesario acudir al *método de costo de reposición* para establecer el valor de la construcción, puesto que, el mismo aplicaba en caso de que los inmuebles no estuvieran sujetos al régimen de propiedad horizontal, lo que no ocurre en el presente asunto, pues, como se anotó, los predios correspondían a la tipología de propiedad horizontal, luego, el método utilizado por el IGAC era apropiado para establecer el valor comercial del bien en el presente caso, por ende, no se evidencia que se haya presentado una violación, por indebida interpretación, del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008.

11) Por lo expuesto, este argumento de censura no tiene vocación de prosperidad.

4.2.2 La desatención a la ubicación estratégica del inmueble.

Aduce la demandante que en el avalúo realizado por el IGAC se debió tener en cuenta vías bastante importantes, próximas y muy cercanas a los bienes objeto de expropiación que no fueron tenidas en cuenta para la ubicación y la condición privilegiada del inmueble objeto de expropiación. Por lo que, no hubo consideración por parte del evaluador y mucho menos de la Empresa de Renovación Urbana, en la situación de acceso a los bienes, punto fundamental para determinar el valor del mismo.

Frente a esos argumentos de censura la Sala considera:

El artículo 61 de la Ley 388 de 1997, prescribe:

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

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

(...)." (Negrillas y subrayado fuera de texto).

En tanto que, el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, establece:

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

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

La destinación económica del inmueble.

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

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

Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

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

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

La estratificación socioeconómica del bien."

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

7. La estratificación socioeconómica del inmueble

B. Para las construcciones:

El área de construcciones existentes autorizadas legalmente

*Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
Las obras adicionales o complementarias existentes*

La edad de los materiales

El estado de conservación física

La vida útil económica y técnica remanente

La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido

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

(...)." (Destaca la Sala).

De conformidad con las normas transcritas, el valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica. Pero además, en cuanto al predio como tal, para lo que interesa en este punto de censura, se deben establecer y/o tener en cuenta, la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo y/o normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio; la destinación económica del inmueble; la estratificación socioeconómica del bien; aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma; clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección; tipo de construcciones en la zona; dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte. Aspectos estos que fueron indicados en el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, tal como se constata en los folios 491-500, 519 y vto. y 521 y vto. del cuaderno número 1 del expediente.

Ahora bien, frente a las particularidades de este punto de censura, cabe destacar que, en el acápite de "Descripción General del Sector", el IGAC se refirió de manera concreta a la delimitación del sector; actividad predominante, estratificación socioeconómica, vías de acceso e influencia del sector (Metropolitanas: Avenida Carrera 10ª – Avenida Fernando Mazuera y Avenida Calle 20 Sur – Avenida Primera de Mayo y Locales: Calles 17, 15, 15A, 14 Sur y Carreras 9A, 9 y 7); infraestructura urbana, donde se especificó, entre otras cosas, que el sector cuenta con infraestructura de parques locales y zonales suficiente, con hospitales, colegios públicos y privados, centros de cultos, universidades y sistema de transporte masivo Transmilenio (fls. 495 vto. y 496 cdno. no. 1).

De conformidad con lo expuesto, se tiene que avalúo realizado por el IGAC, en la Descripción General del Sector cumple con los parámetros legales establecidos en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998.

Por lo anterior, este argumento de censura no tiene vocación de prosperidad.

4.2.3 Los supuestos del derecho a la expropiación en el marco de la política "Bogotá humana".

Aduce la parte actora que debió tenerse en cuenta por la administración que, a su dada su edad, las entidades bancarias no desembolsan crédito alguno en su favor, hecho que complicaría su transición a un lugar que responda a sus necesidades, frente a lo cual, se advierte que, los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 21 y 22 del Decreto 1420 de 1998, transcritos en el punto anterior, establecen los presupuestos y/o características que se deben tener en cuenta al momento de establecerse o determinarse el valor comercial del bien objeto de expropiación, parámetros entre los cuales no se encuentran los advertidos por la parte actora en este argumento de censura, así, aspectos como la edad de las personas, la formación académica, ingresos, su facilidad de acceder a créditos financieros y profesión no son elementos establecidos por el ordenamiento jurídico para establecer el precio del inmueble, razón suficiente para que este argumento de censura no tenga vocación de prosperidad.

4.2.4 El valor real del bien en el mercado.

Asegura la parte actora que el dictamen del IGAC no tuvo presente la realidad del mercado del inmueble en el sector, pues, el valor previsto en los actos administrativos dista enormemente de su costo real.

Frente a esos argumentos de censura la Sala considera:

1) En primer lugar, debe advertirse que según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 el ordenamiento del territorio comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas emprendidas por las entidades territoriales que suponen el ejercicio de una función pública cuyo objetivo es complementar la planificación económica y social

con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

En desarrollo de tales acciones y para el cumplimiento de los fines del Estado las entidades estatales pueden requerir el acceso a bienes de propiedad de los particulares quienes, en cumplimiento del principio de primacía del interés general deben ceder a tal necesidad, todo ello siempre que se trate de motivos de utilidad pública o interés social.

2) Al respecto el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 prevé los motivos de utilidad pública en los siguientes términos:

"Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;*
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;*
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;*
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;*
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;**
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;*
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;*
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;*
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;*
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;*
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;*
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;*
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes". (Se destaca).*

3) En los términos del artículo 63 de esa misma ley se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos o inmuebles, conforme a las reglas señaladas en la Ley 388 de 1997, cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en el artículo 58 antes transcrito.

4) Dentro del trámite de expropiación por vía administrativa 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 *ibidem*, 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-, valor comercial que 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.

5) En ese sentido el artículo 25 del Decreto 1420 de 1998 estipula los métodos que deben aplicarse para la elaboración de los avalúos que se requieran cuando se trate de los procesos expropiatorios consagrados en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, en los siguientes términos:

"Artículo 25º.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

"Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general." (Resalta la Sala).

6) Por su parte, el artículo 26 *ibidem* prevé que cuando las condiciones del inmueble objeto de avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo 25 antes transcrito, el evaluador deberá realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor determinado en el respectivo estudio.

7) De las normas referidas se tiene entonces que el avalúo para efectos de la aplicación de las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 puede hacerse siguiendo cualquiera de los siguientes métodos:

- (i) De comparación o de mercado.
- (ii) De capitalización o rentas de ingreso.
- (iii) De costo de reposición.
- (iv) Residual.

8) Las normas metodológicas para la utilización de los mecanismos por los cuales deben efectuarse los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997 fueron objeto de reglamentación a través de la Resolución No. 762 del 23 de octubre de 1998 que, a su vez, fue derogada por la Resolución No. 620 del 23 septiembre de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

9) De manera especial el Consejo de Estado ha decantado que el titular del derecho de propiedad del bien expropiado tiene derecho a recibir una indemnización plena de carácter reparatorio que comprenda tanto el valor del bien expropiado como los demás perjuicios que se le hubieren causado; aunado a lo anterior también ha destacado que el valor de la indemnización no puede ser superior a los perjuicios realmente causados, de manera que es una obligación del titular del derecho probar el carácter cierto del daño.

En efecto, el Consejo de Estado² ha considerado:

"(...)

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, garantiza la intangibilidad de la propiedad privada y de los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles. En su inciso 4º, modificado por el Acto Legislativo Nº 1 de julio 30 de 1999, se establece sin embargo que, "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Ésta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contencioso-administrativa, incluso respecto del precio".

² Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, CP Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta, sentencia de 14 de mayo 2009, radicación no. 05001-23-31-000-2005-03509-01.

En ese orden de ideas, cuando un particular se ve constreñido por el Estado a transferirle una porción de su patrimonio por motivos de utilidad pública o de interés social debidamente determinados por el legislador, tiene derecho al pago de una indemnización de carácter reparatorio y pleno, que comprenda tanto el valor del bien expropiado, como el que corresponda a los demás perjuicios que se le hubieren causado, tal como lo han precisado en forma reiterada la H. Corte Constitucional y el H. Consejo de Estado.

(...)

El Pacto de San José de Costa Rica, relativo a los derechos económicos y sociales, que por virtud de lo dispuesto en el artículo 94 de la Constitución Política de 1991 forma parte del llamado «bloque de constitucionalidad», prevé igualmente en su artículo 21.2 el pago de una indemnización previa y justa que cubra la totalidad de los perjuicios que se deriven de la transferencia forzada de un bien de dominio privado en favor del Estado. Lo anterior significa que el valor que se determine con esa finalidad, debe ser comprensivo de todas las ablaciones patrimoniales causadas, de tal suerte que las mismas sean objeto de una reparación integral. Por lo mismo, en la determinación del quantum indemnizatorio debe tenerse especial cuidado en no rebasar, en uno u otro sentido, la línea divisoria que marca las fronteras entre el enriquecimiento y el menoscabo.

(...)

Partiendo de las anteriores consideraciones, La H. Corte Constitucional, mediante sentencia C-153 de 1994 señaló que el quantum de la expropiación debe abarcar, además del valor del bien expropiado, el de "...los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación". Y agrega: "Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista en el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado."

En esa misma línea de pensamiento, el destacado administrativista argentino MANUEL MARÍA DíEZ, señala que "[...] la suma a pagar debe cubrir exactamente el daño que se irroge al propietario, sin que éste se empobrezca ni enriquezca, en la medida que tal resultado pueda razonablemente alcanzarse."

En sintonía con la anterior apreciación, el profesor RAFAEL BIELSA comenta que "La reparación integral debe ser justa y razonable" y continúa diciendo, "...«el justiprecio» es el que representa y restablece el equilibrio, no, desde luego, nominalmente, sino realmente, efectivamente."

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

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

Por otra parte, no sobra precisar que para poder obtener la reparación de los daños accesorios que hubieren podido consumarse con la expropiación, es indispensable que los mismos sean ciertos y que exista necesariamente un nexo de causalidad entre ellos y la decisión administrativa mediante la cual se decretó la expropiación.

El carácter 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 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.

Los anteriores comentarios llevan a señalar que los daños ajenos a la pérdida del derecho de dominio, deben ser acreditados en el proceso por quien reclama su resarcimiento, ya sea por tratarse de lesiones ya causadas o de daños que si bien no se han producido todavía, existe un alta probabilidad en torno a su ocurrencia.

(...)." (Negrilla fuera de texto).

10) En este caso concreto la Directora Técnica de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. a través de la Resolución No. 019 del 7 de febrero de 2013 ordenó la expropiación por vía administrativa en favor de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio – Transmilenio S.A. del inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur Apt 201 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 11, Chip AAA0001UOYN y Matrícula Inmobiliaria 50S-648885 en un área privada de terreno de 81,290 M2, de propiedad de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, coeficiente de propiedad 12.12%, estableciéndose como valor del precio indemnizatorio la suma de \$98.585.353, el cual incluye lo siguiente: el valor de \$97.548.000, por concepto de valor comercial del inmueble, la suma de \$657.353 por concepto de daño emergente y la cantidad de \$380.000 por concepto de lucro cesante, conforme al Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-51 del 4 de octubre de 2011, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (fls. 94 a 98 vtos. cdno. antecedentes administrativos).

Así mismo, la Directora Técnica de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. a través de la Resolución No. 018 del 7 de febrero de 2013 ordenó la expropiación por vía administrativa en favor de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio – Transmilenio S.A. del inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur GS 03 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 3, Chip AAA0001UPHY y Matrícula Inmobiliaria 50S-648893 en un área privada de 12,50 M2, de propiedad de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, estableciéndose como valor del precio indemnizatorio la suma de \$8.500.000, conforme al Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-59 del 4 de octubre de 2011, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (fls. 185 a 188 vtos. cdno. antecedentes administrativos).

11) Como se anotó, el precio indemnizatorio tuvo como fundamento el Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-51 del 4 de octubre de 2011 para el inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur Ap 201 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 11, Chip

AAA0001UOYN y Matrícula Inmobiliaria 50S-648885 y, el Informe Técnico de Avalúo No. 80002011 ER 8735-59 del 4 de octubre de 2011 para el inmueble ubicado en la AK 10 19-54 Sur GS 03 de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula catastral 20S 8A 15 3, Chip AAA0001UPHY y Matrícula Inmobiliaria 50S-648893, elaborados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los cuales, junto con los demás documentos que lo integran, reposan en el expediente en los folios 491 a 523 vtos. del cdno. no. 1 del expediente.

12) Al analizar el contenido del avalúo elaborados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC se observa que, el mismo se realizó de conformidad con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y la Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008, y que el precio indemnizatorio se estableció utilizando el método comparativo o de mercado considerando el estudio de las ofertas o transacciones a la época del avalúo, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo (Tabla de mercado por zona económica – folios 510 a 518 vtos. cdno. no. 1), desatándose que la propiedad correspondía al régimen de propiedad horizontal.

13) De conformidad con lo expuesto, se considera que la indemnización realizada por la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá - ERU estuvo debidamente soportada en un avalúo que cumplía con parámetros legales establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.

14) Ahora bien, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha determinado que en el proceso de expropiación también hay lugar al reconocimiento de una indemnización por daño emergente y el lucro cesante siempre y cuando sean ciertos y exista un nexo de causalidad entre esos daños y la decisión administrativa mediante la cual se decretó la expropiación, pues, la simple conjetura o suposición no puede dar lugar a una indemnización.

En efecto, esa alta corporación ha precisado lo siguiente³:

"De conformidad con lo anterior, para que la indemnización que se reconozca comprenda el daño emergente y lucro cesante que hubieren podido causarse con la

³ Consejo de Estado, Sala de lo Contenciosos Administrativo, Sección Primera, sentencia de 31 de mayo de 2018, expediente no. 25000-23-24-000-2008-00074-02, CP María Elizabeth García González.

expropiación, es indispensable que los mismos sean ciertos y que exista un nexo de causalidad entre dichos daños y la decisión administrativa mediante la cual se decretó la expropiación, pues la simple conjetura o suposición no puede dar lugar a una indemnización."

Así mismo, la jurisprudencia del Consejo de Estado citada en el numeral 9 de estas consideraciones ha destacado y precisado que el valor de la indemnización no puede ser superior a los perjuicios realmente causados, de manera que es una obligación del titular del derecho –en este caso de la parte actora- probar el carácter cierto del daño.

No obstante, la parte actora sustenta sus pretensiones en un (1) avalúo comercial realizado en esta instancia judicial por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, sin embargo, ese avalúo fue objeto de estudio en el acápite de **"decisión de las objeciones por error grave del dictamen pericial de la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren"**, declarándose prósperas la objeciones por error grave formuladas contra el mismo, y por lo tanto, se desestimó la valoración de los mismos en esta providencia, razón por la cual, forzoso es concluir que, los mayores valores que reclama la demandante a consecuencia de la expropiación vía judicial del inmueble en sede judicial, no están llamados a prosperar, como quiera que, la actora no aportó ni allegó otro medio de prueba de carácter técnico que permita cuestionar y doblegar el Avalúo Comercial realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual soporta y/o fundamenta los actos administrativos demandados, y los testimonios de los señores Jaime Enrique Rodríguez Coy y Cesar Germán Espinoza Montañeda no resultan ser el medio de prueba idóneo para refutar dicho avalúo, máxime cuando dichos testigos no sustentan o justifican un mayor valor del bien objeto de expropiación que nos ocupa, como tampoco frente a los perjuicios (daño emergente y lucro cesante), ni señalan y sustentan suma alguna.

Si bien la figura de la expropiación comporta necesariamente la obligación de indemnizar de manera integral el daño, sin pecar por exceso o por defecto, para poder obtener la reparación de los perjuicios accesorios que hubieren podido consumarse con la expropiación es indispensable que estos sean ciertos y que exista necesariamente un nexo de causalidad entre ellos y la expropiación, pues, es claro que las lesiones de carácter eventual o hipotético no pueden ser objeto de reparación o compensación.

Por ello existe la carga para el propietario de acreditar la existencia y certeza de los perjuicios alegados y su valor con ocasión de la expropiación; en ese orden de ideas, el avalúo que fue decretado y practicado en esta instancia judicial debía cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto 1420 de 1998, y como quiera que el mismo fue desestimado por no cumplir con dicha normativa y sin los soportes que justificaran el avalúo comercial presentado, se tiene, en modo alguno, el demandante desvirtúa el precio indemnizatorio establecido con fundamento en el dictamen presentado por el IGAC.

15) Por lo expuesto, este argumento de censura no tiene vocación de prosperidad.

4.2.5 El valor real del bien en el mercado.

Indica la demandante que no previó la Empresa de Renovación Urbana el bastante desactualizado valor del bien objeto de expropiación por el transcurrir del tiempo: La fecha de elaboración del avalúo expedido por el IGAC es del 4 de octubre de 2011. Es decir que para la fecha de emisión de la providencia por la cual se ordena la expropiación transcurrió más de un (1) año y dos (2) meses, por lo que, cabe preguntarse si existe yerro debido a que el valor de un inmueble en Bogotá no es el mismo al cabo de un año o más. De manera que se encuentra desproporcionado el avalúo del bien, dado que entre la expedición de este y la emisión de la resolución de expropiación el valor se incrementa considerablemente, situación que merecía ser considerada por la ERU, dado que menoscaba flagrantemente los derechos que le asisten a la aquí demandante.

Frente a esos argumentos de censura la Sala considera:

Respecto a la vigencia de los avalúos, tenemos lo siguiente:

- El **Decreto 1420 de 1998**, "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúo", prescribe:

"(...)

Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

(...)” (Negrillas y subrayado de la Sala).

- Por su parte, el **Decreto 422 de 2000**, "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999", establece:

"(...)

ARTÍCULO 2º-Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1º del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

(...)

7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

(...)” (Se destaca).

Conforme a las normas transcritas, se tiene que, en efecto, como lo indicó la parte actora, la vigencia del avalúo es de un (1) año, término que, conforme a lo establece el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, se cuenta y/o transcurre desde la fecha de expedición del avalúo o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación del mismo.

Precisado lo anterior, en el caso bajo estudio, tenemos que el Avalúo Comercial realizado por el IGAC en el caso bajo estudio visible a folios 491 a 523 vtos. del cuaderno número 1 del expediente, fue realizado el 4 de octubre de 2011. Así las cosas, de conformidad con el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, se tiene que, el término de vigencia de un (1) año del Avalúo, transcurrió del 4 de octubre de 2011 hasta el 4 de octubre de 2012.

Ahora bien, las Resoluciones Nos. 116 y 124, por medio de las cuales se determinó la adquisición de unos inmuebles por el procedimiento de expropiación administrativa, se formuló oferta de compra y se realizaron unos reconocimientos económicos, fue expedida el día del 27 de agosto de 2012, es decir, cuando aún no había vencido el término de vigencia de un (1) año del Avalúo Comercial realizado por el IGAC, pues, como antes se mencionó, ese período de vigencia del avalúo transcurrió del 4 de octubre de 2011 hasta el 4 de octubre de 2012.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se concluye que, para la fecha de expedición de las Resoluciones Nos. 116 y 124 del 7 de agosto de

2012, aún no había vencido el término de vigencia del Avalúo Comercial tenido en cuenta por la entidad demandada (ERU) para ofertar la compra.

4.2.6 Por lo expuesto, estos argumentos de censura que fundamentan el cargo de nulidad de *falsa motivación y violación del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008*, tampoco tienen vocación de prosperidad.

4.3 Transgresión del artículo 58 de la Constitución Política y violación de los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997.

Debe advertir la Sala que, por metodología, los dos cargos enunciados serán analizados de manera conjunta.

De una parte, asegura la parte actora que con la expedición de los actos administrativos que se demandan se transgredieron injustificadamente los derechos que le asisten a la aquí demandante con ocasión a la indebida tasación tanto del *daño emergente* como del *lucro cesante*, que distan bastante de la realidad.

De otro lado, aduce la demandante que, la oferta realizada y el valor en el cual fue evaluado el bien, lo fue con enormes diferencias con la realidad de bienes similares en el mercado.

Frente a esos argumentos de censura la Sala se remite a lo ya manifestado al momento de resolver sobre "**El valor real del bien en el mercado**", siendo pertinente reitera que, si bien la jurisprudencia del Consejo de Estado citada en estas consideraciones ha destacado y precisado que el valor de la indemnización no puede ser superior a los perjuicios realmente causados, es una obligación del titular del derecho -en este caso de la parte actora- probar el carácter cierto del daño.

No obstante, la parte actora sustenta sus pretensiones en un (1) avalúo comercial realizado en esta instancia judicial por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, sin embargo, ese avalúo fue objeto de estudio en el acápite de "**decisión de las objeciones por error grave del dictamen pericial de la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren**", declarándose prósperas la objeciones por error grave formuladas contra el mismo, y por lo tanto, se desestimó la valoración de los mismos en esta providencia, razón por la cual, forzoso es concluir que, los mayores valores

que reclama la demandante a consecuencia de la expropiación vía judicial del inmueble en sede judicial, no están llamados a prosperar, como quiera que, la actora no aportó ni allegó otro medio de prueba de carácter técnico que permita cuestionar y doblegar el Avalúo Comercial realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual soporta y/o fundamenta los actos administrativos demandados, y los testimonios de los señores Jaime Enrique Rodríguez Coy y Cesar Germán Espinoza Montañeda no resultan ser el medio de prueba idóneo para refutar dicho avalúo, máxime cuando dichos testigos no sustentan o justifican un mayor valor del bien objeto de expropiación que nos ocupa, como tampoco frente a los perjuicios (daño emergente y lucro cesante), ni señalan y sustentan suma alguna.

Si bien la figura de la expropiación comporta necesariamente la obligación de indemnizar de manera integral el daño, sin pecar por exceso o por defecto, para poder obtener la reparación de los perjuicios accesorios que hubieren podido consumarse con la expropiación es indispensable que estos sean ciertos y que exista necesariamente un nexo de causalidad entre ellos y la expropiación, pues, es claro que las lesiones de carácter eventual o hipotético no pueden ser objeto de reparación o compensación.

Por ello existe la carga para el propietario de acreditar la existencia y certeza de los perjuicios alegados y su valor con ocasión de la expropiación; en ese orden de ideas, el avalúo que fue decretado y practicado en esta instancia judicial debía cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto 1420 de 1998, y como quiera que el mismo fue desestimado por no cumplir con dicha normativa y sin los soportes que justificaran el avalúo comercial presentado, se tiene, en modo alguno, el demandante desvirtúa el precio indemnizatorio establecido con fundamento en el dictamen presentado por el IGAC.

Por lo expuesto, estos argumentos de censura tampoco tienen vocación de prosperidad.

5. Conclusión General.

Bajo las anteriores consideraciones, como quiera que la demandante no logró desvirtuar la presunción de legalidad de los actos administrativos demandados, se impone denegar las pretensiones de la demanda.

6. **Condena en costas.**

En lo que respecta a la solicitud del apoderado de la parte actora realizada en el escrito contentivo de los alegaros de conclusión consistente en que, al momento de dictar sentencia, si esta es desfavorable a los intereses de la parte actora, se le libere del pago de costas, en la medida que está más que demostrado en el presente proceso la situación de dificultad económica por la que atraviesa, lo cual imposibilita el cumplimiento de tal erogación, se advierte que, no es de recibo tal solicitud, en primer lugar, dado que, contrario a lo manifestado por el apoderado de la demandante, en el presente asunto, no se obra prueba alguna que permita evidenciar la situación económica de la aquí demandante, en segundo lugar, si consideraba que su poderdante no tenía la capacidad de atender los gastos del proceso, ha debido recurrido a la figura legal contemplada en la ley procesal para efectos, esto es, al amparo de pobreza regulada en los artículos 151 a 158 del CGP, la cual, de haberse solicitado y concedido, entre otras cosas, le exoneraban se ser condenado en costas, no obstante, la misma no ha sido solicitada por la actora.

Precisado lo anterior, tenemos que, el artículo 188 de la **Ley 1437 de 2011**, "*Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*", prescribe:

"ARTÍCULO 188. CONDENA EN COSTAS. *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."*

De conformidad con la norma transcrita, tenemos que, salvo en los procesos en que se ventile un interés público, debe el juez imponer condenas en costas cuya liquidación y ejecución se regirán por las normas del Código de Procedimiento Civil.

Así, es del caso precisar que, el Código General del Proceso⁴, regula la condena en costas y su liquidación, en los siguientes términos:

"CAPÍTULO III.

CONDENA, LIQUIDACIÓN Y COBRO.

⁴ Norma aplicable al presente asunto de conformidad con las remisiones expresas establecidas en los artículos 188 y 306 de la Ley 1437 de 2011.

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.

(...)

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.

(...)." (Se destaca).

Conforme a las normas transcritas, tenemos que **se condena en costas a la parte vencida en el proceso** o a quien se le resuelva desfavorablemente un recurso, entre otros, de apelación, queja o súplica, condena que se debe imponer en la sentencia o auto que resuelva la actuación que da lugar a ella, y que dentro de su liquidación debe incluirse agencias en derecho conforme a las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura.

Ahora bien, cabe advertir que, una cosa es la condena en costas en sí misma, y otra la liquidación de las mismas; así, por disposición legal, se condena en costas a la parte vencida en el proceso, en tanto que, la liquidación de las mismas queda supeditada a la comprobación de su causación, correspondiéndole la liquidación al secretario del despacho y al juez su aprobación.

Así las cosas, de conformidad con lo establecido en el artículo 366 del Código General del Proceso, aplicable por remisión expresa del artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en el presente evento hay lugar a condenar en costas a los demandantes y/o parte actora, en la condición de parte vencida dentro de esta instancia.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA, SECCIÓN PRIMERA, SUBSECCIÓN B**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero. Declárase no probada la excepción denominada "Genérica" formulada por la Empresa de Renovación Urbana - ERU, la sociedad Transmilenio S.A. y Bogotá, Distrito Capital, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Decláranse probadas las objeciones por error grave formuladas por los apoderados judiciales de la señora Carmen Ofelia Cárdenas, de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá - ERU y la sociedad Transmilenio S.A. contra el Dictamen Pericial rendido dentro del presente proceso por la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia, la auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren deberá reintegrar y/o restituir el sesenta por ciento (60%) de la suma consignada por concepto de honorarios, que corresponde a la suma de \$\$749.820, en las siguientes proporciones: a la demandante Carmen Ofelia Cárdenas la suma de \$258.000, y a la sociedad Transmilenio S.A. la suma de \$419.820, dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación de la decisión, para el efecto, **por Secretaría, comuníquesele** esta decisión a la perito auxiliar de la justicia Clara Inés Aranguren.

Tercero. Deniéganse las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Cuarto. Condénase en costas a la demandante y/o parte actora. Por Secretaría, **liquídense** las costas a que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el artículo 188 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General de Proceso.

Quinto. Devuélvase a la parte actora el remanente que hubiese a su favor por concepto del depósito de expensas para atender los gastos ordinarios del proceso.

Sexto. Reconócese personería jurídica para actuar en el proceso de la referencia a la doctora Esperanza Galvis Bonilla como apoderada judicial de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio – Transmilenio S.A., en los términos del poder a ella conferido visible en el folio 482 y vro. del cuaderno número 2 del expediente.

Séptimo. Reconócese personería jurídica para actuar en el proceso de la referencia a la doctora Diana Carolina Martínez González como apoderada judicial de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C., en los términos del poder a ella conferido visible en el folio 493 del cuaderno número 2 del expediente.

Octavo. Notifíquese esta providencia en los términos establecidos en el artículo 203 del Código Contencioso Administrativo.

Noveno. Ejecutoriada esta providencia, **archívese** el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Discutido y aprobado en sesión de la fecha, según acta No.



OSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Magistrado



FREDY HERNANDO IBARRA MARTÍNEZ
Magistrado



MOISÉS RODRÍGO MAZABEL PINZÓN
Magistrado