

Bogotá D.C octubre de 2022

Doctora

**MAGISTRADA PONENTE.**

**Doctora: AMPARO NAVARRO LÓPEZ**  
**SECCIÓN CUARTA - SUBSECCIÓN "A"**

**Expediente:** 250002337 000 2018 00659 00  
**Actor:** AGROPECUARIA LONDOÑO DOMÍNGUEZ S.A.S.  
**Contra:** U.A.E. CATASTRO DISTRITAL – SHD BOGOTÁ  
**Medio de Control:** Nulidad y Restablecimiento del Derecho  
**Asunto:** Recurso de Reposición al Auto del cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022)

**ANDREA MONSALVE TORRES**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá e identificada con cédula de ciudadanía No. 52.739.454, portadora de la Tarjeta Profesional No. 145.244 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del poder que para este fin fue otorgado por los demandantes y actuando en calidad de apoderado de **AGROPECUARIA LONDOÑO DOMÍNGUEZ S.A.S**, identificada con NIT 860.042.190 en el proceso 250002337 000 2018 00659 00 presentó recurso de reposición al auto del cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022).

A través del presente escrito se solicita que se reponga el auto cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022), y en su lugar se profiera auto que conceda las pruebas que fueron inicialmente denegadas como será expuesto en este documento.

Lo anterior, con base en los siguientes argumentos:

**1. RESPECTO A LA PROCEDENCIA DEL RECURSO DE REPOSICIÓN**

Actuando dentro del término legalmente concedido me permito interponer recurso de Reposición contra el auto del cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022), como bien su parte resolutive lo expuso en el numeral cuarto así:

*“Cuarto: Contra la presente providencia procede el recurso de reposición de conformidad con los arts. 2424 , 2435 y 243A6 L. 1437/11.*

En consecuencia, se procede a interponer recurso de reposición contra el auto del cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós. Ello, por cuanto el auto fue notificado el día 5 de octubre de 2022 y actuando dentro de los 3 días que concede la normatividad para la impugnación del auto, nos permitimos impugnarlo en los siguientes términos:

**2. HECHOS.**

1. La sociedad **AGROPECUARIA LONDOÑO DOMÍNGUEZ S.A.S**, interpuso demanda de Nulidad y Restablecimiento del derecho en contra los actos administrativos contenidos en la Resolución 1275 de 31 de agosto de 2018 y Resolución 1498 de 15 de septiembre de 2017 proferidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. - UAECD.
2. Dentro del acápite de pruebas se solicitó al Honorable Magistrado:

*“DOCUMENTALES*

*Fotocopia de la Resolución 1275 de 31 de agosto de 2018*

*Fotocopia de la Resolución 1498 de 15 de septiembre de 2017*

*Poderes debidamente otorgados por los propietarios de los Inmuebles constituidos en el Fideicomiso.*

*Certificado de tradición y libertad de los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria No. 50C-106695, 50C-1283596, 50C-369032, 50C-549348, 50C-588437, 50C-110843, 50C-1246103, 50C-1463081, 50C-388601, 50C-85381 y 50C-897912.*

*Concepto cálculo de efecto plusvalía. Avaluador Oscar Borrero. (Obra en el antecedente administrativo)*

*PARA DECRETAR:*

*Solicito a los H. Magistrados se sirvan oficiar a:*

*La unidad Administrativa Especial de Catastro para que aporte con destino a este líbello TODO el expediente administrativo y con él las pruebas y estudios soportes entregados en la etapa de discusión en sede administrativa.*

*El estudio de suelo Escasez de suelo e incidencia en la actividad edificadora de vivienda CAMACOL Julio Miguel Silva Octubre 28 de 2014 se puede ver en: <https://studylib.es/doc/6347682/escasez-de-suelo-e-incidencia-en-la-actividad-edificadora>”*

3. Esta solicitud se hizo por cuanto las mismas son pruebas conducentes y necesarias para llevar al Honorable magistrado al convencimiento por cuanto es necesario debatir los aspectos técnicos que llevaron a la UAECD a tomar su decisión.
4. De la anterior solicitud el Honorable Tribunal negó la práctica de las pruebas que se solicitaron para decretar; pretermitiendo el debate técnico al considerar que:

*“Solicitud de medios de prueba*

*(...)*

*En cuanto a la solicitud de oficiar a la Cámara Colombiana de la Construcción Camacol, con el fin de que se allegue un estudio de mercado de suelo en Bogotá, el Despacho considera que dicho medio de prueba documental no se decreta, ello en atención a que, corresponde a la parte actora allegar a proceso los medios de prueba que pretendan hacer valer, ello conforme a lo dispuesto en el art. 167 del C.G.P.*

*Sobre la solicitud del medio de prueba pericial, para que se designe perito evaluador con experticia en cálculo del efecto plusvalía, el despacho considera que, no procede su decreto, en atención a que, los fundamentos del dictamen propuestos por la demandante, están dirigidos a estudiar, analizar y resolver un asunto jurídico, el cual versa sobre la legalidad de los actos demandados; por lo tanto, de conformidad con lo establecido en el art. 226 del C.G.P. indica en el inciso tercero, que no serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho; ante lo anterior, como quiera que el dictamen es inconducente, puesto que no es un medio de prueba idóneo para demostrar algún punto no claro en el proceso o que no pueda ser resuelta por quien tiene a cargo de resolver de fondo el asunto del litigio.”*

En ese orden de ideas, este recurso repone la decisión adoptada en el auto cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022) en dos aspectos 1. Al fijar el litigio el despacho omite enmarcar el debate en todos los elementos que son necesarios de analizar para resolver en derecho y 2. Denegar la prueba documental y la pericial promueve violación al derecho de contradicción y defensa, tal como se pasa a sustentar a continuación:

**- Sobre la fijación del litigio:**

Refiere el auto que el problema jurídico se limita a:

*“En consecuencia, de lo anterior, tenemos los siguientes Problemas Jurídicos:*

*3.2.1. Determinar si la administración perdió su competencia temporal para la expedición de los actos demandados en los que se calculó el efecto plusvalía con cargo a Agropecuaria Londoño Domínguez S.A.S.*

*3.2.2. Establecer si el cálculo del efecto plusvalía está debidamente aplicado a los inmuebles de Agropecuaria Londoño Domínguez S.A.S. objeto de este asunto en los actos acusados.”*

En ese aspecto omite el despacho mira que son varios los temas en discusión y en concreto un aspecto fundamental concerniente al acápite 1 denominado: **“NULIDAD DEL PROCESO POR VIOLACION AL DEBIDO PROCESO ARTÍCULO 29 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA”** que incorpora dos apartados en concreto:

- a. **POR VIOLACIÓN DE LOS ARTÍCULO 42 Y 137 DE LA LEY 1437 DE 2011. FALSA DE MOTIVACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.**
- b. **VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO. Artículo 29 de la Constitución Nacional Violación al Artículo 137 de la Ley 1437 DE 2011 Nulidad del acto administrativo por falta de competencia para su expedición- violación al y Artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997 incumplimiento de los procedimiento para determinar el cálculo del efecto plusvalía.**

Adicionalmente a ello, rescatar el acapite 2 correspondiente a: **“VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 74 Y 77 DE LA LEY 388 DE 1997 y 4 y 14 DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008. Inexistencia de plus-valor en el valor del M2 en la comparación normativa e ilegal aplicación del cálculo de efecto plusvalía.”**

En consecuencia, el despacho se debe ocupar de toda la discusión planteada y no únicamente del fragmento netamente jurídico, porque el aspecto técnico de la discusión también debe ser idóneamente resuelto. Ya que, de lo contrario se podría incurrir en un yerro al omitir la valoración de los elementos que constituyen la columna vertebral del proceso. Ello por cuanto, se viola el derecho de contradicción y defensa al ignorar que el litigio se centra en que el acto no fue motivado; debido al error técnico en la determinación del efecto y no únicamente por los aspectos jurídicos.

Ello por cuanto, se debe tener de presente que la fijación del litigio de acuerdo al Consejo de Estado consiste en<sup>1</sup>:

*“La fijación del litigio consiste en determinar de manera precisa los puntos de desacuerdo de las partes, porque en torno a estos se dirigirá la dinámica probatoria y, por ende, la resolución del conflicto. Conforme con la fijación de litigio, el juez debe identificar y formular el problema jurídico que se va a resolver en la sentencia, en el marco de las normas aplicables al caso concreto. De esta manera, la resolución del problema jurídico es la que orienta la motivación de la sentencia.”*

En ese orden de ideas, la fijación del litigio es el acto que ejecuta el despacho por medio del cual centra el debate en un asuntos en concreto y; por ende, se debe tener en cuenta que para este caso en concreto el despacho no lo fijo sobre la totalidad del debate; es decir, tanto lo técnico como lo jurídico debieron ser analizados y por ende se vulneran los derechos del demandante, porque el debate técnico es de suma importancia pues, es el que va a permitir probar el mal cálculo realizado por la administración.

### **3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.**

#### **A. Violación al debido proceso por pretermitir la etapa probatoria de pruebas pertinentes y necesarias y con ello el ejercicio del derecho fundamental de contradicción y defensa.**

El debido proceso es un derecho fundamental que ha sido reconocido en nuestro ordenamiento jurídico. Lo que quedó plasmado en el artículo 29 de la carta Política en los siguientes términos:

*“El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.”*

El mencionado derecho se enmarca en una amplia gama de garantías que se otorgan al ciudadano que velan por su protección; lo que incluye diversos espectros de amparo a los que acudir. El mismo ha sido entendido por la Honorable Corte Constitucional bajo 3 lineamientos fundamentales que han sido expuestos en la sentencia C-341 del 2014, así:

*La jurisprudencia constitucional ha definido el derecho al debido proceso como el conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca la protección*

---

<sup>1</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN CUARTA Consejero ponente: JORGE OCTAVIO RAMÍREZ RAMÍREZ Bogotá, D.C., diez (10) de octubre de dos mil diecinueve (2019) Radicación número: 63001-23-33-000-2015-00254-01(23096)

del individuo incurso en una actuación judicial o administrativa, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia. Hacen parte de las garantías del debido proceso:

(i) El derecho a la jurisdicción, que a su vez conlleva los derechos al libre e igualitario acceso a los jueces y autoridades administrativas, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior, y al cumplimiento de lo decidido en el fallo;

(ii) el derecho al juez natural, identificado como el funcionario con capacidad o aptitud legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la ley;

(iii) El derecho a la defensa, entendido como el empleo de todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y obtener una decisión favorable. De este derecho hacen parte, el derecho al tiempo y a los medios adecuados para la preparación de la defensa; los derechos a la asistencia de un abogado cuando sea necesario, a la igualdad ante la ley procesal, a la buena fe y a la lealtad de todas las demás personas que intervienen en el proceso...”

Por tal motivo, para el caso en concreto, cabe destacar el numeral 3. Ello, por cuanto se reconoce que el debido proceso está compuesto por todas las oportunidades procesales y procedimentales que otorgan la oportunidad de ser escuchado y; por lo tanto, controvertir las afirmaciones que considere no se ajustan a derecho. Dentro de lo cual, se encuentra la etapa probatoria. Etapa donde con diversos mecanismos se busca acreditar lo expuesto por parte del demandante.

Por esa razón, el Consejo de Estado ha sido claro en afirmar que las pruebas son las que finalmente soportan los argumentos esgrimidos por la parte y son un elemento fundante del Debido proceso, ello fue manifestado así<sup>2</sup>:

*“El derecho al debido proceso se erige como una garantía a todas las personas según la cual su intervención en una actuación administrativa o judicial está regida por reglas previamente establecidas por el legislador, que a su vez le permiten defenderse y solicitar las pruebas tendientes a demostrar lo que afirma, sin que la voluntad del funcionario público pueda tener alguna injerencia en las distintas etapas del proceso.”*

La contradicción entonces, es un derecho que permite controvertir las actuaciones administrativas o procesales con las que hay desacuerdo y para ello permite el empleo de los mecanismos probatorios reconocidos en el ordenamiento jurídico. No obstante, no se trata de cualquier medio probatorio o un medio que no aporte en nada al proceso. El Consejo de Estado caracterizó de manera acertada la finalidad de la prueba así<sup>3</sup>:

*“Sea lo primero advertir que la finalidad de la prueba es llevar al juez a la certeza o conocimiento de los hechos que se relatan en la demanda o en su contestación y su objetivo es soportar las pretensiones o las razones de la defensa”*

---

<sup>2</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION PRIMERA Consejero ponente: GUILLERMO VARGAS AYALA Bogotá, D.C., veintiuno (21) de agosto de dos mil catorce (2014). Radicación número: 68001-23-33-000-2014-00413-01(AC)

<sup>3</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION QUINTA Consejero ponente: ALBERTO YEPES BARREIRO (E) Bogotá D.C., cinco (05) de marzo de dos mil quince (2015) Radicación número: 11001-03-28-000-2014-00111-00(S)

Entonces, la prueba deberá representar una utilidad al proceso tendiente a sustentar un argumento que se pretende probar. Por ende, la prueba deberá acreditar ciertos estándares de utilidad al proceso. En primer lugar, la prueba deberá ser pertinente, ello quiere decir que la prueba sea necesaria para acreditar un supuesto argumentativo presentado al honorable magistrado. Al definir la pertinencia el Honorable Consejo de Estado lo hizo así<sup>4</sup>:

*“La doctrina ha entendido que la pertinencia de la prueba hace alusión a la relación del medio de convicción y el objeto del proceso y significa que las pruebas “deben versar sobre hechos que conciernen al debate, porque si en nada tienen que ver con el mismo entran en el campo de la impertinencia”.*

De igual manera, se debe acreditar la utilidad de la prueba; por lo que, es necesario que la prueba tenga un vínculo de conexión con lo que pretende probar el actor y que esa circunstancia no pueda ser acreditada de otra manera. En palabras del Consejo de Estado fue expuesto así<sup>5</sup>:

*“La utilidad, a su turno, radica en que el hecho que se pretende demostrar con la prueba no esté suficientemente acreditado con otra.”*

Entonces, lo anterior trae como consecuencia el postulado de la necesidad de la prueba, lo que fue definido por el Consejo de Estado en los siguientes términos<sup>6</sup>:

*“Tal sujeción expresa claramente el postulado de “necesidad de la prueba”, también previsto para el procedimiento general (CPC. Art. 174), y al cual la doctrina procesal se ha referido como “regla técnica de procedimiento” predicada del derecho probatorio, constitutiva del presupuesto de las decisiones judiciales que conllevan la resolución de circunstancias que requieran formar el convencimiento del juez o las autoridades administrativas por medios externos.”*

Ahora bien, teniendo lo anterior claramente expuesto debemos cotejarlo con el caso en concreto, pues, el tribunal mediante el auto que se recurre pretende negar dos pruebas son útiles y conducentes para acreditar nuestros alegatos en el sentido de afirmar que hay errores en la determinación del efecto plusvalía establecido en los actos acusados, que constituyen elementos técnicos que desbordan el ámbito netamente jurídico de la discusión. Veamos lo manifestado por el Tribunal en un principio:

*“En cuanto a la solicitud de oficiar a la Cámara Colombiana de la Construcción Camacol, con el fin de que se allegue un estudio de mercado de suelo en Bogotá, el Despacho considera que dicho medio de prueba documental no se decreta, ello en atención a que, corresponde a la parte actora allegar a proceso los medios de prueba que pretendan hacer valer, ello conforme a lo dispuesto en el art. 167 del C.G.P.”*

El citado artículo del tribunal manifiesta:

---

<sup>4</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION QUINTA Consejero ponente: ALBERTO YEPES BARREIRO (E) Bogotá D.C., cinco (05) de marzo de dos mil quince (2015) Radicación número: 11001-03-28-000-2014-001111-00(S)

<sup>5</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN CUARTA Magistrado sustanciador: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas Bogotá D.C., once (11) de junio de dos mil quince (2015) Ref.: Expediente N°: 25000233700020120036101

<sup>6</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION CUARTA Consejero ponente: CARMEN TERESA ORTIZ DE RODRIGUEZ Bogotá D. C., doce (12) de noviembre de dos mil quince (2015) Radicación número: 25000-23-27-000-2010-00247-01(19999)

*“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

*No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.*

*Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.*

*Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”*

De lo anterior, debemos destacar varios aspectos. Si bien es cierto que incumbe a las partes probar los hechos que alegan, también lo es que se puede pedir al juez oficie tal circunstancia según las particularidades del caso. Debe tener en cuenta el Honorable Magistrado la utilidad de esta prueba por cuanto en la demanda se expuso que:

*“La opinión de constructores afiliados a CAMACOL y FEDELONJAS, indica que aceptar más del 20% para el suelo urbanizado en Bogotá no es razonable dentro del negocio inmobiliario ya que se disminuiría mucho las utilidades y peligra el éxito del proyecto. En zonas especiales de estrato alto, en usos de oficinas y comercio, se puede aceptar hasta el 25%. Pero una cifra superior indica que el proyecto no es rentable y seguramente el constructor no compraría el lote, por lo que este no sería su valor comercial. Este indicador es muy utilizado por inmobiliarios”*

Entonces; se puede observar que, el citado estudio es un elemento de valor que aporta criterio a la discusión tendientes a demostrar que existe defecto en la estimación del cálculo de plusvalía efectuado por el catastro Distrital. Lo que quiere decir que, abre la discusión sobre la determinación técnica del mayor valor de la tierra a partir del conocimiento propio del mercado y del desarrollo urbanístico que se ha presentado en la ciudad; con un muestreo reciente a los hechos de la demanda que hace que, deba ser valorado por este despacho.

Concepto que además, desvirtúa el actuar de la administración, por cuanto en contravía del estudio, la administración aplica unos márgenes impropios del tributo que podrían amenazar la estabilidad financiera de proyecto. Ello, por cuanto la discusión técnica se centra en exponer que la técnica residual aplicada por Catastro en el cálculo de la plusvalía tiene un grave error al concluir que el valor del suelo asciende al 58% sobre las ventas en el P1 (antes del cambio de norma) y al 27% en el P2 (después del cambio de norma), cifra que no concuerda con el estudio que se pretende oficiar.

El estudio al ser analizado traería como conclusión que la oficina catastral no realizó adecuadamente el cálculo del efecto plusvalía en consideración a la equivocada estimación que realizó sobre la incidencia del terreno en el precio de la Construcción. Lo cual, es un debate que transgrede la metodología de cálculo establecida en las normas, pero cuya demostración está fundamentalmente enfocado a temas técnicos valuatorios cuya trascendencia para el caso que no puede ser desestimada por el honorable magistrado.

Ahora bien, es necesario observar la conexidad que existe entre la prueba, el argumento y lo que pretende desvirtuar en favor del accionante como eje fundamental de la discusión y desatar el fondo técnico del problema jurídico.

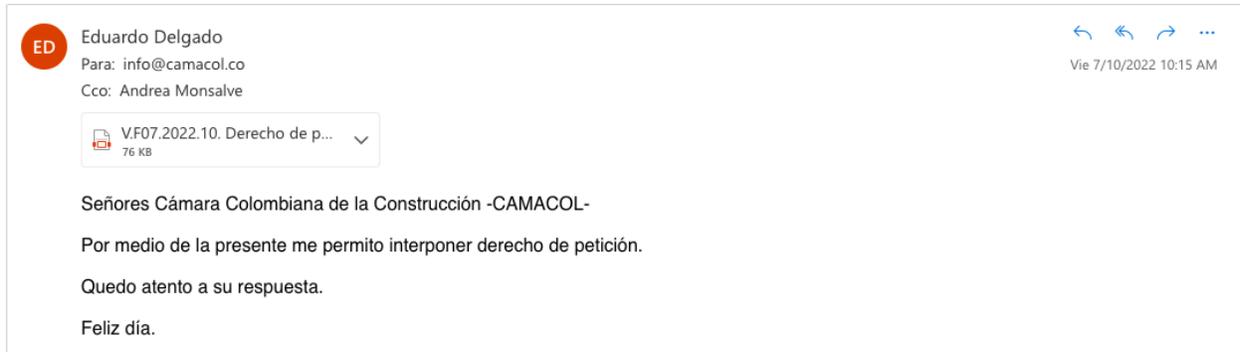
Entonces, se podría ver que la prueba desvirtúa los rangos aplicados por la administración que no guardan correspondencia con el principio de proporcionalidad y que por el contrario infringe las reglas de la confiscatoriedad al ser tan elevados; porque con ese cálculo errático se está determinando una base gravable de la plusvalía que supera la realidad de la estimación del mayor valor de la tierra producto de la decisión urbanística que configuró el presunto hecho generador.

Además, recordar que Cámara Colombiana de la Construcción -CAMACOL- es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la cadena de valor de la construcción, que busca liderar el desarrollo urbano responsable y sostenible, la disminución del déficit de vivienda y la proyección del sector hacia nuevas oportunidades de negocio y nuevos mercados. Por ende, es una asociación gremial cuyos estudios pueden ser consultados y se encuentran al acceso del Señor Magistrado. Tan así es que, con la demanda se le adjunto el link que puede ser consultado en aras de corroborar la información que inicialmente se alegó.

Por ende, la prueba fue solicitada por mayor seguridad pero la misma está al acceso del tribunal y debe ser consultada en aras de abrir el debate técnico y sopesar los argumentos que allí se exponen en contraposición de lo argumentado por la UAECD. No obstante a ello, la prueba fue solicitada en aras de generar mayor seguridad y garantizar el efectivo conocimiento del juez pero en todo caso la prueba está al acceso del despacho. Adicionalmente, y cumpliendo con lo estipulado en el artículo 167 del Código General del Proceso; en concreto con el siguiente apartado dijo:

*en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio,*

Manifestar entonces que, en ejercicio del derecho fundamental que incorpora el Derecho de petición eleve el mismo ante -CAMACOL- con el fin de obtener el citado estudio en detalle y ello quedó reflejado por medio electrónico así:



Donde destacó el encabezado de la consulta:

Bogotá, D.C., 7 de Octubre de 2022

Señores  
**Cámara Colombiana de la Construcción**  
Av. Cra 19 #90-10  
Ciudad

**Referencia Derecho de petición:** - *Solicitud del estudio denominado: Escasez del suelo e incidencia en la actividad edificadora de vivienda.*

Por medio de la presente:

**YURY HELTMHUR GARCÍA TORRES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.615.213, mayor de edad, ciudadano colombiano domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, actuando a nombre propio, me permito interponer **DERECHO DE PETICIÓN**, en los siguientes términos que a continuación disgrego:

y su petición:

### **PETICIONES.**

1. *Copia del estudio técnico denominado: Escasez del suelo e incidencia en la actividad edificadora de vivienda realizado en el año 2014, junto con todos sus soportes técnicos e insumos necesarios que llevaron a tal conclusión.*

No obstante a ello, a pesar del esfuerzo desplegado, el correo no pudo ser entregado y el mismo rebotó, como se puede ver en la siguiente imagen:



postmaster@outlook.com  
Para: postmaster@outlook.com

Sáb 8/10/2022 10:18 AM

Derecho de petición  
Elemento de Outlook

**No se pudo entregar a estos destinatarios o grupos:**

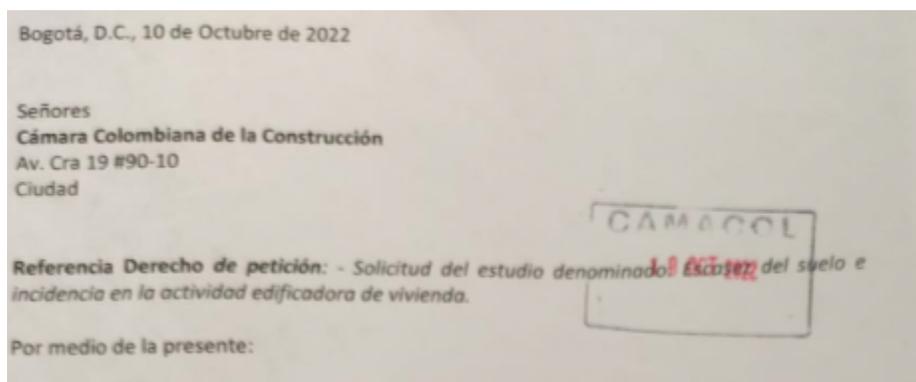
[info@camacol.co](mailto:info@camacol.co) ([info@camacol.co](mailto:info@camacol.co))

El mensaje no se entregó. A pesar de los intentos repetidos de entregar el mensaje de sistema de correo electrónico del destinatario ha rechazado aceptar una conexión desde el sistema de correo electrónico.

Póngase en contacto con el destinatario por algún otro medio (por teléfono, por ejemplo) y pídale que le diga su administrador de correo electrónico que parece que su sistema de correo electrónico rechaza las conexiones desde el servidor de correo electrónico. Proporcione los detalles del error que se muestran a continuación. Es probable que el Administrador de correo electrónico del destinatario sea el único que puede solucionar este problema.

Para administradores de correo electrónico no se ha podido establecer ninguna conexión porque el equipo de destino ha denegado activamente la conexión. Esto normalmente ocurre cuando se intenta conectar a un servicio que está inactivo en el host remoto, es decir, no se está ejecutando ninguna aplicación en el servidor. Para obtener más información y consejos para solucionar este problema, vea este artículo: <https://go.microsoft.com/fwlink/?LinkId=389361>

Por lo que, se hizo necesario el día lunes 10 de octubre radicarlo de manera física como se puede observar a continuación:



En consecuencia, desplegamos todos los mecanismos que se encuentran a nuestra disposición encaminados a facilitar la información al honorable tribunal, que de ser oportunamente respondido lo estaremos informado en debida forma pero en aras de garantizar el acceso a la información solicitamos la prueba sea incorporada al ser de acceso público o oficiada por el despacho.

Por lo que, se evidencia que, la parte actora desplegó todas las diligencias procesales tendientes a cumplir con la carga que impone la Ley y por ende se solicita comedidamente al señor magistrado tenga ello de presente y oficie esta prueba en su calidad de autoridad judicial que legitima que todo organismo suministre información conducente en su rol de operador del derecho, prueba que es fundamental y necesaria para acreditar el errático cálculo del efecto plusvalía efectuado por la UAEC .

Ahora bien; en segundo lugar, respecto del mismo auto recurrido el despacho dispuso:

*“Sobre la solicitud del medio de prueba pericial, para que se designe perito evaluador con experticia en cálculo del efecto plusvalía, el despacho considera que, no procede su decreto, en atención a que, los fundamentos del dictamen propuestos por la demandante, están **dirigidos a***

*estudiar, analizar y resolver un asunto jurídico, el cual versa sobre la legalidad de los actos demandados; por lo tanto, de conformidad con lo establecido en el art. 226 del C.G.P. indica en el inciso tercero, que no serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho; ante lo anterior, como quiera que el dictamen es inconducente, puesto que no es un medio de prueba idóneo para demostrar algún punto no claro en el proceso o que no pueda ser resuelta por quien tiene a cargo de resolver de fondo el asunto del litigio.”*

La afirmación resaltada permite inferir que, el despacho no tiene claro el problema jurídico que se debate en el presente libelo, pues si bien existen violación a normas de orden superior que debio acoger la oficina de catastro, lo cierto es que la violación a dicha norma deriva de un ejercicio técnico de estimación del mayor valor de los predios producto de la actuación urbanística que configuró el hecho generador de la plusvalía y en ese orden dirimir este asunto trasciende de la esfera jurídica a la técnica, No se esta pidiendo el peritaje para que sea el perito que establezca si los actos son legales o no (eso le corresponde a su señoría) pero si constituye un elemento material de prueba que va a conducir a establecer que en efecto EL EJERCICIO TECNICO de determinación de los avalúos se efectuó con graves errores que derivan en una estimacion equivocada de la plusvalía a cargo de los predios de mi poderdante.

Por ello, es necesario tener en cuenta que el dictamen pericial es un mecanismo probatorio que busca acreditar una circunstancia específica que requiere de conocimientos técnicos que escapan a los aspectos netamente jurídicos. La Corte Constitucional ha entendido que este mecanismo probatorio tiene dos connotaciones a resaltar; lo que, quedó expresado en la sentencia C - 124 de 2011 así:

*“La doctrina tradicional en materia probatoria confiere al dictamen pericial una doble condición: Es, en primer término, un instrumento para que el juez pueda comprender aspectos fácticos del asunto que, al tener carácter técnico, científico o artístico, requieren ser interpretados a través del dictamen de un experto sobre la materia de que se trate. En segundo lugar, el experticio es un medio de prueba en sí mismo considerado, puesto que permite comprobar, a través de valoraciones técnicas o científicas, hechos materia de debate en un proceso. Es por esta última razón que los ordenamientos procedimentales como el colombiano, prevén que el dictamen pericial, en su condición de prueba dentro del proceso correspondiente, debe ser sometido a la posibilidad de contradicción de las partes, mediante mecanismos como las aclaraciones, complementaciones u objeciones por error grave.”*

Asimismo, el Consejo de Estado definió el dictamen pericial así<sup>7</sup>:

*“El dictamen pericial es un medio de prueba cuyo objetivo es verificar hechos que interesan al proceso y **requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos** de peritos.”*

Corolario, podemos observar que el dictamen pericial expone el criterio realizado por un experto en un determinado tema en un informe técnico que soporta sus afirmaciones donde buscan acreditar o desacreditar una circunstancia. Ello, por cuanto el perito es un profesional versado en un tema específico que cuenta con los conocimientos académicos propios del área de su experticia que le permiten analizar un caso en concreto y emitir una opinión profesional y técnica sobre la materia objeto de la disputa. ¿O acaso su señoría considera que tratándose de

---

<sup>7</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION CUARTA Consejera ponente: MARTHA TERESA BRICEÑO DE VALENCIA Bogotá, D. C., once (11) de marzo de dos mil diez (2010) Radicación número: 25000-23-27-000-2008-00183-01(17986)

la elaboración de unos avalúos como abogados tenemos la experticia para establecer si se realizaron empleando las metodologías correctamente?

La respuesta sensata a la este interrogante, le permitirá al H. Tribunal reconsiderar tal posición desestimatoria de las pruebas para conceder el escenario procesal en términos de igualdad entre las partes, esto bajo el entendido que, catastro si cuenta con los peritos (funcionarios) que elaboraron el cálculo del efecto que constituyen los motivos del acto demandado mientras que mi poderdante solamente va a tener la oportunidad de alegar aspectos jurídicos. ¿No resulta este un escenario equitativo que deja en clara desventaja a mi poderdante que es el que más afectación tiene al tener que soportar una carga a valores muy superiores a los que la Ley le ordena soportar?

Ahora bien, en el caso en concreto yerra el despacho cuando afirma que:

*“considera que, no procede su decreto, en atención a que, los fundamentos del dictamen propuestos por la demandante, están dirigidos a estudiar, analizar y resolver un asunto jurídico, el cual versa sobre la legalidad de los actos demandados”*

Por cuanto, si bien el debate jurídico planteado con la presente acción tiende a cuestionar la legalidad de los actos emitidos por la U.A.E.C.D, no es menos cierto que dicho acto tiene como fundamento un amplio componente técnico que es el que lo lleva a tomar la decisión.

Ello, porque el acto además de cumplir los requisitos jurídicos necesarios para acreditar su validez y en consecuencia su legalidad, también necesita de un componente técnico que es el que finalmente acredita el plusvalor de los predios. Lo que, se evidencia al tener en cuenta que la estimación del efecto plusvalía es el resultado de encontrar la diferencia entre el valor de la tierra antes y después de la norma urbana lo que llaman los expertos P1 o (precio 1 para antes de la expedición de la acción urbanística que genera el mayor valor y P2 o precio 2 de después de expedida la acción urbanística que genera el mayor valor; por cuanto, la estimación del avalúo de referencia (P1) se calcula generando una proyección de un peso elevado a la tierra con relación al proyecto inmobiliario a desarrollar y este porcentaje según la Unidad Administrativa de Catastro –UAE-, asciende al 56% cuando la realidad inmobiliaria que pretendemos demostrar ronda como máximo sobre el 20% .

Esta diferenciación de criterios hace necesario que el debate no se limite a la legalidad del acto demandado; pues si bien se controvierte este aspecto no es el único objeto de la controversia y un dictamen pericial podrá evidenciar que la UAECD carece de razón en su estimación y ello se deberá hacer a través de un experto que pueda aportar su punto de vista en el caso objeto de estudio.

Entonces se observa con claridad que el dictamen tiene como objetivo controvertir el plusvalor determinado por la administración lo que es perfectamente válido y se aleja del debate jurídico; por cuanto se trata de un análisis técnico y económico.

En el caso que nos ocupa, se observa que la petición consistió en:

*“Solicito a los H. Magistrados nombrar de la lista de auxiliares de la justicia perito evaluador con experticia en cálculo del efecto plusvalía y que se encuentre Inscrito en el registro abierto de evaluadores. De conformidad con lo regulado en la Ley 1672 de 2013.”*

Por lo que, podemos observar que no se trata de un peritaje que verse sobre un asunto jurídico; sino que, busca corroborar el cálculo que se usó en la determinación del efecto de plusvalía. Este es un debate que no hace parte de los ritos jurídicos y se enmarca en la valoración técnica que llevó a la UAECD a determinar el efecto económico de la plusvalía. Ello por cuanto, la inconformidad radica en que con el dictamen pericial se demuestra que el valor del efecto plusvalía determinado por Catastro duplica el valor que en gracia de discusión debió ser liquidado con una adecuada aplicación del método residual.

Lo que, permitirá concluir que los métodos de valorización usados no corresponden con la realidad económica de los predios y en consecuencia se generó una Base Gravable del impuesto superior a la que se debió soportar.

Por lo tanto se observa que el dictamen en nada tiene que ver con un asunto netamente jurídico, por el contrario, el dictamen busca acreditar que el valor con el cual se liquidó el efecto de plusvalía no corresponde con una realidad económica del mercado y en consecuencia se trata de una prueba necesaria y conducente.

## **B. Conclusión.**

1. El estudio de suelo Escasez de suelo e incidencia en la actividad edificadora de vivienda CAMACOL es un documento técnico que permite ver que aceptar más del 20% para el suelo urbanizado en Bogotá no es razonable dentro del negocio inmobiliario; ya que, se disminuiría mucho las utilidades y peligra el éxito del proyecto.
2. El mencionado estudio controvierte la información técnica que fue usada en la liquidación del efecto plusvalía y por ende abre una discusión técnica y económica necesaria que no puede ser omitida por el juez.
3. El dictamen pericial no versa sobre elementos jurídicos, por el contrario versa sobre los elementos técnicos de la determinación del efecto plusvalía que deben ser controvertidos porque hacen parte de la litis objeto de la demanda.
4. No permitir controvertir los elementos técnicos de la disputa vulnera el debido proceso porque a fin de cuentas estos son los insumos que trajeron como consecuencia el efecto económico que debe ser discutido porque termina siendo la Base Gravable del Impuesto.
5. El juez no debe banalizar el debate únicamente a elementos jurídicos porque la plusvalía es un impuesto complejo que para su materialización involucra elementos de la órbita del derecho urbano, criterio técnico (para establecer los avalúos que constituyen la base gravable del tributo) y los propios del derecho tributario, es decir que involucra estudios técnicos y no solamente jurídicos.

## **4. PETICIONES.**

Revocar el auto del cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022) y en su lugar proferir uno en que se decreten las pruebas objeto de la discusión como lo son:

Sírvase decretar **LAS SIGUIENTES PRUEBAS:**

- Oficio a -camacol- solicitando el estudio de suelo Escasez de suelo e incidencia en la actividad edificadora de vivienda CAMACOL Julio Miguel Silva Octubre 28 de 2014 se puede ver en: <https://studylib.es/doc/6347682/escasez-de-suelo-e-incidencia-en-la-actividad-edificadora>
- Nombrar de la lista de auxiliares de la justicia perito evaluador con experticia en cálculo del efecto plusvalía y que se encuentre Inscrito en el registro abierto de evaluadores. De conformidad con lo regulado en la Ley 1672 de 2013.

Fijar el litigio adicionando un problema jurídico a resolver así:

1. NULIDAD DEL PROCESO POR VIOLACION AL DEBIDO PROCESO ARTÍCULO 29 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.
  - A. POR VIOLACIÓN DE LOS ARTÍCULO 42 Y 137 DE LA LEY 1437 DE 2011. FALSA DE MOTIVACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.
  - B. VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO. Artículo 29 de la Constitución Nacional Violación al Artículo 137 de la Ley 1437 DE 2011 Nulidad del acto administrativo por falta de competencia para su expedición- violación al y Artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997 incumplimiento de los procedimiento para determinar el cálculo del efecto plusvalía.
2. VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 74 Y 77 DE LA LEY 388 DE 1997 y 4 y 14 DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008. Inexistencia de plus-valor en el valor del M2 en la comparación normativa e ilegal aplicación del cálculo de efecto plusvalía.
3. VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 14 DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008. Al no aplicar los costos del mercado para este tipo de proyectos, y los efectos en el cálculo del valor del suelo para el avalúo No. 2. "Después de la acción urbanística".
4. VIOLACIÓN DEL ARTÍCULO 14 INCISO 3 DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008. Sobre la forma de calcular con el método residual la utilidad, en la determinación del valor del suelo.

Cordialmente,



**ANDREA MONSALVE TORRES**

C.C 52.739.454

T.P 145.244