



Rama Judicial  
República de Colombia

## JUZGADO SÉPTIMO ADMINISTRATIVO DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ – DISTRITO JUDICIAL DEL TOLIMA

Ibagué, dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

<b>Clase de Proceso:</b>	<b>Reparación Directa</b>
<b>Demandante:</b>	<b>EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO</b>
<b>Demandados:</b>	<b>MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y GESTORA URBANA-BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ</b>
<b>Radicación:</b>	<b>No. 73001-33-33-007-2019-00285-00</b>
<b>Asunto:</b>	<b>Pérdida de subsidio de vivienda.</b>

Como toda la actuación de la referencia se ha surtido conforme a las reglas adjetivas que le son propias, sin que se observe causal alguna que invalide lo actuado, es procedente proferir decisión de mérito, para lo cual la **Juez Séptima Administrativa de Oralidad del Circuito de Ibagué / Distrito Judicial del Tolima**, en ejercicio legal de la Función Pública de Administrar Justicia que le es propia, y con observancia plena al derecho aplicable, dicta la presente...

### SENTENCIA

#### I.- COMPETENCIA

Tal y como se expuso en el auto admisorio de la demanda, este Despacho es competente para conocer y decidir el presente asunto, conforme a lo dispuesto en el numeral 6° de los artículos 155 y 156 de la Ley 1437 de 2011.

#### II.- ANTECEDENTES

##### DE LA DEMANDA:

A través de apoderado judicial, la señora EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO ha promovido demanda de reparación directa en contra del MUNICIPIO DE IBAGUÉ y la GESTORA URBANA-BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ, con el fin de obtener el reconocimiento de las siguientes:

##### 2.1. DECLARACIONES Y CONDENAS:

**2.1.1.** Que se declare que LA ALCALDÍA DE IBAGUÉ y la GESTORA URBANA son responsables de los perjuicios ocasionados a la representada al no llevar a cabo las gestiones correspondientes para el proyecto del conjunto "Portal de San Gabriel".

- 2.1.2. Que, en consecuencia, se condene a los citados al pago de los perjuicios materiales e inmateriales causados a la señora EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO, como consecuencia de la no entrega del subsidio de vivienda y al no llevar a cabo las gestiones correspondientes para el proyecto del conjunto "Portal de San Gabriel", los cuales corresponden a \$7.702.000 m/cte como daño emergente por pérdida del subsidio, \$50.000.000 en la modalidad de pérdida de la oportunidad y \$10.000.000 como lucro cesante por pago de arriendos.
- 2.1.3. Que se reconozcan y paguen intereses desde el momento mismo en que se produjo el daño y hasta cuando se verifique el pago de los mismos.
- 2.1.4. Que el valor resultante se actualice conforme lo señala el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- 2.1.5. Que la sentencia se cumpla al rigor de los términos del artículo 192 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

2.2. Como **HECHOS** para fundamentar sus pretensiones, expuso los que a continuación se sintentizan:

- 2.2.1. Que la demandante fue beneficiada para adquirir un apartamento del proyecto del conjunto "Portan San Gabriel" (Hecho 1).
- 2.2.2. Que el 01 de julio de 2015, el funcionario de la inmobiliaria Eureka le suministró a la demandante información veraz del proyecto Portal de San Gabriel y la demandante a través de escrito aceptó la compra del Apartamento No. 402 de la Torre 3 Etapa 3 del proyecto ubicado en la dirección Carrera 44 Sur No. 133-156 con un área de 61m<sup>2</sup>, suscribiendo a su vez documentos tales como carta de negocios y carta de instrucciones (Hecho 2).
- 2.2.3. Que el 06 de agosto de 2015, a través de la Resolución No. 697 de 2015 se le adjudicó a la demandante a título de subsidio de vivienda la suma de \$7.702.000 m/cte para el proyecto "Portal de San Gabriel", decisión que le fue notificada el día 22 de febrero de 2016 (Hechos 3 y 4).
- 2.2.4. Que a la fecha de presentación de la demanda a la demandante no se le había hecho entrega del subsidio de vivienda y el proyecto "Portal de San Gabriel" no ha avanzado (Hecho 5).
- 2.2.5. Que el 31 de agosto de 2018 Alianza Fiduciaria redactó un documento en donde indica que se harían las devoluciones de los recursos; sin embargo, las condiciones de giro pactadas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del Fidecomiso no fueron cumplidas para la entrega de los recursos a la Gerencia del Proyecto (Hecho 6).

### **2.3. FUNDAMENTOS LEGALES Y ARGUMENTOS DE LA PARTE DEMANDANTE**

El apoderado judicial de la parte demandante afirma que la administración municipal a través de la Gestora Urbana se encontraba en la obligación de llevar a cabo todas las gestiones necesarias para sacar adelante el proyecto inmobiliario "Portal de San Gabriel", pues dentro de sus responsabilidades se encuentra la de propiciar y garantizar el acceso progresivo a una vivienda digna de todos los

habitantes del ente territorial, máxime cuando ya habían sido adjudicados subsidios de vivienda, como es el caso de la demandante, lo que se traduce en una no prestación del servicio.

### **III.- TRÁMITE PROCESAL**

La demanda fue presentada el 22 de junio de 2019<sup>1</sup>, se **INADMITIÓ** mediante auto del 01 de noviembre siguiente<sup>2</sup> y, subsanadas las falencias que fueran advertidas, se **ADMITIÓ** con auto del 14 de agosto de 2020<sup>3</sup>; una vez surtida la notificación al **MUNICIPIO DE IBAGUÉ** y a la **GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ**, se tiene que la **GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ** contestó la demanda oportunamente y que el **MUNICIPIO DE IBAGUÉ** guardó silencio<sup>4</sup>. Finalmente, se corrió traslado a la parte actora de las excepciones propuestas por la demandada, quien emitió pronunciamiento<sup>5</sup>.

#### **3.1.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

##### **3.1.1. Gestora Urbana- Banco Inmobiliario de Ibagué (Archivo denominado "012ContestacionDemandaGestoraUrbana" de la carpeta "001CuadernoPrincipal").**

La apoderada judicial de la Entidad manifiesta que se opone a la prosperidad de las pretensiones en razón a que no concurre ninguno de los elementos base de la acción de reparación directa para que se derive en una declaración de responsabilidad y consecuencial condena.

Señala que, en primer lugar no existe un daño antijurídico respecto al presunto derecho vulnerado por la accionante, ya que el subsidio de vivienda constituye un mecanismo estatal válido para desarrollar progresivamente el derecho a la vivienda digna consagrado en la constitución, especialmente cuando se trata de personas de bajos recursos, el cual puede ser en dinero o en especie, siendo este último el reconocido en el caso particular, dado que si bien se encuentra cuantificado en relación con el precio base del inmueble, este tiene un origen de recursos con destinación específica a la obtención de solución de vivienda familiar, por lo que no puede ser restituido en dinero ni trasladado a la obtención de otro bien.

Agrega que, en la actualidad, la Resolución No. 697 de 2015 por la cual se adjudicó a la demandante el subsidio de vivienda, se encuentra vigente, con efectos jurídicos en firme, y no ha sido revocada bajo ninguna de las herramientas jurídico administrativas por parte de la administración municipal o por parte de autoridad judicial, por lo cual, a la accionante no se le ha revocado ni negado el subsidio adquirido, manteniéndose la expectativa legítima, por lo que en su sentir no puede colegirse que el no uso del mismo al momento de elevar la respectiva acción, se considere como un daño y menos aún cuantificable y restituible en dinero en las mismas proporciones en que fue y está concedido.

Con relación a la indemnización por pérdida de oportunidad pretendida, resalta que no le asiste derecho al no encontrarse probada la extinción de la expectativa legítima a la que le asiste derecho y

<sup>1</sup> Folio 02 del archivo denominado "001CuadernoPrincipal" de la carpeta "001CuadernoPrincipal".

<sup>2</sup> Folio 48 a 51 del archivo denominado "001CuadernoPrincipal" de la carpeta "001CuadernoPrincipal".

<sup>3</sup> Archivo denominado "004AutoAdmiteDemandal" de la carpeta "001CuadernoPrincipal".

<sup>4</sup> Archivo denominado "017VencimientoTrasladoArt172CorreTrasladoArt173I" de la carpeta "001CuadernoPrincipal".

<sup>5</sup> Archivo denominado "015PronunciamientoExcepcionesParteDemandante" de la carpeta "001CuadernoPrincipal".

al no haber realizado la debida cuantificación del perjuicio, ya que se limitó a impetrar una suma de dinero sin que soporte medio de estructuración cuantitativa.

Con relación a las sumas pretendidas a título de lucro cesante por concepto de arriendos, aclara que el proyecto de vivienda al cual se le fue asignada solución de vivienda prohíbe expresamente la enajenación del mismo y el arrendamiento o sub arrendamiento del bien inmueble, teniendo en cuenta la destinación especial de vivienda.

Formuló como excepciones de mérito las que denominó *falta de causa para demandar, falta de legitimación en la causa por pasiva, falta de legitimación en la causa por activa y buena fe.*

### **3.2. AUDIENCIAS**

#### **3.2.1. INICIAL (Archivo denominado “031ActaAudiencialInicial” de la carpeta “001CuadernoPrincipal”):**

La audiencia inicial se llevó a cabo el 14 de abril de 2021, y conforme a lo rituado en el artículo 180 del C.P.A. y de lo C.A., se procedió al saneamiento del proceso, se agotó la etapa de excepciones previas, se fijó el litigio, se tuvo por fracasada la etapa conciliatoria, se incorporaron y decretaron las pruebas aportadas por las partes y algunas de oficio, y se fijó fecha y hora para la celebración de la audiencia de que trata el artículo 181 ibídem.

#### **3.2.2. AUDIENCIA DE PRUEBAS (Archivo denominado “053ActaAudienciaPruebasCorreTrasladoAlegatos” de la carpeta “001CuadernoPrincipal”):**

Esta audiencia tuvo lugar el 13 de octubre de 2021, en donde se recibió el interrogatorio de parte de la demandante, se procedió a la incorporación de los dictámenes periciales solicitados y aportados por las partes, así como a escuchar a los peritos en la exposición de motivos de su experticia, se declaró precluido el periodo probatorio y se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión, llamado que fue atendido por las partes, tal y como se evidencia en la constancia secretarial vista en el archivo denominado “061VencimientoTrasladoAlegacionesPasaDespahoSentencia” de la carpeta “001CuadernoPrincipal” del expediente digital, las cuales se pronunciaron en los siguientes términos:

### **3.3.- ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

#### **3.3.1. PARTE DEMANDANTE (Archivo denominado “055EscritoAlegacionesParteDemandante” de la carpeta “001CuadernoPrincipal”).**

El apoderado judicial de la parte actora se pronunció para reiterar los argumentos de la demanda e indicar que es irrefutable que existió por parte de las demandadas responsabilidad en la producción de los daños antijurídicos sufridos por la demandante, por los cuales tienen la obligación de responder y se traducen en la pérdida de oportunidad, daño emergente y lucro cesante.

Por lo anterior, solicita se acceda a las pretensiones de la demanda y se desestimen los medios de defensa propuestos por la parte pasiva.

### **3.3.2. PARTE DEMANDADA:**

#### **3.3.2.1. GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ (Archivo denominado "057EscritoAlegacionesGestoraUrbana" de la carpeta "001CuadernoPrincipal").**

Reafirma lo indicado en el escrito de contestación de la demanda y solicita al Despacho se denieguen las pretensiones formuladas en el escrito demandatorio.

Señala que en cumplimiento de su objeto y en aras de adelantar un proyecto de vivienda, se suscribieron los convenios Nos. 0680 del 4 de agosto de 2014 y 020 del 22 de agosto de 2014 con la Gobernación del Tolima y el municipio de Ibagué, respectivamente y, en virtud de los mismos, se expidieron actos administrativos para el otorgamiento de dichos subsidios de vivienda, por lo que a la señora EDNA PATRICA GARCIA CRISTANCHO, mediante Resolución No. 697 de 2015, se le adjudicó a título de subsidio de vivienda la suma de SIETE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL PESOS M/CTE (\$ 7.702.000), con destinación al proyecto de vivienda denominado "Portal de San Gabriel", subsidio que fue otorgado en especie, dado que si bien se encuentra cuantificado en relación con el precio base del inmueble, tiene un origen de recursos con destinación específica a la obtención de la solución de vivienda familiar, por lo que no puede ser restituido en dinero ni trasladado a la obtención de otro bien.

Agrega que, para la ejecución del proyecto de vivienda, la Gestora Urbana celebró un Contrato Asociativo No. 018 de 2014 con la Constructora Avila Ltda cuyo objeto era "adelantar un programa de vivienda de interés social "VIS" denominado "San Gabriel"; así mismo, contrato de fiducia mercantil entre la Constructora Avila Ltda. (fideicomitente desarrollador), Alianza Fiduciaria y la Gestora Urbana (fideicomitente tradente), el cual se denominó "Fideicomiso Portal San Gabriel".

Manifiesta que, durante la ejecución del Contrato Asociativo, se evidenciaron incumplimientos contractuales por parte de Avila Ltda., lo que dio como resultado la declaratoria de incumplimiento e imposición de multas mediante Resolución No. 0303 del 16 de noviembre de 2018 y habiéndose declarado la terminación del contrato asociativo, se ordenó su respectiva liquidación, por lo cual el 13 de noviembre de 2019 mediante Resolución No. 0388, la Gestora Urbana liquidó unilateralmente el contrato asociativo No. 018 del 31 de marzo de 2014 y ordenó al contratista, reintegrar la totalidad de las sumas desembolsadas para la ejecución de las obras de urbanismo.

Afirma que, actualmente, se encuentran en gestión específica del proyecto de vivienda con el fin de establecer la continuidad del proyecto, la financiación pública, así como para resolver la situación jurídica con el contratista sancionado, por lo que la Gestora Urbana no ha sido creadora de hechos o ha incurrido en conductas omisivas que devinieran en demoras en el cronograma o ejecución de obras del proyecto, por el contrario, ha venido ejecutando acciones tendientes a la salvaguarda del proyecto de vivienda y sus respectivos recursos económicos.

Indica también que, se encuentra probado dentro del cartulario que la demandante no cumplió con la totalidad de los pagos señalados en la carta de instrucciones y documentos anexos al encargo fiduciario, y no realizó trámite alguno para acceder a un nuevo subsidio de vivienda o realizar una postulación para otro proyecto, aun cuando era conocedora del oficio emitido por Alianza Fiduciaria de fecha 31 de agosto de 2018, mediante el cual se le informaba a los postulantes que se realizaría la devolución de los recursos por no cumplirse con las condiciones de giro pactadas en el contrato de encargo fiduciario.

Afirma que actualmente la demandante no se encuentra inhabilitada, bloqueada o suspendida para postularse a convocatorias para acceder a algún subsidio de vivienda.

Finalmente precisa que, ante la inexistencia del daño antijurídico con nexo causalista imputable a la entidad, no es posible deprecar responsabilidad alguna por cuanto no ha habido incumplimiento del contenido obligacional del organismo municipal que hubiese conducido a un detrimento patrimonial y los perjuicios alegados por la parte actora.

**3.3.2.2. MUNICIPIO DE IBAGUÉ (Archivo denominado “058EscritoAlegacionesMunicipiolbague” de la carpeta “001CuadernoPrincipal”).**

Manifiesta que, analizando el caso concreto, la demandante no logra probar los daños patrimoniales aducidos en la demanda ya que, si bien aporta pruebas documentales, testimoniales y un dictamen pericial, los mismos no fueron lo suficiente para probar una afectación a su patrimonio.

Agrega que, de las pruebas aportadas no se logra acreditar que el municipio haya participado en el desarrollo del proceso de selección del promotor (socio constructor), en el encargo fiduciario, en la selección del beneficiario del subsidio en especie, y en la ejecución del contrato asociativo No. 018 del 31 de mayo de 2014.

Indica a su vez que, la demandante en su declaración manifestó que no había firmado promesa de compraventa del proyecto denominado San Gabriel y solo firmó carga de negocio con el promotor del proyecto, sumado a que no ha realizado búsqueda de otros proyectos de vivienda o subsidios de vivienda a pesar de que han transcurrido varios años desde que se señaló que no se iba a realizar dicho proyecto habitacional.

En mérito de lo expuesto solicita se nieguen las pretensiones de la demanda teniendo en cuenta que no se estructuraron los elementos de responsabilidad del estado, ya que no se acreditaron los presuntos perjuicios aducidos y, en su sentir, se encuentra configurada una falta de legitimación en la causa por pasiva material del municipio de Ibagué.

En ese orden de ideas, surtido el trámite procesal, el Despacho procede a elaborar las siguientes:

#### **IV.- CONSIDERACIONES**

Sin manifestaciones que efectuar respecto a los presupuestos procesales de jurisdicción y competencia analizados en el auto admisorio de la demanda, y dado que de conformidad con lo previsto en el artículo 207 del C.P.A. y de lo C.A., en el desarrollo de las etapas procesales se ejerció un control de legalidad de las mismas, sin presentarse manifestación alguna por las partes u observarse por el despacho vicios procesales que acarreen la nulidad del proceso, se procede a proferir la sentencia de primera instancia que en derecho corresponda.

#### **4.1. PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico objeto de estudio se centra en determinar si las Entidades demandadas,

Municipio de Ibagué y Gestora Urbana –Banco Inmobiliario de Ibagué, son administrativamente responsables de los presuntos perjuicios ocasionados a la señora Edna Patricia García Cristancho, al no haberle hecho entrega del subsidio de vivienda del que es beneficiaria y al no haber adelantado todas las gestiones necesarias para sacar adelante el proyecto inmobiliario denominado “Portal de San Gabriel” en la ciudad de Ibagué.

#### **4.2. PREMISAS NORMATIVAS Y JURISPRUDENCIALES**

- Constitución Política, artículo 90
- Ley 1537 de 2012.
- Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A. Sentencia del 1º de agosto de 2016. Radicación: 66001-23-31-000-2009-00171-01 (40943). C.P. Carlos Alberto Zambrano Barrera.
- Consejo de Estado- Sala de lo Contencioso Administrativo- Sección Tercera- Subsección C. Sentencia del 13 de diciembre de 2021. Rad. 250002326000200900963 01 (45734). CP. Nicolás Yepes Corrales.

##### **4.2.1. DEL SUBSIDIO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PARA POBLACIÓN VULNERABLE**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el Decreto 1921 de 2012, las viviendas resultantes de los proyectos que resulten de los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, manifestación que efectúa bajo el siguiente tenor literal:

*“Artículo 12. Subsidio en especie para población vulnerable. Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.*

(...)

*Las entidades territoriales que aporten o transfieran recursos o predios, según lo previsto en este artículo podrán participar en la fiducia o patrimonio autónomo que se constituya.*

(...)”

##### **4.2.2. DE LA RESPONSABILIDAD DEL ESTADO**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 90 constitucional, el Estado es responsable patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables. Por ello, el Consejo de Estado en diferentes pronunciamientos ha señalado que, para la declaración de responsabilidad patrimonial y administrativa se deberá acreditar la concurrencia de los siguientes elementos: i) el daño antijurídico, patrimonial o moral, que el demandante no tenía por qué soportar, ii) la acción o la omisión constitutiva de una falla del servicio de la Administración y iii) la relación o nexo de causalidad entre los dos elementos anteriores.

Es así como, el Consejo de Estado en sentencia del 1º de agosto de 2016<sup>6</sup>, señaló:

*“El daño antijurídico, a efectos de que sea indemnizable, requiere estar cabalmente estructurado; por tal motivo, se torna imprescindible acreditar los siguientes aspectos relacionados con la lesión o detrimento cuya reparación se reclama: i) que el daño es antijurídico, esto es, que la persona no tiene el deber jurídico de soportarlo, ii) que se lesiona un derecho, bien o interés protegido por el ordenamiento legal y iii) que el daño es cierto, es decir, que se puede apreciar material y jurídicamente y, por ende, no se limita a una mera conjetura. El daño antijurídico es el primer elemento de la responsabilidad y, una vez verificada su existencia, se debe determinar si es imputable o no a la entidad demandada, como quiera que aquél es requisito indispensable de la obligación de reparar; así, la ocurrencia del daño y su antijuridicidad son presupuestos indispensables que generan el deber de reparar y, por tanto, corresponde al juez constatar su existencia, valorar si es o no antijurídico y, una vez estructurado, analizar la posibilidad de imputación o no a la entidad demandada”.*

#### **4.3. PREMISAS FÁCTICAS RELEVANTES PARA RESOLVER EL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO:**

**4.3.1.** Cédula de ciudadanía de la señora Edna Patricia García Cristancho (Folio 3 del archivo denominado “001CuadernoPrincipal” del expediente digital).

**4.3.2.** Resolución No. 697 del 06 de agosto de 2015 expedida por la Gestora Urbana- Banco Inmobiliario de Ibagué, que fuera notificada a la demandante el día 22 de febrero de 2016, en la cual, se resuelve:

“(…)

*ARTÍCULO PRIMERO: Adjudíquese a título de subsidio de vivienda por valor de (\$7.702.000) SIETE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL PESOS M/CTE y reembolsables únicamente al proyecto denominado Portal de San Gabriel, al señor (a) EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO, identificado (a) con cedula de ciudadanía No. 65736862.*

*ARTICULO SEGUNDO: Se autoriza a la Oficina de Vivienda y Proyectos de la Gestora Urbana para que informe al respectivo fideicomiso Portal de San Gabriel, sobre lo ordenado en el presente acto y con ello se efectúe la respectiva liquidación de las cuotas correspondiente a la cuota inicial del proyecto.*

*ARTÍCULO TERCERO: Los beneficiarios deben cumplir con la debida destinación del subsidio de vivienda asignado.*

*ARTÍCULO CUARTO: Los beneficiarios que conozcan de algún impedimento de un beneficiario para hacerse acreedor del subsidio, están en la obligación de reportar a la Gestora Urbana de esta situación, a través de la oficina de vivienda y proyectos especiales.*

*ARTÍCULO QUINTO: La Gestora Urbana hará continua supervisión a los beneficiarios con el subsidio con el fin de garantizar que las viviendas adquiridas si sean habitadas con su grupo familiar, el no cumplimiento de esto también puede ser motivo para hacer devolución del beneficio obtenido.*

---

<sup>6</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A. Sentencia del 1º de agosto de 2016. Radicación: 66001-23-31-000-2009-00171-01 (40943). C.P. Carlos Alberto Zambrano Barrera.

*ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma procede el recurso de reposición, ante la autoridad que expidió el auto dentro de los diez días siguientes a su notificación.*

(...)” (Folios 7 a 10 del archivo denominado “001CuadernoPrincipal” y Folio 23 a 25 del archivo denominado “012ContestacionDemandaGestoraUrbana” del expediente digital).

- 4.3.3.** Carga de instrucciones del proyecto Portal de San Gabriel correspondiente a la Torre 3 Etapa 3 Unidad 402 suscrito por la señora Edna Patricia García Cristancho (Folios 11 a 16 del archivo denominado “001CuadernoPrincipal” del expediente digital).
- 4.3.4.** Carta de negocio- Unidad Habitacional del encargo fiduciario No. 10043151870-5, en la cual se establecen los términos y condiciones del comprador de inversión y negociación del apartamento 402 de la Torre 3 Etapa 3 del Conjunto Cerrado Portal de San Gabriel (Folios 17 a 20 del archivo denominado “001CuadernoPrincipal” del expediente digital).
- 4.3.5.** Oficio S/N de fecha 31 de agosto de 2018 emitido por Alianza Fiduciaria, mediante el cual se informa a los encargantes del contrato de encargo fiduciario Portal de San Gabriel, lo siguiente:

*“(...) que las condiciones de giro pactadas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del fideicomiso en referencia no fueron cumplidas para realizar la entrega de recursos a la Gerencia del Proyecto. Con el fin de dar cumplimiento al contrato, la Fiduciaria debe proceder a devolverles los recursos consignados en el encargo individual que se encuentra a su nombre.*

*Por lo anteriormente expuesto, solicitamos radicar en la fiduciaria la instrucción formal firmada y autenticada con huella biométrica por las personas vinculadas en el encargo, indicando la forma como debemos realizar la devolución (...)”* (Folio 21 del archivo denominado “001CuadernoPrincipal” del expediente digital).

- 4.3.6.** Carta de aceptación de compra suscrita por la señora Edna Patricia García Cristancho, relacionada al Apartamento 402 Torre 3 Etapa 3 del proyecto Portal de San Gabriel, ubicado en la Carrera 44 Sur No. 133-156 con un área construida de 61.55 m2. (Folio 22 del archivo denominado “001CuadernoPrincipal” del expediente digital).
- 4.3.7.** Oficio S/N de fecha 01 de julio de 2015 dirigido a Avila LTDA y suscrito por la señora EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO, mediante el cual hace constar que recibió por parte del funcionario Juan Felipe Bermúdez Castro la tarjeta de Alianza Fiduciaria No. 10043151870-5 para realizar los pagos correspondientes al plan de pago acordado previamente (Folio 23 del archivo denominado “001CuadernoPrincipal” del expediente digital).
- 4.3.8.** Oficio S/N con constancia de radicado No. 05124 de fecha 19 de diciembre de 2018 dirigido a la Gestora Urbana de Ibagué y suscrito por el señor Álvaro Andrés Vargas García en calidad de apoderado de la señora Edna Patricia García Cristancho, mediante el cual el extremo demandante solicita a la Entidad:

(...)

**Reparación Directa.** SENTENCIA  
**Radicación:** 73001-33-33-007-2019-00285-00  
**Demandante:** EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO  
**Demandados:** MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ.

#### 1 PRETENSIONES DECLARATIVAS

*PRIMERA: Que se declare que la ALCALDÍA DE IBAGUÉ y la GESTORA URBANA son responsables de los perjuicios ocasionados a mi representada al no llevar a cabo las gestiones correspondientes para el proyecto del conjunto "Portal de San Gabriel".*

#### PRETENSIONES DE CONDENA

*PRIMERO: Que en consecuencia, se condene a los citados al pago de los perjuicios materiales e inmateriales, causados a la señora EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO (...) los cuales corresponden a SIETE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL PESOS M/CTE (\$7.702.000 M/CTE) como daño emergente por pérdida del subsidio, de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000 M/CTE) en la modalidad de pérdida de la oportunidad y de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000 M/CTE) como lucro cesante por pago de arriendos.*

*SEGUNDO: Que los pagos a que haya lugar se realicen 30 días después de que se comuniquen la sentencia que acepte la conciliación, junto con los intereses comerciales y la actualización monetaria según los índices del Banco de la República y el IPC.*

*TERCERO: El valor resultante se actualice conforme lo señala el Código Procesal Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.*

(...)" (Folios 24 a 29 del archivo denominado "001CuadernoPrincipal" del expediente digital).

- 4.3.9.** Oficio S/N con constancia de radicado No. 2018- 119022 de fecha 19 de diciembre de 2018 dirigido al Municipio de Ibagué y suscrito por el señor Álvaro Andrés Vargas García en calidad de apoderado de la señora Edna Patricia García Cristancho, mediante el cual el extremo demandante solicita a la Entidad:

"(...)

#### 1 PRETENSIONES DECLARATIVAS

*PRIMERA: Que se declare que la ALCALDÍA DE IBAGUÉ y la GESTORA URBANA son responsables de los perjuicios ocasionados a mi representada al no llevar a cabo las gestiones correspondientes para el proyecto del conjunto "Portal de San Gabriel".*

#### PRETENSIONES DE CONDENA

*PRIMERO: Que en consecuencia, se condene a los citados al pago de los perjuicios materiales e inmateriales, causados a la señora EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO (...) los cuales corresponden a SIETE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL PESOS M/CTE (\$7.702.000 M/CTE) como daño emergente por pérdida del subsidio, de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000 M/CTE) en la modalidad de pérdida de la oportunidad y de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000 M/CTE) como lucro cesante por pago de arriendos.*

*SEGUNDO: Que los pagos a que haya lugar se realicen 30 días después de que se comuniquen la sentencia que acepte la conciliación, junto con los intereses comerciales y la actualización monetaria según los índices del Banco de la República y el IPC.*

*TERCERO: El valor resultante se actualice conforme lo señala el Código Procesal Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.*

(...)" (Folio 30 a 34 y 36 del archivo denominado "001CuadernoPrincipal" del expediente digital).

- 4.3.10.** Oficio No. 1001-02581 del 24 de enero de 2019 suscrito por la Jefe de la Oficina de Jurídica del municipio de Ibagué, mediante el cual, dando respuesta a la petición presentada por la señora Edna Patricia García Cristancho, se indica:

"(...)

*Al respecto informo que a la fecha la administración municipal no ha tomado decisiones respecto a la terminación o continuación del proyecto "Portal de San Gabriel".*

*Ahora bien, se indica que el medio idóneo y legal para dirimir la presente problemática es a través de una conciliación prejudicial ante la Procuraduría, pues como aún no se ha determinado el avance del proyecto la administración no puede entrar a conceder reclamaciones.*

(...)" (Folio 35 del archivo denominado "001CuadernoPrincipal" del expediente digital).

- 4.3.11.** Formato de inscripción para el proyecto Portal San Gabriel suscrito por la señora Edna Patricia García Cristancho, al cual se adjuntan: i) Copia de la cédula de ciudadanía de la señora García Cristancho; ii) Copia de la tarjeta de identidad del menor Julián Danilo Castro García; iii) Copia de consulta del CIFIN de fecha 03 de marzo de 2015; iv) Certificado laboral de la demandante que da cuenta de su vinculación a la Secretaría de Educación Departamental como docente de aula grado 2 A con nombramiento en propiedad desde el 12 de abril de 2012; v) Comprobante de nómina correspondiente a los meses de diciembre de 2014 y enero y febrero de 2015 (Folios 26 a 34 del archivo denominado "012ContestacionDemandaGestoraUrbana" del expediente digital).

- 4.3.12.** Contrato Asociativo No. 018 suscrito el día 31 de marzo de 2014 entre la GESTORA URBANA DE IBAGUÉ EICE y la Empresa AVILIA LIMITADA cuyo objeto era "CONTRATAR UN SOCIO CONSTRUCTOR PARA ADELANTAR UN PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "VIS" DENOMINADO "SAN GABRIEL" EN LA CABECERA DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA" y una vigencia igual al tiempo de construcción de las unidades de vivienda sin que exceda de 23 meses contados a partir del acta de inicio de la construcción y/o de la entrega de los urbanismos (Folios 40 a 51 del archivo denominado "012ContestacionDemandaGestoraUrbana" del expediente digital).

- 4.3.13.** Resolución No. 0303 del 16 de noviembre de 2018 suscrita por el Gerente de la Gestora Urbana de Ibagué, mediante la cual se declara el incumplimiento del Contrato No. 018 del 31 de marzo de 2014 por parte del contratista Avila SAS, se hace efectiva la multa prevista en el acuerdo contractual, se da aplicación a la cláusula penal pecuniaria equivalentes cada una al 2.5% del valor del contrato a favor de la Gestora Urbana de Ibagué, se declara por terminado el contrato asociativo, se ordena liquidar el mismo y se ordena realizar las gestiones necesarias para tomar el control de la FIDUCIA y/o encargo FIDUCIARIO para la administración de los recursos del proyecto Portal de San Gabriel (Folios 53 a 78 del archivo denominado "012ContestacionDemandaGestoraUrbana" del expediente digital).

- 4.3.14.** Resolución No. 0388 del 13 de noviembre de 2019 expedida por la Gestora Urbana de Ibagué, por la cual se liquida unilateralmente el contrato asociativo No. 018 del 31 de marzo de 2014, ordenando al contratista AVILA SAS reintegrar a la Gestora Urbana de Ibagué la suma de \$1.152.675.933.50 (Folio 80 a 99 del archivo denominado "012ContestacionDemandaGestoraUrbana" del expediente digital).
- 4.3.15.** Oficio No. GJ-200-RS-835 del 18 de junio de 2020 suscrito por el Jefe de la Oficina Jurídica y de Contratación de la Gestora Urbana de Ibagué, mediante el cual se requiere por segunda vez a la empresa Avila SAS, dar cumplimiento a la Resolución No. 0303 del 16 de noviembre de 2018, por la cual se declaró el incumplimiento contractual y se impusieron sanciones (Folios 100 a 101 del archivo denominado "012ContestacionDemandaGestoraUrbana" del expediente digital).
- 4.3.16.** Oficio No. GJ-200-RS-1259 del 16 de septiembre de 2020 suscrito por el Jefe de la Oficina Jurídica y de Contratación de la Gestora Urbana de Ibagué, mediante el cual se requiere por tercera vez a la empresa Avila SAS, dar cumplimiento a la Resolución No. 0303 del 16 de noviembre de 2018, por la cual se declaró el incumplimiento contractual y se impusieron sanciones (Folios 103 a 104 del archivo denominado "012ContestacionDemandaGestoraUrbana" del expediente digital).
- 4.3.17.** Oficio No. GJC-200- RS-0787 del 04 de junio de 2020 suscrito por el Jefe de la Oficina Jurídica y de Contratación de la Gestora Urbana de Ibagué, en el que resuelve de manera desfavorable la petición presentada por la Empresa Avila SAS, tendiente a obtener que se deje sin efectos la Resolución No. 0303 del 16 de noviembre de 2018 y se realiza requerimiento de liquidación unilateral y devolución de anticipo (Folios 106 a 111 del archivo denominado "012ContestacionDemandaGestoraUrbana" del expediente digital).
- 4.3.18.** Oficio No. GJC-200-0836 del 18 de junio de 2020 suscrito por el Jefe de la Oficina Jurídica y de Contratación de la Gestora Urbana de Ibagué, en donde requiere por segunda vez a la Empresa Avila SAS la devolución de anticipo (Folios 113 a 117 del archivo denominado "012ContestacionDemandaGestoraUrbana" del expediente digital).
- 4.3.19.** En la audiencia de pruebas realizada el día 13 de octubre de 2021, se recibió el interrogatorio de parte de la señora EDNA PATRICIA GARDÍA CRISTANCHO solicitado por la Gestora Urbana de Ibagué y del cual es pertinente destacar lo siguiente:

*"PREGUNTADO: Con quién firmó usted documentos de encargo fiduciario o con quién se pactaron condiciones de giro para la adquisición de una vivienda en el proyecto Portal de San Gabriel? CONTESTÓ: El proyecto lo presentaron a nivel de Alcaldía y Gobernación, la Gobernación de ese entonces en el 2015 con el doctor Oscar Barreto Quiroga y con el Alcalde de Ibagué, el doctor José María Botero, se pusieron de acuerdo y dijeron que iban a otorgar unos subsidios de vivienda para los profesionales oficiales que trabajaran tanto en educación, como en salud y en la parte del palacio de justicia, de acuerdo a las normas que ellos colocaron para ese subsidio, me inscribí y salí beneficiada, el cual me lo otorgó la Gestora Urbana en agosto de 2015, por cumplir con los requisitos. PREGUNTADO: Con quién firmó usted el encargo fiduciario o con quién conoció usted documentos de condiciones de giro que fueran pactadas con el encargo fiduciario?. CONTESTÓ: En vista de que fue la Gestora Urbana la que otorgaba ese subsidio, entonces fuimos a Eureka, Ávila era la constructora de Portal de San Gabriel que eran 500 apartamentos, en dos bloques, 300 de un subsidio y 200 de otro subsidio, entonces los que estaban en ese momento interesados en la construcción trabajando con la Gestora Urbana, eran Eureka, a donde yo fui y dijeron que llevaban el*

**Reparación Directa. SENTENCIA**

**Radicación:** 73001-33-33-007-2019-00285-00

**Demandante:** EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO

**Demandados:** MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ.

proyecto con Ávila que era la constructora. PREGUNTADO: Qué documentos firmó usted con la Gestora Urbana diferentes a la notificación de la Resolución mediante la cual se le otorgó el subsidio? CONTESTÓ: Con la Gestora Urbana directamente no, porque ellos tenían el convenio precisamente con la constructora que se iba a hacer cargo de los apartamentos Portal de San Gabriel que era para nosotros que teníamos ese privilegio que se nos había otorgado el subsidio. PREGUNTADO: En el momento en que usted realiza todos los trámites pertinentes para ser beneficiaria de un subsidio, a usted le explican lo que es un subsidio en especie y cuando usted se notifica de la resolución entendió a quién iba a ser desembolsado el subsidio en especie?. CONTESTÓ: Si señora, en ese momento dijeron que era para esa unidad habitacional que era Portal de San Gabriel y después pasó el tiempo y no sé qué pasó, que necesitaban que el proyecto iba a ser allá, luego entonces yo fui a la Gestora Urbana varias veces en donde me manifestaron que sí se iba a hacer y ya después en el 2016 se me indicó que ese subsidio era solamente para el Portal de San Gabriel, y yo pregunté que por qué no le lo daban para poder ejecutarlo en otra obra y fui beneficiada con dineros de la Gobernación y de la Alcaldía para que nosotros pudiéramos tener ese techo que hasta el momento no he podido tenerlo, en ese entonces se me hizo raro que él me dijo que como no ha salido nada, si usted quiere se le puede adjudicar ese subsidio para otro proyecto que van a abrir por la Avenida Ambala y yo manifesté que no quiero allá sino en el proyecto donde me ofrecieron y me gustó y le dije doctor yo no quiero cambiar la ubicación no lo quiero. PREGUNTADO: Usted firmó promesa de compraventa para la adquisición de un predio o un apartamento en el proyecto Portal de San Gabriel: CONTESTÓ: Si señora, firmé el documento enunciado como carta de negocio. PREGUNTADO: Usted terminó de cancelar la totalidad de los valores que había pactado con Avila LTDA y dineros que serían consignados a Alianza Fiduciaria en los periodos y las fechas y los valores enunciados en los documentos que usted aportó con la demanda?. CONTESTÓ: En vista de que no veía que avanzaba el proyecto yo no terminé, hasta el 30 de enero de 2016, entonces yo no terminé de hacer esa consignación que hacía mensualmente y entonces abrí una cuenta en Bancolombia en donde iba consignando para tener un remanente en caso de que se dieran las cosas. PREGUNTADA: Usted ha realizado solicitudes para acceder a otros programas de vivienda ante el Ministerio o Mi Casa Ya, ya sea del orden nacional, departamental o municipal?. CONTESTÓ: Si señora, en vista de eso, ya mi hijo entró a estudiar a la Universidad, con Bancolombia hice un pre aprobado que me dieron dos veces y me tocó pagar dos veces perito y tampoco porque no salió nada, entonces el gobierno no le da nada si usted no tiene claridad de nada, entonces hasta el momento no tengo nada. PREGUNTADA: Usted ha verificado en los portales habilitados para ello, en qué estado aparece usted, si está habilitada o no para acceder a subsidios de vivienda?. CONTESTÓ: En este momento no he hecho solicitud, estoy esperando a ver qué pasa ahora que en un año más o menos termine mi hijo, porque de todas maneras el estudio de universidad me acarrea más gastos y yo soy madre de familia, entonces estoy esperando a ver qué sucede para ir de nuevo a Bancolombia porque ellos también pedían saber dónde estaba el proyecto. PREGUNTADO: Usted conoce que los subsidios que otorgan los entes territoriales no están registrados en las bases de datos del orden nacional, usted puede acceder a otros subsidios de vivienda. CONTESTÓ: En este momento yo hice lo que yo sabía que era el subsidio de Casa Ya y por eso le digo el subsidio de Comfatolima y los dos me decían un pre aprobado y si no hay un pre aprobado no se lo podemos dar y la caja de compensación lo otorga cuando el proyecto está listo, cuando ya lo van a entregar, de resto ellos no le dan a uno nada y se lo dan directamente a la constructora, pero si la constructora no hizo nada pues a quien se lo iban a entregar. PREGUNTADO: Usted no ha hecho búsqueda de otros proyectos de vivienda?. CONTESTÓ: En este momento no. PREGUNTADO: Aparte del proyecto Portal de San Gabriel, no ha encontrado ningún otro proyecto que le llame la atención para hacer uso del subsidio?. CONTESTÓ: Estoy mirando varias partes, pero en el momento no he definido, porque de todas maneras toca mirar la ubicación y todo porque se dispararon mucho, entonces uno puede mirar cuánto puede prestar, cuánto le prestan, toca volver a empezar de nuevo todo ese proceso que ya se hizo. PREGUNTADO: usted dice que dejó de cancelar en enero de 2016 que corresponde a la fecha en que usted dice que se acercó a la Gestora Urbana y que allí le comunicaron e incluso le ofrecieron otro proyecto en la Ambalá que usted no aceptó, teniendo en cuenta que usted era concedora de

**Reparación Directa. SENTENCIA**

**Radicación:** 73001-33-33-007-2019-00285-00

**Demandante:** EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO

**Demandados:** MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ.

*esa situación desde 2016, no ha buscado otro proyecto en estos más de 5 años? CONTESTÓ: Pues he estado informándome y con ganas de tener mi apartamento, estoy en esas, porque me gusta y quiero por el lado de Mirolindo- Picaleña, por ese lado quiero y he estado mirando, pero en 6 o 7 años es mucho lo que ha subido, pero no puedo decidir ya, porque debo revisar finanzas, para ver dónde me conviene. En este momento lo que quiero decir es que no tengo subsidio, y era un apoyo que nos dieron para iniciar un proyecto, entonces estoy en este momento esperando las nuevas oportunidades que el gobierno nos está dando para ver cómo y a través de esta otra que me dieron pues aprovecharla”.*

- 4.3.20.** Dictamen de avalúo de perjuicios solicitado por la parte demandante y elaborado por el Ingeniero Germán Augusto Galeano Arbeláez, obrante en el archivo denominado “001DictamenPericial” de la carpeta “002CuadernoDictamenPericial” del expediente digital, en el que se concluye que el valor de los perjuicios causados a la señora EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO, ascienden a la suma de \$77.955.375.35.

En la audiencia de pruebas celebrada el día 13 de octubre de 2021, el ingeniero Germán Augusto Galeano Arbeláez en calidad de perito, expresó las razones y conclusiones de su dictamen, así:

*“(…) PREGUNTADO: Se le concede el uso de la palabra para que exprese la razón y las conclusiones de su dictamen, la información que dio lugar al mismo y el origen de su conocimiento. CONTESTÓ: El doctor Álvaro y la señora Patricia me contactaron para realizar una avalúo de unos perjuicios por el incumplimiento en una promesa que se celebró con EUREKA y la Alcaldía Municipal de Ibagué, para ello solicité una serie de documentos que me sirvieran de base para rendir el experticio, me facilitaron copia de la demanda, copia de la contestación de la demanda por cuenta del Banco Inmobiliario- Gestora Urbana de Ibagué, copia de la carta de instrucciones, copia de declaraciones, copia de carta de negociación, copia de aceptación de compra, recibo de tarjeta, copia de resolución 699 de 2015 por medio de la cual le asigna subsidio de vivienda, copia de encargo fiduciario, copia del contrato de encargo fiduciario de Portal de San Gabriel, copia consignación abono a cuota inicial, copia plegable promocional portal San Gabriel, con esa información hice una visita de inspección al sitio en donde se proyectaba el proyecto de San Gabriel, con eso procedí a hacer el dictamen que dividí en varias partes, uno los antecedentes que conllevaron a la presentación de la demanda y lo otro la determinación de los posible perjuicios, determinando los perjuicios en daño emergente y lucro cesante, el daño emergente basado en unos aportes que hizo la señora Patricia y en un aporte que daba la Gestora Urbana como subsidio a la señora Patricia, esos valores se indexan, luego un lucro cesante que corresponde a los intereses de esos valores del aporte de ella y del subsidio que se le concede a la señora, adicionalmente se determina, como a ellos le quedaron de entregar el apartamento en una fecha determinada y no se le cumplió, se supone que a partir de esa fecha la señora pasaría a cumplir con unos compromisos de cuotas que tenía que pagar al banco por un crédito que se le hacía para el pago de la vivienda, entonces esas cuotas pues se reparan de cierta forma viviendo en ella y no tener que pagar arriendo, como eso no sucedió, se determinan unos arriendos de un apartamento similar al que la señora pretendía tener para su uso, a esos arriendos cancelados se le sacan unos intereses legales y eso corresponde al lucro cesante, en eso consistió el trabajo. PREGUNTADO: Cómo hizo para tomar los valores de arriendo que fueron parte del lucro cesante. CONTESTÓ: Yo en el sector averigüé qué valía el arriendo actualmente de un apartamento de esas características y eso fue lo que plasmé en el dictamen, incluso doy los datos de unas personas que me suministraron la información. PREGUNTADO: Usted nos dice que dentro de los documentos que tuvo en cuenta para rendir su experticia está el documento denominado carta de instrucciones, la segunda página de la carta de instrucciones indica “vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas la fiduciaria procederá a restituir a cada uno de los encargantes los recursos por ellos aportados junto con los*

Reparación Directa. SENTENCIA

Radicación: 73001-33-33-007-2019-00285-00

Demandante: EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO

Demandados: MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ.

*rendimientos que estos hayan producido, entonces quiero preguntarle si usted revisó en los documentos que la señora EDNA PATRICIA manifestó que la fiduciaria le hizo devolución de los dineros por ella aportados, tenía usted conocimiento?. CONTESTÓ: Si, yo vi el documento mediante el cual Alianza Fiduciaria le devuelve los aportes a la señora Patricia. PREGUNTADO: En el numeral 5.1. Perjuicios Daño Emergente, usted nos indica que toma ahí en cuenta como el subsidio equivalente a \$7.702.000 que fue adjudicado a la señora el 06 de agosto de 2015, quiero preguntarle si usted es conocedor en qué consiste este y si es conocedor de que se trata de un subsidio en especie y a quién se otorga. CONTESTÓ: Yo verifiqué que se le había asignado un subsidio pero no verifiqué si se le consignó o se le dio en especie, esa parte no la verifiqué. PREGUNTADO: Para calcular los intereses y la indexación del subsidio de vivienda, usted tuvo en cuenta si ese dinero ingresó al patrimonio?. CONTESTÓ: No, yo no constate que le hubiera entrado o no, lo único es que se le aprobó un subsidio y el hecho de aprobársele el subsidio ya implica que hay un perjuicio en ese aspecto, por eso lo calculo. PREGUNTADO: En el numeral 5.2.2 arriendos pagados desde febrero de 2018, aparte de la sustentación que usted dio ahora en su dictamen, estudió algún otro documento para poder determinar si la señora canceló durante este periodo arrendamientos y cánones por este concepto, si suscribió contratos de arrendamiento o canceló cánones?. CONTESTÓ: Cuando hice mi exposición al respeto fui claro al decir que se supone que la señora recibe el apartamento en determinada fecha y a partir de esa fecha dejaría de pagar arriendos y esa plata la va a revertir al pago de las cuotas que debe cumplir con el banco, por tal razón, se calculan los arriendos. PREGUNTADO: Aparte de esos documentos usted conoció promesa de compraventa suscrita por la señora EDNA PATRICIA para adquirir un apartamento en el Portal de San Gabriel? CONTESTÓ: Realmente no recuerdo. PREGUNTADO: Usted para establecer el valor del daño emergente por concepto de arrendamientos pagados, analizó o valoró e indagó si la señora beneficiaria, la demandante en este caso, había decidido o no optar por otro proyecto que le impidiera pagar arriendos. CONTESTÓ: No señor, yo no indagué sobre esa parte. PREGUNTADO: Nos puede explicar la razón o es que esto no termina influyendo en el valor de los cánones de arrendamiento que usted calculó como perjuicio. CONTESTÓ: Uno trabaja sobre una propuesta, la cual, la señora se acogió y a la cual ella estaba cumpliendo debidamente sus compromisos, por eso tomo esa propuesta que es lo cierto dentro del contrato que ella tenía contraído con la Gestora, la Alcaldía y con Eureka. PREGUNTADO: A estos valores de cánones de arrendamiento que usted calculó debían estar sujetos a unas deducciones porque si la señora hubiera accedido a ese proyecto en las condiciones que habían sido ofrecidas, no habrían otros gastos que implicarán que debía restarse a estas sumas por concepto de arrendamientos, me explico, intereses, trámites con el banco, seguros, ese tipo de cosas. CONTESTÓ: No, eso no se tiene en cuenta porque se calcula exactamente qué le toca derogar (sic) a ella para pretender dignamente como pretendía con ese proyecto, lo otro ya es subsidiario, es independiente del canon de arrendamiento. PREGUNTADO: Usted puede informarnos si tenía conocimiento y de ser así, si tuvo en cuenta que la señora Edna Patricia cesó el pago de sus obligaciones para con el proyecto al cual ella aspiraba en enero de 2016. CONTESTÓ: Si su señoría yo me enteré que en vista del incumplimiento ella optó por no seguir cumpliendo con el compromiso de cancelar esas cuotas que había pactado. PREGUNTADO: Eso no tendría incidencia en el valor de los perjuicios o en la tasación de los mismos, teniendo en cuenta que ella tampoco cumplió a cabalidad con sus obligaciones como usted lo informó en precedencia? CONTESTÓ: No su señoría porque ya había un incumplimiento por parte de la empresa que se había comprometido a adelantar el proyecto (...)."*

- 4.3.21.** Dictamen de avalúo de perjuicios solicitado por la parte demandada, Gestora Urbana de Ibagué, y elaborado por el perito Ramiro Vega Escobar, obrante en el archivo denominado "006DictamenPericial" de la carpeta "002CuadernoDictamenPericial" del expediente digital, en el que se concluye que no se evidenció que el subsidio haya formado parte del patrimonio de la adjudicataria y, por lo tanto, no hay lugar a realizar el cálculo de los perjuicios a título de daño emergente ni lucro cesante; en relación con los perjuicios reclamados a título de arrendamientos pagados indica que no se evidencia la

**Reparación Directa.** SENTENCIA  
**Radicación:** 73001-33-33-007-2019-00285-00  
**Demandante:** EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO  
**Demandados:** MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ.

existencia de un contrato de arrendamiento ni se evidencian los pagos efectuados por la solicitante por ese concepto, agrega que no se evidencia la propiedad y/o el valor del inmueble que haya entrado a formar parte del patrimonio de la solicitante y por el cual solicita el reconocimiento de valorización; finalmente precisa que no se evidencia solicitud por parte de la solicitante ni documento de adjudicación, por lo cual no se considera procedente el cálculo por pérdida del subsidio.

En la audiencia de pruebas celebrada el día 13 de octubre de 2021, el señor Ramiro Vega Escobar en calidad de perito, expresó las razones y conclusiones de su dictamen, así:

*“(…) PREGUNTADO: Se le concede el uso de la palabra para que exprese la razón, las conclusiones de su dictamen, la información que dio lugar al mismo y el origen De su conocimiento. CONTESTÓ: (…) Una vez analizados todos los documentos encuentro que hubo evidencia en la adjudicación del subsidio, lo que no se evidencia es que haya formado parte del patrimonio, si la petición es reconocida entonces los cálculos que he presentado ahí serían procedentes, analizando toda la situación eso es lo que veo claramente, si hubo evidencia en la adjudicación del subsidio, nunca entró al patrimonio, segundo, la señora en ningún momento volvió a hacer una segunda solicitud de subsidio ni que se lo hubieran negado, eso es lo que encuentro, si hubiera evidencia, entonces todos los cálculos que hice dentro del avalúo serían objeto de indemnización, por tanto, si no hay evidencia como perito evaluador, yo no puedo hacer ningún avalúo, no tendría ningún soporte para poder llevar adelante algún cálculo, eso es lo que yo encuentro y concluyo de manera rápida en el peritaje que le hice a dicho avalúo. PREGUNTADO: Manifieste al juzgado por qué tomó esa clase de intereses y por qué llegó a esa conclusión. CONTESTÓ: Es que el artículo 1617 del Código Civil que hace referencia a los intereses puros que se deben cobrar que se refieren a indemnización de perjuicios, habla que la tasa es del 6% eso lo define la Ley, es un interés legal, no me estoy refiriendo a otro tipo de intereses. PREGUNTADO: Usted manifiesta que evidencia que hubo una adjudicación del subsidio pero no evidencia que haga parte del patrimonio, para usted qué significa que haga parte del patrimonio?. CONTESTÓ: Que haya hecho la inversión en la vivienda, eso entraría al patrimonio pero no entró. PREGUNTADO: Qué tuvo en cuenta para señalar que aquí no se evidencian los pagos realizados por concepto de arrendamientos, qué tuvo en cuenta para poder determinar que tendría lugar una indemnización de perjuicios por ese concepto, se requiere evidencia de los contratos, del pago de los arrendamientos. CONTESTÓ: Una evidencia para mí es que se tenga un contrato de arrendamiento y en el arrendamiento esté estipulado un tiempo y un canon de arrendamiento, no tuve ese documento, entonces no podría decir yo o atender una petición de esas a una persona que me diga tuvo un arrendamiento por un año pagaderos mensualmente 500.000, 700.000 o \$1.000.000, no tengo esa evidencia, luego no es justificable una indemnización por ahí. PREGUNTADO: En cuanto al punto de valorización del inmueble prometido en venta, usted nos dice que no se evidencia la propiedad o el valor del inmueble que haya entrado a formar parte del patrimonio, quiero que nos amplíe si para hacer la valorización de un inmueble se requiere que se hayan cumplido todas las condiciones para la construcción del mismo? CONTESTÓ: Sobre el 5.2.4 yo me estoy refiriendo no al valor del inmueble sino a la valorización que un inmueble pudiera llegar a tener al momento, porque el valor final del inmueble sería el valor del inmueble más la valorización que haya adquirido, a eso es que me refiero, pero como no se evidencia la propiedad, ni que haya entrado a formar parte del patrimonio de la solicitante, entonces no hay ningún reconocimiento. PREGUNTADO: Considera usted en su condición de perito evaluador, que de acuerdo a ese dictamen presentado por su homólogo y que enlistó esos arrendamientos pagados dentro del lucro cesante, que se podría entender esos arrendamientos pagados como esa renta dejada de percibir por el proyecto mal logrado? CONTESTÓ: Mientras para mí no haya ninguna evidencia, no hay ningún cálculo. PREGUNTADO: Usted responde en varios puntos que no hay lugar a considerarlos toda vez que*

**Reparación Directa.** SENTENCIA  
**Radicación:** 73001-33-33-007-2019-00285-00  
**Demandante:** EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO  
**Demandados:** MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ.

*no hay evidencia de que ese tipo de perjuicios o acreencias hayan entrado a formar parte del patrimonio de la señora solicitante, quisiera con base en eso, es que tengo una confusión, porque entendía yo que el lucro cesante es justamente eso, el provecho o ganancia que dejó de entrar al patrimonio, entonces por qué esa crítica frente a estos perjuicios del lucro cesante justamente por no haber formado parte del patrimonio de la señora demandante. CONTESTÓ: Lo que tenga que ver con los daños emergentes o con los lucros cesantes, eso se calcula con evidencias, mientras yo no tenga evidencias yo no puedo hacer absolutamente nada, no entiendo cómo podría yo calcular daños emergentes o lucros cesantes si yo no tengo ninguna evidencia de que ese subsidio haya ingresado a un patrimonio, entonces no lo podría determinar de esa manera. PREGUNTADO: El supuesto era si el proyecto se hubiera llevado a cabo y se hubiera cumplido dentro determinado plazo, esa expectativa no se puede calcular, no se puede avaluar? si yo cumpla con todos los requisitos yo aspiro a tener un inmueble y lo voy a tener y lo habito y dejo de pagar arriendo o lo tomo y lo tengo para renta, eso no se puede avaluar? CONTESTÓ: Para poder determinar esos valores debe de entrar al patrimonio y no entró, entonces si no ha entrado como determino esos valores, entonces mientras no haya entrado al patrimonio no tenemos como hacerlo (...) es que en la revisión que yo hice de toda la documentación que tuve no tengo evidencia absolutamente de nada, de haber entrado un patrimonio, de haber pagado arrendamientos, o que hubiera solicitado un segundo subsidio o que se lo hubieran negado, no encuentro nada, entonces me queda muy difícil hacer un avalúo sobre nada, no lo veo, entonces mis respuestas por eso son claras punto por punto y siempre digo que no encuentro evidencia, si hubiera una evidencia claro que si se puede hacer, mientras que no encuentre nada no lo puedo hacer (...)."*

#### **4.4. ANÁLISIS SUSTANTIVO:**

La parte actora sostiene que, en el presente caso, las Entidades demandadas son responsables de los perjuicios ocasionados a la demandante, como consecuencia de la pérdida del subsidio de vivienda que le fuera asignado mediante Resolución No. 697 del 06 de agosto de 2015, a título de falla en el servicio, por no haber realizado las gestiones correspondientes para ejecutar el proyecto "Portal de San Gabriel".

Por su parte, la Gestora Urbana- Banco Inmobiliario de Ibagué sostiene que dentro del *sub lite* no se reúnen los elementos base de la acción de reparación directa que permitan derivar en una declaración de responsabilidad y consecuencial condena, como quiera que la Resolución No. 697 de 2015, por la cual se adjudicó a la demandante el subsidio de vivienda, se encuentra vigente, con efectos jurídicos en firme, y no ha sido revocada bajo ninguna de las herramientas jurídico administrativas por parte de la administración municipal o por parte de autoridad judicial, por lo cual a la accionante no se le ha revocado ni negado el subsidio adquirido, manteniéndose la expectativa legítima, por lo que en su sentir, no puede colegirse que el no uso del mismo al momento de elevar la respectiva acción, se considere como un daño y menos aún cuantificable y restituible en dinero en las mismas proporciones en que fue y está concedido.

A su turno, el municipio de Ibagué indicó que, de las pruebas aportadas no se logra acreditar que el municipio haya participado en el desarrollo del proceso de selección del promotor (socio constructor), en el encargo fiduciario, en la selección del beneficiario del subsidio en especie, y en la ejecución del contrato asociativo No. 018 del 31 de mayo de 2014.

Así las cosas, es pertinente determinar entonces si en el caso bajo análisis se encuentra acreditado el daño antijurídico alegado por la parte demandante y si el mismo es atribuible a las Entidades demandadas y en qué proporción.

En el presente asunto, la parte demandante hace consistir el daño antijurídico en la pérdida del subsidio de vivienda que le fuera otorgado como consecuencia de la no realización del proyecto habitacional "Portal de San Gabriel".

Una vez revisado el material probatorio allegado al presente asunto, se encuentra probado que el día 31 de marzo de 2014 se suscribió entre la Gestora Urbana de Ibagué EICE y la Empresa Ávila LTDA, el contrato asociativo No. 018 cuyo objeto era *"CONTRATAR UN SOCIO CONSTRUCTOR PARA ADELANTAR UN PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "VIS" DENOMINADO "SAN GABRIEL" EN LA CABECERA DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA"* con un plazo de ejecución de máximo 23 meses contados a partir del acta de inicio de la construcción y/o de la entrega de los urbanismos (v.num.4.3.12.).

Así mismo que, el 01 de julio del año 2015 la señora Edna Patricia García Cristancho suscribió la Carta de instrucciones y la Carta de Negocio para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria No. 402 de la Torre 3 Etapa 3 del proyecto Portal de San Gabriel de esta ciudad (v.num.4.3.3. y 4.3.4.)

En consecuencia, mediante Resolución No. 697 del 06 de agosto de 2015, que fuera notificada a la demandante el día 22 de febrero de 2016, la Gestora Urbana- Banco Inmobiliario de Ibagué, le adjudicó a título de subsidio de vivienda la suma de \$7.702.000, los cuales eran reembolsables al proyecto denominado Portal de San Gabriel, frente al que la aquí demandante había suscrito carta de negocio (v.num.4.3.2.).

A la par de lo anterior, se advierte que mediante Oficio S/N de fecha 31 de agosto de 2018 emitido por Alianza Fiduciaria, se informó a los encargantes del contrato de encargo fiduciario Portal de San Gabriel, entre ellos a la aquí demandante, que debido al incumplimiento que las condiciones de giro pactadas para realizar la entrega de recursos a la Gerencia del Proyecto en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del fideicomiso, se procedería a devolver los recursos consignados en el encargo individual que se encontraban a nombre de cada uno de los encargantes (v.num.4.3.5.)

A su vez, mediante Resolución No. 0303 del 16 de noviembre de 2018, la Gestora Urbana de Ibagué declaró el incumplimiento del Contrato No. 018 del 31 de marzo de 2014 por parte del contratista Ávila SAS y, entre otras disposiciones, declaró por terminado el contrato asociativo, ordenó su liquidación y ordenó realizar las gestiones necesarias para tomar el control de la FIDUCIA y/o encargo FIDUCIARIO para la administración de los recursos del proyecto Portal de San Gabriel (v.num.4.3.13.).

Igualmente, se encuentra plenamente acreditado que, pese a la no realización del proyecto "Portal de San Gabriel", la entidad demandada Gestora Urbana de Ibagué le informó a la señora Edna Patricia García Cristancho que el subsidio de vivienda que le había sido otorgado podía ser utilizado en otro proyecto de vivienda que se realizara en la ciudad, tal y como da cuenta la declaración rendida por la demandante en la audiencia de pruebas realizada el día 13 de octubre de 2021, a lo cual, la señora García Cristancho manifestó no estar interesada por no querer cambiar la ubicación del proyecto.

También se encuentra debidamente probado dentro del presente asunto, que la señora Edna Patricia García Cristancho, al menos a la fecha de realización de la audiencia de pruebas -13 de octubre de 2021- no había buscado un nuevo proyecto inmobiliario en el cual hacer uso del subsidio de vivienda que le fuera adjudicado mediante Resolución No. 697 del 06 de agosto de 2015.

De lo anterior es posible colegir, que si bien dentro del presente asunto se encuentra acreditado que el proyecto inmobiliario "Portal de San Gabriel" no fue llevado a feliz término, según se indica en la Resolución No. 303 de 2018, por un incumplimiento por parte del socio constructor Ávila Ltda, dicho incumplimiento no trajo consigo la pérdida del subsidio de vivienda que fuera otorgado a la señora Edna Patricia García Cristancho como se afirma en el escrito de demanda y en lo cual se hace consistir el daño alegado, máxime cuando a la demandante le fue ofrecida una nueva solución de vivienda en la ciudad, en la cual podía hacer uso del mismo, la cual fue rechazada por la demandante.

Sumado a lo anterior, no puede predicarse de la no realización del proyecto San Gabriel, la pérdida del subsidio de vivienda adjudicado a la demandante, por cuanto, a la fecha, el acto administrativo que adjudicó a la demandante el subsidio de vivienda se encuentra vigente, sin que se haya probado dentro del trámite procesal, que la aquí demandante se postuló a un nuevo proyecto de vivienda o intentó hacer uso del referido subsidio sin que el mismo le hubiera sido reconocido, lo cual fue además confirmado por la demandante en la diligencia de pruebas realizada ante este Despacho.

En consecuencia, al no encontrarse acreditado el primero de los elementos constitutivos de la responsabilidad del Estado, esto es, la configuración de un daño antijurídico, concretado en el presente asunto en la presente pérdida del subsidio de vivienda, carece de objeto entrar a estudiar la configuración de los demás elementos de responsabilidad, esto es, la imputación del daño a las Entidades demandadas y el nexo de causalidad entre el daño antijurídico y el actuar de la Entidad demandada.

En mérito de lo expuesto, se declarará probada la excepción de mérito propuesta por la entidad demandada Gestora Urbana de Ibagué, denominada "*falta de causa para demandar*" y se denegarán las pretensiones de la demanda.

#### **4.5. DE LA CONDENA EN COSTAS.**

El artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece que en la sentencia se dispondrá sobre la condena en costas, cuya liquidación y ejecución se regirán por las normas del Código de Procedimiento Civil, pese a lo anterior y atendiendo a que este último cuerpo normativo fue derogado por el Código General del Proceso, serán estas las normas aplicables en el caso concreto para la condena y liquidación de costas.

Es así como, el artículo 365 del C.G.P. dispone que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso y como quiera que la parte demandante ha resultado vencida, resulta ajustado a derecho aplicar este criterio y en consecuencia, se procederá a condenarla al pago de las costas procesales.

Para el efecto, y como quiera que se trata de un asunto contencioso administrativo en donde se tasó la cuantía de la demanda, en atención a los daños materiales causados al momento de la demanda, en la suma de \$7.702.000, se fijan como Agencias en Derecho a favor de la parte demandada, el

**Reparación Directa.** SENTENCIA  
**Radicación:** 73001-33-33-007-2019-00285-00  
**Demandante:** EDNA PATRICIA GARCÍA CRISTANCHO  
**Demandados:** MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y GESTORA URBANA- BANCO INMOBILIARIO DE IBAGUÉ.

equivalente al cuatro por ciento (4%) de la cuantía de la demanda, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

### **V.- DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Juez Séptima Administrativa de Oralidad del Circuito de esta ciudad, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción de “*falta de causa para demandar*”, propuesta por la Gestora Urbana de Ibagué, en virtud de las razones expuestas con antelación en esta providencia.

**SEGUNDO: NEGAR** las pretensiones de la demanda por las razones esbozadas en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO:** Condenar en costas en esta instancia a la parte demandante. Por secretaría procédase a su liquidación, para ello se fijan como agencias en derecho a favor de la parte demandada, el equivalente al cuatro por ciento (4 %) de la cuantía de las pretensiones de la demanda, en los términos señalados en la considerativa de esta sentencia.

**CUARTO:** En firme la presente sentencia **ARCHÍVESE** el expediente previa cancelación de su radicación. De otra parte, por Secretaría efectúese la devolución de los dineros consignados por la actora por gastos de proceso, si los hubiere, lo cual deberá realizarse por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, acorde con lo establecido en la Circular DEAJC19-43 del 11 de junio de 2019, y los lineamientos establecidos para tal fin.

**QUINTO:** En firme la presente sentencia, **ARCHÍVESE** el expediente previa cancelación de su radicación.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



**INÉS ADRIANA SÁNCHEZ LEAL  
JUEZ**

Firmado Por:  
Ines Adriana Sanchez Leal  
Juez Circuito

**Juzgado Administrativo**

**007**

**Ibague - Tolima**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fbf2c455c67e726066160d2bdf76c1f69c77242984b1d55b433a23afa6866791**

Documento generado en 16/09/2022 01:01:14 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**