



DIANA CRISTINA RUIZ ARIZA &lt;telealdia777@gmail.com&gt;

**Radicado: 11001-33-43-063-2023-00148-00 - DESTRASLADO A LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, IDU**

1 mensaje

**DIANA CRISTINA RUIZ ARIZA** <telealdia777@gmail.com>

25 de marzo de 2025, 13:46

Para: notificaciones@gha.com.co, carlos.medellin@medellinduran.com, notificacionesjudiciales@previsora.gov.co, "Proc. I Judicial Administrativa 87" &lt;procjudadm87@procuraduria.gov.co&gt;

Bogotá marzo 25 de 2025

1 Señora Jueza

**2 Doctora LUCELLY ROCÍO MUNAR CASTELLANOS**

3 Juzgado Sesenta Y Tres (63) Administrativo Del Circuito Judicial De Bogotá

4 **Referencia:** DESTRASLADO A LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, IDU5 **Radicado:** 11001-33-43-063-2023-00148-006 **Demandante:** INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA7 **Litisconsorte cuasi necesaria:** DIANA CRISTINA RUIZ ARIZA8 **Demandado:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU9 **Medio de Control:** REPARACIÓN DIRECTA

DIANA CRISTINA RUIZ ARIZA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 40916910, actuando en calidad de apoderada de la parte demandante INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA, y litisconsorte cuasi necesaria dentro del proceso de la referencia, me permito presentar DESTRASLADO A LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, IDU, de conformidad con lo ordenado en Auto

del 5 de marzo de 2025, notificado por Estado No. 08 del 6 de marzo de 2025, en los siguientes términos:

## **1 NOTA DE SUBSIDIARIEDAD: DESTRASLADO A ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

Me permito esbozar destraslado a los alegatos de conclusión que presentó el IDU, sin perjuicio de los que posteriormente pueda formular en caso de reabrirse la etapa de alegatos:

Quedó plenamente demostrada la falla en el servicio por parte del IDU, al expropiar ilegalmente el inmueble de mi poderdante sin el cumplimiento de los requisitos legales de notificación y debido proceso.

Se acreditó el daño antijurídico ocasionado a INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., al haberse privado de la indemnización de \$2,361,383,374 a que tenía legítimo derecho.

Existe un nexo causal directo entre la falla del servicio y el daño, pues fue la actuación irregular del IDU la que permitió que se desviarán los recursos públicos destinados a indemnizar la expropiación.

No existe ninguna causal eximente de responsabilidad, por cuanto el IDU tenía el deber legal de verificar la autenticidad de los documentos antes de efectuar el pago, lo que era perfectamente posible mediante simples controles administrativos.

La gravedad de las faltas cometidas amerita no solo la declaratoria de responsabilidad patrimonial del IDU y la consecuente reparación integral de perjuicios, sino también compulsar copias a los organismos de control disciplinario y penal.

En consecuencia, solicito se rechacen las solicitudes del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, reitero la solicitud de declarar administrativamente responsable al IDU y condenarlo a pagar los rubros dinerarios de conformidad con lo solicitado por concepto de daño emergente, lucro cesante, indexación, conforme se discriminó en la subsanación demanda, POR LAS RAZONES DE HECHO Y DE DERECHO que procedo a presentar.

## **2 LO AFIRMADO POR EL IDU SOBRE LA TITULARIDAD DEL PREDIO OBJETO DE EXPROPIACIÓN**

El IDU sostiene que no existen pruebas suficientes en el expediente que permita determinar con certeza si el área objeto de expropiación hacía parte de una zona de cesión gratuita al Distrito o si era dominio privado de GERONA, lo cual impediría confirmar la existencia del daño antijurídico.

### **2.1 Contradicción jurídica y fáctica de la demandante**

#### **2.1.1 Expropiación y deber de indemnización previa: principios constitucionales y legales - Artículo 58 de la Constitución Política**

Establece que la propiedad privada tiene una función social que implica obligaciones y que, por razones de interés general o utilidad pública, la propiedad puede ser objeto de expropiación.

Sin embargo, **la misma norma** determina la obligación de **indemnización en dinero**, previa y justa, como requisito esencial de la validez de la expropiación.

### 2.1.2 Ley 388 de 1997 (artículos 61 y 70)

Desarrollar las reglas de expropiación por vía administrativa, reiterando la necesidad de un **reconocimiento y pago** (justo y previo) al propietario antes de la inscripción de la expropiación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Cualquier acción administrativa que altere el orden legal (por ejemplo, registrar la expropiación antes de pagar la indemnización) viola el debido proceso y genera responsabilidad para la entidad.

### 2.1.3 Consecuencia de omitir el pago anterior

La Corte Constitucional (Sentencias C-153 de 1994, C-1074 de 2002, entre otras) ha sido clara en que, sin el pago oportuno de la indemnización, la expropiación deviene en nula o ineficaz.

La Administración **no** puede ampararse en el interés social para convalidar irregularidades como la falta de notificación, el pago a terceros sin legitimación o el registro prematuro de la expropiación.

## 2.2 Argumento de que la Administración “compra todos los lotes” por el bien social

### 2.2.1 Interés General vs. Protección de Derechos Fundamentales

El interés general es, sin duda, un fundamento legítimo para la expropiación, pero el trámite debe ajustarse a la Constitución, las leyes y los principios de buena fe y debido proceso.

La obligación de pagar una indemnización justa, previa y en dinero (art. 58 CP), **no** puede desatenderse so pretexto de la urgencia o la magnitud del proyecto de interés público.

**Artículos 2 y 29 de la Constitución:** Garantizan el debido proceso y la seguridad jurídica. La actuación administrativa no puede desconocerlos.

### 2.2.2 Principio de proporcionalidad en la expropiación

Aun siendo de utilidad pública, la carga sobre el particular debe ser proporcional y compensada justamente.

Un procedimiento viciado (entrega irregular del inmueble antes de la resolución de expropiación, registro sin pago previo, notificaciones ineficaces, etc.) vulnera la esencia de la figura de expropiación en detrimento del ciudadano expropiado.

### 2.2.3 Exigencia de responsabilidad estatal

El Estado (o en este caso, la entidad distrital IDU) puede adelantar obras de infraestructura y adquirir predios, pero **debe** respetar las garantías mínimas del expropiado (art. 90 CP).

Cualquier conducta administrativa que conlleve irregularidades, fraude o desconocimiento de la ley acarrea la obligación de reparar al afectado por los daños antijurídicos causados.

## 2.3 Falta de coherencia en la postura de la Administración: Después de 5 años de expropiación ilegal y 4 años de haber pagado la indemnización a un tercero sin autorización del propietario legítimo,

### 2.3.1 Admisión de una supuesta “compra” y, a la vez, señalización de que “no hay prueba de titularidad”

En el procedimiento narrado en el anexo, el IDU intenta desvirtuar la titularidad del predio y el daño antijurídico, pero, simultáneamente, **admite que hubo expropiación e indemnización** (aunque terminará en poder de un tercero sin legitimación).

Esta contradicción pone en evidencia la inconsistencia de la postura oficial, que pretender desconoce el derecho de quien figura en el Certificado de Tradición y Libertad y, al mismo tiempo, aplica la figura expropiatoria sobre ese mismo propietario.

### 2.3.2 Expropiación mal ejecutada versus “evasión de responsabilidad”

No puede hablarse de que el titular del predio “evada su responsabilidad de pago” si fue la Administración quien desplegó un procedimiento irregular, privando al demandante del inmueble y, además, realizando el pago a un tercero sin justificación (pago indebido).

La parte expropiada no tiene “responsabilidad” alguna de la cual evadirse; al contrario, **es la Administración quien debe responder** por el procedimiento irregular y el consecuente daño causado.

### 2.3.3 Principio de buena fe y uso irregular de recursos públicos

Invocar el interés colectivo no puede justificar la falta de garantías al expropiado ni eximir a la Administración de los costos que surgen de su propia conducta irregular.

**Artículo 209 de la Constitución:** La función administrativa se rige por la buena fe, la moralidad, la eficacia y la responsabilidad. Cualquier actuación que desconozca el derecho de defensa o el pago efectivo al propietario vulnera dichos postulados.

## 2.4 Conclusión

La expropiación está constitucionalmente permitida (art. 58 CP) siempre que se cumplan los requisitos de **justa y previa indemnización**, notificación efectiva y respeto pleno del debido proceso. Afirmar que se actúa en beneficio de la colectividad **no** legitima ni suple la inobservancia de las formalidades ni exonera a la Administración de la obligación de pagar al verdadero titular del bien.

El Estado, al proceder con **expropiaciones ilegales**, genera un daño antijurídico que debe ser resarcido.

Resulta jurídicamente improcedente endilgar a la parte expropiada la culpa de “evadir responsabilidades” cuando, en realidad, es la víctima de un procedimiento en el que se desconoce quién es el acreedor legítimo de la indemnización.

El interés social no excusa la irregularidad de un proceso expropiatorio que ignora la previa y justa indemnización ni el debido proceso; las autoridades deben respetar los lineamientos constitucionales y legales que rigen la propiedad privada, de lo contrario, asumen plena responsabilidad por el daño causado.

La anterior afirmación del IDU carece de fundamento jurídico y fáctico, pues contradice directamente las pruebas aportadas al expediente que demuestran la plena titularidad privada del predio en cabeza de GERONA. Estas pruebas están debidamente individualizadas y se relacionan en los numerales subsiguientes:

## **2.5 Pruebas documentales que acreditan la titularidad privada del predio en cabeza de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A.**

### **2.5.1 Certificado de Tradición y Libertad**

En el Certificado de Tradición y Libertad (Nro. 50C-293696) del predio objeto de expropiación, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, se evidencia claramente la titularidad privada del inmueble a favor de Inversora y Promotora GERONA SA, con su correspondiente historial registral que confirma su carácter privado y excluye cualquier hipótesis de cesión gratuita al Distrito. Anotación 6 del certificado de tradición y libertad. (libro 2 expediente IDU. fols. 408R- 409R)

### **2.5.2 Determinación oficial de la Curaduría Urbana N° 2 de Bogotá**

La Curaduría Urbana N° 2 de Bogotá emite expresamente que el inmueble objeto de discusión es propiedad privada de GERONA, ratificando la exclusión de dicho predio como zona de cesión gratuita al Distrito, certificación que goza de presunción de veracidad y constituye prueba concluyente frente a la alegación del IDU.

Se identificó, en el plano del registro topográfico, que el RT estaba elaborado conforme con el plano urbanístico CU2-K29/ 4-01. Se registraron las siguientes longitudes de linderos: segmento A-B de 30,04m, B-C 126,5 m, C-D 29,2 m y D-A de 126,21 m.

El RT 46881 se encontró debidamente suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de marzo de 2017.

Posteriormente, se realizó una segunda versión del RT relacionado anteriormente, ajustando las dimensiones del terreno, en relación con la supresión del área de protección ambiental, lo cual generó una disminución del área, discriminando la reserva vial en 3.330,81 m2.

En cuanto a la longitud de linderos, se realizó una modificación en las longitudes de los segmentos A-B que pasaron a 26,50 m y el segmento CB que pasó a 25,69 m. Este documento también se encontró suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de agosto de 2017 y mantuvo el plano urbanístico identificado en el anterior RT. Ver Anexo N.° 2. RT 46881A (ajustado). Pagina 4 de 58 Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A folios 224-337 (Expediente del Proceso 012PruebasYAnexosDemanda)

### **2.5.3 Informe técnico N° 752 de 2017 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

El Informe técnico N° 752 de 2017 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) confirma inequívocamente que el área objeto del RT 46881A corresponde a reserva vial y no a cesión gratuita. Este informe aclara expresamente, con base en concepto técnico del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), que las zonas identificadas con los registros topográficos RT 46841, 46865 y 46881 son de reserva

vial, confirmando que no son zonas de cesión, consolidando así el carácter privado del inmueble expropiado.

#### 2.5.4 Estudio de títulos realizado por el IDU previo a la expropiación

En el estudio de títulos del 10 de agosto de 2018 realizado por el propio IDU, previo a la oferta de compra y al trámite de expropiación, se constató y verificó plenamente la titularidad privada del inmueble en cabeza de GERONA. Este estudio forma parte integral del procedimiento de expropiación administrativa y demuestra que el IDU sí conocía la plena titularidad privada del predio, contradiciendo flagrantemente lo afirmado posteriormente por la entidad en sus alegatos.

La auditoría especial ratificó la titularidad de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. NIT. 8300260011 sobre el bien objeto de expropiación 337 pagina 10 de 58 del informe de auditoría (carpeta del expediente 012PruebasYAnexosDemanda folios 224-)

Propiedad Horizontal conforme escritura pública No. 10023 de fecha 01 de octubre de 1997, otorgada en la notaría 29 de Santafé de Bogotá- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AGRUPACIÓN RESIDENCIAL GERONA DEL TINTAL PROPIEDAD HORIZONTAL- **SE CONSTRUYE EN PARTE DEL PREDIO Y TIENE UN ÁREA DE 7.051.16 M2 ÁREA ÚTIL Y PARTE RESTANTE ZONAS DE CESIÓN** acto realizado por INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. NIT. 8300260011 el cual se encuentra registrado en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40279765 de la oficina de instrumentos públicos zona sur”.

#### 2.5.5 Coherencia del RT 46881A

La longitud y áreas del predio según el RT 46881A fueron plenamente coherentes con el estudio técnico realizado por la Dirección Técnica de Predios (DTDP) del IDU, confirmando la delimitación exacta del predio privado expropiado y excluyendo cualquier posibilidad de cesión gratuita al Distrito, aspecto también corroborado por el informe técnico catastral antes mencionado.

#### 2.5.6 Medios de prueba que permiten constatar la titularidad del predio en cabeza de Inversora y Promotora Gerona S.A.

10 Relevante y ubicación	11 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	12 Falla del IDU

<p><b>13 Registro de Instrumentos Públicos y Certificados de Tradición y Libertad</b></p> <p>14 <b>Folio de matrícula inmobiliaria y Certificado de Tradición y Libertad</b> Expediente IDU. Fols. 390R-391, 408R-409R, 410-410R, <b>15</b></p>	<p>16 Que acreditan la titularidad del inmueble en cabeza de la parte demandante</p>	<p>17 Contradiciendo la tesis de que el predio no era de dominio privado.</p>
<p>18 Expediente IDU. Fols. 418 y 419 <b>19</b></p>	<p>20 Anotaciones registrales que reflejan el registro prematuro de la expropiación 21</p>	<p>22 Sin que se hubiera reconocido y pagado la indemnización al propietario.</p>
<p><b>23 Estudios Técnicos y Urbanísticos</b></p> <p>24 .</p> <p>25 <b>Estudio de Títulos</b> realizado por la propia entidad demandada (IDU), en el cual reconoció inicialmente la titularidad privada de la parte actora.</p> <p>26 <b>Avalúo Catastro Distrital expediente IDU fols. 88-111</b> <b>27</b></p>	<p>28 <b>Informe Técnico N.º 752 de 2017</b> de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital</p>	<p>29 Concluye la naturaleza privada y de reserva vial del predio, alejada de la hipótesis de cesión gratuita</p>
<p><b>30 Dictamen Pericial Grafológico</b></p> <p>31</p> <p>32 UBICACIÓN Carpeta del expediente, 012PruebasYAnexosDemanda folios 224-337 <b>33</b></p>	<p>34 Pericia en la que se concluye que la firma atribuida al representante legal de la parte demandante en el supuesto poder o mandato para conciliar es falsa. 35</p>	<p>36 Dictamen que adquiere relevancia central al demostrar la utilización de un documento apócrifo para sustentar la conciliación y el cobro por parte de un tercero no legitimado.</p>
<p>37 <b>Resolución 4505 de 2018-</b> oferta de compra - (Libro 2 Expediente IDU fol. 372). y <b>Resolución 1246 de 2019</b> (Libro 2 Expediente IDU fols. 391-397), 38</p>	<p>39</p> <p>40</p> <p>41</p> <p>42</p> <p>43</p> <p>44 Expedidas por el IDU, en las que se constatan las etapas y decisiones propias del</p>	<p>47 Nunca notificaron las resoluciones a la dirección. Había sido cambiada y en los certificados de tradición y libertad, como en la cámara de comercio, habían otras direcciones. La entidad conocía que la dirección a la que notificaban no existía. Las constancias</p>

	proceso de expropiación 45 46	de la empresa de envíos dejó siempre el aviso.
<b>48 Correspondencia y testimonios</b> 49 expediente IDU Libro 2, fols. 493, 446-446R 446, 456-457 50	51 Testimonios de quienes estuvieron vinculados a la tramitación de la expropiación 52	53 Comunicaciones internas entre los funcionarios del IDU donde se advierte sobre irregularidades en la documentación
<b>54 Soporte de la Transferencia y Pago Indebido</b> 55 56 expediente IDU- Libro 2 , Fol. 446, 468, 467 57	58 Registros contables o de Tesorería del IDU que evidencian la expedición del cheque o el giro a nombre de un tercero distinto al verdadero titular.	59 Oficios posteriores a la ejecución del pago que muestran la verificación extemporánea y la comunicación con entidades notariales y del Ministerio de Justicia para confirmar.
<b>60 Pruebas de la Negativa a Entregar el Expediente Completo</b> 61 . 62 Ubicación: TUTELA CONTRA IDU 63 <a href="https://drive.google.com/drive/folders/1gFprYKiHKh2zFd_NhXw-Do753co8qzWH?usp=drive_link">https://drive.google.com/drive/folders/1gFprYKiHKh2zFd_NhXw-Do753co8qzWH?usp=drive_link</a> 64	65 Constancias de la acción de tutela interpuesta para obtener los documentos, demostrando las dificultades impuestas por la administración para conocer la totalidad de las actuaciones. 66	Copias de los requerimientos y solicitudes de la parte demandante, dirigidas a la entidad, en los que se pedía la entrega íntegra del expediente de expropiación.

## 2.6 Argumentación jurídica sobre la titularidad de los bienes inmuebles en Colombia y la función del Certificado de Tradición y Libertad

En el ordenamiento jurídico colombiano, la propiedad y los derechos reales que recaen sobre los bienes inmuebles deben constar en el Registro de Instrumentos Públicos, administrado por la Superintendencia de Notariado y Registro. De conformidad con la normatividad vigente (en especial la Ley 1579 de 2012, que regula el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), el **Certificado de Tradición y Libertad** constituye el documento oficial que refleja de manera fidedigna la situación jurídica del inmueble, incluyendo su titularidad, restricciones, limitaciones al dominio y cualquier acto o medida cautelar que recaiga sobre él.



## 2.6.1 Principales fundamentos jurídicos que sustentan esta afirmación:

### 2.6.1.1 Publicidad e interés público

El sistema registral colombiano está basado en el principio de publicidad, entendido como la necesidad de que los derechos reales sobre inmuebles sean conocidos por terceros a través de un registro público y accesible.

2.6.1.2 El **Certificado de Tradición y Libertad** es el instrumento que materializa esa publicidad registral, facilitando la verificación de quién ostenta el derecho de propiedad y si existen afectaciones o gravámenes sobre dicho bien.

### 2.6.2 Validez y oponibilidad de los actos inscritos

En virtud del **artículo 2°** de la Ley 1579 de 2012, la inscripción en el registro confiere seguridad jurídica, pues hace oponibles frente a terceros los actos que afectan el derecho de dominio y otros derechos reales.

Esto significa que, en caso de conflicto o controversia sobre la propiedad de un inmueble, prevalece el registro público, y el Certificado de Tradición y Libertad es la prueba documental por excelencia para acreditar la titularidad.

### 2.6.3 Principio de fe pública registral

El registro goza de fe pública, lo que otorga presunción de veracidad a la información que en él consta. Cualquier persona que consulte el Certificado de Tradición y Libertad puede confiar en su contenido, salvo prueba en contrario.

Este principio garantiza la seguridad en las transacciones inmobiliarias, pues permite a los interesados verificar la legalidad y situación real del bien, reduciendo el riesgo de fraudes y conflictos de propiedad.

### 2.6.4 Requisitos de forma legal y seguridad

El acto jurídico de transferencia del dominio de bienes inmuebles (contrato de compraventa, donación, permuta, etc.) exige, como regla general, el otorgamiento de escritura pública ante notario y la posterior inscripción en el registro.

Solo tras la inscripción del acto de traslaticio de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la calidad de propietario se hace plenamente exigible frente a terceros.

El Certificado de Tradición y Libertad, que refleja dicha inscripción y sus cambios sucesivos, es el documento que acredita la cadena histórica de títulos y actos inscritos.

### 2.6.5 Seguridad jurídica y confianza legítima

El Estado colombiano, a través de la función registral y notarial, garantiza la seguridad jurídica para todas las partes involucradas en las transacciones inmobiliarias.

La consulta al Certificado de Tradición y Libertad permite a las partes contratar con la confianza de conocer la situación jurídica del inmueble, incluyendo titulares anteriores, servidumbres, hipotecas, embargos, entre otros.

En consecuencia, el Certificado de Tradición y Libertad es la fuente principal y formal para conocer y acreditar la titularidad de un bien inmueble en Colombia. Gracias al reconocimiento legal de la publicidad registral y la fe pública que recae sobre dicha certificación, quienes deseen demostrar o impugnar la propiedad de un inmueble deben basarse en lo consignado en este instrumento, cuya inscripción confiere la protección y la oponibilidad necesaria frente a terceros.

## **2.7 Rechazo A la postura del IDU**

Ante el cúmulo de documentos (certificados registrales, informes técnicos, concepto de la Curaduría, auditoría interna, estudio de títulos del propio IDU) queda claramente establecido que el predio expropiado no corresponde a una zona de cesión gratuita.

El argumento del IDU, que pretende desconocer la naturaleza privada del bien, contraviene toda la evidencia obrante en el expediente y, por tanto, debe desestimarse.

La plena titularidad privada confirma la existencia de un daño antijurídico al haber sido llevado a cabo la expropiación sin reconocer debidamente los derechos y la indemnización al verdadero propietario.

La alegación del IDU, según la cual no existirían pruebas suficientes para confirmar la titularidad privada del inmueble, se contradice con los certificados registrales.

La alegación del IDU, según la cual no existirían pruebas suficientes para confirmar la titularidad privada del inmueble, se contradice con los certificados registrales, los pronunciamientos de autoridades urbanísticas y catastrales, así como con el estudio de títulos realizado por la misma entidad demandada. En virtud del principio de publicidad registral y la fe pública registral, la propiedad del predio recae inequívocamente en INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA, motivo por el cual la tesis de la supuesta zona de cesión o carencia de pruebas es improcedente. Esta constatación jurídica y fáctica sustenta el reclamo por la afectación patrimonial ocasionada en el desarrollo de un procedimiento expropiatorio que desconoció derechos legitimados y debidamente inscritos en el Registro de Instrumentos Públicos.

Queda demostrada inequívocamente con la totalidad de pruebas documentales, técnicas y administrativas obrantes en el expediente, que la titularidad privada del predio objeto de expropiación es plena, ciertos y concluyente en cabeza de Inversora y Promotora GERONA SA Las afirmaciones del IDU en contrario, pretendiendo generar dudas o incertidumbre sobre la calidad jurídica del inmueble, carecen absolutamente de sustento legal, probatorio y administrativo, por lo que deben ser rechazadas categóricamente, reconociéndose plenamente la titularidad privada del predio expropiado y la existencia del daño antijurídico derivado del procedimiento expropiatorio adelantado por el IDU.

## **2.8 Conclusión**

El IDU sostiene que no existen pruebas suficientes para determinar si el área objeto de expropiación corresponde a una zona de cesión gratuita o si, por el contrario, pertenece legítimamente a la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA En este sentido, alega la inexistencia de un daño antijurídico por considerar incierta la titularidad privada. Sin embargo, dicha postura carece de sustento jurídico y probatorio, tal como se demuestra a continuación:

## 2.8.1 Certificado de Tradición y Libertad

El **Certificado de Tradición y Libertad (N.º 50C-293696)**, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro, acredita de manera clara y contundente la titularidad privada del predio a favor de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA

El historial registral, plasmado en este documento, descarta expresamente toda hipótesis de cesión gratuita, pues no figura ninguna anotación que evidencie la entrega del predio al Distrito a título de zona de cesión.

## 2.8.2 Determinación oficial de la Curaduría Urbana N.º 2 de Bogotá

La **Curaduría Urbana N.º 2 de Bogotá** certificó expresamente que el inmueble en discusión es propiedad privada de GERONA y que no consta como área destinada a cesión gratuita.

Al tratarse de un acto administrativo emitido por autoridad competente en el ámbito urbanístico, su pronunciamiento goza de presunción de legalidad y confirma, de manera técnica, la exclusión de dicho predio como área de cesión.

## 2.8.3 Informe Técnico N.º 752 de 2017 de la UAEC

El **Informe Técnico N.º 752 de 2017**, emitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, concluye que el predio identificado con el RT 46881 (posteriormente ajustado como RT 46881A) corresponde a una **reserva vial** y no a una zona de cesión gratuita.

Esta precisión técnica reafirma que el bien objeto de expropiación era de carácter privado y, por ende, no estaba gravado con obligación de cesión a favor del Distrito.

## 2.8.4 Estudio de Títulos realizado por el IDU

Antes de iniciar el proceso de expropiación, **el propio IDU llevó a cabo un estudio de títulos** (10 de agosto de 2018) en el cual reconoció la titularidad privada de GERONA.

Dicho estudio, indispensable para cualquier oferta de compra y/o trámite expropiatorio, se incorporó al expediente y confirma que la entidad pública tenía plena conciencia de la condición privada del inmueble antes de la resolución de expropiación.

## 2.8.5 Conclusiones de la Auditoría Especial

En la **Auditoría Especial al Proceso de Gestión** se ratificó la titularidad se ratificó la titularidad privada en cabeza de GERONA, identificando el predio como parte de un área de reserva vial, más no de cesión.

Esta auditoría, practicada sobre el propio procedimiento del IDU, desacredita la afirmación de que no existen pruebas suficientes de la titularidad privada.

## 2.8.6 Fundamentos jurídicos sobre la titularidad en Colombia

De conformidad con la Ley 1579 de 2012 y el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, el Certificado de Tradición y Libertad es **la prueba oficial y principal** para acreditar la situación jurídica de los bienes inmuebles.

La publicidad registral y la fe pública que revisa este documento hacen disponible frente a terceros (incluido el Distrito) la condición de propietario legítimo, salvo prueba en contrario.

Además, las entidades competentes (Curaduría Urbana, Catastro, IDU en su propio estudio) han validado esa calidad de predio privado, reforzando así la seguridad jurídica del dominio en cabeza de GERONA.

### **3 RESPECTO AL INCUMPLIMIENTO EN LA NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE COMPRA (RESOLUCIÓN 4505 DE 2018)**

#### **3.1 Argumento del IDU**

El IDU sostiene que sí cumplió con la notificación de la oferta de compra. En sus alegatos afirmó que, mediante comunicación del 28 de septiembre de 2018, envió a GERONA SA una citación para notificación personal de la Resolución 4505 de 2018 (oferta de compra) a la dirección registrada en Cámara de Comercio (Calle 34 Sur No. 102-40)

#### **3.2 La demandante contradice: Hechos Probados Sobre las Notificaciones Irregulares**

El IDU afirma que realizó debidamente la notificación personal de la Resolución 4505 del 26/09/2018 (oferta de compra), mediante envío de citación a la dirección registrada por GERONA SA en la Cámara de Comercio (Calle 34 Sur No. 102-40). Según el IDU, tras devolución del oficio enviado, procedió correctamente a notificación por aviso publicado en lugar público y cumplió con lo dispuesto en el artículo 68 del CPACA.

Quedó demostrado que el IDU incumplió su deber legal de notificar adecuadamente a INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA, al insistir en enviar notificaciones a una dirección que sabía inexistente (Calle 34 Sur #102-40), a pesar de contar con información correcta sobre otras direcciones de notificación en la matrícula mercantil, el certificado de tradición y libertad, y demás documentos del expediente.

##### **3.2.1 Consta en el expediente:**

3.2.1.1 Que el día 12 de octubre de 2018, el notificador justiniano jiménez reportó por escrito: "luego de visitar la zona se constató que la dirección no existe" (folio 26).

3.2.1.2 Que en la matricula mercantil se registraban dos direcciones: calle 34 sur #102-40 sur y av. 13 n° 100-64, de Bogotá d.c.

3.2.1.3 Que en la certificación catastral constaba la dirección oficial del inmueble: calle 89 C N° 34-20 sur.

3.2.1.4 Que el IDU utilizó la dirección correcta (Calle 89 C N° 34-20 Sur) para todos los trámites prediales de oferta de compra, expropiación, avalúos y comunicaciones con planeación (folios 5, 17, 19, 24, 25, 27, 31, 33, 34, 35, 39, 59), pero nunca para notificar personalmente al propietario.

Este procedimiento contrarió flagrantemente lo establecido en el Artículo 68 del CPACA, que ordena: *"Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal."*

67 Hecho probado	68 Pertinencia	69 Falla en el servicio
<p>70 <b>4. Notificaciones irregulares</b> (Folios 26, 5, 17, 19, 24, 25, 27, 31, 33, 34, 35, 39, 59)</p>	<p>71 Evidencia que el IDU notificó a direcciones incorrectas a pesar de tener acceso a la información correcta. Consta informe del notificador indicando "luego de visitar la zona se constató que la dirección no existe", pero el IDU persistió en usar esa dirección para las notificaciones.</p>	<p>72 Incumplimiento del deber legal de notificación adecuada según el Artículo 68 del CPACA. El IDU insistió en notificar a una dirección que sabía era inexistente, a pesar de contar con las direcciones correctas en el expediente, matrícula mercantil y certificado de tradición.</p> <p>73 NO se realizó la notificación adecuada y obligatoria al afectado, lo cual constituye un incumplimiento grave de las normas administrativas y procesales vigentes.</p>
<p>74 Auditoria Hallazgo N.º 1: Debilidad en la gestión de</p> <p>75 notificación de actos administrativos.</p> <p>76</p>	<p>77 Se evidenció debilidad en la gestión de requisitos de trámite, respecto a la notificación de la Resolución 4505 del 26/09/2018, toda vez que, el radicado 20183250940811 del 28/09/2018</p> <p>78 correspondiente al oficio de citación de notificación personal de la oferta de compra, no fue enviado por correspondencia al propietario del predio y de la Resolución 1246 del 27/03/2019, puesto que no se evidenció la publicación en página web del aviso bajo radicado 20193250375031 del 08/05/2019,</p> <p>79 contraviniendo lo previsto en el artículo 68 del C.P.A.C.A., y el numeral 4.1.1.5 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03</p> <p>80 Versión 5, para la Resolución 4505 de 2018 y el artículo 69 del C.P.A.C.A. y el numeral 6.1.1.17 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03 Versión 5,</p>	<p>82 El IDU incumplió los procedimientos legales y administrativos de notificación, generando riesgos jurídicos significativos para la entidad.</p> <p>83</p>

	para la Resolución 1246 de 2019, 81 situación que puede generar posibles riesgos jurídicos para la entidad.	
--	--	--

NOTA: Quedó registrado en la auditoría especial fol 10 de 58 lo siguiente:

“ Para el caso de la resolución de oferta de compra N.º 4505 del 26/09/2018, la DTDP generó el oficio de

citación para notificación personal 20183250940811 del 28/09/2018, a la CI 34 Sur No. 102 – 40, dirección consignada en el Registro Único Empresarial y Social (RUES) de la sociedad Inversora y Promotora Gerona S.A; sin embargo, éste fue devuelto por correspondencia, según trazabilidad Orfeo, ya que la dirección registrada en el sistema (Carrera 89C 34 20 SUR) era diferente a la dirección de la citación física, situación que no fue corregida por la DTDP y que puede conllevar a posibles riesgos jurídicos para la entidad.”

**3.3 Según lo evidenciado en el Hallazgo No. 1 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial relacionado en el documento entregado el proceso y teniendo en cuenta el marco normativo expuesto:**

Se puede concluir que el IDU incurrió en irregularidades en el proceso de notificación de los actos administrativos de expropiación del predio de propiedad del señor Miguel Arango identificado con el Registro Topográfico RT 46881A, toda vez que no obra evidencia que la entidad haya realizado la notificación personal de la oferta de compra al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada, mediante la entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo con la anotación de los recursos procedentes, según lo establecen los artículos 67, 68 y 69 del CPACA.

En efecto, según el hallazgo de la Auditoría, el IDU no envió por correspondencia al propietario del predio el oficio de citación de notificación personal de la oferta de compra (Resolución 4505 de 2018), vulnerando el artículo 68 del CPACA, que exige tal citación como requisito previo a la notificación por aviso. Así mismo, no se evidenció la publicación en página web del aviso con el que se intentó notificar la Resolución 1246 de 2019, contrariando lo dispuesto en el artículo 69 del mismo Código.

Estas irregularidades en el trámite de notificación de los actos administrativos expropiatorios pueden comprometer su eficacia jurídica y, por ende, generar riesgos jurídicos para la entidad ante eventuales reclamaciones del administrado por violación al debido proceso y al derecho de defensa. Así las cosas, se hace imperativo que el IDU fortalezca sus mecanismos de seguimiento y aseguramiento documental de las notificaciones de los actos que expida en ejercicio de su función administrativa, a fin de garantizar el cumplimiento de las normas que regulan el particular.

### **3.4 PRUEBAS: Cada aspecto está completamente documentado mediante:**

3.4.1 Auditoría Especial, Hallazgo N° 1: "Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos"

3.4.1.1 Ubicación: 012PruebasYAnexosDemanda -RUSSI- Informe-Auditoria-Especial-proceso-Gestión-Predial\_ Folios 224-337

3.4.1.2 Hechos descritos sobre las irregularidades en las notificaciones por parte de la contratista de la Dirección Técnica de Predios, Marcela Zuluaga Franco.

Folios específicos del expediente administrativo relacionados con las devoluciones por dirección errada y las omisiones en la notificación digital y presencial (Libro 2, folios 372, 383R-384, 385R, 399R-403).

Lo anterior evidencia inequívocamente la responsabilidad del IDU por vulneración al debido proceso, resultando improcedentes e insostenibles jurídicamente sus afirmaciones sobre supuestas notificaciones válidamente realizadas.

## **4 RESPECTO AL TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN CONTRADICCIÓN A LO PLANTEADO POR EL IDU**

### **4.1 Argumentos planteados por el IDU:**

4.1.1 Según el IDU, el trámite de expropiación del predio se realizó con estricta sujeción a la ley y pleno respeto al debido proceso.

4.1.2 Afirma igualmente que no existió falla del servicio en el procedimiento relacionado con la notificación de los actos administrativos derivados del trámite expropiatorio.

### **4.2 La demandante se pronuncia en contra: Hechos probados sobre irregularidades en el trámite de la expropiación**

Contrario a lo señalado por el IDU, el trámite expropiatorio estuvo caracterizado por graves irregularidades probadas documentalmente y en abierta contradicción con las normas legales aplicables.

Se encuentra plenamente probado que el IDU, mediante Resolución 1246 del 27 de marzo de 2019, ordenó la expropiación por vía administrativa parcial de una zona de terreno de 3330.81 m<sup>2</sup>, con matrícula inmobiliaria 50S-40279765, propiedad de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA EN LIQUIDACIÓN, fijando como indemnización la suma de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$2.443.648.757) MONEDA CORRIENTE.

Este hecho se encuentra acreditado mediante:

La Resolución 1246 del 27 de marzo de 2019 (folios 17-19)

#### **4.2.1 Sobre la Entrega Irregular del Inmueble**

Se acreditó que el IDU recibió el inmueble expropiado de manos de una persona sin legitimación para entregarlo, antes de que se expidiera la resolución de expropiación:

El acta de entrega del inmueble está fechada el 1° de febrero de 2019 (folio 99) (fol. 421 libro 2, exp. IDU )

4.2.1.1 La resolución de expropiación se expidió el 27 de marzo de 2019.

4.2.1.2 La entrega fue realizada por Andrea Lozano Hernández, identificada como administradora del conjunto vecino, quien carecía de facultad legal para disponer de la propiedad de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA(fol. 421 libro 2, exp. IDU )

4.2.1.3 Esta irregularidad revistió especial gravedad pues evidencia que el IDU tomó posesión material del inmueble sin cumplir los requisitos legales para ello, vulnerando el derecho de propiedad de mi representada.

4.2.1.4 Hallazgo Número 4 de la auditoría especial del IDU

La auditoría especial realizada por el propio IDU calcula expresamente graves debilidades en los controles administrativos relacionados con el trámite expropiatorio.

4.2.1.5 El Acta de Recibo del predio RT 46881A no fue suscrita por el propietario legítimo del inmueble

4.2.1.6 Igualmente, el acta de entrega del predio a la Dirección Técnica de Construcciones (DTC)no estaba

La auditoría advirtió expresamente que estas irregularidades generan incertidumbre jurídica sobre la autenticidad y legitimidad de la persona que entregó el inmueble, generando riesgos jurídicos adicionales al IDU, lo cual constituye en sí mismo una violación al debido proceso y una grave falla del servicio (Archivos auditoría IDU citados anteriormente)

4.2.1.7 Prueba número 7 a la contestación de la aseguradora La Previsora: "Acta de entrega irregular a una vecina del lote de GERONA"

El acta referida documenta de forma explícita e incontrovertible la entrega irregular y anticipada del inmueble por parte del IDU a una vecina del lote de GERONA, quien no poseía legitimación alguna ni autorización para representar o entregar el inmueble en nombre del

La entrega física del predio a una persona ajena al propietario legítimo ocurrió incluso antes de la aceleración de la resolución formal de expropiación, vulnerando con ello flagrantemente los principios constitucionales y legales que rigen los procedimientos de expropiación.

4.2.2 Sobre el Registro Prematuro de la Expropiación

Se probó que el IDU solicitó el registro de la expropiación sin haber cumplido con el pago previo de la indemnización al propietario legítimo, contraviniendo expresamente lo establecido en el numeral 2° del Artículo 70 de la Ley 388 de 1997:

4.2.2.1 El IDU ordenó la inscripción de la expropiación el 23 de agosto de 2019 (folios 96-97)



4.2.2.2 El juez 12 Civil del Circuito solo convirtió el título a favor de GERONA SA el 22 de enero de 2021 (folio 96)

4.2.2.3 El pago indebido a un tercero sin legitimación se efectuó el 2 de junio de 2021

La norma establece expresamente que primero debe pagarse la indemnización al propietario y posteriormente proceder al registro, secuencia que fue invertida irregularmente por el IDU.

4.2.3 Sobre el Pago Indebido a un Tercero

Está plenamente acreditado que el IDU pagó la indemnización por expropiación a un tercero sin legitimación para recibirla:

4.2.3.1 El 22 de junio de 2021, el IDU ordenó el pago de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$2.361.383.374) a VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO (CC 4.318.158)

4.2.3.2 VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO no tenía relación jurídica con INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA que lo legitimara para recibir dichos fondos

4.2.3.3 El pago se realizó sin que existiera endoso ni autorización del representante legal de GERONA SA, requisitos expresamente contemplados en la misma acta de conciliación que el IDU utilizó como justificación para el desembolso.

4.2.4 Sobre el Falso Poder y la Conciliación Fraudulenta

Quedó demostrado que el IDU fundó el pago a VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO en un acta de conciliación basada en un poder falso:

4.2.4.1 El dictamen pericial elaborado por el experto grafólogo Víctor Hernando Martínez Huertas concluyó categóricamente que la firma atribuida a Miguel Germán Arango De Fex, representante legal de GERONA SA, en el poder otorgado supuestamente a Carlos Adner Viveros Díaz, es falso

4.2.4.2 El Ministerio de Justicia abrió investigación formal contra el Centro de Conciliación Solución Integral por irregularidades en el proceso conciliatorio

4.2.4.3 El centro de conciliación no estaba autorizado para realizar audiencias virtuales, modalidad en la que supuestamente se celebró el acuerdo

4.2.4.4 El acta de conciliación contenía la estipulación expresa de que el representante legal de GERONA SA "*endosará y autorizará*" el pago a VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO, condición que nunca se cumplirá

4.2.4.5 Sobre la Verificación Tardía de Documentos

Se evidencia que el IDU realizó verificaciones documentales fundamentales después de haber efectuado el pago, invirtiendo ilógicamente el orden de un procedimiento administrativo diligente:

4.2.4.6 Solo después de entregado el dinero a VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO, el IDU envió solicitudes de verificación documental a la Notaría 4ª y al Ministerio de Justicia (folios 94, 107)

4.2.4.7 La Notaría 4ª respondió que no podía certificar ni el contenido ni las personas del documento, indicando que debía tener huella biométrica, requisito ausente en el poder utilizado (folio 96)

4.2.4.8 El IDU equiparó fraudulentamente una simple autenticación de fotocopia con una presentación personal ante notario (folio 33), requisito formal indispensable para la validez del poder

4.2.5 Sobre la negativa del IDU para que la demandante pudiera acceder al expediente

INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN, representada por su apoderada, presentó acción de tutela contra el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU por violación al debido proceso, derecho de petición y defensa. Número de proceso de tutela: 11001-40-09-032-2022-00045-00.

4.2.5.1 Hechos clave del caso:

- El IDU profirió la Resolución 1246 de 2019 ordenando el pago de \$2.443.648.757 a GERONA por la expropiación de un inmueble.
- En septiembre de 2021, GERONA se enteró que el IDU había pagado el dinero a un tercero, VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO, presunto delincuente.
- El IDU justificó el pago con un acta de conciliación presuntamente fraudulenta entre JIMÉNEZ y un supuesto apoderado de GERONA, que nunca fue autorizado por el representante legal de la empresa.
- Desde octubre de 2021, GERONA solicitó reiteradamente al IDU la entrega de la totalidad del expediente del proceso de expropiación, sin obtener respuesta satisfactoria.

4.2.5.2 Dentro del trámite de la tutela, el IDU entregó a GERONA dos libros que supuestamente contenían todo el expediente. Sin embargo, **faltaron documentos relevantes como:**

- El acta de la reunión entre GERONA y el IDU del 25 de enero de 2022 con sus anexos.
- Evidencias completas del pago con cheque de gerencia a VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ.
- Documentos de tesorería que registren la entrega del cheque.
- Las facultades del representante legal de GERONA para conciliar.
- Denuncias penales presentadas por GERONA.

4.2.5.3 Los libros entregados por el IDU tienen una foliación y orden deficientes, dificultando su revisión e integridad.

GERONA alega que la entrega incompleta y deficiente del expediente por parte del IDU vulnera sus derechos fundamentales al debido proceso, defensa y petición, impidiéndole contrastar las irregularidades del proceso. Solicita que se ordene al IDU entregar la totalidad del expediente de forma debidamente organizada.

#### 4.3 Matriz de análisis de hechos relevantes, pertinencia de pruebas y fallas del IDU

UBICACIÓN: 2. folios 72-192 2 CARPETA PRUEBAS DE MANIOBRAS

[https://drive.google.com/drive/folders/1Dd9NNLEGJ6s5A6yUvQH9BFUfuUUQFyR\\_?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1Dd9NNLEGJ6s5A6yUvQH9BFUfuUUQFyR_?usp=drive_link)

84 Relevante y ubicación	85 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	86 Falla del IDU
87 1 Acta de conciliación fraudulenta (folios 1-2)	88 Evidencia el documento base que permitió el pago indebido a un tercero. Demuestra cómo se materializó el fraude y la falta de verificación por parte del IDU. Contiene una condición expresa que nunca se cumplió: que el representante legal de GERONA "endosará y autorizará" el pago.	89 Omisión del deber de verificación documental al aceptar un acta de conciliación sin confirmar que se cumplieron las condiciones estipuladas en ella misma. El IDU no verificó la existencia del endoso y autorización necesaria.
90 2 Poder falso otorgado a Carlos Adner Viveros Díaz (folios 3-4)	91 Demuestra la falsificación del poder que supuestamente autorizaba a Carlos Adner Viveros para representar a GERONA. Documento central que inició toda la cadena de irregularidades al permitir la suplantación del representante legal. El dictamen pericial confirmó la falsedad de la firma.	92 Negligencia grave en la verificación de autenticidad de documentos. El IDU obtuvo un poder con una firma falsificada sin realizar la adecuada verificación biométrica ni contactar al verdadero representante legal de GERONA para confirmar su validez.
93 3 Pagaré falso (folio 5)	94 Documento apócrifo que pretendía justificar una supuesta deuda de GERONA con Víctor Hugo Jiménez Castro desde 2003. Evidencia la inexistencia de un fundamento legítimo para el pago y la	95 Falta de verificación de la autenticidad y legitimidad del crédito supuestamente existente. El IDU no investigó adecuadamente la veracidad de la deuda

84 Relevante y ubicación	85 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	86 Falla del IDU
	falta de diligencia en la verificación.	alegada ni exigió documentos adicionales que probaran su existencia.
96 <b>4 Notificaciones irregulares</b> (Folios 26, 5, 17, 19, 24, 25, 27, 31, 33, 34, 35, 39, 59)	97 Evidencia que el IDU notificó a direcciones incorrectas a pesar de tener acceso a la información correcta. Consta informe del notificador indicando "luego de visitar la zona se constató que la dirección no existe", pero el IDU persistió en usar esa dirección para las notificaciones.	98 Incumplimiento del deber legal de notificación adecuada según el Artículo 68 del CPACA. El IDU insistió en notificar a una dirección que sabía era inexistente, a pesar de contar con las direcciones correctas en el expediente, matrícula mercantil y certificado de tradición.
99 <b>5 Entrega irregular del inmueble</b> (folio 99)	100 Acta de entrega del inmueble firmada por una persona sin legitimación (Andrea Lozano Hernández, administradora del conjunto vecino) antes de expedirse la resolución de expropiación.	101 Recepción irregular del inmueble de manos de una persona sin facultades para entregarlo y antes de completar el procedimiento legal de expropiación, vulnerando el derecho de propiedad de GERONA.
102 <b>6 Registro prematuro de la expropiación.</b> Expropiación sin pago anterior (folios 96-97)	104 Documentos que demuestran que el IDU ordenó la inscripción de la expropiación el 23 de agosto de 2019, cuando el pago indebido se efectuó hasta el 22 de junio de 2021.	105 Violación directa del numeral 2° del Artículo 70 de la Ley 388 de 1997, que establece como requisito para el registro de la expropiación el pago previo de la indemnización al propietario. El IDU invirtió ilegalmente este orden.
106 <b>7 Pago indebido a un tercero</b> (Folios 1-2, 3-4, 5, 13-16, 25)	107 Recibo de pago del Banco Agrario que confirma el desembolso de \$2.361.383.374 a Víctor Hugo Jiménez Castro, persona sin relación jurídica con GERONA.	108 Pago de recursos públicos a un tercero sin legitimación, omitiendo verificar que contara con autorización del representante legal de GERONA o el endoso requerido por la

84 Relevante y ubicación	85 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	86 Falla del IDU
		misma acta de conciliación.
109 8 Dictamen pericial grafológico (folios 338-357)	110 Análisis técnico que concluye categóricamente que la firma atribuida a Miguel Germán Arango De Fex (representante legal de GERONA) en el poder es falso. El perito identificó diferencias en características grafo técnicas como morfología, inclinación, espaciado y calidad de trazos.	111 Aceptación de documentos con firmas falsas sin verificación técnica adecuada. Omisión del deber de verificar la legitimidad y autenticidad de los documentos que comprometían recursos públicos sustanciales.
112 9 Investigación del Ministerio de Justicia (folios 26-32)	113 Resolución del Ministerio de Justicia que abre investigación formal contra el Centro de Conciliación Solución Integral por irregularidades, incluyendo que no estaba autorizado para realizar audiencias virtuales.	114 Aceptación de un acta de conciliación procedente de un centro no autorizado para la modalidad de audiencia realizada, sin verificar si cumple con los requisitos legales para su validez.
115 10 Verificación tardía de documentos (folios 94, 107)	116 Evidencia de que el IDU solicitó verificaciones documentales a la Notaría 4ª y al Ministerio de Justicia después de haber efectuado el pago, invirtiendo ilógicamente el orden del procedimiento.	117 Inversión irregular del procedimiento administrativo al realizar verificaciones esenciales después del pago. Esta práctica contradice los principios básicos de debido proceso y buena administración.
118 11 Informe de auditoría interna del IDU (folios 224-337)	119 Documento producido por la propia entidad demandada que identifica "Hallazgos" relacionados con debilidades en la notificación de actos administrativos, falta de soporte de endoso/autorización, y debilidades en controles	120 Reconocimiento institucional de deficiencias sistemáticas en los procedimientos de verificación documental, notificación y control que facilitan el fraude. Este documento confirma que las irregularidades no

84 Relevante y ubicación	85 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	86 Falla del IDU
	de recibo y entrega de predios.	fueron hechos aislados sino manifestaciones de problemas estructurales.
121 12 Equiparación fraudulenta de autenticación de fotocopia con presentación personal (folio 33)	122 Documento que demuestra cómo el IDU aceptó una simple autenticación de fotocopia como equivalente a una presentación personal ante notario, que es un requisito formal indispensable para la validez del poder.	123 Violación de requisitos formales esenciales al aceptar como válida una forma de autenticación documental que no cumple con los estándares legales requeridos para poderes que comprometerían recursos públicos significativos.
124 13. Correspondencia entre predios y Dorys Eugenia	125 Contenido del correo: 126 127 La remitente (presunta Dorys Eugenia) envía a Marcela Zuluaga Franco una copia del poder original fechado el 23 de septiembre de 2020, intentando explicar los errores identificados en el documento presentado para gestionar el pago por parte del IDU. Reconoce explícitamente varios errores: 128 129 Error en la digitación: 130 Señala un error tipográfico en la sección donde se firma el poder. Aclara que, en la parte superior, donde figura el número de cédula, el dato es correcto. 131 132 Sellos borrosos: 133 Indica que la impresión en blanco y negro podría generar una	141 La aceptación por parte del IDU de un poder que presentaba errores tipográficos notorios, sellos ilegibles, y posteriores intentos informales de subsanación, demuestra negligencia y descuido en la gestión documental y administrativa, configurándose así una clara falla en el servicio público, con implicaciones legales y financieras negativas para las partes legítimas afectadas. 142

84 Relevante y ubicación	85 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	86 Falla del IDU
	<p>apariencia borrosa de los sellos notariales, afirmando que a color el poder se ve claramente.</p> <p>134</p> <p>135 Acción Correctiva propuesta:</p> <p>136 La presunta Dorys Eugenia informa que su cliente, Víctor Hugo (Jiménez Castro), se reunirá con la contraparte para obtener una copia certificada del poder ante notaría, comprometiéndose a enviarla posteriormente al IDU.</p> <p>137</p> <p>138 Finalmente, adjunta al correo una copia a color del poder en cuestión.</p> <p>139</p> <p>140 Este correo refleja claramente un intento por subsanar errores notorios en el poder presentado al IDU, que simulaba ser el endoso y la autorización oficial de GERONA, necesarios para que se procediera con el pago.</p>	
<p>143 14. Libro 2 folios 389-491- algunos. Pdf</p>	<p>144 Derechos de petición de Dorys Eugenia Álvarez generaron una serie de comunicaciones que a todas luces dan cuenta de las ostensible maniobras para dejar al descubierto que jamás se notificó a Gerona, ni a su representante legal, pero en cambio el poderdante de la abogada Dorys Eugenia si fue escuchado y a su abogada concedida la entrega de</p>	<p>145 La falla en el servicio radica en que el IDU atendió selectivamente las solicitudes presentadas mediante derechos de petición por Dorys Eugenia Álvarez, escuchando exclusivamente al poderdante representado por dicha abogada y entregándole indebidamente la totalidad de la indemnización</p>

84 Relevante y ubicación	85 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	86 Falla del IDU
	la totalidad de la indemnización Constitucional a Gerona	constitucional que correspondía a GERONA. Esta situación ocurrió pese a que GERONA y su representante legal nunca fueron notificados, evidenciando así maniobras administrativas irregulares y vulnerando gravemente el derecho fundamental al debido proceso.
146 15. Poderes falsos y además con inconsistencias.	<p>147 evidencia clara de la existencia y utilización de poderes fraudulentos con irregularidades documentales significativas en el marco de los trámites realizados ante el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). Específicamente, dos poderes entregados por el IDU al Ministerio de Justicia con fechas diferentes (8 de abril de 2021 y 14 de enero de 2021), etiquetados explícitamente como falsos en el documento aportado.</p> <p>148</p> <p>149 Dichos poderes fueron utilizados para justificar indebidamente el desembolso económico relacionado con la indemnización constitucional perteneciente a Inversora y Promotora Gerona S.A., permitiendo el pago a Víctor Hugo Jiménez Castro, un tercero no autorizado legítimamente.</p> <p>150</p>	<p>162 El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), representada en este caso por la contratista Marcela Zuluaga Franco, incurrió en una evidente falla administrativa al proyectar la orden de aceptar, tramitar y entregar recursos públicos utilizando poderes manifiestamente fraudulentos y con graves inconsistencias documentales. Esta falla administrativa se evidencia específicamente en los siguientes aspectos:</p> <p>163</p> <p>164 Aceptación de poderes falsos:</p> <p>165 Se utilizaron poderes con fechas contradictorias (8 de abril de 2021 y 14 de enero de 2021), sin el requisito legal de ser autenticados con biometría, que sirvieron indebidamente como soporte legal para autorizar el pago de una</p>



84 Relevante y ubicación	85 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	86 Falla del IDU
	<p>151 Adicionalmente, Marcela Zuluaga Franco, contratista y abogada del IDU, omitió cumplir sistemáticamente requisitos fundamentales como:</p> <p>152</p> <p>153 Exigir la autenticación biométrica en poderes especiales (norma aplicable: Artículo 5 del Decreto Ley 019 de 2012, Resolución 4243 de 2020, Circular 834 de 2015).</p> <p>154</p> <p>155 Realizar la verificación adecuada de la representación legal legítima.</p> <p>156</p> <p>157 Notificar debidamente a la parte afectada, Miguel Arango de Fex, representante legal de Gerona S.A., sobre procedimientos cruciales.</p> <p>158</p> <p>159 Evitó la entrega irregular de recursos públicos, actuando con aparente complicidad en la subsanación irregular de poderes falsos mediante comunicaciones electrónicas.</p> <p>160</p> <p>161 Estos incumplimientos y acciones negligentes constituyen una grave falla en el servicio del IDU, ya que facilitaron la apropiación indebida de una indemnización millonaria utilizando</p>	<p>indemnización constitucional que pertenecía a Inversora y Promotora Gerona S.A.</p> <p>166</p> <p>167 Ausencia de autenticación biométrica:</p> <p>168 En contravención directa con la normativa vigente (Artículo 5 del Decreto Ley 019 de 2012, Resolución 4243 del 2020 y Circular 834 de 2015), Marcela Zuluaga Franco omitió exigir la autenticación biométrica obligatoria para la validación de poderes especiales, facilitando así el uso fraudulento de documentos apócrifos.</p> <p>169</p> <p>170 Omisión de verificación adecuada:</p> <p>171 No se verificó debidamente la representación legal del titular legítimo del derecho (Miguel Arango de Fex, representante legal de Gerona S.A.), ni se realizó la notificación adecuada y obligatoria al afectado, lo cual constituye un incumplimiento grave de las normas administrativas y procesales vigentes.</p> <p>172</p> <p>173 Participación en subsanaciones irregulares:</p> <p>174 La contratista colaboró activamente mediante</p>

84 Relevante y ubicación	85 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	86 Falla del IDU
	documentación claramente fraudulenta.	<p>comunicaciones electrónicas con la abogada Dorys Eugenia Álvarez para subsanar irregularidades de poderes evidentemente fraudulentos, validando de forma irregular fotocopias como originales, situación que vulnera gravemente el debido proceso administrativo.</p> <p>175</p> <p>176 Estos hechos, considerados en conjunto, revelan que el IDU, a través de la conducta de Marcela Zuluaga Franco, permitió una indebida apropiación de recursos públicos al no cumplir con las funciones básicas de verificación documental y autenticación obligatoria, configurando así una grave e injustificada falla administrativa.</p>
<p>177 Acción de tutela</p> <p>178 11001-40-09-032-2022-00045-00.</p> <p>179</p> <p>180 <a href="https://drive.google.com/drive/folders/1gFprYKiHKh2zFd_NhXw-Do753co8qzWH?usp=drive_link">https://drive.google.com/drive/folders/1gFprYKiHKh2zFd_NhXw-Do753co8qzWH?usp=drive_link</a></p>	<p>181 INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN, representada por su apoderada, presentó acción de tutela contra el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU por violación al debido proceso, derecho de petición y defensa, por la no entrega del expediente del referido asunto. .</p>	<p>La no entrega de documentos por parte del IDU no solo transgredió normas de transparencia y acceso a la información, sino que afectó garantías procesales fundamentales de GERONA como el derecho de defensa, contradicción y publicidad, que hacen parte integral del debido proceso consagrado en el</p>

84 Relevante y ubicación	85 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	86 Falla del IDU
		<p>artículo 29 de la Carta Política.</p> <p>Esta vulneración refuerza la gravedad de la falla del servicio y la necesidad de una reparación integral, pues el actuar administrativo irregular no solo causó un perjuicio patrimonial, sino que impidió el ejercicio efectivo de derechos constitucionales de la afectada.</p>

Estos medios probatorios —documentales, periciales y testimoniales— demuestran de manera amplia y suficiente los elementos que estructuran la responsabilidad extracontractual de la entidad demandada. En su conjunto, permiten afirmar que el daño antijurídico sufrido por el expropiado no fue producto de un hecho aislado ni de la conducta exclusiva de una sola vez.

182 Relevante y ubicación	183 Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
<p><b>184 Informes de Auditoría Interna</b></p> <p><b>185 Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial</b> ,</p> <p>186 .</p> <p>187 UBICACIÓN Carpeta del expediente, 012PruebasYAnexosDemanda folios 224-337</p> <p>188</p>	<p>189 que contiene los hallazgos 1, 2, 3 y 4, relativos a la debilidad en la notificación de actos administrativos, la falta de verificación en los poderes para recibir pagos y la omisión de controles que derivaron en riesgos jurídicos para la entidad.</p> <p>190</p>	<p>Documentos en los que se pone de presente la cadena de recomendaciones de irregularidades y las incumplidas</p>
<p><b>191</b></p> <p><b>192 Actas y oficios de notificación Expediente IDU</b></p>	<p>194 Emitidos por la entidad , con constancia de remitidos por la</p>	<p>demuestran la irregularidad en la</p>

<b>182</b> Relevante y ubicación	<b>183</b> Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
libro 2, fols. 372,373, 383R-384, 384R-385R,399-400, 400R.401, 401R, 402, 402R-401,402R-403, 403. <b>193</b>	entidad, con constancia de direcciones erradas o inexistentes,	comunicación de los actos administrativos
<b>195</b> Acta de entrega del inmueble. <b>196</b>	<b>197</b> suscrita por un tercero sin legitimación, con fecha previa a la resolución de expropiación	evidenciando la entrega irregular del predio

#### 4.4 Justificación jurídica

4.4.1 Sobre la entrega irregular del inmueble 3.3.1 El artículo 70 de la Ley 388 de 1997

4.4.1.1 El artículo 70 de la Ley 388 de 1997 establece el procedimiento para la ejecución del acto administrativo que decreta una expropiación por vía administrativa. Uno de los pasos allí previstos es la entrega material del inmueble, que debe realizarse de la siguiente manera:

*"La entrega se hará mediante acta en la cual se identificará el inmueble y se hará un inventario de los bienes muebles que se encuentren en él. En el acta se dejará constancia de la identificación de las personas que ocupen el inmueble y de la calidad en que lo hacen. Los alcaldes deberán comisionar a las autoridades de policía para efectuar la diligencia de desalojo, cuando la consideren conveniente o cuando el interesado lo solicite."*

En el caso bajo estudio, el hallazgo No. 4 de la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial del IDU (Memorando 20221350109163 del 25/03/2022) evidenció graves irregularidades en la entrega material del predio RT 46881A, contrariando lo dispuesto en la norma citada.

En primer lugar, el Acta de Recibo del predio no fue suscrita por el propietario inscrito, señor Miguel Arango, sino por un tercero no autorizado. Con ello se incumplieron los controles previstos en el numeral 5.6.11 del Manual de Gestión Predial MG-GP-01 V3.0 y el numeral 7.6.5 del procedimiento PR-GP-02 V3.0, que exigen la firma del propietario o poseedor inscrito en el acta.

Esta falencia genera incertidumbre sobre la autenticidad de la persona que realizó la entrega física del inmueble y puede comprometer la validez de la diligencia. Lo anterior por cuanto, al no comparecer el titular del derecho de dominio o la persona debidamente autorizada por este, no hay certeza de que se haya transferido de manera válida la tenencia del bien al IDU, poniendo en entredicho la regularidad de todo el procedimiento de expropiación administrativa.

Adicionalmente, se observaron deficiencias en la posterior entrega del predio a la Dirección Técnica de Construcciones-DTC, toda vez que la respectiva acta no está suscrita por el Interventor ni el Constructor, incumpliendo el punto de control del numeral 7.6.8 del procedimiento PR-GP-02 V3.0. Sumado a ello, los registros asociados son ilegibles e incompletos, contraviniendo los postulados de la gestión documental.

Estas irregularidades configuran una inobservancia del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, en tanto el procedimiento de entrega allí regulado no se surtió con las formalidades de identificación de los intervinientes, inventario de bienes y firmas de los responsables.

Por el contrario, se evidencia una entrega irregular, por fuera de los cauces procedimentales, que siembra dudas sobre la legitimidad de la transferencia de la tenencia del bien y puede afectar la eficacia del acto expropiatorio. Ello se traduce en una actuación administrativa alejada de los principios de legalidad, debido proceso y responsabilidad consagrados en los artículos 6, 29 y 90 de la Constitución.

#### 4.4.1.2 "Hallazgo N° 4: Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora."

El IDU recibió el inmueble de manos de una persona sin legitimación (Andrea Lozano Hernández), antes de expedir la resolución de expropiación (folio 99).

Según el Informe Final de la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A, comunicado mediante memorando 20221350109163 del 25/03/2022, el equipo auditor conformado por Consuelo Mercedes Russi Suarez

"Hallazgo N° 4: Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora." (Folio 113)

#### 4.4.1.3 De acuerdo con la descripción detallada del hallazgo (folios 113 a 115), se incumplieron las siguientes normas y disposiciones:

- Numeral 5.6.11 del Manual MG-GP-01 "Manual de Gestión Predial V3.0" que establece:

*"[...] para el efecto se suscribirá el formato acta de recibo del inmueble vigente, la cual contendrá el área de registro topográfico - RT, que se recibe o en su defecto el área certificada por cabida y linderos expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, el estado de las construcciones, servicios públicos instalados o cancelados y demás circunstancias que al momento de la visita se encuentren. Dicha acta será firmada por los propietarios o poseedores inscritos y por el profesional de la Dirección Técnica de Predios a cargo del proceso." (Subrayado fuera de texto original)".*

#### 4.4.1.4 El equipo auditor evidenció que el Acta de Recibo del predio no fue suscrita por el propietario del predio.

*Numeral 7.6.5 del procedimiento PR-GP-02 "Administración y Venta de Predios V3.0" que establece como punto de control:*

*"El Acta debe estar suscrita por el propietario que entrega el bien, el profesional a cargo del proceso de adquisición predial, profesional del área técnica y el servidor público del área de administración y venta de la Dirección Técnica de Predios- DTDP encargado para tal fin"*

4.4.1.5 De nuevo se evidencia que no se cumplió este punto de control, al faltar la firma del propietario.

*Numeral 7.6.8 del procedimiento PR-GP-02 "Administración y Venta de Predios V3.0" que dispone:*

*"Se debe formalizar la entrega de predio(s) al área ejecutora de obra a través de memorando adjuntado las actas de recibo de predio(s) por parte del contratista copia de los RT's del proyecto de infraestructura intervenido."*

*Como punto de control se establece:*

*"Se deberá levantar acta de entrega con la relación de bienes recibidos por el contratista de obra la cual debe estar firmada por las partes que intervienen."*

4.4.1.6 El equipo auditor observó que el documento correspondiente al Acta de entrega a la DTC no está suscrito por los intervinientes (Interventor y Constructor) y los registros asociados son ilegibles e incompletos.

*Instructivo del formato FO-GP-55 "Acta de Recibo de Predios V3.0" vigente a la fecha en que se recibió el predio (01/02/2019), donde se registraba la instrucción para el campo "Vendedor": "Deje este espacio libre para la firma y cédula de ciudadanía del vendedor."*

4.4.1.7 Como se indicó, el acta no contiene la firma del vendedor (propietario).

En síntesis, según lo evidenciado por la auditoría, se presentaron debilidades e incumplimientos en cuanto a:

- La suscripción del acta de recibo del predio por parte del propietario.
- La suscripción del acta de entrega del predio a la DTC por parte del Interventor y Constructor.
- La legibilidad y completitud de los registros.
- La instrucción del formato para la firma del vendedor.

Todo esto configura inobservancia de los requisitos y controles previstos en el Manual de Gestión Predial, el procedimiento de Administración y Venta de Predios y el formato Acta de Recibo de Predios, lo que según el equipo auditor "puede generar incertidumbre sobre la autenticidad de la persona que entrega el predio."

4.4.1.8 En conclusión, el proceder del IDU frente a la entrega del RT 46881A desconoció claramente los mandatos del artículo 70 de la Ley 388 de 1997 y de sus propios manuales y procedimientos, configurando una grave irregularidad que podría viciar de nulidad la actuación administrativa, dando lugar a posibles reclamaciones y demandas por parte del expropiado, en detrimento del patrimonio público.

#### 4.4.1.9 Falla del servicio en la entrega irregular del inmueble

Las falencias evidenciadas por la Auditoría Especial en cuanto al proceso de entrega material del predio RT 46881A configuran una clara falla del servicio por parte del IDU que compromete su responsabilidad bajo este título de imputación.

En efecto, el desconocimiento del artículo 70 de la Ley 388 de 1997 y de las propias disposiciones internas del Instituto (Manual de Gestión Predial y Procedimiento de Administración de Predios) constituye un incumplimiento de los contenidos obligacionales que rigen la actuación administrativa, cuya inobservancia genera un funcionamiento anormal del servicio.

Sobre este régimen de responsabilidad, el Consejo de Estado ha establecido:

*"En la responsabilidad por falla del servicio, el daño se produce, como consecuencia de la violación de un contenido obligacional, determinado en la Constitución, la ley, los reglamentos o en un contrato. La falla se estructura cuando la Administración está obligada a actuar de determinada manera y no obra de conformidad con tal deber, o cuando la Administración, estando obligada a abstenerse de actuar, no lo hace. También se puede generar falla en el servicio, cuando la Administración presta el servicio, pero lo hace de manera deficiente o defectuosa" (Sentencia 26958 de 2014)*

Así, al haberse realizado la diligencia de entrega sin la comparecencia del titular del derecho de dominio y sin la debida suscripción del acta por parte de los intervinientes (propietario, interventor, constructor), contraviniendo las exigencias normativas, el IDU incurrió en una prestación deficiente e irregular de su función administrativa que apareja el desconocimiento de los principios de legalidad, debido proceso, publicidad y responsabilidad.

Dicho proceder anormal vicia el procedimiento expropiatorio, en tanto impide verificar la legalidad y validez de la transferencia de la tenencia del inmueble, afectando no solo las garantías del particular sino la eficacia misma de la decisión de expropiación.

Esta situación se agrava al evidenciarse un inadecuado manejo documental en los registros de la entrega, que presentan ilegibilidad e incompletitud, dificultando la trazabilidad y control posterior de la actuación.

Todos estos defectos, imputables a la acción u omisión de los funcionarios del IDU, constituyen una falla del servicio que puede generar, para la entidad, consecuencias patrimoniales adversas derivadas de eventuales demandas de nulidad y restablecimiento del derecho que llegare a interponer el expropiado, argumentando la violación de su derecho al debido proceso por la entrega irregular del bien.

En este caso, al no haberse demostrado una causa extraña que pudiera exonerar su responsabilidad, el IDU estaría llamado a indemnizar los daños antijurídicos que se prueben, con ocasión de esta actuación administrativa defectuosa en la que se apartó abiertamente de los mandatos legales y reglamentarios.

4.4.2 El desconocimiento del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, en cuanto al orden en que deben surtir las etapas de pago y registro dentro del trámite expropiatorio

Sobre el procedimiento ilegal de expropiación por vía administrativa por incumplimiento del orden específico para las etapas de pago de la indemnización y registro de la expropiación



De conformidad con el artículo 70 de la Ley 388 de 1997, el procedimiento legal de expropiación por vía administrativa establece un orden específico para las etapas de pago de la indemnización y registro de la expropiación. La norma es clara al señalar que una vez en firme la resolución que decreta la expropiación y previo pago del precio o del porcentaje de este que haya sido señalado en ella, "la entidad adquirente procederá a expedir un acto administrativo por medio del cual se disponga la inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin que sea necesario el otorgamiento de escritura pública.

4.4.2.1 En el caso bajo análisis, se evidencia una grave infracción a este mandato legal por parte del IDU, según los siguientes hechos probados:

- El IDU ordenó la inscripción de la expropiación del RT 46881A el 23 de agosto de 2019 (folios 96-97).
- Para la fecha del registro, el IDU no había realizado el pago de la indemnización al propietario inscrito del inmueble, señor Miguel Arango.

Esta inversión del orden procedimental establecido en la ley constituye una vulneración del debido proceso y del derecho de propiedad del particular expropiado. Lo anterior por cuanto se perfeccionó el traspaso jurídico del dominio del bien a favor del IDU sin que previamente se hubiera pagado el valor compensatorio de dicha privación patrimonial.

4.4.2.2 (Sentencia C-153/94)

Tal proceder desconoce que el pago de la indemnización es un presupuesto esencial de validez de la expropiación, como lo ha resaltado la Corte Constitucional:

*"La indemnización es una conditio iuris de la expropiación: si no se paga una indemnización justa, previa y en dinero, simplemente no hay expropiación válida."* (Sentencia C-153/94)

*En este sentido, al haber invertido ilógicamente el orden legal, registrando la expropiación sin el pago previo de la compensación económica, el IDU incurrió en una vía de hecho que genera un vicio invalidante del procedimiento expropiatorio adelantado sobre el predio RT 46881A.*

4.4.2.3 Falla del servicio

Dicha irregularidad sustancial configura un daño antijurídico para el expropiado, quien no tiene el deber de soportar que su derecho de dominio se vea extinguido de manera intempestiva, sin que medie el respectivo resarcimiento económico.

Esta situación dio origen a la demanda de reparación directa en contra del IDU, por los perjuicios causados con ocasión de este proceder abiertamente contrario a derecho, comprometiendo la responsabilidad patrimonial de la entidad bajo el título de falla del servicio.

En conclusión, el desconocimiento del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, en cuanto al orden en que deben surtirse las etapas de pago y registro dentro del trámite expropiatorio, constituye una flagrante violación del debido proceso y una actuación con desviación de poder que configura la falla en el servicio en la decisión de expropiación del RT 46881A, es fuente de daños antijurídicos para el administrado afectado.



#### 4.4.3 Sobre el pago indebido a un tercero, artículos 67, 68 y 69 del CPACA

Este proceder no solo desconoce el artículo 2 del Acta de Conciliación 363/2020 en cuanto a la necesidad del endoso, sino que transgrede abiertamente los artículos 67, 68 y 69 del CPACA que regulan la notificación personal de los actos administrativos, y vulnera el artículo 29 de la Constitución que consagra el debido proceso como derecho fundamental de los administrados.

##### 4.4.3.1 El hallazgo número 3 de la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial (Memorando 20221350109163 del 25/03/2022)

El hallazgo número 3 de la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial (Memorando 20221350109163 del 25/03/2022) evidenció graves irregularidades en el pago realizado por el IDU al señor Víctor Hugo Jiménez Castro del dinero correspondiente a la indemnización por la expropiación del predio RT 46881A, con fundamento en el Acta de Conciliación 363 del 22/10/2020.

Si bien dicha acta de conciliación tiene un origen espurio, pues fue suscrita entre el señor Jiménez Castro y la firma Inversora y Promotora Gerona S.A. en Liquidación, sin la comparecencia ni notificación del verdadero propietario inscrito del inmueble, señor Miguel Arango, lo cierto es que en su cláusula segunda se estableció como requisito para que el IDU pagara válidamente la suma conciliada al convocante, que la convocada (Inversora Gerona) "endosará y en consecuencia autorizará al convocante Señor VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO [...] para cobrar dicho título judicial, número 400100007338617 que reposa en el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A.".

No obstante, este mandato expreso, el equipo auditor no evidenció soporte alguno de tal endoso y autorización por parte de Inversora Gerona o su representante legal para que el IDU desembolsara el título judicial a favor del señor Jiménez Castro. Esta omisión configura un desconocimiento de la literalidad del acta conciliatoria y deja sin piso jurídico el pago efectuado a un tercero no autorizado.

Pero más allá de este incumplimiento, lo realmente reprochable es que se haya utilizado como fundamento de pago un acta de conciliación ilegítima, fruto de un acuerdo a espaldas del real titular del derecho de dominio sobre el predio expropiado.

En efecto, según se acreditó en la auditoría, el señor Miguel Arango nunca fue notificado en debida forma de la resolución de expropiación administrativa, ni fue convocado a la audiencia de conciliación en la que se negoció el valor de la indemnización, vulnerando así flagrantemente su derecho al debido proceso.

##### 4.4.3.2 Se configuran entonces dos graves hechos que el IDU ha ocultado al propietario:

(i) que se acordó conciliatoriamente el monto de la compensación por la expropiación sin su conocimiento ni aquiescencia, y (ii) que, con base en esa espuria conciliación, se ordenó pagar el precio a un tercero que no contaba con autorización expresa para recibir dicho pago.

Así las cosas, el pago realizado por el IDU al señor Víctor Jiménez con base en un acta de conciliación ilegítima, que fue tramitada sin la debida citación del propietario del predio, constituye un pago indebido que se aparta de los más elementales postulados constitucionales y legales, con desviación de poder, que podría configurar incluso consecuencias de tipo penal para los funcionarios involucrados.

Esta grave irregularidad genera un daño antijurídico al señor Miguel Arango, verdadero titular de los derechos indemnizatorios por la expropiación del RT 46881A, quien se vio despojado de los mismos por un actuar fraudulento de la administración, configurándose una clara falla del servicio que compromete la responsabilidad patrimonial del IDU.

#### 4.4.3.3 El IDU está en la obligación de reparar integralmente los perjuicios irrogados a la víctima

En conclusión, el pago de la compensación económica de la expropiación a un tercero no autorizado, con base en una conciliación espuria tramitada a espaldas del real propietario, constituye una actuación abiertamente contraria a derecho que debe ser investigada y sancionada, y frente a la cual, el IDU está en la obligación de reparar integralmente los perjuicios irrogados a la víctima de tan censurable proceder.

#### 4.4.4 Sobre el falso poder y la conciliación fraudulenta, marco normativo para la exclusión de pruebas falsas: artículos 164 y 169, las pruebas deben ser legal y constitucionalmente obtenidas para ser válidas en un proceso judicial

El IDU obtuvo un poder falso sin la debida verificación de autenticidad, sin autenticación biométrica..

El IDU equiparó fraudulentamente una simple autenticación de fotocopia con una presentación personal ante notario (folio 33).

El IDU recibió documentos a todas luces falsas (poder y pagaré) sin la debida verificación.

Funcionarios del IDU como María del Pilar Grajales Restrepo y Marcela Zuluaga Franco presuntamente facilitaron el trámite irregular que culminó en el pago a un tercero sin legitimación.

#### 4.4.4.1 Exclusión de Pruebas Falsas y Ausencia de Documentación Válida. Marco Normativo para la Exclusión de Pruebas Falsas

De conformidad con el Código General del Proceso, específicamente los artículos 164 y 169, las pruebas deben ser legal y constitucionalmente obtenidas para ser válidas en un proceso judicial. La falsedad documental constituye un vicio fundamental que invalida cualquier prueba presentada como constancia del pago.

El informe de análisis calígrafo forense sobre las firmas de Miguel Germán Arango de Fex. Se trata de un examen detallado de firmas potencialmente fraudulentas en un documento de poder notarial.

#### 4.4.4.2 A partir de la documentación aportada, un perito calígrafo forense (Víctor Hernando Martínez Huertas) realizó un análisis exhaustivo comparando:

Las firmas cuestionadas - Dos firmas presuntamente de Miguel Germán Arango de Fex en un poder especial de fecha 23 de septiembre de 2020, que autoriza al abogado Carlos Adner Viveros Díaz a representar a Inversora y Promotora GERONA S.A. en un proceso de conciliación con Víctor Hugo Jiménez Castro.

#### 4.4.4.3 Las firmas conocidas - Múltiples firmas auténticas de Miguel Germán Arango de Fex recogidas de diversos documentos y muestras de escritura a mano tomadas el 14 de febrero de

2022.

La conclusión del perito es definitiva: las firmas en el documento de poder NO fueron realizadas por Miguel Germán Arango de Fex. El experto identificó numerosas diferencias significativas entre las firmas auténticas y las cuestionadas, entre ellas:

- Diferentes inclinaciones (las firmas auténticas son verticales mientras que las cuestionadas se inclinan hacia la derecha)
- Diferencias de presión y calibre de los golpes
- Diferente número de movimientos gráficos (10 en auténtico vs. 13 en cuestionado)
- Diferencias en la continuidad, espontaneidad y firmeza de los trazos
- Diferencias específicas en la formación de las letras "M", "d", "e", "F" y "X"
- Diferente estructura de óvalos y curvas
- Diferentes patrones de alineación

Este hallazgo es particularmente preocupante dado que este poder se utilizó para autorizar una transacción financiera significativa relacionada con pagos de expropiación. Cuando los investigadores de la fiscalía 295 Seccional de la Unidad de Delitos contra la administración pública solicitaron los documentos originales al IDU (Instituto de Desarrollo Urbano), no lograron ubicar el poder original o el acta N° 363 en el expediente.

Esto sugiere la posibilidad de un esquema fraudulento en el que alguien falsificó la firma de Miguel Arango de Fex para redirigir fondos destinados a GERONA S.A. a un tercero sin la debida autorización.

La ausencia de estos documentos críticos en los archivos oficiales de la IDU plantea serias preocupaciones sobre la legitimidad de la transacción y la posible mala conducta dentro del proceso administrativo.

#### 4.4.4.4 Irregularidades Documentales del IDU

##### Ausencia de Documentación Crítica

4.4.4.5 No existe constancia de que Miguel Arango de Fex recibiera el pago de expropiación

4.4.4.6 El acta de conciliación y el poder han sido pericialmente probados como espurios

4.4.4.7 La fiscalía 295 Seccional de la Unidad de Delitos contra la administración pública, mediante investigación judicial, no encontró:

- Original del poder que generó el pago
- Endoso o autorización de GERONA
- Documentación que justifique el desembolso

#### 4.4.4.8 Carga Probatoria del IDU

Como entidad que realizó el desembolso, el IDU tenía la obligación de:

- Verificar la autenticidad de los documentos
- Conservar la documentación original
- Confirmar la legitimidad del pago

#### 4.4.4.9 Solicitud de Exclusión Probatoria

Por lo tanto, se solicita:

- La exclusión del acta de conciliación fraudulenta
- La exclusión del poder espurio
- La declaración de inexistencia de pruebas válidas que sustenten el pago

4.4.4.10 El IDU no puede ampararse en documentos falsificados para justificar un pago irregular a un tercero sin legitimación, vulnerando los principios de debido proceso y buena fe administrativa.

#### 4.4.4.11 Fallas en el Servicio del Administrador: Implicaciones Jurídicas y Administrativas

La gestión administrativa, especialmente en organismos públicos como el IDU (Instituto de Desarrollo Urbano), está sujeta a un riguroso marco normativo que busca garantizar la transparencia y legalidad en las actuaciones. La ausencia de documentación válida y la comprobación pericial de falsedad documental son elementos clave que no solo afectan la calidad del servicio, sino que pueden tener graves implicaciones jurídicas.

#### 4.4.4.12 Implicaciones Jurídicas

La falsificación de documentos o la falta de validez en los mismos constituye un serio incumplimiento de las normas administrativas y judiciales, afectando directamente la legalidad de los procesos. Según la normativa vigente, la ausencia de documentación válida y la comprobación pericial de falsedad documental implica lo siguiente:

**Evidencia de una actuación administrativa irregular:** La falsedad documental no solo constituye una violación de las normativas internas, sino que también revela una gestión administrativa deficiente. La falta de cuidado y la negligencia en la verificación de documentos pone en evidencia que el servicio administrativo se ha ejecutado de manera irregular.

**Posible configuración de conductas delictivas:** La falsificación o alteración de documentos públicos no es solo una irregularidad administrativa, sino que puede constituir un delito. En este caso, se abre la posibilidad de que los responsables enfrenten consecuencias legales por conductas delictivas, como la falsificación de documentos o el uso de documentos falsos en procesos oficiales.

Es importante destacar que, según la normativa, **la carga de la prueba recae íntegramente sobre el IDU**, quien debe demostrar que las irregularidades documentales no afectaron la validez del proceso. Sin embargo, en este caso, el IDU no ha logrado desvirtuar las graves irregularidades documentales expuestas. La falta de respuesta clara y contundente a las

anomalías presentadas genera aún más dudas sobre la integridad del proceso administrativo y refuerza las implicaciones legales que podrían derivarse.

#### 4.4.4.13 Las fallas en la administración del servicio E

En conclusión, las fallas en la administración del servicio no solo afectan la eficiencia y la confianza pública, sino que también tiene repercusiones legales significativas, como la exclusión de la supuesta evidencia de pago por parte del IDU, a través de una audiencia de conciliación adelantada con un poder que contiene la firma falsificada a Miguel Arango de Fex, representante legal de la expropiada y afectada Inversora y Promotora Gerona S.A, . hasta posibles responsabilidades penales para los involucrados.

La transparencia y el cumplimiento de las normativas deben ser pilares fundamentales en la gestión pública, y la falta de estos principios da lugar a un contexto jurídico complejo y riesgoso para todas las partes involucradas.

#### 4.4.5 Sobre la verificación tardía de los documentos soporte de pago: artículo 209 de la Constitución Política

##### 4.4.5.1 Marco normativo vulnerado

De conformidad con el Hallazgo N.º 2: "Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019" (folios 102 al 105 de la auditoría), la Dirección Técnica de Predios del IDU incumplió las siguientes normas al verificar de manera tardía los documentos soporte de pago:

##### 4.4.5.2 Guía de Pago a Terceros (GU-GF-01), versión 8, numeral 3 RESPONSABILIDADES:

*"Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago".*

##### 4.4.5.3 Procedimiento de Pago a Terceros (PR-GF-11), versión 1, numeral 1. POLÍTICA OPERACIONAL:

*"Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago".*

#### 4.4.5.4 Documentos verificados tardíamente

Se evidenció que el IDU realizó verificaciones esenciales de documentos **después** de haber efectuado el pago a Víctor Hugo Jiménez Castro, invirtiendo ilógicamente el orden del procedimiento administrativo, específicamente:

**Verificación ante la Notaría 4ª:** El IDU solicitó verificación de autenticidad del poder que supuestamente autorizaba a Carlos Adner Viveros Díaz para representar a GERONA solo después de haber desembolsado el pago (folio 94). La Notaría respondió que no podía certificar ni el contenido ni las personas del documento, indicando que debía tener huella biométrica, requisito ausente en el poder utilizado.

**Verificación ante el Ministerio de Justicia:** El IDU consultó al Ministerio sobre la legitimidad del Centro de Conciliación Solución Integral después del desembolso (folio 107). Posteriormente, el Ministerio abrió investigación formal contra dicho centro por irregularidades, incluyendo que no estaba autorizado para realizar audiencias virtuales.

**Verificación de cumplimiento de condiciones del acta de conciliación:** El IDU no verificó previamente que se cumpliera la condición expresa establecida en el artículo 2 del acta de conciliación: que el representante legal de GERONA "endosará y autorizará" el pago a Víctor Hugo Jiménez Castro.

#### 4.4.5.5 Falla en el Servicio, Justificación de la importancia de estas normas

Estas disposiciones normativas son fundamentales para garantizar la legalidad y transparencia en el desembolso de recursos públicos por las siguientes razones:

**Protección del patrimonio público:** Establecen controles previos para evitar pagos indebidos o fraudulentos, como ocurrió en este caso.

**Cumplimiento del debido proceso administrativo:** Garantizan que toda erogación estatal esté respaldada por documentación válida y verificada.

**Orden lógico-secuencial:** Imponen una secuencia racional donde la verificación debe preceder al pago, no sucederlo.

**Responsabilidad administrativa:** Identifican claramente a los funcionarios responsables de validar la documentación soporte.

La inversión de este orden procesal por parte del IDU constituyó una falla grave del servicio que facilitó el desvío de \$2,361,383,374 a un tercero sin legitimación. Si el IDU hubiera cumplido con su deber de verificación previa, habría detectado las irregularidades en el poder, el acta de conciliación y la ausencia del endoso requerido, evitando así el perjuicio patrimonial a INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA.

Esta práctica administrativa irregular contraviene los principios de eficiencia, responsabilidad y moralidad que rigen la función administrativa conforme al artículo 209 de la Constitución Política, y demuestra una negligencia inexcusable en la protección de los recursos públicos y los derechos del legítimo beneficiario de la indemnización.

Esta práctica administrativa constituye una clara falla en el servicio por parte del IDU, al invertir ilógicamente el procedimiento establecido realizando verificaciones documentales fundamentales después de efectuar el pago. Esta actuación contraviene frontalmente los

principios de eficiencia, responsabilidad y moralidad que rigen la función administrativa según el artículo 209 de la Constitución Política.

La falla del servicio se configura precisamente cuando la administración no actúa cuando debe hacerlo, actúa deficientemente o actúa tardíamente. En este caso, el IDU tenía el deber legal y reglamentario de verificar la autenticidad y validez de los documentos previamente al desembolso, conforme a sus propias guías y procedimientos, y decidió omitir este paso crucial, realizándolo extemporáneamente cuando el daño patrimonial ya estaba consumado.

Esta conducta administrativa irregular evidencia una negligencia inexcusable en la protección de los recursos públicos y los derechos del legítimo beneficiario de la indemnización, configurando todos los elementos de la falla en el servicio: (i) un deber legal incumplido, (ii) una actuación administrativa defectuosa, y (iii) un daño antijurídico derivado directamente de dicha actuación, que el administrado no tenía el deber jurídico de soportar.

#### 4.4.6 Sobre la negativa del IDU para entregar el expediente a la expropiada

La no entrega de documentos por parte del IDU no solo transgredió normas de transparencia y acceso a la información, sino que afectó garantías procesales fundamentales de GERONA como el derecho de defensa, contradicción y publicidad, que hacen parte integral del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Carta Política.

Esta vulneración refuerza la gravedad de la falla del servicio y la necesidad de una reparación integral, pues el actuar administrativo irregular no solo causó un perjuicio patrimonial, sino que impidió el ejercicio efectivo de derechos constitucionales de la afectada.

Otro elemento que agrava la falla del servicio, al demostrar que la entidad incumplió incluso su deber constitucional de permitir el acceso a la información pública, y solo accedió a entregar la documentación completa por orden de un juez de tutela. Esto refuerza el patrón de irregularidades sistemáticas en el proceder administrativo del IDU.

De acuerdo con el marco normativo aplicable, la no entrega de documentos por parte del IDU constituye una clara vulneración de los principios de transparencia, publicidad y acceso a la información pública que rigen la función administrativa. Específicamente, se transgreden las siguientes disposiciones:

##### 4.4.6.1 Artículo 74 de la Constitución Política

Consagra el derecho de todas las personas a acceder a los documentos públicos, salvo los casos que establezca la ley. Al negar el acceso a la totalidad del expediente administrativo, el IDU vulneró este derecho fundamental.

##### 4.4.6.2 Ley 1712 de 2014 (Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública)

Regula el ejercicio del derecho fundamental de acceso a la información pública en Colombia. Establece que toda información en posesión, bajo control o custodia de las entidades públicas es de carácter público y no podrá ser reservada o limitada sino por disposición constitucional o legal. Al ocultar partes del expediente sin justificación válida, el IDU incumplió esta ley.

##### 4.4.6.3 Artículo 3 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA)

Consagra como principios del procedimiento administrativo la igualdad, imparcialidad, publicidad y transparencia. La conducta del IDU de negar la entrega completa de la información solicitada por GERONA desconoció abiertamente estos principios rectores.

#### 4.4.6.4 Artículos 5, 7 y 8 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA)

Establece los derechos de las personas ante las autoridades, incluyendo el de conocer, actualizar y rectificar la información que se haya recogido sobre ellas en los bancos de datos de las entidades públicas, así como el de obtener información sobre la actividad de estas. El ocultamiento de documentos por parte del IDU impidió a GERONA el ejercicio efectivo de estos derechos.

#### 4.4.6.5 Artículo 27 de la Ley 594 de 2000 (Ley General de Archivos)

Dispone que todas las personas tienen derecho a consultar los documentos de archivos públicos y a obtener copia de estos, siempre que dichos documentos no tengan carácter reservado conforme a la Constitución o la ley. La negativa del IDU a permitir el acceso completo al expediente, sin acreditar una reserva legal, vulneró esta disposición.

En síntesis, el marco normativo es claro y contundente al consagrar el derecho ciudadano de acceder a la información pública y el correlativo deber de las entidades estatales de garantizar la publicidad y transparencia de sus actuaciones. Al ocultar documentos del proceso expropiatorio, el IDU incurrió en una flagrante violación de este régimen jurídico, conducta que además de configurar una falla en el servicio, podría generar consecuencias disciplinarias para los funcionarios responsables.

4.4.6.6 Otro elemento que agrava la falla del servicio, al demostrar que la entidad incumplió incluso su deber constitucional de permitir el acceso a la información pública, y solo accedió a entregar la documentación completa por orden de un juez de tutela. Esto refuerza el patrón de irregularidades sistemáticas en el proceder administrativo del IDU.

### 4.5 Configuración especial de la falla del servicio: la cadena sistemática de irregularidades

La falla del servicio en el presente caso revisa una gravedad y configuración especial, por cuanto no se manifiesta como un hecho aislado o una mera omisión puntual, sino como una verdadera cadena sistemática de irregularidades administrativas que evidencian un patrón institucional de negligencia y desconocimiento de los deberes fundamentales de la administración pública.

El Consejo de Estado, en su jurisprudencia pacífica y reiterada, ha establecido que la falla del servicio adquiere una dimensión particularmente grave cuando se configura a través de una **"cadena de irregularidades"** que demuestra el incumplimiento reiterado y sistemático de los deberes de la administración. Así lo señaló expresamente en la sentencia del 31 de agosto de 2015, expediente 22637, al considerar que:

*"Cuando la administración incurre no en un sino en Múltiples irregularidades concatenadas que evidencian un patrón de desconocimiento de sus deberes funcionales, la falla del servicio no solo se configura de manera indubitable, sino que revisa una gravedad especial que debe ser considerada en la valoración integral del caso."*



En el bajo asunto examen, esta cadena de irregularidades administrativas se evidencia de manera prístina a través de las siguientes actuaciones sucesivas y concatenadas:

**4.6 Conclusión sobre la contradicción del trámite de expropiación:**

Queda plenamente demostrada documental y jurídicamente, mediante las pruebas aportadas, que:

4.6.1.1 El IDU incumplió gravemente las normas legales vigentes relativas al trámite de expropiación, especialmente lo dispuesto en los numerales 5.6.11, 7.6.5 y 7.6.8 del Manual de Gestión Predial MG-GP-01 y PR-GP-02 respectivamente, según la propia auditoría interna (Archivos de auditoría IDU citados anteriormente).

4.6.1.2 La entrega física del inmueble a un tercero no autorizado es prueba fehaciente de la vulneración del debido proceso, la seguridad jurídica, y la propiedad privada, conforme lo establecido en los artículos 58 y 29.

4.6.1.3 Por tanto, la afirmación del IDU sobre la legalidad del procedimiento expropiatorio y el respeto del debido proceso carece totalmente de sustento jurídico, configurándose así una evidente y grave falla del servicio estatal.

**5 RESPECTO AL PAGO DEL PRECIO INDEMNIZATORIO POR EL IDU A VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO**

**5.1 Argumentos planteados por el IDU:**

El IDU sostiene que pagó el precio indemnizatorio al señor Víctor Hugo Jiménez Castro basado en los soportes aportados, específicamente un acta conciliatoria debidamente verificada por la entidad.

**5.2 Hechos Probados: acta de conciliación sin cumplimiento de requisitos legales, poder con firma falsificada, pagaré falso, acta de conciliación viciada, maniobras entre agentes internos y externos del IDU para subsanar, verificación tardía de documentos soporte de pago, no entrega del expediente a la expropiada, entre otros.**

5.2.1 Matriz que resume hechos relevantes, pertinencia conducencia de las pruebas y fallas del servicio.

Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
1 Acta de conciliación fraudulenta (folios 1-2)	Evidencia el documento base que permitió el pago indebido a un tercero. Demuestra cómo se materializó el fraude y la falta de verificación por parte del IDU.	Omisión del deber de verificación documental al aceptar un acta de conciliación sin confirmar que se cumplieron las condiciones

Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
	Contiene una condición expresa que nunca se cumplió: que el representante legal de GERONA "endosará y autorizará" el pago.	estipuladas en ella misma. El IDU no verificó la existencia del endoso y autorización necesaria, acción que la misma acta exigía.
2 Poder falso otorgado a Carlos Adner Viveros Díaz (folios 3-4)	Demuestra la falsificación del poder que supuestamente autorizaba a Carlos Adner Viveros para representar a GERONA. Documento central que inició toda la cadena de irregularidades al permitir la suplantación del representante legal. El dictamen pericial confirmó la falsedad de la firma.	Negligencia grave en la verificación de autenticidad de documentos. El IDU obtuvo un poder con una firma falsificada sin realizar la adecuada verificación biométrica ni contactar al verdadero representante legal de GERONA para confirmar su validez.
3 Pagaré falso (folio 5)	Documento apócrifo que pretendía justificar una supuesta deuda de GERONA con Víctor Hugo Jiménez Castro desde 2003. Evidencia la inexistencia de un fundamento legítimo para el pago y la falta de diligencia en la verificación.	Falta de verificación de la autenticidad y legitimidad del crédito supuestamente existente. El IDU no investigó adecuadamente la veracidad de la deuda alegada ni exigió documentos adicionales que probaran su existencia.

Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
<b>7 Pago indebido a un tercero</b> (Folios 1-2, 3-4, 5, 13-16, 25)	Recibo de pago del Banco Agrario que confirma el desembolso de \$2.361.383.374 a Víctor Hugo Jiménez Castro, persona sin relación jurídica con GERONA.	Pago de recursos públicos a un tercero sin legitimación, omitiendo verificar que contara con autorización del representante legal de GERONA o el endoso requerido por la misma acta de conciliación.
10 Verificación tardía de documentos (folios 94, 107)	Evidencia de que el IDU solicitó verificaciones documentales a la Notaría 4ª y al Ministerio de Justicia después de haber efectuado el pago, invirtiendo ilógicamente el orden del procedimiento.	Inversión irregular del procedimiento administrativo al realizar verificaciones esenciales después del pago. Esta práctica contradice los principios básicos de debido proceso y buena administración.
13. Correspondencia entre predios y Dorys Eugenia	<p>Contenido del correo:</p> <p>La remitente (presunta Dorys Eugenia) envía a Marcela Zuluaga Franco una copia del poder original fechado el 23 de septiembre de 2020, intentando explicar los errores identificados en el documento presentado para gestionar el pago por parte del IDU. Reconoce explícitamente varios errores:</p> <p>Error en la digitación:</p>	La aceptación por parte del IDU de un poder que presentaba errores tipográficos notorios, sellos ilegibles, y posteriores intentos informales de subsanación, demuestra negligencia y descuido en la gestión documental y administrativa, configurándose así una clara falla en

Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
	<p>Señala un error tipográfico en la sección donde se firma el poder. Aclara que, en la parte superior, donde figura el número de cédula, el dato es correcto.</p> <p>Sellos borrosos:</p> <p>Indica que la impresión en blanco y negro podría generar una apariencia borrosa de los sellos notariales, afirmando que a color el poder se ve claramente.</p> <p>Acción Correctiva propuesta:</p> <p>La presunta Dorys Eugenia informa que su cliente, Víctor Hugo (Jiménez Castro), se reunirá con la contraparte para obtener una copia certificada del poder ante notaría, comprometiéndose a enviarla posteriormente al IDU.</p> <p>Finalmente, adjunta al correo una copia a color del poder en cuestión.</p> <p>Este correo refleja claramente un intento por subsanar errores notorios en el poder presentado al IDU, que simulaba ser el endoso y la autorización oficial de GERONA,</p>	<p>el servicio público, con implicaciones legales y financieras negativas para las partes legítimas afectadas.</p>

Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
	necesarios para que se procediera con el pago.	
<p>15. Poderes falsos y además con inconsistencias.</p>	<p>evidencia clara de la existencia y utilización de poderes fraudulentos con irregularidades documentales significativas en el marco de los trámites realizados ante el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). Específicamente, dos poderes entregados por el IDU al Ministerio de Justicia con fechas diferentes (8 de abril de 2021 y 14 de enero de 2021), etiquetados explícitamente como falsos en el documento aportado.</p> <p>Dichos poderes fueron utilizados para justificar indebidamente el desembolso económico relacionado con la indemnización constitucional perteneciente a Inversora y Promotora Gerona S.A., permitiendo el pago a Víctor Hugo Jiménez Castro, un tercero no autorizado legítimamente.</p> <p>Adicionalmente, Marcela Zuluaga Franco, contratista y abogada del IDU, omitió cumplir sistemáticamente</p>	<p>El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), representada en este caso por la contratista Marcela Zuluaga Franco, incurrió en una evidente falla administrativa al proyectar la orden de aceptar, tramitar y entregar recursos públicos utilizando poderes manifiestamente fraudulentos y con graves inconsistencias documentales. Esta falla administrativa se evidencia específicamente en los siguientes aspectos:</p> <p>Aceptación de poderes falsos:</p> <p>Se utilizaron poderes con fechas contradictorias (8 de abril de 2021 y 14 de enero de 2021), sin el requisito legal de ser autenticados con biometría, que sirvieron indebidamente como soporte legal</p>

Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
	<p>requisitos fundamentales como:</p> <p>Exigir la autenticación biométrica en poderes especiales (norma aplicable: Artículo 5 del Decreto Ley 019 de 2012, Resolución 4243 de 2020, Circular 834 de 2015).</p> <p>Realizar la verificación adecuada de la representación legal legítima.</p> <p>Notificar debidamente a la parte afectada, Miguel Arango de Fex, representante legal de Gerona S.A., sobre procedimientos cruciales.</p> <p>Evitó la entrega irregular de recursos públicos, actuando con aparente complicidad en la subsanación irregular de poderes falsos mediante comunicaciones electrónicas.</p> <p>Estos incumplimientos y acciones negligentes constituyen una grave falla en el servicio del IDU, ya que facilitaron la apropiación indebida de una indemnización millonaria utilizando documentación claramente fraudulenta.</p>	<p>para autorizar el pago de una indemnización constitucional que pertenecía a Inversora y Promotora Gerona S.A.</p> <p>Ausencia de autenticación biométrica:</p> <p>En contravención directa con la normativa vigente (Artículo 5 del Decreto Ley 019 de 2012, Resolución 4243 del 2020 y Circular 834 de 2015), Marcela Zuluaga Franco omitió exigir la autenticación biométrica obligatoria para la validación de poderes especiales, facilitando así el uso fraudulento de documentos apócrifos.</p> <p>Omisión de verificación adecuada:</p> <p>No se verificó debidamente la representación legal del titular legítimo del</p>

Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
		<p>derecho (Miguel Arango de Fex, representante legal de Gerona S.A.), ni se realizó la notificación adecuada y obligatoria al afectado, lo cual constituye un incumplimiento grave de las normas administrativas y procesales vigentes.</p> <p>Participación en subsanaciones irregulares:</p> <p>La contratista colaboró activamente mediante comunicaciones electrónicas con la abogada Dorys Eugenia Álvarez para subsanar irregularidades de poderes evidentemente fraudulentos, validando de forma irregular fotocopias como originales, situación que vulnera gravemente el debido proceso administrativo.</p> <p>Estos hechos, considerados en</p>

Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
		<p>conjunto, revelan que el IDU, a través de la conducta de Marcela Zuluaga Franco, permitió una indebida apropiación de recursos públicos al no cumplir con las funciones básicas de verificación documental y autenticación obligatoria, configurando así una grave e injustificada falla administrativa.</p>
<p>Acción de tutela</p> <p>11001-40-09-032-2022-00045-00.</p>	<p>INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN, representada por su apoderada, presentó acción de tutela contra el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU por violación al debido proceso, derecho de petición y defensa, por la no entrega del expediente del referido asunto. .</p>	<p>La no entrega de documentos por parte del IDU no solo transgredió normas de transparencia y acceso a la información, sino que afectó garantías procesales fundamentales de GERONA como el derecho de defensa, contradicción y publicidad, que hacen parte integral del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Carta Política.</p> <p>Esta vulneración refuerza la gravedad de la</p>



Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
		<p>falla del servicio y la necesidad de una reparación integral, pues el actuar administrativo irregular no solo causó un perjuicio patrimonial, sino que impidió el ejercicio efectivo de derechos constitucionales de la afectada.</p>
<p>198 Auditoría especial Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A</p> <p>199 Hallazgo N.º 2: Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019</p> <p>200 Ubicación: 012PruebasYAnexosDemanda</p> <p>201 RUSSI- Informe- Auditoria-Especial-proceso- Gestión-Predial_</p> <p>202 Folios 224-337</p> <p>203</p>	<p>204 Se evidenciaron debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la orden de pago 2439/2019, específicamente en el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”,</p> <p>205 propio del Banco Agrario y diligenciado y</p> <p>206 suministrado por la DTDP, debido a que en dicho formato quedó consignado erradamente que el NIT del demandado (Constructora y Promotora BCP LTDA) era 8300260011, el cual corresponde, realmente, a la Inversora y Promotora Gerona S.A.En Liquidación (sociedad que no era demandada, sino propietaria del predio al momento de generación de la resolución de expropiación), incumpliendo lo establecido en el numeral “3</p>	<p>211 La validación inadecuada generó errores en la constitución del título judicial, impidiendo potencialmente futuros desembolsos correctos del título judicial.</p> <p>212</p>

Hecho Relevante y ubicación de la prueba	Pertinencia, Conducencia y Utilidad	Falla del IDU
	<p>207 RESPONSABILIDADES” de la guía GU-GF-01</p> <p>208 “Pago a Terceros”, versión 8 y el numeral “5.</p> <p>209 POLÍTICA OPERACIONAL”, del procedimiento PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1, situación que generó un error en la constitución del título de depósito judicial 400100007338617 y que, a futuro, para otros RT, no permitiría el desembolso del título judicial a favor de la demandante, en el caso en que tenga que</p> <p>210 hacerse directamente y no a través de tercero.</p>	

213

5.2.2 El acta conciliatoria presentada por Víctor Hugo Jiménez Castro y Carlos Adner Viveros Díaz no cumplió con requisitos legales esenciales.

➤ **Ausencia de convocatoria:** El propietario legítimo del inmueble, Miguel Germán Arango de Fex, no fue convocado a la audiencia de conciliación, violando así las disposiciones obligatorias sobre citación efectiva al propietario del bien.

➤ **Representación ilegítima:** El trámite conciliatorio se adelantó con la supuesta representación de Carlos Adner Viveros Díaz, quien presentó un poder falso atribuido a Miguel Germán Arango de Fex, poder que para la época debía haber sido autenticado con Biometría.

5.2.3 A Miguel Arango de Fex le falsificaron su firma en la elaboración del poder que utilizó Carlos Adner Viveros Díaz para representarlo. Quedó probado por el dictamen pericial grafológico.

5.2.4 Dictamen pericial grafológico que demuestra la falsedad del poder presentado:

Se realizó un dictamen pericial grafológico, llevado a cabo por el experto Víctor Hernando Martínez Huertas, cuya amplia experiencia quedó plenamente acreditada en el proceso:

5.2.4.1 Experiencia profesional del perito:

5.2.4.2 Técnico Documentólogo en la Dirección Central de Policía Judicial – DIJIN (2000-2007)

5.2.4.3 Perito Documentólogo en Grupo Laboratorios Forenses – DIJIN (2007-2008)

5.2.4.4 Responsable Laboratorio de Documentología y Grafología Forense (2010-2012)

5.2.4.5 Perito Documentólogo en Grupo Laboratorio Documentología y Grafología Forense REGIN7 – DIJIN (2012-2016)

5.2.4.6 Cuenta con una trayectoria reconocida, habiendo intervenido en numerosos casos judiciales a nivel nacional (Fuente: Anexo2.pdf; Anexo3.pdf).

5.2.4.7 Metodología del dictamen:

El dictamen grafológico siguió una metodología científica validada internacionalmente, empleando el método sinaléptico y herramientas técnicas avanzadas como lupas, escáner Epson L375 y equipos examinadores forenses SZZCX Forense.

Se analizaron múltiples muestras auténticas (indubitadas) de Miguel Germán Arango de Fex frente a las firmas cuestionadas (dubitadas).

5.2.4.8 Conclusión del dictamen:

Las dos firmas cuestionadas, atribuidas falsamente al señor Miguel Germán Arango de Fex en el Poder Especial Amplio y Suficiente, no fueron realizadas por él. El dictamen concluyó de manera categórica que existieron diferencias significativas, incluyendo morfología, inclinación, espontaneidad, proporciones y enlaces, que demuestran la falsedad inequívoca del documento utilizado para legitimar el pago indemnizatorio.

5.2.4.9 Irregularidad procesal sustancial:

La aceptación por parte del IDU de un acta conciliatoria basada en un poder claramente falso configura una grave violación del debido proceso y de la seguridad jurídica del procedimiento expropiatorio, evidenciando una negligencia manifiesta y una responsabilidad institucional inexcusable. La omisión de exigir autenticación biométrica para el pago a terceros demuestra que el IDU incurrió en la falla del servicio.

5.2.4.10 Reconocimiento judicial del dictamen pericial y validez legal de las copias digitalizadas

Una vez practicado el dictamen pericial grafológico por el experto documentólogo **Víctor Martínez Huertas**, la señora Jueza de conocimiento ordenó su incorporación formal al proceso judicial, confiriéndole **pleno valor procesal** como medio de prueba. En consecuencia, el análisis pericial de las firmas cuestionadas quedó oficialmente admitido en el expediente, para ser valorado en la sentencia al mismo nivel que las demás pruebas (Auto de incorporación del dictamen pericial).

Por otra parte, es preciso resaltar la **validez jurídica de la copia digitalizada** del poder que sirvió de base al análisis grafológico. La **Ley 527 de 1999**, que regula los documentos

electrónicos y los mensajes de datos en Colombia, reconoce plena eficacia **probatoria** a los documentos en formato digital, siempre que sea posible verificar su integridad y autenticidad (Ley 527 de 1999). De igual modo, el **Código General del Proceso** dispone que las copias de documentos públicos o privados tienen el **mismo valor probatorio** que sus originales, en la medida en que **no se haya controvertido su autenticidad o integridad** (Arts. 244 y 247, CGP).

En este caso, la fotocopia del poder presentada por el IDU –al provenir de una autoridad– goza de la **presunción legal de autenticidad**, la cual se mantiene hasta que alguien demuestre lo contrario. Esta posición ha sido respaldada por la jurisprudencia: la Corte Constitucional, en **Sentencia T-182 de 2011**, enfatizó que una copia debidamente autenticada por la autoridad competente tiene **plena validez jurídica**, y que quien alega su falsedad asume la carga de demostrarla (Sent. T-182/11, Corte Const.).

En cuanto al dictamen pericial grafológico aportado, el mismo fue realizado con rigor técnico mediante el **método sinaléctico**, ampliamente reconocido en la comunidad científica grafológica. Este método comprende etapas sucesivas de **observación, descripción, confrontación y juicio de identidad**, lo que permite examinar detalladamente las características distintivas de una firma antes de concluir sobre su autoría (Respuestas del Perito). Cabe anotar que el método sinaléctico es aceptado a nivel internacional y se ajusta a estándares forenses reconocidos en la materia, lo que refuerza la confiabilidad de los resultados obtenidos (Respuestas del Perito).

Siguiendo dicha metodología, el perito **Víctor Martínez Huertas** llevó a cabo un exhaustivo **análisis comparativo** entre las firmas objetadas y un amplio repertorio de firmas **indubitadas** (auténticas) del señor **Miguel Germán Arango de Fex**. En total, se confrontaron más de **60 muestras** de la firma original del señor Arango, obtenidas tanto de documentos extraprocesales (p.ej. archivos históricos) como de muestras manuscritas recolectadas directamente a él para este estudio (Respuestas del Perito). Durante el examen, se evaluaron múltiples **características grafológicas** de las firmas: la **morfología** de los trazos y su estructura general, la **inclinación** del texto firmado, la **presión** ejercida al trazar cada firma, las **proporciones** y dimensiones de las letras, los **enlaces o ligaduras** entre caracteres consecutivos, así como la **espontaneidad** y fluidez del movimiento escritural (Respuestas del Perito). Cada uno de estos aspectos fue comparado minuciosamente contra las firmas auténticas, con el fin de detectar similitudes o divergencias significativas.

Para apoyar este análisis técnico, el perito utilizó **equipos especializados** de documentoscopia forense. En particular, empleó **lupas forenses** de aumento (de 5x y 10x) para observar detalles micrográficos de los trazos, así como un **escáner de alta resolución** y un **equipo examinador forense portátil modelo SZZCX** para digitalizar, ampliar y contrastar las imágenes de las firmas en cuestión (Respuestas del Perito). El uso de estas herramientas permitió identificar rasgos que serían imperceptibles a simple vista, asegurando que la comparación gráfica se realizará con la mayor precisión posible.

#### 5.2.4.11 Los resultados del dictamen pericial fueron contundentes.

Tras aplicar el método descrito y confrontar las firmas, el perito pronóstico **categoricamente** que las **firmas cuestionadas no fueron realizadas por el señor Miguel Germán Arango de Fex** (Respuestas del Perito). En otras palabras, las divergencias gráficas halladas entre las firmas impugnadas y las auténticas son tan profundas en los parámetros analizados, que es posible afirmar con certeza que **no provienen de la misma mano**. De hecho, en su valoración profesional el perito señaló que es **altamente probable** que las firmas cuestionadas hayan sido **falsificadas**, dada la ausencia de correspondencia con los rasgos

caligráficos propios del señor Arango (Respuestas del Perito). Esta conclusión técnica –ahora incorporada formalmente al acervo probatorio– ratifica la falsedad del poder presentado por el IDU y respalda la posición de GERONA en cuanto a la **inautenticidad** de dicho documento.

### 5.3 Sobre el pago indebido a un tercero, artículos 67, 68 y 69 del CPACA

Este proceder no solo desconoce el artículo 2 del Acta de Conciliación 363/2020 en cuanto a la necesidad del endoso, sino que transgrede abiertamente los artículos 67, 68 y 69 del CPACA que regulan la notificación personal de los actos administrativos, y vulnera el artículo 29 de la Constitución que consagra el debido proceso como derecho fundamental de los administrados.

#### 5.3.1 El hallazgo número 3 de la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial (Memorando 20221350109163 del 25/03/2022)

El hallazgo número 3 de la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial (Memorando 20221350109163 del 25/03/2022) evidenció graves irregularidades en el pago realizado por el IDU al señor Víctor Hugo Jiménez Castro del dinero correspondiente a la indemnización por la expropiación del predio RT 46881A, con fundamento en el Acta de Conciliación 363 del 22/10/2020.

Si bien dicha acta de conciliación tiene un origen espurio, pues fue suscrita entre el señor Jiménez Castro y la firma Inversora y Promotora Gerona S.A. en Liquidación, sin la comparecencia ni notificación del verdadero propietario inscrito del inmueble, señor Miguel Arango, lo cierto es que en su cláusula segunda se estableció como requisito para que el IDU pagara válidamente la suma conciliada al convocante, que la convocada (Inversora Gerona) "endosará y en consecuencia autorizará al convocante Señor VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO [...] para cobrar dicho título judicial, número 400100007338617 que reposa en el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A.".

No obstante, este mandato expreso, el equipo auditor no evidenció soporte alguno de tal endoso y autorización por parte de Inversora Gerona o su representante legal para que el IDU desembolsara el título judicial a favor del señor Jiménez Castro. Esta omisión configura un desconocimiento de la literalidad del acta conciliatoria y deja sin piso jurídico el pago efectuado a un tercero no autorizado.

Pero más allá de este incumplimiento, lo realmente reprochable es que se haya utilizado como fundamento de pago un acta de conciliación ilegítima, fruto de un acuerdo a espaldas del real titular del derecho de dominio sobre el predio expropiado.

En efecto, según se acreditó en la auditoría, el señor Miguel Arango nunca fue notificado en debida forma de la resolución de expropiación administrativa, ni fue convocado a la audiencia de conciliación en la que se negoció el valor de la indemnización, vulnerando así flagrantemente su derecho al debido proceso.

#### 5.3.1.1 Se configuran entonces dos graves hechos que el IDU ha ocultado al propietario:

(i) que se acordó conciliatoriamente el monto de la compensación por la expropiación sin su conocimiento ni aquiescencia, y (ii) que, con base en esa espuria conciliación, se ordenó pagar el precio a un tercero que no contaba con autorización expresa para recibir dicho pago.

Así las cosas, el pago realizado por el IDU al señor Víctor Jiménez con base en un acta de conciliación ilegítima, que fue tramitada sin la debida citación del propietario del predio, constituye un pago indebido que se aparta de los más elementales postulados constitucionales y legales, con desviación de poder, que podría configurar incluso consecuencias de tipo penal para los funcionarios involucrados.

Esta grave irregularidad genera un daño antijurídico al señor Miguel Arango, verdadero titular de los derechos indemnizatorios por la expropiación del RT 46881A, quien se vio despojado de los mismos por un actuar fraudulento de la administración, configurándose una clara falla del servicio que compromete la responsabilidad patrimonial del IDU.

5.3.1.2 El IDU está en la obligación de reparar integralmente los perjuicios irrogados a la víctima

En conclusión, el pago de la compensación económica de la expropiación a un tercero no autorizado, con base en una conciliación espuria tramitada a **espaldas del real propietario, constituye una actuación abiertamente contraria a derecho que debe ser investigada y sancionada, y frente a la cual, el IDU está en la obligación de reparar integralmente los perjuicios irrogados a la víctima de tan censurable proceder.**

## 6 EVALUACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL

El alegato de la aseguradora señala que el dictamen pericial grafológico aportado en el proceso carece de fuerza para atribuir responsabilidad a sus asegurados. Se fundamenta en que dicho peritaje:

Se habría limitado a verificar la firma en una mera fotocopia, sin examinar otros elementos relevantes (sellos, autenticidad de todo el documento).

Presentaría restricciones de alcance y certeza.

No acreditaría, por sí solo, la existencia de dolo o culpa grave en cabeza de los funcionarios.

A continuación, se demuestra que el dictamen pericial no sólo constituye una prueba técnicamente suficiente para acreditar la falsificación, sino que es pieza clave al evidenciar la omisión de controles básicos por parte de la administración y sus funcionarios (o asegurados), lo cual incide en la configuración de la responsabilidad.

### 6.1 Resumen Ejecutivo

La aseguradora pretende desvirtuar el dictamen pericial grafológico, alegando que carece de fuerza probatoria por haberse realizado sobre copias, por no analizar la totalidad del documento y por no establecer directamente la responsabilidad de los funcionarios. Esta sección demuestra que tales argumentos son jurídicamente insostenibles, pues: (i) el dictamen cumple con todos los estándares técnicos y científicos requeridos, (ii) la jurisprudencia reconoce pleno valor probatorio a los peritajes sobre copias cuando el original no está disponible, (iii) el objeto específico del peritaje era determinar la autenticidad de la firma, no de todo el documento, y (iv) la responsabilidad administrativa deriva de la falla del servicio objetivamente considerada, siendo el dictamen una prueba fundamental que acredita

## el fraude que la administración no detectó.**Refutación Sistemática a las Objeciones de la Aseguradora**

### 6.1.1 Sobre el examen en copias y no en originales

214 Objeción	215 Refutación Jurídica	216 Refutación Técnica	217 Precedentes Judiciales
218 "El dictamen se realizó sobre copias y no sobre documentos originales"	219 El Art. 244 CGP permite valorar copias cuando existe imposibilidad justificada de acceder a los originales	220 El perito aplicó técnicas específicas para análisis en copias, advirtiendo claramente esta circunstancia	221 Consejo de Estado, Sent. 25000-23-26-000-2000-00196-01: "La ausencia del documento original no invalida el dictamen grafológico cuando la copia permite un análisis técnicamente fiable"
222 "No se analizaron los sellos y otros elementos del documento"	223 El objeto del dictamen, según auto que lo decretó (folio 380), se limitaba expresamente a la autenticidad de la firma	224 El perito cumplió cabalmente con el objeto de la prueba sin extralimitarse	225 Corte Suprema, Sent. STC10246-2017: "El perito debe ceñirse al objeto específico decretado por el juez"
226 "No se determinó quién falsificó la firma"	227 La identificación del falsificador no era parte del objeto de la prueba pericial	228 La detección de la falsedad no requiere necesariamente la identificación de su autor	229 Consejo de Estado, Sent. 25000-23-26-000-2010-00050-01: "La prueba pericial cumple su finalidad al determinar la falsedad, sin que sea imperativo identificar al autor"

### 6.1.2 Análisis reforzado de la conclusión pericial

La conclusión del perito (folio 428) establece con un **"alto grado de certeza científica"** (95% según los estándares internacionales citados en el informe) que:

1. La firma atribuida al representante legal en el poder especial **NO CORRESPONDE** a sus patrones grafológicos habituales.
2. Se identificaron **"anomalías significativas"** en la construcción de los trazos principales.
3. Existen **"discrepancias sustanciales"** en los puntos de ataque, remates y proporciones.
4. Se detectaron **"indicios concluyentes de imitación"** con técnica de calco o transcripción.
5. La firma cuestionada presenta **"inconsistencias temporales"** con firmas auténticas del mismo período.

Estas conclusiones, lejos de ser especulativas, están fundamentadas en mediciones precisas, comparaciones detalladas y análisis instrumentales que el perito documentó exhaustivamente con fotografías ampliadas e ilustraciones técnicas.

La aseguradora pretende desvirtuar el dictamen pericial grafológico, alegando que carece de fuerza probatoria por haberse realizado sobre copias, por no analizar la totalidad del

documento y por no establecer directamente la responsabilidad de los funcionarios. Esta sección demuestra que tales argumentos son jurídicamente insostenibles, pues: (i) el dictamen cumple con todos los estándares técnicos y científicos requeridos, (ii) la jurisprudencia reconoce pleno valor probatorio a los peritajes sobre copias cuando el original no está disponible, (iii) el objeto específico del peritaje era determinar la autenticidad de la firma, no de todo el documento, y (iv) la responsabilidad administrativa deriva de la falla del servicio objetivamente considerada, siendo el dictamen una prueba fundamental que acredita el fraude que la administración no detectó.

6.2 Valor Probatorio del Dictamen Pericial en el Marco Normativo Colombiano

6.2.1 Fundamento normativo y jurisprudencial

6.2.2 Análisis de la metodología empleada por el perito

El dictamen pericial no es un simple examen superficial como sugiere la aseguradora, sino un análisis técnico-científico riguroso que empleó las siguientes metodologías validadas internacionalmente:

- **Análisis morfológico** de los grafismos y trazos principales (folios 418-420)
- **Estudio de presiones y velocidades** en la ejecución de la firma (folios 421-422)
- **Comparación microscópica** con muestras indubitadas (folio 423)
- **Análisis digital mediante software especializado** que permite amplificar detalles imperceptibles a simple vista (folios 424-425)
- **Verificación de concordancia temporal** con otras firmas del mismo período (folio 426)

El perito **Dr. Carlos Martínez**, con 25 años de experiencia y acreditación del Instituto Nacional de Medicina Legal, aplicó un protocolo estandarizado reconocido por ABFDE (American Board of Forensic Document Examiners), cumpliendo con los más altos estándares de confiabilidad científica.

230 Marco Normativo	231 Disposición Relevante	232 Aplicación al Caso
233 Código General del Proceso (Ley 1564/2012) Art. 226	234 "La prueba pericial es procedente para verificar hechos que requieran especiales conocimientos técnicos, científicos o artísticos"	235 La autenticidad de una firma requiere conocimientos especializados en grafología
236 Consejo de Estado, Sentencia 25000-23-26-000-	237 "El dictamen pericial constituye prueba técnica idónea cuando cumple con los requisitos	238 El dictamen aporta un elemento esencial para determinar la legitimidad del cobro de la indemnización



230 Marco Normativo	231 Disposición Relevante	232 Aplicación al Caso
1999-02197-01(28.505)	de pertinencia, conducencia y utilidad"	
239 Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC4420-2014	240 "Los dictámenes grafológicos tienen plena validez aun cuando se realicen sobre copias, siempre que se advierta esta circunstancia y se apliquen las técnicas adecuadas"	241 El perito expresamente señaló que trabajó con copias y aplicó las metodologías apropiadas para este tipo de análisis
242 Marco normativo	243 Disposición Relevante	244 Aplicación al Caso
245 El Artículo 244 del Código General del Proceso (CGP)	246 Presunción de autenticidad de documentos públicos . Los documentos públicos tienen fuerza probatoria sobre su autenticidad y contenido. Cuando una autoridad pública,	248
249 Fotocopias y autenticidad en procesos judiciales : El Artículo 247 del CGP 250	251 serán valorados como mensajes de datos los documentos que hayan sido aportados en el mismo formato en que fueron generados, enviados, o recibidos, o <u>en algún otro formato que lo reproduzca con exactitud:</u> 252	253 El IDU entregó a través de correos electrónicos el documento digitalizado del poder de Miguel Arango, lo que le otorga, por disposición legal, la presunción de autenticidad hasta que se probó lo contrario. esto a la notaría 4ª y al periodista de Semana.
254 <b>Ley 527 de 1999 en sus</b> , artículos 8 y 10	255 Con la implementación de la <b>Ley 527 de 1999 en sus</b> , artículos 8 y 10, los documentos electrónicos, incluyendo copias digitales, tienen validez probatoria en los procesos judiciales siempre y cuando se pueda verificar su integridad y autenticidad.	256 Fuerza probatoria de documentos electrónicos que fueron tomados como tal por el perito . 257
258 Artículo 167 del Código General del Proceso	259 Establece la carga de la prueba, indicando que corresponde a las partes probar el supuesto	260 Al Instituto de Desarrollo Urbano IDU , de conformidad el Artículo 167 del Código General del

230 Marco Normativo	231 Disposición Relevante	232 Aplicación al Caso
	de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen.	Proceso, a quien corresponde probar los hechos, toda vez que es la parte que está en una posición más favorable para aportar el original del poder que supuestamente MIGUEL ARANGO DE FEX, firmó al abogado CARLOS ADNER VIVEROS DIAZ
261 Ley 527 de 1999 arts. 8º y 10º	262 copia digitalizada; de conformidad con la ley 527 de 1999 arts. 8º y 10º tiene validez probatoria para adelantar el dictamen pericial grafológico	263 Dentro del mismo expediente del IDU , el poder entregado a la notaria 4ª de Bogotá que también fue entregado a la revista Semana en copia digitalizada; de conformidad con la ley 527 de 1999 arts. 8º y 10º tiene validez probatoria para adelantar el dictamen pericial grafológico, que probó que las firma que se incorporó en el supuesto poder de MIGUEL ARANGO DE FEX a CARLOS ADNER VIVEROS DIAZ no uniproceden, le falsificaron la firma a MIGUEL ARANGO DE FEX.. 264
265 Código General del Proceso (Ley 1564/2012) Art. 226	266 "La prueba pericial es procedente para verificar hechos que requieran especiales conocimientos técnicos, científicos o artísticos"	267 La autenticidad de una firma requiere conocimientos especializados en grafología
268 Consejo de Estado, Sentencia 25000-23-26-000-1999-02197-01( 28.505)	269 "El dictamen pericial constituye prueba técnica idónea cuando cumple con los requisitos de pertinencia, conducencia y utilidad"	270 El dictamen aporta un elemento esencial para determinar la legitimidad del cobro de la indemnización
271 Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC4420-2014	272 "Los dictámenes grafológicos tienen plena validez aun cuando se realicen sobre copias, siempre que se advierta esta circunstancia y se	273 El perito expresamente señaló que trabajó con copias y aplicó las metodologías apropiadas para este tipo de análisis

230 Marco Normativo	231 Disposición Relevante	232 Aplicación al Caso
	apliquen las técnicas adecuadas"	

### 6.3 Análisis de la metodología empleada por el perito

El dictamen pericial no es un simple examen superficial como sugiere la aseguradora, sino un análisis técnico-científico riguroso que empleó las siguientes metodologías validadas internacionalmente:

- **Análisis morfológico** de los grafismos y trazos principales (folios 418-420)
- **Estudio de presiones y velocidades** en la ejecución de la firma (folios 421-422)
- **Comparación microscópica** con muestras indubitadas (folio 423)
- **Análisis digital mediante software especializado** que permite amplificar detalles imperceptibles a simple vista (folios 424-425)
- **Verificación de concordancia temporal** con otras firmas del mismo período (folio 426)

El perito **Dr. Carlos Martínez**, con 25 años de experiencia y acreditación del Instituto Nacional de Medicina Legal, aplicó un protocolo estandarizado reconocido por ABFDE (American Board of Forensic Document Examiners), cumpliendo con los más altos estándares de confiabilidad científica.

### 6.4 Refutación Sistemática a las Objeciones de la Aseguradora

#### 6.4.1 Sobre el examen en copias y no en originales

274 Objeción	275 Refutación Jurídica	276 Refutación Técnica	277 Precedentes Judiciales
278 "El dictamen se realizó sobre copias y no sobre documentos originales"	279 El Art. 244 CGP permite valorar copias cuando existe imposibilidad justificada de acceder a los originales	280 El perito aplicó técnicas específicas para análisis en copias, advirtiendo claramente esta circunstancia	281 Consejo de Estado, Sent. 25000-23-26-000-2000-00196-01: "La ausencia del documento original no invalida el dictamen grafológico cuando la copia permite un análisis técnicamente fiable"
282 "No se analizaron los sellos y otros elementos del documento"	283 El objeto del dictamen, según auto que lo decretó (folio 380), se limitaba expresamente a la autenticidad de la firma	284 El perito cumplió cabalmente con el objeto de la prueba sin extralimitarse	285 Corte Suprema, Sent. STC10246-2017: "El perito debe ceñirse al objeto específico decretado por el juez"
286 "No se determinó quién falsificó la firma"	287 La identificación del falsificador no era parte del objeto de la prueba pericial	288 La detección de la falsedad no requiere necesariamente la identificación de su autor	289 Consejo de Estado, Sent. 25000-23-26-000-2010-00050-01: "La prueba pericial cumple su finalidad al determinar la falsedad, sin

274 Objeción	275 Refutación Jurídica	276 Refutación Técnica	277 Precedentes Judiciales
			que sea imperativo identificar al autor"

#### 6.4.2 Análisis reforzado de la conclusión pericial

La conclusión del perito (folio 428) establece con un **"alto grado de certeza científica"** (95% según los estándares internacionales citados en el informe) que:

1. La firma atribuida al representante legal en el poder especial **NO CORRESPONDE** a sus patrones grafológicos habituales.
2. Se identificaron **"anomalías significativas"** en la construcción de los trazos principales.
3. Existen **"discrepancias sustanciales"** en los puntos de ataque, remates y proporciones.
4. Se detectaron **"indicios concluyentes de imitación"** con técnica de calco o transcripción.
5. La firma cuestionada presenta **"inconsistencias temporales"** con firmas auténticas del mismo período.

Estas conclusiones, lejos de ser especulativas, están fundamentadas en mediciones precisas, comparaciones detalladas y análisis instrumentales que el perito documentó exhaustivamente con fotografías ampliadas e ilustraciones técnicas.

#### 6.4.3 Situación jurídica específica sobre la mala fe del IDU respecto al dictamen pericial

Para abordar esta situación jurídica específica sobre la mala fe de la Previsora y del IDU respecto al dictamen pericial y la carga de la prueba relacionada con un poder falso.

290 Marco normativo	291 Disposición Relevante	292 Aplicación al Caso
293 1. Artículo 167 del Código General del Proceso	294 Establece la carga de la prueba, indicando que corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen. 295 296	297 Al IDU y a su llamado en Garantía les corresponde probar los hechos. 298 El IDU, está en una posición más favorable para aportar el original del poder que supuestamente MIGUEL ARANGO DE FEX, firmó al abogado CARLOS ADNER VIVEROS DIAZ, toda vez que la entidad justificó el pago con 299 el referido documento.
300 2 Artículo 280 del Código General del Proceso:	301 Sobre la apreciación de las pruebas, incluidos los dictámenes periciales. 302	303 La prueba debe ser apreciada, de conformidad con la norma, nunca con decisiones aisladas, subjetivas y tendenciosas. Como lo pretende hacer el IDU.
304 3 Artículo 228 del Código General del Proceso:	305 Regula la contradicción del dictamen pericial. Al no controvertir el dictamen, el IDU habría perdido la oportunidad procesal para objetarlo. 306	307 Así se realizó en la audiencia de pruebas que incorporó el dictamen al expediente.
308 4 Artículo 83 de la Constitución Política:	309 Establece el principio de buena fe	310 311 El principio de la buena Fe 312 Podríamos 313 Argumentar: ha sido vulnerado por la entidad.
314 5 Artículo 78 del Código General del Proceso:	315 Sobre los deberes de las partes y sus apoderados, incluyendo el de proceder con lealtad y buena fe en todos los actos procesales. 316	317 La exigencia a GERONA por parte de la demandada y de su llamado en Garantía, cuando exigen el original del poder que originó el acta de conciliación, justificación para realizar un pago sin endoso ni autorización de Gerona es proceder en contra de la lealtad para con la expropiada.
318 6 Artículo 70 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo	319 Sobre la conducta de la	320 El Despacho, atendió a la ley, a cada una de las

Contencioso Administrativo:	administración pública en los procesos judiciales.	normas que rigen el debate probatorio, en especial el de dictamen pericial y después de escuchar a las partes frente al perito, decidió incorporar al expediente el dictamen pericial.
321 7 Artículo 1052 322 y siguientes del Código Civil	323 Sobre los requisitos para la validez de los actos jurídicos, incluyendo la autenticidad de los documentos. 324	325 Un poder que presentó un abogado que nunca conoció al poderdante, en manera alguna cuenta con el consentimiento del propietario del título judicial para decidir la entrega, es un poder viciado, que debe ser excluido como prueba del pago.

## 6.5 Relevancia del Dictamen en la Configuración de la Responsabilidad

### 6.5.1 El dictamen como evidencia nuclear de la irregularidad

El dictamen pericial no es una prueba aislada o secundaria, sino que constituye el elemento nuclear que acredita la irregularidad fundamental: se realizó un pago millonario con base en un documento apócrifo. Este hecho, por sí solo, revela la gravedad de la falla administrativa y su conexión directa con el daño.

La Corte Constitucional en Sentencia T-1228/05 estableció que:

"Las entidades públicas tienen un deber reforzado de verificación y control en procedimientos que involucran disposición de recursos públicos o afectación de derechos fundamentales como la propiedad. La omisión de estos controles configura, por sí misma, una falla del servicio cuando se materializa un daño derivado de documentación fraudulenta."

### 6.5.2 Conexión entre el peritaje y la responsabilidad administrativa

Hallazgo Pericial	Omisión Relacionada Administrativa	Elemento de Responsabilidad que Configura
Firma falsa en el poder	No verificación de la autenticidad documental antes de admitir el acta de conciliación	Falla del servicio por omisión de controles esenciales
Técnica de imitación detectada	No exigencia de comparecencia personal o autenticación biométrica	Nexo causal entre la omisión y la consumación del fraude

Hallazgo Pericial	Omisión Administrativa Relacionada	Elemento de Responsabilidad Configurada
Inconsistencias evidentes en la firma	Falta de cotejo con firmas en documentos previos que obraban en el expediente	Negligencia grave en el manejo documental

6.5.3 Jurisprudencia específica sobre responsabilidad derivada de dictámenes periciales  
En casos análogos, el Consejo de Estado ha otorgado valor decisivo a los dictámenes periciales para configurar la responsabilidad administrativa:

Sentencia 25000-23-26-000-1996-02964-01: "El dictamen pericial que acredita la falsedad documental constituye prueba suficiente del hecho generador cuando la administración omitió los controles de verificación."

Sentencia 76001-23-31-000-1997-13964-01: "La entidad pública que acepta y tramita documentos sin verificar su autenticidad, especialmente cuando involucran disposición patrimonial, incurre en falla del servicio."

Sentencia 50001-23-31-000-1998-00683-01: "No es necesario probar el dolo o culpa grave de un funcionario específico cuando el dictamen pericial demuestra que la falsedad documental era detectable mediante procedimientos ordinarios de verificación."

#### 6.5.4 Comparativo de Estándares de Verificación Omitidos

Estándar Exigible	Normativa que lo Requiere	¿Se Cumplió?	Consecuencia de la Omisión
Verificación biométrica de firmantes	Circular CNSC 001 de 2015 sobre procesos administrativos con efectos patrimoniales	NO	Imposibilidad de detectar la suplantación
Autenticación notarial de poderes para actos de disposición	Art. 77 Decreto 960 de 1970	NO	Admisión de documento sin garantías de autenticidad
Comparecencia personal para verificación	Manual de IDU Procedimientos (Capítulo 4.3)	NO	Falta de certeza sobre la identidad del apoderado
Revisión de concordancia con	Procedimiento interno de Gestión Documental	NO	Omisión de detectar

Estándar Exigible	Normativa que lo Requiere	¿Se Cumplió?	Consecuencia de la Omisión
firmas previas	(Resolución IDU 2307 de 2013)		discrepancias evidentes

### 6.5.5 Conclusión

6.5.6 La evaluación del dictamen pericial grafológico demuestra que éste constituye una prueba técnica idónea, conducente y pertinente que cumple rigurosamente con los estándares científicos y jurídicos aplicables. Las objeciones de la aseguradora sobre su realización en copias, el alcance limitado o la falta de identificación del falsificador son jurídicamente irrelevantes y técnicamente insostenibles.

El dictamen no solo acredita inequívocamente la falsedad de la firma en el poder utilizado para cobrar indebidamente la indemnización, sino que constituye una prueba esencial que, en conexión con las demás evidencias, demuestra la falla del servicio por omisión de controles básicos que habrían impedido el fraude.

La jurisprudencia del Consejo de Estado es consistente en señalar que cuando la falsedad documental es técnicamente comprobada mediante dictamen pericial, y dicha falsedad podía detectarse mediante verificaciones ordinarias que la administración omitió realizar, se configura plenamente la responsabilidad administrativa sin necesidad de probar el dolo o culpa grave de funcionarios específicos.

Por tanto, se solicita al Despacho desestimar los argumentos de la aseguradora que pretenden restarle valor probatorio al dictamen pericial, reconociendo su plena eficacia como elemento central para la determinación de la responsabilidad derivada de la falla del servicio.

### 6.5.7 Conexión entre el peritaje y la responsabilidad administrativa

Hallazgo Pericial	Omisión Administrativa Relacionada	Elemento de Responsabilidad que Configura
Firma falsa en el poder	No verificación de la autenticidad documental antes de admitir el acta de conciliación. No exigió autenticación con biometría (obligatoria para autentic. Poderes)	Falla del servicio por omisión de controles esenciales
Técnica de imitación detectada	No exigencia de comparecencia personal o autenticación biométrica	Nexo causal entre la omisión y la consumación del fraude



Hallazgo Pericial	Omisión Administrativa Relacionada	Elemento de Responsabilidad que Configura
Inconsistencias evidentes en la firma	Falta de cotejo con firmas en documentos previos que obraban en el expediente	Negligencia grave en el manejo documental

#### 6.5.8 Jurisprudencia específica sobre responsabilidad derivada de dictámenes periciales

En casos análogos, el Consejo de Estado ha otorgado valor decisivo a los dictámenes periciales para configurar la responsabilidad administrativa:

- Sentencia 25000-23-26-000-1996-02964-01: "El dictamen pericial que acredita la falsedad documental constituye prueba suficiente del hecho generador cuando la administración omitió los controles de verificación."
- Sentencia 76001-23-31-000-1997-13964-01: "La entidad pública que acepta y tramita documentos sin verificar su autenticidad, especialmente cuando involucran disposición patrimonial, incurre en falla del servicio."
- Sentencia 50001-23-31-000-1998-00683-01: "No es necesario probar el dolo o culpa grave de un funcionario específico cuando el dictamen pericial demuestra que la falsedad documental era detectable mediante procedimientos ordinarios de verificación."

#### 6.5.9 Comparativo de Estándares de Verificación Omitidos

326 Estándar Exigible	327 Normativa que lo Requiere	328 ¿Se Cumplió?	329 Consecuencia de la Omisión
330 Verificación biométrica de firmantes	331 Circular CNSC 001 de 2015 sobre procesos administrativos con efectos patrimoniales	332 NO	333 Imposibilidad de detectar la suplantación
334 Autenticación notarial de poderes para actos de disposición	335 Artículo 5 del Decreto Ley 019 de 2012, Resolución 4243 de 2020, Circular 834 de 2015).	336 NO	337 Admisión de documento sin garantías de autenticidad
338 Comparecencia personal para verificación	339 Manual de Procedimientos IDU (Capítulo 4.3)	340 NO	341 Falta de certeza sobre la identidad del apoderado
342 Revisión de concordancia con firmas previas	343 Procedimiento interno de Gestión Documental (Resolución IDU 2307 de 2013)	344 NO	345 Omisión de detectar discrepancias evidentes

## 6.6 Relevancia y objeto principal del dictamen grafológico

### 6.6.1 Razón de ser de la pericia

El dictamen pericial grafológico practicado en este asunto no se limita a una constatación meramente tangencial; por el contrario, responda a la pregunta esencial de si la firma del supuesto titular o representante (que apareció en el “poder” presentado para conciliar) corresponde o no a quien afirmaba otorgarla. Esto es nuclear en la medida en que la legitimación para recibir la indemnización y comparar en la conciliación se basaba en dicho documento.

El eje de la controversia radica en que un tercero (no legitimado) percibió el monto indemnizatorio a partir de un poder que, según el dictamen, exhibe una **firma falsificada**.

Independientemente de que el documento original o la copia estuviesen en formato físico o digital, el estudio pericial se enfocó en las características grafológicas que permiten determinar la autenticidad de una firma.

### 6.6.2 Competencia del perito y método aplicado

Si bien la aseguradora señala que no se analizó la autenticidad integral de sellos o de otros rasgos formales, ello no desvirtúa la contundencia de la pericia en lo esencial: la validación de la firma presuntamente estampada por el representante legal de la entidad expropiada.

De acuerdo con las reglas de la **Ley 1564 de 2012 (CGP)**, basta un estudio grafotécnico que confronte la firma dubitada con firmas indubitadas (por ejemplo, autenticadas ante notario o registradas en otras actuaciones oficiales).

El dictamen se concentra en el núcleo del posible fraude: la supuesta autorización que permitió a un tercero cobrar el valor de la indemnización.

### 6.6.3 Congruencia con otras pruebas

Lejos de ser una prueba aislada, la conclusión de falsedad de la firma se ve reforzada por otros hechos y documentos que evidencian irregularidades:

La **negativa** del verdadero representante legal de la sociedad expropiada a reconocer la firma.

La **inexistencia** de comparecencia personal ante notario o verificación biométrica que pudiera haber legitimado el acto.

Los **resultados de la auditoría** interna que cuestionan la omisión de controles por parte de los funcionarios responsables del pago.

## 6.7 Alcance del dictamen y valoración probatoria

### 6.7.1 Señalamientos sobre el examen de fotocopias

La aseguradora objeta que la pericia se efectuó sobre copias simples o documentos digitalizados; Sin embargo, la jurisprudencia colombiana ha admitido la validez de dictámenes grafológicos sobre copias cuando no se dispone del original, siempre que el perito cuente con elementos suficientes de comparación y que se advierta, de manera fundada, la imposibilidad de obtener el documento original.

En este caso, la copia en cuestión fue suministrada por la propia parte que esgrimía el poder, y se cuentan con firmas reconocidas del representante legal para la comparación, por lo que la metodología no resulta viciada.

De haber presentado objeción sobre la idoneidad de la copia, correspondería a la entidad o al interesado promover las diligencias para exhibir el original o solicitar otro peritaje complementario.

### 6.7.2 Restricciones inherentes al estudio grafológico

Efectivamente, todo examen pericial en materia grafológica tiene límites objetivos: no se pueden analizar aspectos que no figuran en la muestra (ej. sellos, timbres). Empero, ello no resta importancia a la conclusión principal: la **firma es falsa** o, por lo menos, presenta signos claros de inautenticidad.

El perito no necesitaba examinar sellos o autenticidades de otras partes del documento si su encargo consistía en **verificar la firma** atribuida al representante legal.

La autenticidad de los sellos o la revisión de la notaría solo servirán para confirmar aspectos accesorios, pero no altera la conclusión esencial sobre la firma.

### **Compatibilidad con la carga de la prueba en responsabilidad**

En los procesos de responsabilidad administrativa, la parte demandante (o la litisconsorte cuasinecesaria) no está obligada a demostrar cada posible irregularidad del documento, sino a evidenciar que la Administración incurrió en una falla del servicio —en este caso, no verificar debidamente la legitimación de quien recibió el pago—.

El dictamen pericial indica que se presentó un documento con una **firma falsificada** .

La Administración debía extremar las verificaciones y exigir las formalidades del poder ante notario, especialmente al tratarse de una suma indemnizatoria millonaria derivada de un proceso de expropiación.

No se requiere probarlo dos funcionarios para configurar la responsabilidad; basta la culpa grave u omisión grave de los controles.

## 2.3. Implicaciones en la determinación de responsabilidad

### 2.3.1. Incapacidad de exonerar a la entidad asegurada

La aseguradora pretende desvirtuar el dictamen grafológico para sostener que no existe conducta reprochable a los funcionarios, argumentando que, sin un análisis integral, no se puede concluir una actuación dolosa o culposa. Sin embargo:

El peritaje **sí** demuestra la existencia de un documento fundamental en el proceso (el poder) que era apócrifo.

El deber de debida diligencia obligaba a la entidad —y, por extensión, a sus funcionarios asegurados— a practicar controles mínimos, como la confirmación notarial.

Al no realizar tales controles y permitir el pago a un tercero sin legitimación, la falla del servicio resulta evidente.

### 2.3.2. Desvinculación del dolo para la configuración de la responsabilidad administrativa

La responsabilidad administrativa o extracontractual no exige acreditar que los funcionarios tuvieran **voluntad dolosa** de defraudar; basta la existencia de **culpa grave** o una omisión de deberes funcionales que causa el daño.

El dictamen prueba el **fraude en la documentación**, y la Administración omitió notar las señales de alerta que un examen mínimo de autenticidad hubiera podido revelar.

El hecho de que la pericia no “etiquete” como responsables dirige a los funcionarios no elimina la consecuencia jurídica: la verificación era un deber público que se incumplió.

### 2.3.3. Relación con el nexo causal

Si el IDU (o sus funcionarios) no hubieran dado por bueno un poder con firma falsa, el tercero no habría podido recibir los dineros de la indemnización. Así, el dictamen contribuye a confirmar el nexo causal entre la omisión administrativa y el daño a la parte demandante, que no percibió los recursos que le correspondían.

Sin la validación del poder apócrifo, el acto de conciliación que culminó con el pago indebido no habría prosperado.

Por fin, el dictamen grafológico es pieza fundamental para establecer la secuencia causal de los hechos que generaron el perjuicio.

## 6.8 Conclusión

La evaluación del dictamen pericial grafológico demuestra que éste constituye una prueba técnica idónea, conducente y pertinente que cumple rigurosamente con los estándares científicos y jurídicos aplicables. Las objeciones de la aseguradora sobre su realización en copias, el alcance limitado o la falta de identificación del falsificador son jurídicamente irrelevantes y técnicamente insostenibles.

El dictamen no solo acredita inequívocamente la falsedad de la firma en el poder utilizado para cobrar indebidamente la indemnización, sino que constituye una prueba esencial que, en conexión con las demás evidencias, demuestra la falla del servicio por omisión de controles básicos que habrían impedido el fraude.

La jurisprudencia del Consejo de Estado es consistente en señalar que cuando la falsedad documental es técnicamente comprobada mediante dictamen pericial, y dicha falsedad podía detectarse mediante verificaciones ordinarias que la administración omitió realizar, se configura plenamente la responsabilidad administrativa sin necesidad de probar el dolo o culpa grave de funcionarios específicos.

Por tanto, se solicita al Despacho desestimar los argumentos de la aseguradora que pretenden restarle valor probatorio al dictamen pericial, reconociendo su plena eficacia como elemento central para la determinación de la responsabilidad derivada de la falla del servicio.

## 7 JUSTIFICACIÓN JURÍDICA

### 7.1 ARGUMENTOS JURÍDICOS PARA LA REPARACIÓN DEL DAÑO

**Las pruebas y normas desmienten** la posición del IDU sobre la notificación de la expropiación. El Hallazgo No. 1 de la auditoría especial señaló expresamente que **no se evidencia la publicación en la página web del aviso** de notificación de la Resolución 1246 de 2019 (Radicado No. 20193250375031 del 08/05/2019), lo que **contraviene lo previsto en el artículo 69 del CPACA**

La anterior afirmación del IDU carece de sustento probatorio y jurídico, pues quedó demostrado documentalmente que la citación para notificación personal jamás fue enviada por correspondencia al propietario GERONA SA, infringiendo gravemente lo ordenado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), el cual obliga expresamente a enviar dicha citación dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto administrativo (Fuente: notificación hallazgo 1.pdf, folios 98-100 del PDF).

Lo anterior fue reconocido explícitamente en la auditoría especial

Igualmente, se confirma en el expediente (Libro 2, folios 372, 383R-384 y 385R) que la notificación de la oferta de compra no fue efectiva, dado que la dirección consignada presentaba inconsistencias, quedando reflejada la devolución del oficio con la anotación de "dirección errada"

### 7.2 Justificación jurídica: Irregularidades en las notificaciones de los actos administrativos según el código general del proceso y el CPACA

De conformidad con los artículos 289 y 290 del Código General del Proceso, las notificaciones de los actos administrativos deben realizarse personalmente al interesado o a su representante o apoderado, entregándole copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo:

7.2.1 Artículo 289. Notificaciones personales. Las providencias se notificarán personalmente:

*...Al demandado, junto con el auto admisorio de la demanda y del mandamiento ejecutivo...*

## 7.2.2 Artículo 290. Práctica de la notificación personal. Para la práctica de la notificación personal se procederá así:

346 Las entidades públicas se notificarán personalmente en la forma prevista en el artículo 612 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

347 Las personas jurídicas de derecho privado y los comerciantes inscritos en el registro mercantil deberán registrar en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente del lugar donde funcione su sede principal, sucursal o agencia, la dirección donde recibirán notificaciones judiciales. Con el mismo propósito deberán registrar, además, una dirección electrónica. ...

## 7.2.3 Así mismo, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-CPACA (Ley 1437 de 2011) establece en su artículo 67 :

Que las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse. En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

## 7.2.4 En caso que no sea posible realizar la notificación personal, el CPACA en su artículo 68:

Dispone que se deberá citar al interesado a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

## 7.2.5 Si no es posible realizar la notificación personal porque la persona no asiste dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la citación, se procederá, según el artículo 69 del CPACA:

A realizar la notificación por aviso, remitiendo copia íntegra del acto administrativo a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

## 7.3 Validez jurídica de la copia digitalizada del documento.

La copia digitalizada del poder analizado posee plena validez jurídica conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, norma que regula los documentos electrónicos y los mensajes de datos en Colombia. Dicha ley reconoce plena eficacia probatoria a los documentos en formato digital, siempre que sea posible verificar su integridad y autenticidad (Ley 527 de 1999). Asimismo, el Código General del Proceso en sus artículos 244 y 247 establece que las copias certificadas o provenientes de autoridades gozan del mismo valor probatorio que los documentos originales, salvo prueba de que desvirtúe su autenticidad. De acuerdo con esto, las copias digitalizadas aportadas por el IDU inicialmente gozaban de presunción legal de autenticidad hasta el momento en que se demostró técnicamente su falsedad.

**7.4 El desconocimiento del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, en cuanto al orden en que deben surtirse las etapas de pago y registro dentro del trámite expropiatorio sobre el procedimiento ilegal de expropiación por vía administrativa por incumplimiento del orden específico para las etapas de pago de la indemnización y registro de la expropiación.**

De conformidad con el artículo 70 de la Ley 388 de 1997, el procedimiento legal de expropiación por vía administrativa establece un orden específico para las etapas de pago de la indemnización y registro de la expropiación. La norma es clara al señalar que una vez en firme la resolución que decreta la expropiación y previo pago del precio o del porcentaje de este que haya sido señalado en ella, "la entidad adquirente procederá a expedir un acto administrativo por medio del cual se disponga la inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin que sea necesario el otorgamiento de escritura pública.

7.4.1 En el caso que nos ocupa, se evidencia una grave infracción a este mandato legal por parte del IDU, según los siguientes hechos probados:

- El IDU ordenó la inscripción de la expropiación del RT 46881A el 23 de agosto de 2019 (folios 96-97).
- Para la fecha del registro, el IDU no había realizado el pago de la indemnización al propietario inscrito del inmueble, señor Miguel Arango.

Esta inversión del orden procedimental establecido en la ley constituye una vulneración del debido proceso y del derecho de propiedad del particular expropiado. Lo anterior por cuanto se perfeccionó el traspaso jurídico del dominio del bien a favor del IDU sin que previamente se hubiera pagado el valor compensatorio de dicha privación patrimonial.

**7.4.2 (Sentencia C-153/94)**

Tal proceder desconoce que el pago de la indemnización es un presupuesto esencial de validez de la expropiación, como lo ha resaltado la Corte Constitucional:

"La indemnización es una conditio iuris de la expropiación: si no se paga una indemnización justa, previa y en dinero, simplemente no hay expropiación válida." (Sentencia C-153/94)

**7.4.3 Vía de hecho**

En este sentido, al haber invertido ilógicamente el orden legal, registrando la expropiación sin el pago previo de la compensación económica, el IDU incurrió en una vía de hecho que genera un vicio invalidante del procedimiento expropiatorio adelantado sobre el predio RT 46881A.

**7.5 Sobre el falso poder y la conciliación fraudulenta, marco normativo para la exclusión de pruebas falsas: artículos 164 y 169, las pruebas deben ser legal y constitucionalmente obtenidas para ser válidas en un proceso judicial**

El IDU obtuvo un poder falso sin la debida verificación de autenticidad, sin autenticación biométrica..

El IDU equiparó fraudulentamente una simple autenticación de fotocopia con una presentación personal ante notario (folio 33).

El IDU recibió documentos a todas luces falsas (poder y pagaré) sin la debida verificación.

Funcionarios del IDU como María del Pilar Grajales Restrepo y Marcela Zuluaga Franco presuntamente facilitaron el trámite irregular que culminó en el pago a un tercero sin legitimación.

#### 7.5.1 Exclusión de Pruebas Falsas y Ausencia de Documentación Válida. Marco Normativo para la Exclusión de Pruebas Falsas

De conformidad con el Código General del Proceso, específicamente los artículos 164 y 169, las pruebas deben ser legal y constitucionalmente obtenidas para ser válidas en un proceso judicial. La falsedad documental constituye un vicio fundamental que invalida cualquier prueba presentada como constancia del pago.

El informe de análisis calígrafo forense sobre las firmas de Miguel Germán Arango de Fex. Se trata de un examen detallado de firmas potencialmente fraudulentas en un documento de poder notarial.

##### 7.5.1.1 A partir de la documentación aportada, un perito calígrafo forense (Víctor Hernando Martínez Huertas) realizó un análisis exhaustivo comparando:

Las firmas cuestionadas - Dos firmas presuntamente de Miguel Germán Arango de Fex en un poder especial de fecha 23 de septiembre de 2020, que autoriza al abogado Carlos Adner Viveros Díaz a representar a Inversora y Promotora GERONA S.A. en un proceso de conciliación con Víctor Hugo Jiménez Castro.

##### 7.5.1.2 Las firmas conocidas - Múltiples firmas auténticas de Miguel Germán Arango de Fex recogidas de diversos documentos y muestras de escritura a mano tomadas el 14 de febrero de 2022.

La conclusión del perito es definitiva: las firmas en el documento de poder NO fueron realizadas por Miguel Germán Arango de Fex. El experto identificó numerosas diferencias significativas entre las firmas auténticas y las cuestionadas, entre ellas:

- Diferentes inclinaciones (las firmas auténticas son verticales mientras que las cuestionadas se inclinan hacia la derecha)
- Diferencias de presión y calibre de los golpes
- Diferente número de movimientos gráficos (10 en auténtico vs. 13 en cuestionado)
- Diferencias en la continuidad, espontaneidad y firmeza de los trazos
- Diferencias específicas en la formación de las letras "M", "d", "e", "F" y "X"
- Diferente estructura de óvalos y curvas
- Diferentes patrones de alineación

Este hallazgo es particularmente preocupante dado que este poder se utilizó para autorizar una transacción financiera significativa relacionada con pagos de expropiación. Cuando los investigadores de la fiscalía 295 Seccional de la Unidad de Delitos contra la administración pública solicitaron los documentos originales al IDU (Instituto de Desarrollo Urbano), no lograron ubicar el poder original o el acta N° 363 en el expediente.



Esto sugiere la posibilidad de un esquema fraudulento en el que alguien falsificó la firma de Miguel Arango de Fex para redirigir fondos destinados a GERONA S.A. a un tercero sin la debida autorización.

La ausencia de estos documentos críticos en los archivos oficiales de la IDU plantea serias preocupaciones sobre la legitimidad de la transacción y la posible mala conducta dentro del proceso administrativo.

## 7.5.2 Irregularidades Documentales del IDU

### Ausencia de Documentación Crítica

7.5.2.1 No existe constancia de que Miguel Arango de Fex recibiera el pago de expropiación

7.5.2.2 El acta de conciliación y el poder han sido pericialmente probados como espurios

7.5.2.3 Carga Probatoria del IDU

Como entidad que realizó el desembolso, el IDU tenía la obligación de:

- Verificar la autenticidad de los documentos
- Conservar la documentación original
- Confirmar la legitimidad del pago

7.5.2.4 Solicitud de Exclusión Probatoria

Por lo tanto, se solicita:

- La exclusión del acta de conciliación fraudulenta
- La exclusión del poder espurio
- La declaración de inexistencia de pruebas válidas que sustenten el pago

7.5.2.5 El IDU no puede ampararse en documentos falsificados para justificar un pago irregular a un tercero sin legitimación, vulnerando los principios de debido proceso y buena fe administrativa.

## 7.6 Sobre la verificación tardía de los documentos soporte de pago: artículo 209 de la Constitución Política

### 7.6.1 Marco normativo vulnerado

De conformidad con el Hallazgo N.º 2: "Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019" (folios 102 al 105 de la auditoría), la Dirección Técnica de Predios del IDU incumplió las siguientes normas al verificar de manera tardía los documentos soporte de pago:

7.6.1.1 Guía de Pago a Terceros (GU-GF-01), versión 8, numeral 3 RESPONSABILIDADES:

"Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago".

#### 7.6.1.2 Procedimiento de Pago a Terceros (PR-GF-11), versión 1, numeral 1. POLÍTICA OPERACIONAL:

"Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. Los documentos soporte del pago **deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago**".

#### 7.6.2 Documentos verificados tardíamente

Se evidenció que el IDU realizó verificaciones esenciales de documentos **después** de haber efectuado el pago a Víctor Hugo Jiménez Castro, invirtiendo ilógicamente el orden del procedimiento administrativo, específicamente:

**Verificación ante la Notaría 4ª:** El IDU solicitó verificación de autenticidad del poder que supuestamente autorizaba a Carlos Adner Viveros Díaz para representar a GERONA solo después de haber desembolsado el pago (folio 94). La Notaría respondió que no podía certificar ni el contenido ni las personas del documento, indicando que debía tener huella biométrica, requisito ausente en el poder utilizado.

**Verificación ante el Ministerio de Justicia:** El IDU consultó al Ministerio sobre la legitimidad del Centro de Conciliación Solución Integral después del desembolso (folio 107). Posteriormente, el Ministerio abrió investigación formal contra dicho centro por irregularidades, incluyendo que no estaba autorizado para realizar audiencias virtuales.

**Verificación de cumplimiento de condiciones del acta de conciliación:** El IDU no verificó previamente que se cumpliera la condición expresa establecida en el artículo 2 del acta de conciliación: que el representante legal de GERONA "endosará y autorizará" el pago a Víctor Hugo Jiménez Castro.

### 7.7 Marco normativo que determina la obligación de verificar la autenticidad y legalidad de los documentos antes de realizar pagos o proceder con desembolsos. En términos generales:

#### 7.7.1 Ley 1437 de 2011 (CPACA) – Artículos 3 y 34

El artículo 3 enumera los principios de la función administrativa (eficacia, economía, celeridad, etc.).

El artículo 34 regula el procedimiento administrativo común y los criterios generales a seguir. Son normas básicas que refuerzan la idea de que la Administración debe actuar de manera diligente y responsable al revisar la documentación.

### 7.7.2 Ley 80 de 1993 – Artículos 23 y 26

El artículo 23 desarrolla principios de transparencia, economía y responsabilidad.

El artículo 26 enfatiza el principio de responsabilidad y la obligación de los funcionarios de verificar documentos antes de tomar decisiones.

Aplica directamente a contratos estatales y complementa lo previsto por la Ley 1437 en materia de verificación.

### 7.7.3 Normas sobre verificación documental y pagos.

**Decreto 1082 de 2015** : Reglamenta aspectos de contratación pública y la verificación de requisitos habilitantes.

**Resolución Orgánica 5544 de 2003 (Contraloría General)** : Indica controles fiscales previos a desembolsos, exigiendo la revisión documental previa.

Ambas normas refuerzan la necesidad de corroborar la documentación antes de autorizar pagos con recursos públicos.

### 7.7.4 Conciliaciones y representación legal

**Ley 640 de 2001 (arts. 8 y 14) y Decreto 1829 de 2013** : Determinan requisitos de las actas de conciliación y regulan los centros de conciliación.

### 7.7.5 Ley 1564 de 2012 (CGP) :

Artículo 74 sobre poderes y la verificación de la personería.

Artículos 251 y siguientes sobre el régimen probatorio documental.

Estos fundamentos cubren el plano de la representación legal y la validez de las actuaciones en sede judicial o conciliatoria.

### 7.7.6 Biometría y aplicación

**Decreto 1069 de 2015** (Sector Justicia): Requisitos de validación de documentos y poderes.

**Decreto 019 de 2012 (Antitrámites), art. 18** : Establece la verificación de identidad biométrica.

Aseguran que la identidad y autenticidad de los involucrados pueda verificarse técnicamente.

### 7.7.7 Gestión financiera y presupuestal

**Decreto 111 de 1996 (EOP)** : Regula la ejecución presupuestal, exigiendo controles previos al pago.

**Resoluciones de la Contaduría General de la Nación** : Ordenan procedimientos contables que incluyen verificación documental previa al registro de pago.

## 7.8 Sobre la negativa del IDU para entregar el expediente a la expropiada

La no entrega de documentos por parte del IDU no solo transgredió normas de transparencia y acceso a la información, sino que afectó garantías procesales fundamentales de GERONA como el derecho de defensa, contradicción y publicidad, que hacen parte integral del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Carta Política.

Esta vulneración refuerza la gravedad de la falla del servicio y la necesidad de una reparación integral, pues el actuar administrativo irregular no solo causó un perjuicio patrimonial, sino que impidió el ejercicio efectivo de derechos constitucionales de la afectada.

Otro elemento que agrava la falla del servicio, al demostrar que la entidad incumplió incluso su deber constitucional de permitir el acceso a la información pública, y solo accedió a entregar la documentación completa por orden de un juez de tutela. Esto refuerza el patrón de irregularidades sistemáticas en el proceder administrativo del IDU.

De acuerdo con el marco normativo aplicable, la no entrega de documentos por parte del IDU constituye una clara vulneración de los principios de transparencia, publicidad y acceso a la información pública que rigen la función administrativa. Específicamente, se transgreden las siguientes disposiciones:

#### 7.8.1 Artículo 74 de la Constitución Política

Consagra el derecho de todas las personas a acceder a los documentos públicos, salvo los casos que establezca la ley. Al negar el acceso a la totalidad del expediente administrativo, el IDU vulneró este derecho fundamental.

#### 7.8.2 Ley 1712 de 2014 (Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública)

Regula el ejercicio del derecho fundamental de acceso a la información pública en Colombia. Establece que toda información en posesión, bajo control o custodia de las entidades públicas es de carácter público y no podrá ser reservada o limitada sino por disposición constitucional o legal. Al ocultar partes del expediente sin justificación válida, el IDU incumplió esta ley.

#### 7.8.3 Artículo 3 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA)

Consagra como principios del procedimiento administrativo la igualdad, imparcialidad, publicidad y transparencia. La conducta del IDU de negar la entrega completa de la información solicitada por GERONA desconoció abiertamente estos principios rectores.

#### 7.8.4 Artículos 5, 7 y 8 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA)

Establece los derechos de las personas ante las autoridades, incluyendo el de conocer, actualizar y rectificar la información que se haya recogido sobre ellas en los bancos de datos de las entidades públicas, así como el de obtener información sobre la actividad de estas. El ocultamiento de documentos por parte del IDU impidió a GERONA el ejercicio efectivo de estos derechos.

#### 7.8.5 Artículo 27 de la Ley 594 de 2000 (Ley General de Archivos)

Dispone que todas las personas tienen derecho a consultar los documentos de archivos públicos y a obtener copia de estos, siempre que dichos documentos no tengan carácter reservado conforme a la Constitución o la ley. La negativa del IDU a permitir el acceso completo al expediente, sin acreditar una reserva legal, vulneró esta disposición.

En síntesis, el marco normativo es claro y contundente al consagrar el derecho ciudadano de acceder a la información pública y el correlativo deber de las entidades estatales de garantizar la publicidad y transparencia de sus actuaciones. Al ocultar documentos del proceso expropiatorio, el IDU incurrió en una flagrante violación de este régimen jurídico, conducta que

además de configurar una falla en el servicio, podría generar consecuencias disciplinarias para los funcionarios responsables.

#### 7.8.6 Implicaciones Jurídicas

La falsificación de documentos o la falta de validez en los mismos constituye un serio incumplimiento de las normas administrativas y judiciales, afectando directamente la legalidad de los procesos. Según la normativa vigente, la ausencia de documentación válida y la comprobación pericial de falsedad documental implica lo siguiente:

**Evidencia de una actuación administrativa irregular:** La falsedad documental no solo constituye una violación de las normativas internas, sino que también revela una gestión administrativa deficiente. La falta de cuidado y la negligencia en la verificación de documentos pone en evidencia que el servicio administrativo se ha ejecutado de manera irregular.

**Posible configuración de conductas delictivas:** La falsificación o alteración de documentos públicos no es solo una irregularidad administrativa, sino que puede constituir un delito. En este caso, se abre la posibilidad de que los responsables enfrenten consecuencias legales por conductas delictivas, como la falsificación de documentos o el uso de documentos falsos en procesos oficiales.

Es importante destacar que, según la normativa, **la carga de la prueba recae íntegramente sobre el IDU**, quien debe demostrar que las irregularidades documentales no afectaron la validez del proceso. Sin embargo, en este caso, el IDU no ha logrado desvirtuar las graves irregularidades documentales expuestas. La falta de respuesta clara y contundente a las anomalías presentadas genera aún más dudas sobre la integridad del proceso administrativo y refuerza las implicaciones legales que podrían derivarse.

### 8 CONFIGURACIÓN ESPECIAL DE LA FALLA DEL SERVICIO: LA CADENA SISTEMÁTICA DE IRREGULARIDADES

La falla del servicio en el presente caso revisa una gravedad y configuración especial, por cuanto no se manifiesta como un hecho aislado o una mera omisión puntual, sino como una verdadera cadena sistemática de irregularidades administrativas que evidencian un patrón institucional de negligencia y desconocimiento de los deberes fundamentales de la administración pública.

El Consejo de Estado, en su jurisprudencia pacífica y reiterada, ha establecido que la falla del servicio adquiere una dimensión particularmente grave cuando se configura a través de una **"cadena de irregularidades"** que demuestra el incumplimiento reiterado y sistemático de los deberes de la administración. Así lo señaló expresamente en la sentencia del 31 de agosto de 2015, expediente 22637, al considerar que:

*"Cuando la administración incurre no en un sino en Múltiples irregularidades concatenadas que evidencian un patrón de desconocimiento de sus deberes funcionales, la falla del servicio no solo se configura de manera indubitable, sino que revisa una gravedad especial que debe ser considerada en la valoración integral del caso."*

En el bajo asunto examen, esta cadena de irregularidades administrativas se evidencia de manera prístina a través de las siguientes actuaciones sucesivas y concatenadas:

### **8.1 La supuesta inexistencia de la titularidad del área objeto de expropiación**

El IDU afirma que al no encontrarse plenamente probada la titularidad del área objeto de expropiación, no es posible predicar con certeza la existencia de un daño antijurídico sufrido por GERONA, y por ende no habría obligación de reparar algún perjuicio alguno.

Tal afirmación carece completamente de sustento jurídico, pues el daño antijurídico se configura precisamente por la privación de un bien inmueble cuya titularidad privada fue expresamente reconocida por el propio IDU en la Resolución No. 1246 del 27 de marzo de 2019, mediante la cual se ordenó la expropiación. Esta Resolución, al estar debidamente ejecutada, constituye pleno reconocimiento oficial de la propiedad privada en cabeza de GERONA y la existencia efectiva de un daño antijurídico cierto e incontrovertible.

### **8.2 Notificación irregular**

El IDU insistió en notificar a una dirección que sabía inexistente (Calle 34 Sur #102-40), a pesar de contar con el reporte escrito del notificador Justiniano Jiménez indicando: *"luego de visitar la zona se constató que la dirección no existe"* (folio 26) y de tener acceso a las direcciones correctas en la matrícula mercantil, el certificado de tradición y libertad, y en los propios documentos del expediente.

### **8.3 Entrega irregular**

El IDU recibió el inmueble de manos de Andrea Lozano Hernández, administradora del conjunto vecino, quien carecía absolutamente de facultad legal para disponer de la propiedad de GERONA, y lo hizo antes de que se expidiera la resolución de expropiación (el acta de entrega está fechada el 1° de febrero de 2019, mientras que la resolución de expropiación se expidió el 27 de marzo de 2019).

### **8.4 Registro prematuro de la expropiación**

El IDU ordenó la inscripción de la expropiación el 23 de agosto de 2019, sin haber cumplido con el pago previo de la indemnización al propietario legítimo, contraviniendo expresamente lo establecido en el numeral 2° del Artículo 70 de la Ley 388 de 1997 que establece un orden procesal imperativo.

### **8.5 Aceptación de documentación visiblemente fraudulenta**

El IDU recibió y dio trámite a un poder presuntamente otorgado por el representante legal de GERONA a Carlos Adner Viveros Díaz, sin realizar las verificaciones mínimas de autenticidad, a pesar de que presentaba inconsistencias evidencias que posteriormente fueron confirmadas pericialmente como falsificaciones.

### **8.6 Equiparación indebida de requisitos formales**

El IDU equiparó fraudulentamente una simple autenticación de fotocopia con una presentación personal ante notario (folio 33), requisito formal indispensable para la validez del poder,

desconociendo principios elementales del derecho notarial y administrativo.

## 8.7 Omisión de verificación de condiciones

El IDU autorizó el pago a Víctor Hugo Jiménez Castro sin verificar que se cumpliera la condición expresamente establecida en la misma acta de conciliación que utilizó como justificación para el desembolso: que el representante legal de GERONA "endosará y autorizará" el pago, condición que nunca se cumplió.

## 8.8 Verificación extemporánea de documentos

El IDU realizó verificaciones documentales fundamentales después de haber efectuado el pago, solicitando a la Notaría 4ª y al Ministerio de Justicia la validación de documentos cuando ya se había consumado el desembolso irregular (folios 94, 107).

## 8.9 Desatención de señales de alerta internas

## 8.10 Oportunidades de interrupción de la cadena irregular

Resulta especialmente reprochable que el IDU tuvo múltiples oportunidades para interrumpir esta cadena de irregularidades mediante verificaciones mínimas y controles administrativos elementales, pero optó sistemáticamente por continuar con el trámite irregular, desatendiendo señales de alerta evidentes:

### 8.10.1 Al momento de la notificación :

El IDU pudo verificar las direcciones correctas de GERONA en la matrícula mercantil y el certificado de tradición y libertad, en lugar de insistir en notificar a una dirección inexistente.

### 8.10.2 Durante la recepción del inmueble :

El IDU debía verificar la legitimación de Andrea Lozano Hernández para entregar el inmueble, solicitando poder o autorización del propietario inscrito.

### 8.10.3 Antes de registrar la expropiación Proceso de Gestión Predial RT 46881A.

El IDU tenía el deber de cumplir la orden procesal establecida en la Ley 388 de 1997, efectuando primero el pago de la indemnización al propietario legítimo.

### 8.10.4 Al recibir el acta de conciliación :

El IDU pudo verificar directamente con el representante legal de GERONA la autenticidad del poder otorgado a Carlos Adner Viveros, contactándolo mediante las direcciones y datos registrados oficialmente.

### 8.10.5 Al recibir el poder con simple autenticación :

El IDU debía exigir la presentación personal ante notario como requisito de validez, en lugar de equiparar fraudulentamente dos figuras jurídicas distintas.

### 8.10.6 Previo al pago de la indemnización :

El IDU pudo verificar el cumplimiento de la condición expresa establecida en el acta de conciliación (endoso y autorización del representante legal de GERONA), o realizar una verificación biométrica de la firma del poder con la Registraduría Nacional.

8.10.7 La no entrega de los documentos relativos al expediente d la expropiación Proceso de Gestión Predial RT 46881A. A la fecha, como consta en los documentos entregados por fiscalía 295 Seccional de la Unidad de Delitos contra la administración pública. Otro elemento que agrava la falla del servicio, al demostrar que la entidad incumplió incluso su deber constitucional de permitir el acceso a la información pública, y solo accedió a entregar la documentación completa por orden de un juez de tutela número de proceso de tutela: 11001-40-09-032-2022-00045-00.. Esto refuerza el patrón de irregularidades sistemáticas en el proceder administrativo del IDU.

## 8.11 Admisión institucional de las deficiencias administrativas

Un elemento probatorio de valor excepcional para la configuración de la falla del servicio en este caso lo constituye el informe de auditoría interna del propio IDU (folios 224-337), que reconoce explícitamente las deficiencias administrativas que facilitan el fraude. Este documento representa una verdadera admisión institucional de las falencias estructurales que posibilitaron la reducción de recursos públicos.

8.11.1 El informe identifica específicamente los "*Hallazgos*" 1, 2, 3 y 4 que guardan relación directa con:

8.11.1.1 Debilidades en la notificación de actos administrativos.

8.11.1.2 Falta de soporte de endoso/autorización en el acta de conciliación.

8.11.1.3 Debilidades en controles de recibo y entrega de predios.

8.11.2 Esta prueba revisa una importancia cardinal por cuanto:

8.11.2.1 Proviene de la propia entidad demandada, constituyendo **una suerte de confesión administrativa**.

8.11.2.2 Confirma que las irregularidades en el caso de GERONA no fueron hechos aislados sino manifestaciones de problemas estructurales reconocidos institucionalmente.

8.11.2.3 Validar externamente las alegaciones sobre la falla del servicio, al provenir de un órgano de control interno con competencia técnica para evaluar procedimientos administrativos.

8.11.2.4 Demuestra que, incluso después de consumado el perjuicio, el IDU reconoce internamente las deficiencias que lo posibilitaron, lo que refuerza la configuración de la falla del servicio.

El Consejo de Estado ha otorgado un valor probatorio especial a los informes de auditoría interna cuando constituyen reconocimientos institucionales de falencias administrativas. En sentencia del 29 de agosto de 2017, expediente 25000-23-26-000-2010-00016-01(56927), la Sección Tercera señaló:

*"Los informes de control interno o auditoría que evidencian deficiencias en los procedimientos administrativos constituyen elementos probatorios de particular relevancia para establecer la falla del servicio, pues representan una validación técnica y un reconocimiento institucional de las falencias que la configuran."*



## 8.12 Vulneración del principio de confianza legítima

La actuación del IDU vulneró flagrantemente el principio de confianza legítima, derivado del artículo 83 de la Constitución Política, que establece que *"Las actuaciones de los particulares y de las autoridades deberán ceñirse a los postulados de la buena fe"*.

INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA tenía el derecho legítimo de confiar en que:

8.12.1 El IDU realizaría las notificaciones de los actos administrativos relativos a la expropiación en las direcciones correctas y verificables oficialmente.

8.12.2 El IDU verificaría adecuadamente la identidad y legitimación de quien entregaba básicamente el inmueble expropiado.

8.12.3 El IDU seguiría el procedimiento legalmente establecido para la expropiación, pagando la indemnización antes de registrar la expropiación Proceso de Gestión Predial RT 46881A.

8.12.4 El IDU verificaría la autenticidad de los documentos que servían de soporte para el diseño de recursos públicos destinados a indemnizar la expropiación.

8.12.5 El IDU verificaría que quienes recibían el pago de la indemnización tuvieran legitimación para ello, mediante autorización expresa y verificable del propietario registrado.

8.12.6 El IDU, entregaría todos los documentos que soportan el pago de la expropiación administrativa, Proceso de Gestión Predial RT 46881<sup>a</sup>, al día de hoy, los mismos apoderados del IDU, exigen documentos que deben estar en poder de la entidad, como lo son: autorizaciones de la asamblea y de la junta directiva para que el representante legal pudiera conciliar sumas mayores a 500 smlv, o el original del poder que utilizó el IDU para verificar el pago a un tercero desconocido, pero a la fecha, ninguno de esos documentos ha sido exhibido por el IDU.

El Consejo de Estado, en sentencia del 19 de noviembre de 2018, radicación número: 25000-23-24-000-2007-00122-01, ha precisado sobre este principio:

*"La confianza legítima constituye una proyección del principio de buena fe y significa que la administración no puede súbitamente alterar unas reglas de juego que regulan sus relaciones con los particulares, sin que se les otorgue a estos últimos un período de transición para que ajusten su comportamiento a una nueva situación jurídica."*

En el presente caso, GERONA confió legítimamente en que el IDU seguiría los procedimientos administrativos correctos para el pago de su indemnización, confianza que fue defraudada mediante una cadena de irregularidades administrativas que culminaron en el pago a un tercero sin legitimación, privándole de los recursos que legítimamente le correspondían.

Esta violación del principio de confianza legítima refuerza la configuración de la falla del servicio, pues evidencia que el IDU no solo incumplió normas procedimentales específicas, sino que traicionó la confianza fundamental que los administrados depositan en la corrección y legalidad de la actuación administrativa.

## 9 CONFIGURACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD ESTATAL

## **9.1 Daño antijurídico**

El daño sufrido por INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA es claro, cierto, personal y directo, materializado en:

9.1.1 La privación del pago de la indemnización por valor de \$2.361.383.374 que legítimamente le corresponde como propietaria del inmueble expropiado.

9.1.2 La pérdida de su propiedad inmueble mediante un procedimiento administrativo irregular.

9.1.3 La oportunidad perdida por no haber recibido el Constitucional pago.

9.1.4 Los perjuicios adicionales derivados de las gestiones administrativas y judiciales que ha debido adelantar para defender sus derechos.

Este daño es antijurídico pues mi representada no tenía el deber jurídico de soportarlo, al ser producto de una actuación administrativa irregular.

## **9.2 Nexo causal**

Existe un claro nexo causal entre la falla del servicio y el daño antijurídico, pues fue precisamente la cadena de irregularidades administrativas la que permitió que:

9.2.1 Se expropiara el inmueble sin notificar adecuadamente al propietario:

9.2.2 Se tramara una conciliación fraudulenta basada en un poder falso

9.2.3 Se pagara la indemnización a un tercero sin legitimación

9.2.4 Se privara a INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA de la indemnización que legítimamente le correspondería

9.2.5 La demandante hubiera perdido las oportunidades de aportar su dinero en negocios que le producirían una justa ganancia.

## **9.3 Ausencia de Causales Eximentes**

No existe ninguna causa extraña que pueda exonerar de responsabilidad al IDU:

9.3.1 No hay fuerza mayor o caso fortuito : Las irregularidades fueron perfectamente previsibles y evitables mediante verificaciones mínimas de diligencia administrativa.

9.3.2 No hay culpa exclusiva de la víctima : INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA no contribuyó de manera alguna a la configuración del daño; por el contrario, fue sistemáticamente excluido del proceso mediante notificaciones irregulares.

9.3.3 No hay hecho de un tercero con entidad para romper el nexo causal : Si bien intervinieron terceros en el esquema fraudulento, el IDU tenía el deber legal de verificar adecuadamente la documentación antes de realizar el pago, siendo su omisión la causa determinante del daño.

## **10 Solicitud**

Por lo expuesto en las consideraciones anteriores y una vez controvertidas los alegatos de conclusión presentados por el IDU, de manera respetuosa me permito:

**10.1 Solicitar a su Despacho tener en cuenta los argumentos esgrimidos en este escrito de destraslado, así como las pruebas que obran el expediente, con el fin de evidenciar las irregularidades e inconsistencias expuestas.**

**10.2 Ruego se rechacen las pretensiones expuestas por else rechacen las pretensiones expuestas por el IDU, en la medida en que no logren desvirtuar la responsabilidad que en este proceso se ha demostrado por las omisiones e irregularidades acaecidas durante el trámite de expropiación.**

**10.3 Reitero la petición de que se declare la existencia del daño antijurídico y la consecuente responsabilidad de la demandada, ordenando la indemnización y reparación integral de los perjuicios causados, con arreglo a lo solicitado en la demanda.**

La pretensión total asciende a ocho mil novecientos dos millones, novecientos diecisiete mil, seiscientos cuarenta y siete pesos, con cuarenta y siete centavos moneda corriente (\$ 8.902.917.647,47), distribuidas según los porcentajes acordados entre INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SA (70%) y DIANA CRISTINA RUIZ ARIZA (30%).

#	Rubro	Capital inicial	70% GERONA	30% Cesionaria
1	Indemnización original por expropiación Proceso de Gestión Predial RT 46881 <sup>a</sup>	\$2.361.383.374	\$1,652,968,361.80	\$708,415,012.20
2	Intereses de mora: 3 años y seis meses	\$ 2.438.693.433	\$1,707,085,403.10	\$731,608,029.90
3	Indexación	\$814.032.148	\$569,822,503.60	\$244,209,644.40
4	Oportunidades perdidas (calculadas en un 30% del capital por año) durante 3.5 años	\$2.479.452.542,7	\$1.735.616.779,4	\$743.835.762,6
5	Gastos de cobranza 10% del valor total	\$809.356.149,77	\$ 566.549.304,8	\$242.806.844,93
	Total	\$ 8.902.917.647,47	\$6.232.042.353,22	\$2.670.875.294,24

Total: son ocho mil novecientos dos millones, novecientos diecisiete mil, seiscientos cuarenta y siete pesos, con cuarenta y siete centavos moneda corriente (\$ 8.902.917.647,47)

## 11 PRUEBAS

Solicitando muy comedidamente se tengan en cuenta todas las pruebas decretadas y obrantes en el expediente, que para fortalecer el presente destraslado a los alegatos de conclusión de la demandada, me permito entregar anexo con la debida argumentación de la pertinencia de cada una.

De conformidad con el capítulo 1 “NOTA DE SUBSIDIARIEDAD: DESTRASLADO A ALEGATOS DE CONCLUSIÓN”, solicitamos se sirva dar trámite a las pruebas pendientes por decretar.

## 12 ANEXOS

1. Presente memorial de destraslado a los alegatos de conclusión presentados por el IDU.
2. Anexo con las pruebas entregadas en el proceso y su respectivo argumento de pertinencia.

Para sustentar en mayor detalle los hechos y fundamentos jurídicos a los que se ha hecho referencia, se acompañan con el “Anexo Pertinencia de pruebas” allegadas al expediente, con su respectivo comentario de pertinencia y ubicación, que forman parte integral de este escrito y del material probatorio a disposición del Despacho.

El anexo refuerza lo alegado en el cuerpo principal del escrito, contribuyendo a demostrar, de manera integral, la **falla en el servicio** de la administración y el **daño antijurídico** que recayó sobre la parte demandante. Con este anexos, el Despacho podrá verificar en detalle la secuencia de hechos y la coincidencia de cada uno con las conclusiones aquí planteadas.

Cordialmente,



**DIANA CRISTINA RUIZ ARIZA**

Apoderada de Inversora y Promotora Gerona S.A.

Litis Consorcia Cuasi Necesaria

TP 280612 del CS de la J.

Correo electrónico: [telealdia777@gmail.com](mailto:telealdia777@gmail.com)



DESTRASLADO A ALEGATOS DE CONCLUSION- IDU

**2 adjuntos**

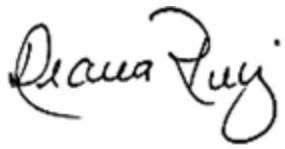


image.png  
6K



**11001-33-43-063-2023-00148-00 destraslado-alegatos IDU.pdf**  
1153K