

Señores:

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA (REPARTO)

E. S. D.

DEMANDADOS: Distrito Especial de Santiago de Cali y Superintendencia de Notariado y Registro-Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

DEMANDANTE: Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Santa Mónica Real con NIT. 830.053.812-2.

CLASE DE PROCESO: Medio de control de Reparación Directa, consagrado en el Artículo 140 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 expedida en Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del **FIDEICOMISO SANTA MÓNICA REAL**, con NIT. 830.053.812-2, condición que se acredita con el memorial poder y certificado de existencia y representación legal adjunto, comedidamente comparezco ante su despacho, dentro de la oportunidad legal, de conformidad con lo prescrito en el artículo 140 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), con el fin de presentar **MEDIO DE CONTROL DE REPARACIÓN DIRECTA** en contra de las siguientes entidades estatales: **i) DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI**, entidad territorial representada legalmente por su alcalde Alejandro Eder Garcés y/o quien haga sus veces, **ii) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-OFCINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**, entidad representada por el Dr. Roosevelt Rodríguez Rengifo y/o quien haga sus veces, con ocasión a los perjuicios materiales causados por concepto de mayores valores pagados a título de impuesto predial, cobros conexos y efecto plusvalía, respecto de los predios: **a)** J09140030000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445096 y **b)** J091400050000 con matrícula inmobiliaria No. 370-445099, para las vigencias comprendidas desde el año 2010 hasta el año 2022.

I. DESIGNACIÓN DE LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES

Las partes que integran el presente contradictorio, son las siguientes:

– PARTE DEMANDANTE

La integra, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y sucursal en esta ciudad, representada legalmente por el Doctor Diego Alfonso Caballero Loaiza, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.696.173, o quien haga sus veces, en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Santa Mónica Real (SMR) con NIT. 830.053.812-2, con dirección de notificaciones físicas en la Kr 2 # 7 Oeste-130 de Cali, y correo electrónico: notificacionesjudiciales@alianza.com.co

– **APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE**

El suscrito, **GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de notificaciones físicas en la Avenida 6A Bis # 35N-100, Oficina 212, Centro Empresarial Chipichape de la ciudad de Cali, y electrónicas al email: notificaciones@gha.com.co

– **PARTE DEMANDADA**

La constituye, por un lado, el **DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI**, entidad territorial representada por el alcalde Alejandro Eder Garcés y/o quien haga sus veces, con dirección de notificaciones físicas en la Avenida 2 Norte # 10-70 de Cali, y electrónicas al email: notificacionesjudiciales@cali.gov.co

Y por otro, la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**, entidad representada por el Dr. Roosevelt Rodríguez Rengifo y/o quien haga sus veces, con dirección de notificaciones físicas en la Calle 26 No. 13-49 interior 201 de la ciudad de Bogotá D.C., y electrónicas: correspondencia@supernotariado.gov.co, notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co y ofiregiscali@supernotariado.gov.co.

II. CADUCIDAD DEL MEDIO DE CONTROL

Con relación a la oportunidad para enervar pretensiones relativas al medio de control de reparación directa, el artículo 164, numeral 2, literal i) de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), dispone lo siguiente:

*“i) Cuando se pretenda la reparación directa, **la demanda deberá presentarse dentro del término de dos (2) años**, contados a partir del día siguiente al de la ocurrencia de la acción u omisión causante del daño, o **de cuando el demandante tuvo o debió tener conocimiento del mismo si fue en fecha posterior y siempre que prueba la imposibilidad de haberlo conocido en la fecha de su ocurrencia.**” (Negrita adrede).*

En este caso particular y concreto, la parte demandante tuvo conocimiento de la omisión causante del daño el pasado 13 de octubre de 2021, a través del oficio con radicado No. **3702021ER05446**, suscrito por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, pues en dicho oficio la entidad por conducto de uno de sus representantes reconoció lo siguiente: **i)** que no fue posible ubicar la planilla de entrega mediante la cual se efectuó el registro de la Escritura Pública 3552 de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali y **ii)** que de ello nunca se le informó a la oficina de catastro para sus respectivas actualizaciones, en los términos del artículo 50 del Decreto Ley 1250 de 1970, vigente para la época. Miremos:

“Nos permitimos informarle que para la fecha del registro de la Escritura Pública No. 3552 del 05-11-2009 de la Notaría 8 de Cali, el Estatuto de Registro vigente era el Decreto Ley 1250 de 1970 y en cuanto a la interrelación con catastro el artículo 50 disponía:

(...)

Lo anterior, es pertinente informarle que durante el año 2010, inclusive la fecha de registro de la Escritura Pública 3552 de 2009 de la notaría 8 de Cali, dentro de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos había una oficina de Catastro que recibía las constancias de inscripción de los documentos registrado, por tanto y debido a que los registros solicitados datan de 11 años, no fue posible ubicar la planilla de entrega del turno 2010-35 mediante el cual se efectuó el registro de la escritura pública citada.

Sin embargo en aras de garantizar el cumplimiento del derecho de petición solicitado esta oficina procedió a la digitalización de la copia de registro y de la constancia de inscripción y la envió al correo electrónico a la subdirección de catastro al correo: info.catastro@cali.gov.co” (Negrita adrede).

La respuesta de la entidad denota un claro incumplimiento del contenido obligacional que le imponía el Decreto Ley 1250 de 1970, vigente para la época. En virtud de dicha omisión el Distrito Especial de Santiago de Cali-Subdirección de Catastro no actualizó su base de datos, y procedió a liquidar los impuestos prediales y cobros conexos de los años 2010 a 2022 de manera incorrecta, para los bienes inmuebles J09140030000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096, y J091400050000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099, toda vez que están soportados en unas áreas (medidas de superficie) que no son las acordes. Dicha falencia en las áreas de los predios, también implicó una errada liquidación del efecto plusvalía, como más adelante se expondrá.

Así las cosas, los términos de caducidad se deben contabilizar a partir del 14 de octubre de 2021, día después del conocimiento de la omisión causante del daño, que trajo como consecuencia, por un lado, una incorrecta liquidación de los impuestos prediales de los años 2010 a 2022, para los bienes inmuebles J09140030000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096, y J091400050000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099, y por otro, un errado cálculo y liquidación del efecto plusvalía, practicado por la administración municipal el 24 de noviembre de 2021, mediante Resolución No. 4131.050.21.5588 *"Por la cual se realiza el cálculo, la liquidación del efecto y la liquidación de la participación en las plusvalías para la centralidad empresarial del norte localizada en la comuna dos del área urbana del distrito de Santiago de Cali"*, respecto del predio con matrícula inmobiliaria 370-445096 (identificado con código catastral J091400030000).

En principio, conforme a lo dispuesto en el artículo 164, numeral 2, literal i) de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), los términos correrían del 14 de octubre de 2021 al 14 de octubre de 2023. Sin embargo, dicho interregno fue suspendido desde el 24 de agosto de 2022 con la presentación de la solicitud de conciliación prejudicial, hasta el 24 de noviembre de 2022 con la expedición de la constancia de agotamiento del requisito de procedibilidad, por parte de la Procuraduría 165 Judicial II para Asuntos Administrativos de Cali.

Conforme a lo esbozado, me encuentro dentro de la oportunidad legal para instaurar la presente demanda de Reparación Directa.

III. HECHOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO A LAS PRETENSIONES

HECHOS RELACIONADOS CON LA INCORRECTA LIQUIDACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL.

1. Mediante Escritura Pública No. 3889 del 23 de septiembre de 1993 corrida en la Notaría 13 del Circulo de Cali, la sociedad Fiduciaria S.A. “fiduango” transfirió a título de fiducia mercantil, los siguientes bienes inmuebles: i) Lote identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-445096 y ii) Lote identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-445099, en favor de un patrimonio autónomo constituido bajo el nombre de “Fiducolombia Parque Residencial Santa Mónica Real”, tal como se avizora en la anotación Nro. 003 de los respectivos certificados de tradición expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
2. Mediante escritura pública No. 2234 del 07 de octubre de 1993 corrida en la Notaría 15 del Círculo de Cali, se efectuó una división material de los bienes inmuebles (lotes), identificados con los números de matriculas inmobiliarias 370-445096 y 370-445099, quedando sus cabidas y linderos así:

Predio 370-445096: “Contenidos en la escritura #2234 del 07-10-93 Notaría 15 de Cali (Área 2.997.64 M2) DCTO 1711 de Julio de 1.984”.

Predio 370-445099: “Contenidos en la escritura #2234 del 07-10-93 Notaría 15 de Cali (Área 2.847.75 M2) DCTO 1711 de Julio de 1.984”

Tal como se observa en los ítems “Descripción: Cabida y linderos”, y en las anotaciones No. 004 de los respectivos Certificados de Tradición expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

3. Mediante escritura pública No. 5582 del 30 de diciembre de 2005 corrida en la Notaría 6 del Círculo de Cali, se realizó una restitución en fiducia mercantil por parte de Fiducolombia S.A. y en favor de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Santa Mónica Real, tal como se avizora en la anotación Nro. 008 de los respectivos certificados de tradición de los bienes inmuebles identificados en los hechos anteriores, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

4. Mediante escritura pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali, se realizó un desenglobe y/o segregación sobre los bienes inmuebles identificados en los hechos anteriores, como se precisa a continuación:
 - Con relación al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, se realizó un desenglobe y/o segregación equivalente a 191.15 M2. Por tal razón, el área (medida de superficie) total del mismo quedó comprendida en 2.806.49 M2, tal como da cuenta de ello el contenido de dicha escritura, el plano que sirvió de soporte a la misma, el ítem “*Descripción: Cabida y Linderos*”, y la anotación Nro. 009 del 04 de enero de 2010 del respectivo Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
 - Respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445099, se realizó un desenglobe y/o segregación equivalente a 128.06 M2. Por tal razón, el área (medida de superficie) total del mismo quedó comprendida en 2.719.96 M2, tal como da cuenta de ello el contenido de dicha escritura, el plano que sirvió de soporte al mismo, el ítem “*Descripción: Cabida y Linderos*” y la anotación Nro. 009 del 04 de enero de 2010 del correspondiente certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
5. En el predio J091400030000, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-445096 se presenta en la actualidad una disparidad de 191,5 M2 entre el área registrada ante catastro (2.998 M2) y la que se encuentra consignada en: **i)** la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali (2.806.49 M2), **ii)** el plano que sirvió de soporte a dicha Escritura (2.806.49 M2), y **iii)** el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096 (2.806.49 M2), la cual influye potencialmente al momento de liquidar el impuesto predial unificado (IPU y demás cobros conexos: CVC, Alumbrado y Bomberos) y el efecto plusvalía, ya que uno de los criterios para liquidar dicho impuesto y la referida plusvalía, es el avalúo catastral y uno de los componentes de éste último es el valor del M2.
6. En el predio J091400050000, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-445099 se presenta en la actualidad una disparidad de 128,06 M2 entre el área registrada ante catastro (2.848 M2) y la que se encuentra consignada en: **i)** la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali (2.719.69 M2), **ii)** el plano que sirvió de soporte a dicha Escritura (2.719.69 M2), y **iii)** el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099 (2.719.69 M2), la cual influye potencialmente al momento de liquidar el impuesto predial unificado

(IPU y demás cobros conexos: CVC, Alumbrado y Bomberos) y el efecto plusvalía, ya que uno de los criterios para liquidar dicho impuesto y la referida plusvalía, es el avalúo catastral y uno de los componentes de éste último es el valor del M2.

7. El día 08 de septiembre de 2020, mi poderdante radicó dos (2) peticiones ante el Distrito Especial de Santiago de Cali-Subdirección de Catastro, en los siguientes términos:

Petición 1:

"1. Sírvase realizar inspección ocular al predio J091400050000, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-445099, cuyo nombre responde a Arrayan, para efectos de corregir el error existente en cuanto al área total, en los términos anteriormente expuestos.

2. Sírvase manifestar cuanto mayor valor por impuestos prediales unificados (IPU y cobros conexos: CVC, Alumbrado y Bomberos) con posterioridad al 04 de enero de 2010 (día en que registró la escritura pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009, que determinó la segregación), se han liquidado y pagado hasta la fecha respecto del predio J091400050000, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-445099, tomando como base el área total registrada en el avalúo (2.848 M2) y no la que se encuentra consignada en la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Circulo de Cali, en el plano que sirvió de soporte a la referida Escritura y en el precitado Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria No. 370-445099, esta es, 2.719.69 M2."

Petición 2:

"1. Sírvase realizar inspección ocular al predio J091400030000, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-445096, cuyo nombre responde a Samán, para efectos de corregir el error existente en cuanto al área total, en los términos anteriormente expuestos.

2. Sírvase manifestar cuanto mayor valor por impuestos prediales unificados (IPU y cobros conexos: CVC, Alumbrado y Bomberos) con posterioridad al 04 de enero de 2010 (día en que registró la escritura pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009, que determinó la segregación), se han liquidado

y pagado hasta la fecha respecto del predio J091400030000, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-445096, tomando como base el área total registrada en el avalúo (2.998 M2) y no la que se encuentra consignada la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Circulo de Cali, en el plano que sirvió de soporte a la referida Escritura y en el precitado Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria No. 370-445099, esta es, 2.806,49 M2."

8. Mediante oficio con radicado padre 202041730101418912 del 19 de septiembre de 2020, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo-Subdirección de Catastro, se dio respuesta a la solicitud de trámite catastral del predio J01400030000, en los siguientes términos:

"De acuerdo a lo anterior, se evidencia que el trámite que se requiere corresponde a la segregación de 191,15 m2, (370-824526), que se realizó sobre el predio J091400030000 (370-445096).

De otra parte, revisada la documentación aportada se tiene que para dar inicio al trámite catastral es necesario que complemente la solicitud con los siguientes documentos, de conformidad con lo establecido en la Resolución 4131.050.21 S.02 del 19 de enero de 2018 por medio de la cual se establecen los requisitos y documentos para los tramites catastrales y el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 de 2015 por medio del cual se decreta el acompañamiento de las Estampillas Municipales para cualquier tipo de solicitud de tramite catastral ante la Subdirección de Catastro:

Anexar recibo oficial de pago de Estampillas Municipales.

Aunado a lo anterior, cuando cuente con el documento en mención el cual podrá obtener en la ventanilla de la Oficina de Catastro deberá radicarlo como complemento a la solicitud realizada mediante el radicado Orfeo No. 202041730101418912 y 202041310500007402, y así proceder a iniciar el estudio tendiente a determinar si es o no procedente realizar el trámite solicitado."

9. Mediante oficio con radicado padre 202041310500035201, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo-

Subdirección de Catastro, se dio respuesta a la solicitud de trámite catastral del predio J091400050000, así:

"De acuerdo a lo anterior, se evidencia que el trámite que se requiere corresponde a la segregación de 218,06 m2, (370-824528), que se realizó sobre el predio J091400050000 (370-445099).

Así las cosas, revisada la documentación aportada se tiene que para dar inicio al trámite catastral es necesario que complemente la solicitud con los siguientes documentos, de conformidad con lo establecido en la Resolución 4131.050.21 S.02 del 19 de enero de 2018 por medio de la cual se establecen los requisitos y documentos para los tramites catastrales y el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 de 2015 por medio del cual se decreta el acompañamiento de las Estampillas Municipales para cualquier tipo de solicitud de tramite catastral ante la Subdirección de Catastro:

Anexar recibo oficial de pago de Estampillas Municipales.

Aunado a lo anterior, cuando cuente con el documento en mención el cual podrá obtener en la ventanilla de la Oficina de Catastro deberá radicarlo como complemento a la solicitud realizada mediante el radicado Orfeo No. 202041730101419392, 202041310500007402 y 202041310500007412, y así proceder a iniciar el estudio tendiente a determinar si es o no procedente realizar el trámite solicitado."

10. Mediante oficios elaborados por el Doctor Diego Alfonso Caballero Loaiza en calidad de representante legal suplente de Alianza Fiduciaria con referencia: "Complemento a solicitud realizada mediante radicado Orfeo No. 202041730101418912 y 202041310500007402" y "Complemento a solicitud realizada mediante radicado Orfeo No. 202041730101419392, 2020413105000007402 y 2020413105000007412", se aportaron las estampillas solicitadas por la Administración.
11. El 01 de octubre de 2020, mediante oficio con radicado 202041310500037701 suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, se dio respuesta a la solicitud de trámite catastral del predio J091400050000, en los siguientes términos:

"Revisada la documentación aportada para adelantar el trámite solicitado con relación al predio J091400050000, hace referencia a una

rectificación de área, la cual se enmarca dentro de los trámites especiales catastrales, regulados en el artículo 115 de la Resolución 70 de 2011 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Así mismo, se tiene que dichos documentos se encuentran en debida forma; por lo tanto, se procede a continuar con los estudios pertinentes a fin de determinar la procedencia del trámite catastral, al cual se le efectuaran estudios técnicos, jurídicos y de campo.

Así las cosas, la Subdirección de Catastro adscrita al Departamento Administrativo de Hacienda le informa que se continuará con el trámite catastral con la referencia del radicado No. 4000008932375 del 01/10/2020, y podrá consultar el estado de la misma en <http://www.cali.gov.co/catastro> Opción "trámites y servicios".

- 12.** El 01 de octubre de 2020, mediante oficio con radicado 202041310500037711 suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, se dio respuesta a la solicitud de trámite catastral del predio J0914000300000, así:

"Revisada la documentación aportada para adelantar el trámite solicitado con relación al predio J091400030000, hace referencia a una rectificación de área, la cual se enmarca dentro de los trámites especiales catastrales, regulados en el artículo 115 de la Resolución 70 de 2011 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Así mismo, se tiene que dichos documentos se encuentran en debida forma; por lo tanto, se procede a continuar con los estudios pertinentes a fin de determinar la procedencia del trámite catastral, al cual se le efectuaran estudios técnicos, jurídicos y de campo.

Así las cosas, la Subdirección de Catastro adscrita al Departamento Administrativo de Hacienda le informa que se continuará con el trámite catastral con la referencia del radicado No. No. 4000008932408 del 01/10/2020, y podrá consultar el estado de la misma en <http://www.cali.gov.co/catastro> Opción "trámites y servicios".

- 13.** Mediante oficio elaborado por mi poderdante, bajo radicado 20214131050000102 del 20 de enero de 2021, se consultó el estado de los trámites catastrales 4000008932408 y 4000008932375 del 01 de octubre de 2020.

- 14.** El 29 de enero de 2021, mediante oficio con radicado bajo No. 202141310500000971, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo, se dio respuesta a la solicitud mencionada en el hecho anterior, de la siguiente manera:

"Es importante informar que los trámites catastrales No. 4000008932408 y 4000008932375 del 01/10/2020, se encuentra en la etapa inicial, de conformidad con lo comunicado en la circular 4131.050.22.2.1020.002299 del 27/11/2019 de la Subdirección de Catastro, mediante la cual se indicó que por cierre anual de la base de datos catastral, los tramites serían atendidos en orden cronológico en la próxima vigencia, es decir, para el presente año.

Así las cosas, los documentos adjuntos al expediente, están siendo objeto de estudio técnico y jurídico, para posteriormente verificar la información con una visita ocular al predio objeto de trámite por los técnicos designados por la Subdirección de Catastro."

- 15.** El 16 de marzo de 2021, mediante oficio con radicado No. 20214131050001121, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo, se dio respuesta a la solicitud identificada bajo el No. 202141310500000332, en los siguientes términos:

"Reciba usted un cordial saludo, en atención a su solicitud 202141310500000332, le informamos que esta entidad ha recibido en anterior oportunidad la misma solicitud, así las cosas y dentro del término legalmente establecido, se ha dado respuesta de fondo, clara y precisa, mediante los documentos 202141310500000971 relacionados como radicados adjuntos a esta comunicación.

Respuesta la cual se reitera de acuerdo con lo preceptuado por el Artículo 19 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado y adicionado por la Ley 1755 de 2015.

Artículo 19. Peticiones irrespetuosas, oscuras o reiterativas.

(...)

"Respecto de peticiones reiterativas ya resueltas, la autoridad podrá remitirse a las respuestas anteriores, salvo que se trate de derechos imprescriptibles, o de peticiones que se hubieren negado por no acreditar requisitos, siempre que en la nueva petición se subsane".

- 16.** El 25 de marzo de 2021, mediante oficio radicado bajo el No. 202141310500013071, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo, se dio respuesta al trámite catastral de desenglobe, donde se indicó que al momento de efectuar el estudio jurídico, técnico y cartográfico, se evidenció que la documentación aportada no cumplía con las especificaciones exigidas por la Resolución No. 4131.050.21-S-02 de 2018, y concedió el término de un (1) mes para aportar la siguiente documentación, so pena de entender desistida la solicitud radicada bajo el No. 4000008932408 del 01 de octubre de 2020:

"1. Para la presentación de los requerimientos cartográficos del predio a desenglobar se requiere que la información esté contenida de la siguiente manera:

Donde la sumatoria de las áreas sea menor o igual a 500 m2.

Planos del predio (s) a Englobar y/o Desenglobar: Planos donde se identifiquen cada uno de los predios a Englobar y/o Desenglobar y los resultantes de dicho acto jurídico. Así como la identificación de construcciones en ellos incluidas.

La información se debe entregar impresa a escala y/o en formato digital en Autocad (dwg), debidamente acotada, con sus respectivos cuadros de áreas.

Nota: Se solicitará al usuario el levantamiento topográfico amarrado a coordenadas si la información suministrada presenta inconsistencias de localización y/o forma y/o área de acuerdo a títulos."

- 17.** El 25 de marzo de 2021, mediante oficio radicado bajo el No. 202141310500013051, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo, se dio respuesta al trámite catastral de desenglobe, donde se indicó que al momento de efectuar el estudio jurídico, técnico y

cartográfico, se evidenció que la documentación aportada no cumplía con las especificaciones exigidas por la Resolución No. 4131.050.21-S-02 de 2018, y concedió el término de un (1) mes para aportar la siguiente documentación, so pena de entender desistida la solicitud radicada bajo el No. 4000008932375 del 01/10/2020:

“1. Para la presentación de los requerimientos cartográficos del predio a desglobar se requiere que la información esté contenida de la siguiente manera:

Donde la sumatoria de las áreas sea menor o igual a 500 m2.

Planos del predio (s) a Englobar y/o Desenglobar: Planos donde se identifiquen cada uno de los predios a Englobar y/o Desenglobar y los resultantes de dicho acto jurídico. Así como la identificación de construcciones en ellos incluidas.

La información se debe entregar impresa a escala y/o en formato digital en Autocad (dwg), debidamente acotada, con sus respectivos cuadros de áreas.

Nota: Se solicitará al usuario el levantamiento topográfico amarrado a coordenadas si la información suministrada presenta inconsistencias de localización y/o forma y/o área de acuerdo a títulos.”

- 18.** El 19 de abril de 2021, el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza en calidad de representante legal de Alianza Fiduciaria S.A., suscribió dos oficios con destino a la Subdirección del Departamento Administrativo del Distrito Especial de Santiago de Cali, con el fin de indicar que no era procedente cumplir con las exigencias documentales previstas en los oficios mencionados en los hechos 16 y 17, por cuanto, las solicitudes radicadas en el año 2020, no versan sobre un trámite de englobe y/o desenglobe de un predio, sino a una rectificación de área Catastral, de conformidad a una segregación que se adelantó mediante Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009, y que fue registrada en las respectivas matrículas inmobiliarias asignadas a los lotes.
- 19.** El 04 de mayo de 2021, mediante oficio con radicado 202141310500024901 suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento

Administrativo, dio respuesta a la solicitud de trámite catastral 202141310500024901, en los siguientes términos:

Dicho lo anterior, esta subdirección, en virtud de lo preceptuado en el Inc. 2 del Artículo 19 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el Artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, reitera la respuesta emitida por este despacho mediante oficio No. 202141310500013051 de fecha 25/03/2021, la cual fue notificada por correo el día 26/03/2021; aclarando, que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 164 y 167 de la Ley 1564 de 2012 (Código general del Proceso - CGP), la carga probatoria recae sobre el peticionario.

20. El 04 de mayo de 2021, mediante oficio con radicado No. 202141310500024681, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo, manifestó que reiteraba la respuesta emitida mediante oficio No. 202141410500013071 de fecha 25 de marzo de 2021.
21. Mediante oficio del 28 de mayo de 2021, suscrito por mi procurada, con referencia *"Ampliación de Plazo para aportar soportes cartográficos exigidos mediante oficios 202141310500013051 y 202141310500013071 del 25 de marzo de 2021, reiterados por los oficios 20214131050002491 y 202141310500024681 del 04 de mayo de 2021"*, se le solicitó a la Subdirección del Departamento Administrativo del Distrito Especial de Cali, un plazo máximo de dos (2) meses para cumplir con los soportes cartográficos exigidos.
22. Mediante oficio con radicado No. 202141310500031311, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo, se informó que, el término para solicitar prorrogas había fenecido el 25 de marzo de 2021, por lo que se sugirió que, una vez se lograra subsanar las supuestas inconsistencias mencionadas, se presentara un nuevo trámite catastral por parte de mi poderdante haciendo mención a los radicados 4000008932375 y 4000008932408.
23. Mediante oficio con radicado 202141310500031301, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo, se informó que, el término para solicitar prorrogas había fenecido el 25 de marzo de 2021, por lo que se sugirió que, una vez se lograra subsanar las supuestas inconsistencias mencionadas, se presentara un nuevo trámite catastral por parte de mi poderdante haciendo mención a los radicados 4000008932375 y 4000008932408.

24. Mi poderdante elevó derecho de petición a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, solicitando lo siguiente:

“Sírvanse remitir copia del reporte que para el efecto elaboró la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali con destino a la Oficina de Catastro, indicándole sobre la segregación efectuada en el predio J091400030000, que quedó materializada mediante Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali, cuyo registro se efectuó el 04 de enero de 2010 a través de la anotación Nro. 009 en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096”

25. Mi poderdante elevó derecho de petición a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, solicitando copia del reporte que para el efecto elaboró dicha Oficina de Registro con destino a la Oficina de Catastro, indicándole sobre la segregación efectuada en el predio J091400050000, que quedó materializada mediante Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali.
26. El 07 de octubre de 2021, mi poderdante actuando en nombre propio, presentó acción de tutela ante los Jueces Constitucionales de Cali, accionando a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por considerar que, se había vulnerado su derecho fundamental de **PETICIÓN**, ante la no respuesta de dicha entidad a las peticiones mencionadas en los hechos 24 y 25.
27. La referida acción de tutela le correspondió por reparto al Juzgado 21 Penal del Circuito de Cali, bajo radicado 2021-00087, según Auto Admisorio del 11 de octubre de 2021.
28. Mediante oficio del 13 de octubre de 2021, con asunto: “Respuesta a derecho de petición con radicación No. 3702021ER05446”, suscrito por el registrador principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se dio respuesta de fondo, clara, precisa y congruente a la petición enunciada en el hecho 24, pues a través de este oficio se informó que no fue posible ubicar la planilla de entrega del turno 2010-35, por medio de la cual se efectuó el registro de la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali, pero que sin embargo, en aras de garantizar el cumplimiento del derecho de petición, se procedió a la digitalización de la copia de registro y de la constancia de inscripción al correo

electrónico de la subdirección de catastro: info.catastro@cali.gov.co. Como se observa:

"Nos permitimos informarle que para la fecha del registro de la Escritura Pública No. 3552 del 05-11-2009 de la Notaría 8 de Cali, el Estatuto de Registro vigente era el Decreto Ley 1250 de 1970 y en cuanto a la interrelación con catastro el artículo 50 disponía:

(...)

Lo anterior, es pertinente informarle que durante el año 2010, inclusive la fecha de registro de la Escritura Pública 3552 de 2009 de la notaría 8 de Cali, dentro de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos había una oficina de Catastro que recibía las constancias de inscripción de los documentos registrado, por tanto y debido a que los registros solicitados datan de 11 años, no fue posible ubicar la planilla de entrega del turno 2010-35 mediante el cual se efectuó el registro de la escritura pública citada.

Sin embargo en aras de garantizar el cumplimiento del derecho de petición solicitado esta oficina procedió a la digitalización de la copia de registro y de la constancia de inscripción y la envió al correo electrónico a la subdirección de catastro al correo: info.catastro@cali.gov.co" (Negrita adrede).

29. El 21 de octubre de 2021, mediante sentencia de Tutela No. 084, el Juzgado 21 Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento de Cali, dentro de la acción de tutela con radicado 2021-00087, resolvió tutelar el derecho fundamental de petición invocado.
30. De acuerdo a lo ordenado mediante sentencia de tutela No. 084, el señor Diego Alfonso Caballero en su calidad de Representante Legal Suplente de Alianza Fiduciaria, presentó Incidente de Desacato en contra de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, toda vez que la entidad accionada no dio estricto cumplimiento al fallo de tutela, por cuanto, no se pronunció de manera expresa sobre la petición instaurada el 20 de agosto de 2021, identificada con el código interno C932340, en la cual se pidió: *"Sírvanse remitir copia del reporte que para el efecto elaboró la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali con destino a la Oficina*

de Catastro, indicándole sobre la segregación efectuada en el predio J091400050000”.

- 31.** Mediante oficio con asunto: “Respuesta a escrito de Incidente de Desacato dentro de la acción de tutela con radicación No. 76-001-31-09-021-2021-00087-00”, suscrito por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se dio respuesta de fondo, clara, precisa y congruente a la petición enunciada en el hecho 25, de la siguiente forma:

(...)

Las dos peticiones a las que se hizo referencia en el escrito de tutela solicitan un mismo procedimiento por parte de esta oficina, dado que solicita el envío del reporte a catastro de la inscripción de la Escritura Pública No. 3552 del 05-11-2009 de la Notaría 8 de Cali, citando en cada una matriculas inmobiliarias diferentes, pero que para efectos del cumplimiento por parte de esta entidad de acuerdo con la normatividad establecida el envío de la documentación a catastro se realiza por documento registrado y en la constancia de inscripción se detalla la totalidad de matrículas donde se efectuó la inscripción de ese documento.

(...)

Por lo anterior, es claro que la oficina de registro no ha incumplido ninguna sentencia, máxime cuando se envió nuevamente la información a la autoridad catastral a pesar de que con la vigencia del Decreto 1250 de 1970 la interrelación se realizaba directamente en la Oficina de Registro.”

- 32.** Con fundamento en las respuestas dadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali a las peticiones enunciadas en los hechos 24 y 25 de este escrito, se elevó derecho de petición por parte de mi procurada en noviembre de 2021 ante el Distrito Especial de Cali-Subdirección de Catastro, solicitando la siguiente información:

“1. Sírvanse certificar cuál es el área (medida de superficie) que aparece registrada ante la Subdirección de Catastro, desde los años 2010, 2011,

2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 respecto del bien inmueble J091400030000, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096.

2. Sírvanse certificar cuál es el área (medida de superficie) que aparece registrada ante la Subdirección de Catastro, desde los años: 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 respecto del bien inmueble J091400050000, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099.

3. Sírvanse certificar con base en qué área (medida de superficie), la subdirección de catastro liquidó los impuestos prediales de los años: 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 del bien inmueble J091400030000, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096.

4. Sírvanse certificar con base en qué área (medida de superficie), la subdirección de catastro liquidó los impuestos prediales de los años: 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 del bien inmueble J091400050000, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099."

- 33.** Mediante oficio del 06 de diciembre de 2021, radicado bajo el No. 202141310500105631, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo, se dio respuesta a las peticiones 1 y 2, presentada en el mes de noviembre de 2021, identificadas en el hecho anterior, de la siguiente forma:

"Aclarado esto, se procedió con la respectiva consulta en el Sistema de Información Geográfico Catastral (Sigcat), evidenciando que, históricamente para las vigencias del 2010 al 2021, el predio J0914000300000, con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-445096, figura inscrito con un área de terreno de 2.998 M2. Al realizar la consulta en la Ventanilla Única de Registro VUR, la matrícula inmobiliaria 370-445096 presenta registrada un área de terreno de 2.997.64 M2.

Así mismo, se observa con el predio identificado con el número predial J091400050000, Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099, cuya área de terreno en nuestra base de datos catastral para las vigencias del 2010 al 2021 es de 2848 M2. Al efectuar el análisis del Folio de matrícula en el VUR, el área inscrita es de 2.847.75 M2."

Frente a las peticiones 3 y 4, la Subdirección de Catastro dio traslado de las mismas a la Subdirección de Impuestos y Rentas, como se observa:

"Ahora bien para su requerimiento "Sírvanse certificar con base en qué área (medida de superficie), la subdirección de catastro liquidó los impuestos prediales de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 del bien inmueble J091400030000, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096" y "Sírvanse certificar con base en qué área (medida de superficie), la subdirección de catastro liquidó los impuestos prediales de los años: 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 del bien inmueble J091400050000, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099" es importante aclarar que la liquidación del impuesto predial es realizado por la Subdirección de Impuestos y Rentas, siendo la dependencia competente en brindar respuesta a su solicitud. Por lo anterior su petición será trasladada a la subdirección correspondiente."

- 34.** Mediante oficio No. 202241310400004531 del 28 de enero de 2022, suscrito por el Profesional Especializado Fernando Alfonso Chávez Duran, la Subdirección de Impuestos y Rentas del Distrito Especial de Santiago de Cali, dio respuesta a las peticiones 3 y 4, presentada en el mes de noviembre de 2021, indicando las áreas de los predios, el avalúo, la tarifa, la liquidación y los pagos por concepto de impuesto predial para las vigencias del 2010 al 2021.
- 35.** A partir del oficio No. 20224130400004531 del 28 de enero de 2022, se establece que, la administración desde el año 2010 hasta la actualidad, ha venido liquidando el impuesto predial y cobro conexos para los predios J091400030000 y J091400050000 de manera incorrecta, con fundamento en unas áreas (medidas de superficie) que no son las reales. Por consiguiente, mi poderdante asumió, desde el año 2010 hasta el año 2022, como lo demuestran las pruebas documentales a aportar, un mayor valor respecto del pago de dicho impuesto para los dos predios que, en todo caso, no está en el deber jurídico de soportar.

Todo lo anterior a raíz de la omisión de la Oficina de Instrumentos Públicos (ORIP) de Cali que, estando en el deber legal de hacerlo, no informó oportunamente a la Subdirección de Catastro del Distrito Especial de Santiago de Cali, las actualizaciones de los predios en cuestión. Igualmente, se advierte que la prolongación del perjuicio hasta la fecha de la presentación de esta demanda se genera por la omisión del

citado ente territorial, de realizar el respectivo ajuste, pese a que fue informado por mi procurada en el mes de noviembre de 2021.

HECHOS RELACIONADOS CON EL INCORRECTO CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y COBRO DEL EFECTO PLUSVALÍA RESPECTO DEL PREDIO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-445096.

36. El 24 de noviembre de 2021, el Distrito Especial de Santiago de Cali profirió la Resolución No. 4131.050.21.5588 *"Por la cual se realiza el cálculo, la liquidación del efecto y la liquidación de la participación en las plusvalías para la centralidad empresarial del norte localizada en la comuna dos del área urbana del distrito de Santiago de Cali"* sobre el lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, el cual, para esta fecha, se encontraba inscrito catastralmente a nombre de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del fideicomiso Santa Mónica Real (SMR).
37. El 08 de junio de 2022, mi procurada por conducto de su representante legal suplente, formuló recurso de reposición en contra de la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24 de noviembre de 2021, mencionada en el hecho anterior.
38. El 18 de noviembre de 2022, los fideicomitentes de Santa Mónica Real (SMR) por conducto de su representante legal, realizaron todos los trámites orientados a pagar el efecto plusvalía determinado para el lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096. Lo anterior, toda vez que el mismo se había prometido en venta a la Constructora Las Galias S.A, de manera que, debía encontrarse libre de cualquier gravamen u obligación tributaria o de cualquier índole.
39. Por concepto de la declaratoria del efecto plusvalía respecto del lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, se pagó la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$279.285.000).**
40. Uno de los criterios que tuvo en cuenta la administración municipal para calcular y liquidar el efecto plusvalía respecto del lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, como se desprende de la lectura de la Resolución No. 4131.050.21.5588 *"Por la cual se realiza el cálculo, la liquidación del efecto y la liquidación de la participación en las plusvalías para la centralidad empresarial del norte localizada en la comuna dos del área urbana del distrito de Santiago de Cali"*, fue el área incorrecta del predio (2.998 M2); siendo la correcta **2.806,49 M2**, tal como da cuenta de ello los siguientes documentos: Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la

Notaría 8 del Círculo de Cali, el plano que sirvió de soporte a la misma, el ítem “*Descripción: Cabida y Linderos*”, la anotación No. 009 del 04 de enero de 2010 en el respectivo certificado de tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y el reporte que aunque de manera tardía efectuó la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Cali el 13 de octubre de 2021.

Por tal motivo, la administración municipal se encuentra en el deber legal de reembolsar en favor de la parte demandante, el mayor valor pagado por concepto del efecto plusvalía, habida cuenta que, el área de superficie que debió tener en cuenta para calcular y liquidar dicho gravamen correspondía a **2.806,49 M2**.

41. Con posterioridad a la fecha de pago del efecto plusvalía, se perfeccionó la venta del lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, tal como da cuenta el certificado de tradición que se aporta.
42. No obstante no ser mi representada en la actualidad vocera y administradora de los predios con matrícula inmobiliaria 370-445096 y 370-445099, lo cierto es que, se encuentra legitimada en la causa por activa para formular la presente demandada, en el entendido que, los hechos anteriormente expuestos tuvieron ocurrencia en el interregno que se desempeñó como vocera y administradora del Fideicomiso Santa Monica Real (SMR) con NIT. 830.053.812-2.
43. El 24 de agosto de 2022, actuando como apoderado especial de la hoy demandante, presenté solicitud de conciliación prejudicial convocando a las entidades aquí demandadas, ante la Procuraduría Delegada para Asuntos Administrativos de Cali. Dicha solicitud le correspondió por reparto a la Procuraduría 165 Judicial II para Asuntos Administrativos de Cali, bajo el radicado: SIGDEA E-2022-480227.
44. El 24 de noviembre de 2022, ante la falta de ánimo conciliatorio de las entidades convocadas, se agotó el requisito de procedibilidad de que está revestido el presente medio de control, conforme a lo dispuesto en el artículo 161, numeral 1º de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), modificado por el artículo 34 de la Ley 2080 de 2021.

IV. PRETENSIONES

De conformidad con los hechos y elementos jurídicos que anteceden, solicito al Despacho que previo al reconocimiento de mi personería jurídica para actuar como

apoderado de la parte demandante y una vez superadas todas y cada una de las etapas del proceso, se profieran las siguientes o similares **DECLARACIONES Y CONDENAS:**

PRIMERA: Que se declare administrativa y extracontractualmente responsable a la **Superintendencia de Notariado y Registro-Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali**, por el incumplimiento a su deber legal contenido en los artículos 50, 51, 54 y 59 del Decreto 1250 de 1970 (vigente para la época de los hechos).

Igualmente que se declare administrativa y extracontractualmente responsable al **Distrito Especial de Santiago de Cali** por omitir realizar los ajustes catastrales, para el cálculo, liquidación y cobro del impuesto predial y efecto plusvalía, una vez fue informado de los trámites que adelantó mi representada, con miras a que se corrigiera el error existente en las áreas totales (medidas de superficie) de los predios J09140030000 con **Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096**, y J091400050000 con **Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099**.

SEGUNDA: Que se declare que las áreas reales de los predios, son las siguientes:

Pedio No. 1: J09140030000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096: **(2.806,49 M2)**

Pedio No. 2: J091400050000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099: **(2.719,69 M2)**.

Y que con base en estas áreas se debió efectuar la liquidación del impuesto predial y cobros conexos para las vigencias comprendidas del año 2010 a 2022 y sucesivas. Así mismo, que con base en el área declarada para el predio con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096, se debió efectuar el cálculo, liquidación y cobro de la declaratoria del efecto plusvalía.

TERCERA: Que las entidades demandadas reconozcan y paguen a mi representada a título de **DAÑO EMERGENTE** la totalidad de los rubros en que debió incurrir, por concepto de mayor valor pagado del impuesto predial durante los años 2010 a 2022, con fundamento en la liquidación errada dispuesta por el Distrito Especial de Santiago de Cali, toda vez que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali no le informó oportunamente los cambios registrados por mi mandante, respecto de los predios J09140030000 con **Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096**, y J091400050000 con **Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099**.

En tal virtud, se tiene que las áreas correctas sobre las cuales se debió liquidar el impuesto predial de los bienes materia de este proceso, desde el año 2010 a 2022 y periodos sucesivos, son las siguientes:

- **Pedio No. 1:** J09140030000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096: **(2.806.49 M2).**
- **Pedio No. 2:** J091400050000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099: **(2.719.69 M2).**

En este orden de cosas claro resulta que el Distrito Especial de Santiago de Cali debe proceder a liquidar con ajuste a las citadas áreas el impuesto predial y conexos que debió pagar mi representada, informarlo a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali para que conforme a ello, devuelvan el mayor valor que mi mandante pagó a raíz de los múltiples yerros en que incurrieron los sujetos que integran la parte pasiva.

Así, a la Superintendencia de Notariado y Registro-Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali le corresponde devolver las vigencias 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, y al Distrito Especial de Santiago de Cali la vigencia 2022 y sucesivas, pues desde el mes de noviembre de 2021 el ente territorial fue informado de las irregularidades presentadas y aun así, se negó a realizar el ajuste de las áreas.

CUARTA: Que el Distrito Especial de Santiago de Cali reconozca y pague a mi representada a título de **DAÑO EMERGENTE** la totalidad de los rubros en que debió incurrir, por concepto de mayor valor pagado a título de efecto plusvalía, respecto del predio con **Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096**, pues desde el mes de noviembre de 2021 el ente territorial fue informado de las irregularidades presentadas y aun así, se negó a realizar el ajuste del área. Lo expuesto, tomando en consideración que la parte demandante canceló la suma total de **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$279.285.000)**, con base en un área (medida de superficie) incorrecta.

QUINTA: Que las entidades demandadas reconozcan y paguen a mi representada a título de **DAÑO EMERGENTE** por concepto de honorarios profesionales, el treinta (30%) de lo que resulte probado y/o acordado como mayor valor pagado.

SEXTA: Que los valores reconocidos a cargo de las demandadas sean debidamente indexados.

SÉPTIMA: Que se condene en costas y agencias en derecho a las entidades demandadas.

V. FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO

DEL MEDIO DE CONTROL DE REPARACIÓN DIRECTA.

Nuestro actual Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en su artículo 140, nos expone que la persona interesada podrá demandar directamente la reparación del daño antijurídico producido por la acción u omisión de los agentes del Estado, cuando dicha causa sea: **i)** un hecho, **ii)** una omisión, **iii)** una operación administrativa, **iv)** la ocupación temporal o permanente de un bien inmueble por causa de trabajos públicos, o por cualquier otra causa imputable a una entidad pública o a un particular que haya obrado siguiendo expresa instrucción de la misma.

El régimen de responsabilidad del Estado, al que obedece el medio de control de Reparación Directa tiene su fundamento en el artículo 90 de la Constitución Política de Colombia, por medio del cual se consagra la responsabilidad patrimonial por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción u omisión de las autoridades públicas, representadas por sus agentes. Se trata de una cláusula general de responsabilidad del Estado, cuya estructuración se determina a partir del cumplimiento de dos requisitos: **i)** existencia de un daño antijurídico y **ii)** que este sea imputable por la acción u omisión de una autoridad pública.

DEL DAÑO ANTIJURÍDICO.

La noción del daño antijurídico fue definida por el Consejo de Estado, como aquella lesión patrimonial o extra-patrimonial, causada en forma lícita o ilícita, y que el perjudicado no está en el deber jurídico de soportar; el daño puede tener su fuente en una actividad irregular o ilícita, causada por la acción u omisión de las autoridades públicas, es decir, el elemento fundamental de la responsabilidad es la existencia de un daño que la persona natural o jurídica no está en el deber jurídico de soportar.

Es imprescindible tener en cuenta y considerar que los daños imputables al Estado pueden provenir de una conducta positiva –activa o negativa- u omisiva, bien sea lícita o ilícita, las cuales han generado a lo largo del tiempo la aplicación de unos denominados títulos de imputación de responsabilidad, que a nivel jurisprudencial y

doctrinal se han definido como Falla en el Servicio, Error Judicial, Riesgo Excepcional y Daño Especial, con la finalidad de facilitar el proceso denominado “*calificación de la conducta estatal*” y la determinación del nexo causal correspondiente.

En este sentido, conviene precisar que en el caso concreto el daño antijurídico sufrido por mi poderdante se ve representado en que desde el año 2010 hasta el año 2022 canceló unos mayores valores por concepto de impuesto predial y cobros conexos, respecto de los predios J09140030000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096, y J091400050000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099. Esto en consideración a que las áreas reales de los mismos son de 2.806.49 M2 (Bien No. 1) y 2.719.69 M2 (Bien No. 2), tal como da cuenta ello la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali, el plano que sirvió de soporte a la misma, el ítem “*Descripción: Cabida y Linderos*”, y la anotación No. 009 del 04 de enero de 2010 en los respectivos certificados de tradición, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Y no las que indica el Distrito Especial de Santiago de Cali-Departamento Administrativo de Hacienda en el oficio 202241310400004531 de calenda 28 de enero de 2022. Miremos:

J091400030000 - AREA DE TERRENO 2.998 M2														
Vigencia	Avalúo	Tarifa	IPU	CVC	Bomberil	Alumbrado	Dto Pronto Pago	Int IPU	Int CVC	Int Bomberil	Int Alumbrado	Beneficio Trib	Pagos	Saldo
2010	549.708.000	33*1000	18.140.364	824.962	571.193	1.649.124	-907.018	243.888	10.519	8.563	21.039	0	20.662.234	0
2011	566.199.000	33*1000	18.684.567	849.299	591.329	1.698.597	-1.867.457	0	0	0	0	0	20.056.335	0
2012	583.185.000	33*1000	19.245.000	874.778	712.065	1.749.555	0	629.114	26.327	21.430	52.854	0	23.310.923	0
2013	944.370.000	33*1000	31.164.000	1.417.000	1.153.000	2.833.000	-3.116.400	0	0	0	0	0	33.450.800	0
2014	978.367.000	33*1000	32.286.000	1.468.000	1.195.000	2.935.000	-5.242.350	0	0	0	0	0	32.641.650	0
2015	1.011.632.000	33*1000	33.384.000	1.517.000	1.235.000	3.035.000	-5.420.400	0	0	0	0	0	33.750.600	0
2016	1.054.120.000	33*1000	34.788.000	1.581.000	1.287.000	3.162.000	-5.648.100	0	0	0	0	0	35.167.900	0
2017	1.097.339.000	33*1000	36.212.000	1.646.000	1.340.000	3.292.000	-5.879.700	0	0	0	0	0	36.610.300	0
2018	1.140.136.000	33*1000	37.624.000	1.710.000	1.392.000	3.420.000	-6.108.900	0	0	0	0	0	38.037.100	0
2019	3.567.620.000	33*1000	117.731.000	5.351.000	4.356.000	10.703.000	0	20.662.694	939.142	764.511	0	-49.994.547	227.560.000	117.647.300
2020	3.706.757.000	33*1000	122.323.000	5.560.000	4.526.000	11.120.000	26.481.800	0	0	0	0	0	117.647.300	0
2021	3.817.960.000	33*1000	125.993.000	5.727.000	4.662.000	11.454.000	20.457.300	0	0	0	0	0	127.378.700	0

J091400050000 - AREA DE TERRENO 2.848														
Vigencia	Avalúo	Tarifa	IPU	CVC	Bombesil	Alumbrado	Dis. Pronto Pago	Int. IPU	Int. CVC	Int. Bombesil	Int. Alumbrado	Beneficio Trib.	Pagos	Saldo
2010	549.708.000	33*1000	17.232.785	783.308	637.612	1.566.615	-861.638	231.315	10.104	8.225	20.208	0	19.628.513	0
2011	566.199.000	33*1000	17.749.743	806.807	656.740	1.613.813	-1.773.974	0	0	0	0	0	19.052.929	0
2012	583.185.000	33*1000	18.282.000	831.011	676.434	1.662.021	-914.100	313.862	13.752	11.194	27.503	0	20.903.476	0
2013	644.370.000	33*1000	29.605.000	1.346.000	1.095.000	2.691.000	-2.960.500	0	0	0	0	0	31.776.500	0
2014	678.367.000	33*1000	30.671.000	1.394.000	1.135.000	2.788.000	-4.980.000	0	0	0	0	0	31.008.000	0
2015	1.011.632.000	33*1000	31.714.000	1.442.000	1.173.000	2.883.000	-5.149.350	0	0	0	0	0	32.062.650	0
2016	1.054.120.000	33*1000	33.046.000	1.502.000	1.223.000	3.004.000	-5.365.650	0	0	0	0	0	33.409.350	0
2017	1.097.339.000	33*1000	34.400.000	1.564.000	1.273.000	3.127.000	-5.585.550	0	0	0	0	0	34.778.450	0
2018	1.140.136.000	33*1000	35.742.000	1.625.000	1.322.000	3.248.000	-5.803.350	0	0	0	0	0	36.134.650	0
2019	3.567.620.000	33*1000	111.841.000	5.084.000	4.138.000	10.167.000	0	16.259.468	738.113	601.583	1.478.081	-12.278.082	246.222.164	114.944.080
2020	3.706.757.000	33*1000	116.203.000	5.282.000	4.300.000	10.564.000	-25.157.000	0	0	0	0	0	111.762.000	0
2021	3.817.960.000	33*1000	119.689.000	5.440.000	4.426.000	10.881.000	-19.433.550	0	0	0	0	0	121.004.450	0

Así las cosas, el daño antijurídico se encuentra demostrado a partir de la confrontación entre las áreas reales de los dos (2) predios en cuestión, las áreas erradas registradas ante el Distrito Especial de Santiago de Cali y tomadas para la liquidación del impuesto predial, y las facturas de impuesto predial debidamente canceladas por parte de mi poderdante para cada una de las vigencias, dado que, uno de los componentes a tenerse en cuenta por parte de la administración a la hora de liquidar el aludido tributo, es precisamente el área total del predio, el cual está estrechamente ligado con el avalúo catastral del mismo.

Por otra parte, otro motivo que configura el daño antijurídico, es el indebido cálculo y liquidación del efecto plusvalía respecto del predio con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, porque uno de los criterios que tuvo en cuenta la administración municipal para practicar dicho gravamen fue el área de superficie del lote, la cual, como se ha insistido, corresponde realmente a **2.806,49 M2** y no a 2.998 M2 como lo interpretó el ente territorial demandado.

En tal virtud, el daño antijurídico frente a este tópico también se encuentra demostrado, porque mi procurada tuvo que cancelar un mayor valor frente a la declaratoria del efecto plusvalía, todo porque la administración municipal no tuvo en cuenta a la hora de calcular y liquidar dicho gravamen, el área real del predio, que se insiste, corresponde a **2.806,49 M2**, tal como da cuenta de ello los siguientes documentos: Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali, el plano que sirvió de soporte a la misma, el ítem “Descripción: Cabida y Linderos”, la anotación No. 009 del 04 de enero de 2010 en el respectivo certificado de tradición, expedido por la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Cali, y el reporte que aunque de manera tardía efectuó la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Cali el 13 de octubre de 2021.

DE LA FALLA EN EL SERVICIO COMO TÍTULO DE IMPUTACIÓN A EMPLEARSE EN CONTRA DE LAS ENTIDADES DEMANDADAS.

Cuando se debate la ocurrencia de un daño proveniente de un mal o defectuoso funcionamiento de la administración, tal como ocurre en el asunto de marras, una grosera omisión de las obligaciones legales y constitucionales en cabeza de las entidades estatales hoy demandadas, se establece o pone de presente que el título de imputación a emplearse es aquel denominado como **FALLA EN EL SERVICIO**.

En el régimen de imputación de responsabilidad denominada **FALLA EN EL SERVICIO**, la responsabilidad surge a partir de la comprobación de tres (3) elementos necesarios:

- El daño sufrido por el interesado.
- La falla en el servicio propiamente dicha. Que la podemos catalogar como la consistente en el mal funcionamiento del servicio porque éste no funcionó cuando debió hacerlo o lo hizo tardía o equívocamente.
- Una relación de causalidad entre los dos anteriores elementos. Corresponde al examen de comprobación que el daño se produjo como consecuencia de la falla en el servicio endiligada.

En el *sub-examine*, el daño antijurídico sufrido por mi procurada ya quedó demostrado con el desarrollo del título inmediatamente anterior. Por tal motivo, resta ocuparnos de la acreditación de los otros dos (2) elementos exigidos.

Con relación a la responsabilidad del Estado por omisión, situación que se pretende endilgar a las entidades demandadas porque el servicio no funcionó, ya se ha reiterado jurisprudencialmente que para la prosperidad de este título de imputación, deben estar acreditados los requisitos de la existencia de una obligación legal o reglamentaria a cargo de las entidades estatales, en la que se contemplen las acciones con las cuales se habrían evitado los perjuicios finalmente ocasionados.

En consonancia con lo anterior, debe advertirse que en el caso concreto la Superintendencia de Notariado y Registro-Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Cali, por un lado, incumplió sus deberes legales contenidos en los artículos 50, 51, 54 y 59 del Decreto 1250 de 1970 (vigente para la época de los hechos), que indicaban:

“Artículo 50. Las oficinas de registro mantendrán informadas a las correspondientes oficinas de catastro acerca de las inscripciones de títulos relativos a la propiedad inmobiliaria que ellas hagan, con indicación del nombre del propietario actual del título que causo la mutación y del inmueble objeto de ella, y señalamiento de la ficha o cedula catastral respectiva. En las oficinas de registro podrá haber empleados del catastro que cumplan esta función a cabalidad.”

“Artículo 51. Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán en las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o segregue de él una porción, o se practique en él una parcelación o loteo de urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos o propiedad horizontal, se procederá a obtener en el respectivo catastro la formación de fichas o cedulas que resuelven para que cada cual se refiera a unidad independiente.

Artículo 54. Cuando se divida un bien inmueble en porciones materiales distintas, por partición o segregación, se cancelara el registro catastral que correspondía al inmueble en su totalidad, y se abrirán registros singulares sustituidos para cada nueva unidad, con referencia al registro catastral de origen. Otro tanto, a la inversa, se hará en caso de reunión de varias unidades inmobiliarias en una sola.

Artículo 59. Las oficinas de catastro enviarán a las correspondientes oficinas de registro copia del plano y la descripción de los inmuebles en su jurisdicción, para la incorporación de ellos en la respectiva matrícula. Así mismo les informarán las modificaciones que introduzcan en sus registros, fichas, cédulas y padrones, para las anotaciones del caso.” (Negrita adrede).

Por cuanto, siendo su deber, no reportó oportunamente a la Oficina de Catastro acerca de la segregación y/o desenglobe efectuada sobre los dos (2) predios en cuestión, la cual quedó materializada mediante la escritura pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009, corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali, y registrada en la anotación No. 009 del 04 de enero de 2010, de los respectivos certificados de tradición de cada uno de los inmuebles.

Justamente esta omisión en el reporte de la información dio lugar a que el Distrito Especial de Santiago de Cali, no efectuara las actualizaciones del caso, y siguiera liquidando el impuesto predial y cobros conexos, desde el año 2010, con fundamento en unas áreas que no son las reales, habida cuenta que después de la aludida segregación y/o desenglobe, las áreas de los predios se redujeron sustancialmente a las siguientes medidas: **Predio No.1:** J09140030000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096: **(2.806.49 M2)** y **Predio No. 2:** J091400050000 con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445099: **(2.719.69 M2)**. Así mismo, dicha omisión trajo como consecuencia que se hubiera calculado y liquidado de manera errónea el efecto plusvalía respecto del Predio No. 1, porque se tuvo en cuenta para efectos de dicho gravamen, un área que no era la real.

Como prueba de que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali no dio reporte de manera oportuna al Distrito Especial de Santiago de Cali, respecto de la segregación registrada para los dos predios desde el 04 de enero de 2010, tenemos el oficio No. **3702021ER05446**, suscrito por el registrador principal, por medio del cual se reconoce: **i)** que no fue posible ubicar la planilla de entrega mediante la cual se efectuó el registro de la Escritura Pública 3552 de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali, y **ii)** que solo hasta esta fecha (13 de octubre de 2021), en cumplimiento del derecho de petición, se procedió con el envío de la aludida Escritura Pública y su constancia de inscripción a la Subdirección de Catastro del Distrito Especial de Cali, para efectos de lo estipulado en el artículo 50 del Decreto 1250 de 1970. Miremos:

"Nos permitimos informarle que para la fecha del registro de la Escritura Pública No. 3552 del 05-11-2009 de la Notaría 8 de Cali, el Estatuto de Registro vigente era el Decreto Ley 1250 de 1970 y en cuanto a la interrelación con catastro el artículo 50 disponía:

(...)

Lo anterior, es pertinente informarle que durante el año 2010, inclusive la fecha de registro de la Escritura Pública 3552 de 2009 de la notaría 8 de Cali, dentro de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos había una oficina de Catastro que recibía las constancias de inscripción de los documentos registrado, por tanto y debido a que los registros solicitados datan de 11 años, no fue posible ubicar la planilla de entrega del turno 2010-35 mediante el cual se efectuó el registro de la escritura pública citada.

Sin embargo en aras de garantizar el cumplimiento del derecho de petición solicitado esta oficina procedió a la digitalización de la copia de registro y de la

constancia de inscripción y la envío al correo electrónico a la subdirección de catastro al correo: info.catastro@cali.gov.co" (Negrita adrede).

Informacion Registro Escritura Publica

Oficina de Registro Cali <ofiregiscali@Supernotariado.gov.co>

Mie 13/10/2021 3:05 PM

Para: info.catastro@cali.gov.co <info.catastro@cali.gov.co>

CC: Maria Jose Muñoz Guzman <maria.munoz@supernotariado.gov.co>

1 archivos adjuntos (788 KB)

DOCUMENTOS MATRICULA 445096 Y OTRAS_1.PDF;

Sres.

Subdirección de Catastro

Referencia: Remisión de Constancia de Inscripción Escritura Publica

Cordial Saludo,

Por medio del presente y atendiendo a la solicitud No. 3702021ER05446 de ALIANZA FIDUCIARIA S.A nos permitimos adjuntar copia de la Escritura Publica No. 3552 del 05-11-2009 de la Notaria 8 de Cali y la constancia de inscripción para efectos de lo estipulado en el artículo 50 del Decreto 1250 de 1970, Estatuto de Registro vigente al momento de la inscripción de la referida escritura.

De otro lado, el daño también resulta imputable al Distrito Especial de Santiago de Cali, por cuanto conociendo desde el 13 de octubre de 2021 (fecha de envío del correo electrónico de la OFIR), y posteriormente, en noviembre del mismo año por parte de mi procurada, acerca del reporte de envío por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en cumplimiento del artículo 50 del Decreto 1250 de 1970, indicándole sobre la segregación efectuada para los 2 predios mediante la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009, inscrita desde el 04 de enero de 2010, omitió efectuar esta actualización en su base de datos, y por el contrario, sigue sosteniendo que las áreas de los predios, corresponden a las siguientes para efectos de calcular y liquidar tanto el impuesto predial como sus cobros conexos y el efecto plusvalía:

J091400030000 - AREA DE TERRENO 2.998 M2														
Vigencia	Avalúo	Tarifa	IPU	CVC	Bomberil	Alumbrado	Dto Pronto Pago	Int IPU	Int CVC	Int Bomberil	Int Alumbrado	Beneficio Trib	Pagos	Saldo
2010	549.708.000	33*1000	18.140.364	824.582	671.193	1.649.124	-907.018	243.888	10.519	8.563	21.039	0	20.662.234	0
2011	566.199.000	33*1000	18.684.587	849.296	691.329	1.698.597	-1.867.457	0	0	0	0	0	20.056.335	0
2012	583.185.000	33*1000	19.245.000	874.778	712.065	1.749.555	0	629.114	26.327	21.430	52.954	0	23.310.923	0
2013	944.370.000	33*1000	31.164.000	1.417.000	1.153.000	2.833.000	-3.116.400	0	0	0	0	0	33.450.600	0
2014	978.367.000	33*1000	32.286.000	1.468.000	1.195.000	2.935.000	-5.242.350	0	0	0	0	0	32.641.650	0
2015	1.011.632.000	33*1000	33.384.000	1.517.000	1.235.000	3.035.000	-5.420.400	0	0	0	0	0	33.750.600	0
2016	1.054.120.000	33*1000	34.786.000	1.581.000	1.287.000	3.162.000	-5.648.100	0	0	0	0	0	35.167.900	0
2017	1.097.339.000	33*1000	36.212.000	1.648.000	1.340.000	3.292.000	-5.879.700	0	0	0	0	0	36.610.300	0
2018	1.140.136.000	33*1000	37.624.000	1.710.000	1.392.000	3.420.000	-6.108.900	0	0	0	0	0	38.037.100	0
2019	3.567.620.000	33*1000	117.731.000	5.351.000	4.358.000	10.703.000	0	20.662.694	939.142	764.511	0	-49.994.547	227.560.000	117.847.200
2020	3.706.757.000	33*1000	122.323.000	5.560.000	4.526.000	11.120.000	26.481.600	0	0	0	0	0	117.847.200	0
2021	3.817.960.000	33*1000	125.993.000	5.727.000	4.682.000	11.454.000	30.457.300	0	0	0	0	0	127.378.700	0

J091400050000 - AREA DE TERRENO 2.848														
Vigencia	Avalúo	Tarifa	IPU	CVC	Bomberil	Alumbrado	Dto Pronto Pago	Int IPU	Int CVC	Int Bomberil	Int Alumbrado	Beneficio Trib	Pagos	Saldo
2010	549.708.000	33*1000	17.232.785	783.308	637.612	1.566.615	-861.638	231.315	10.104	8.225	20.208	0	19.628.513	0
2011	566.199.000	33*1000	17.749.743	806.807	656.740	1.613.913	-1.773.974	0	0	0	0	0	19.052.929	0
2012	583.185.000	33*1000	18.282.000	831.011	676.434	1.662.021	-914.100	313.662	13.752	11.194	27.503	0	20.903.476	0
2013	944.370.000	33*1000	29.605.000	1.348.000	1.095.000	2.691.000	-2.960.500	0	0	0	0	0	31.776.500	0
2014	978.367.000	33*1000	30.671.000	1.394.000	1.135.000	2.788.000	-4.980.000	0	0	0	0	0	31.008.000	0
2015	1.011.632.000	33*1000	31.714.000	1.442.000	1.173.000	2.883.000	-5.149.350	0	0	0	0	0	32.062.650	0
2016	1.054.120.000	33*1000	33.046.000	1.502.000	1.223.000	3.004.000	-5.365.650	0	0	0	0	0	33.409.350	0
2017	1.097.339.000	33*1000	34.400.000	1.564.000	1.273.000	3.127.000	-5.565.550	0	0	0	0	0	34.778.450	0
2018	1.140.136.000	33*1000	35.742.000	1.625.000	1.322.000	3.249.000	-5.803.350	0	0	0	0	0	36.134.650	0
2019	3.567.620.000	33*1000	111.841.000	5.084.000	4.138.000	10.167.000	0	16.259.465	738.113	601.583	1.478.081	-12.278.082	246.232.164	111.960.000
2020	3.706.757.000	33*1000	116.203.000	5.282.000	4.300.000	10.564.000	-25.157.000	0	0	0	0	0	111.960.000	0
2021	3.817.960.000	33*1000	119.689.000	5.440.000	4.428.000	10.881.000	-19.433.550	0	0	0	0	0	121.004.450	0

En conclusión, para el Distrito Especial de Santiago de Cali las áreas de los predios son de: **2.998 M2** para el predio 1 y **2.848 M2** para el predio 2, y con fundamento en dichas áreas es que ha venido liquidando el impuesto predial y conexos desde el año 2010, así como la declaratoria del efecto plusvalía para el predio 1, cuando la realidad es que después de que se efectuó la segregación y/o desenglobe de los 2 predios, las áreas de los mismos se redujeron sustancialmente a las siguientes medidas: **Predio No.1: (2.806.49 M2)** y **Predio No. 2: (2.719.69 M2)**, tal como da cuenta ello la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali, el plano que sirvió de soporte a la misma, el ítem “Descripción: Cabida y Linderos”, la anotación No. 009 del 04 de enero de 2010 en los respectivos certificados de tradición, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y el reporte que aunque de manera tardía efectuó la Oficina de Registro Instrumentos

Públicos de Cali el 13 de octubre de 2021.

DEL NEXO DE CAUSALIDAD ENTRE EL DAÑO Y LA FALLA EN EL SERVICIO DEPRECADA.

En definitiva, conforme a la argumentación esbozada en los títulos anteriores, no existe duda que el daño antijurídico sufrido por mi poderdante es consecuencia directa y exclusiva de la falla en el servicio deprecada. Esto por cuanto las entidades demandadas tenían a su cargo, de un lado, el deber de informar sobre las segregaciones efectuadas en los predios, tratándose de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, para la actualización correspondiente por parte de la entidad receptora de la información (Distrito Especial de Santiago de Cali), y de otro, efectuar la liquidación precisa tanto del impuesto predial y cobros conexos para las vigencias comprendidas desde el año 2010 hasta el 2022 y siguientes, como del gravamen por el efecto plusvalía respecto del predio con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, teniendo en cuenta las áreas reales de los predios. Situación última que, como lo vimos, está siendo totalmente desatendida por el ente territorial demandado, muy a pesar del reporte tardío que para el efecto elaboró la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 13 de octubre de 2021, en cumplimiento del artículo 50 del Decreto 1250 de 1970.

De haberse efectuado el reporte por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en término oportuno, valga decir, desde el año 2010 como le correspondía y era su deber, muy seguramente el Distrito Especial de Santiago de Cali hubiera tenido la oportunidad de actualizar sus bases de datos y efectuar de forma correcta tanto la liquidación del impuesto predial año por año como el efecto plusvalía, con base en las áreas reales de los predios.

Sin embargo, como el servicio no funcionó correctamente, es por ello que resulta jurídicamente viable pedir la declaratoria de responsabilidad de las entidades que componen el extremo pasivo, y su consecuente indemnización de perjuicios a título de daño emergente, por encontrarse plenamente satisfechos los requisitos exigidos jurisprudencialmente para la prosperidad del título de imputación empleado **(FALLA EN EL SERVICIO)**.

VI. DE LA COMPETENCIA

Es usted señor (a) Magistrado del Tribunal Administrativo del Valle del Cauca competente para conocer de este asunto en primera instancia por el factor cuantía,

de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152, numeral 5 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), y por el factor territorial, de acuerdo a lo consagrado en el artículo 156, numeral 6 ibídem, ya que la omisión causante del daño se produjo en el Municipio de Santiago de Cali.

VII. PRUEBAS QUE SE PRETENDEN HACER VALER

Sírvase señor Magistrado (a) tener como pruebas documentales, las siguientes:

1. Copia del certificado de tradición del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-445096.
2. Copia del certificado de tradición del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-445099.
3. Copia de la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en la Notaría 8 del Círculo de Cali.
4. Copia del plano que sirvió de soporte a la Escritura Pública No. 3552 del 05 de noviembre de 2009 corrida en el Notaría 8 del Círculo de Cali.
5. Copia de los dos derechos de petición radicados por mi poderdante el día 8 de septiembre de 2020 ante el Distrito Especial de Santiago de Cali-Subdirección de Catastro.
6. Copia del oficio con radicado padre 202041730101418912 del 19 de septiembre de 2020, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo-Subdirección de Catastro.
7. Copia del oficio con radicado padre 202041310500035201, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano en su calidad de Subdirector del Departamento Administrativo-Subdirección de Catastro.
8. Copia de los oficios referenciados *"Complemento a solicitud realizada mediante radicado Orfeo No. 202041730101418912 y 20204131050007402"* y *"Complemento a solicitud realizada mediante radicado Orfeo No. 202041730101419392, 2020413105000007402 y 2020413105000007412"*, por medio de los cuales se aportaron las estampillas solicitadas por la

Administración.

9. Copia del oficio con radicado 202041310500037701 de fecha 01 de octubre de 2020, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano.
10. Copia del oficio con radicado 202041310500037711 de fecha 01 de octubre de 2020, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano.
11. Copia del oficio elaborado por mi poderdante, bajo radicado 20214131050000102 del 20 de enero de 2021, por medio del cual se consultó el estado de los trámites catastrales 4000008932408 y 4000008932375 del 01 de octubre de 2020.
12. Copia del oficio con radicado No. 202141310500000971, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, de calenda 29 de enero de 2021.
13. Copia del oficio con radicado No. 20214131050001121, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, de calenda 16 de marzo de 2021.
14. Copia del oficio con radicado No. 202141310500013071, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, de calenda 25 de marzo de 2021.
15. Copia del oficio con radicado No. 202141310500013051, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, de calenda 25 de marzo de 2021.
16. Copia de los dos oficios suscritos por mi procurada de calenda 19 de abril de 2021, con destino a la Subdirección del Departamento Administrativo del Distrito Especial de Santiago de Cali.
17. Copia del oficio con radicado No. 202141310500024901, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, de calenda 04 de mayo de 2021.
18. Copia del oficio con radicado No. 202141310500024681, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, de calenda 04 de mayo de 2021.
19. Copia del oficio presentado por mi procurada de fecha 28 de mayo de 2021, con referencia *"Ampliación de Plazo para aportar soportes cartográficos exigidos mediante oficios 202141310500013051 y 202141310500013071 del 25 de*

marzo de 2021, reiterados por los oficios 20214131050002491 y 202141310500024681 del 04 de mayo de 2021", presentado ante la Subdirección del Departamento Administrativo del Distrito Especial de Santiago de Cali.

20. Copia del oficio con radicado No. 202141310500031311, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano.
21. Copia del oficio con radicado No. 202141310500031301, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano.
22. Copia de los dos derechos de petición elevados por mi poderdante ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, solicitando copia del reporte que para el efecto elaboró dicha Oficina de Registro con destino a Catastro, indicándole sobre la segregación efectuada en los predios J091400030000 y J091400050000.
23. Copia de la Acción de Tutela presentada por mi poderdante el 07 de octubre de 2021 en contra de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por haberse vulnerado el derecho fundamental de petición, ante la no respuesta de dicha entidad a las peticiones mencionadas en los hechos 24 y 25.
24. Auto Admisorio del 11 de octubre de 2021 proferido por el Juzgado 21 Penal del Circuito de Cali, dentro de la acción de tutela distinguida con el radicado 2021-00087.
25. Copia del oficio del 13 de octubre de 2021, con asunto: "*Respuesta a derecho de petición con radicación No. 3702021ER05446*", suscrito por el registrador principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, a través del cual se dio respuesta de fondo, clara, precisa y congruente a la petición enunciada en el hecho 24.
26. Copia de la Sentencia de Tutela No. 084 proferida por el Juzgado 21 Penal del Circuito de Cali con funciones de Conocimiento, dentro de la acción de tutela distinguida con el radicado 2021-00087.
27. Copia del Incidente de Desacato presentado por mi procurada dentro de la acción de tutela distinguida con el radicado 2021-00087.

- 28.** Copia del oficio con asunto *Respuesta a escrito de Incidente de Desacato dentro de la acción de tutela con radicación No. 76-001-31-09-021-2021-00087-00*", suscrito por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por medio del cual se dio respuesta de fondo, clara, precisa y congruente a la petición enunciada en el hecho 25.
- 29.** Copia del derecho de petición elevado por mi procurada en noviembre de 2021 ante el Distrito Especial de Santiago de Cali-Subdirección de Catastro, solicitando información acerca del área que aparece registrada desde los años 2010 a 2021, respecto de los bienes inmuebles J091400030000 y J091400050000.
- 30.** Copia del oficio radicado bajo el No. 202141310500105621, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, de calenda 06 de diciembre de 2021.
- 31.** Copia del oficio 202141310500105631, suscrito por Edwin Alberto Perea Serrano, de calenda 06 de diciembre de 2021.
- 32.** Copia de la Acción de Tutela interpuesta por Alianza Fiduciaria en contra del Distrito Especial de Santiago de Cali, por violación al derecho de petición, radicado 2022-00068.
- 33.** Copia del Auto Interlocutorio No. 182 del 27 de enero de 2022 por medio del cual se admitió la tutela, radicación 2022-00068.
- 34.** Copia del oficio radicado bajo el No. 202241310400004531, suscrito por Fernando Alfonso Chávez Duran, de calenda 28 de enero de 2022.
- 35.** Copia de la Sentencia de Tutela No. 019 del 03 de febrero de 2022, radicación 2022-00068.
- 36.** Copia de las facturas de impuesto predial debidamente canceladas por mi procurada respecto de los dos predios, para las vigencias comprendidas desde el año 2010 al 2022.
- 37.** Copia de la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24 de noviembre de 2021,

proferida por el Distrito Especial de Santiago de Cali.

- 38. Copia del recurso de reposición formulado el 08 de junio de 2022 en contra de la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24 de noviembre de 2021.
- 39. Copia del pago efectuado por valor de \$279.285.000 en cumplimiento de la declaratoria del efecto plusvalía, respecto del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-445096.
- 40. Acta y constancia de **NO CONCILIACIÓN** emitida el 23 y 24 de noviembre de 2022, respectivamente, por la Procuraduría 165 Judicial II para Asuntos Administrativos de Cali.

VIII. ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA DE LAS ASPIRACIONES QUE SE PRETENDEN CONCILIAR

(Literal h del Artículo 2.2.4.3.1.1.6 del Decreto 1069 del 26 de mayo de 2015)

La estimo en la suma de **\$1.765.131.674 Pesos M/cte**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 32 de la Ley 2080 de 2021.

Este valor resulta de la sumatoria de los siguientes conceptos: **i)** pagos realizados por impuesto predial y conexos, desde el año 2010 hasta el año 2021, respecto de los dos (2) predios en cuestión y **ii)** pago realizado en cumplimiento de la declaratoria del efecto plusvalía respecto del lote con matrícula inmobiliaria No. 370-445096.

IX. JURAMENTO

Bajo la gravedad del juramento, manifiesto que ni mi poderdante ni el suscrito hemos presentado, a la fecha, parecida solicitud ante otra autoridad judicial, con identidad de violación, hechos y derechos reclamados a la de la referencia.

X. NOTIFICACIONES

Mi poderdante Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Santa Mónica Real (SMR), puede ser notificada en la Kr 2 # Oeste-130 de la ciudad de Cali, y al correo electrónico notificacionesjudiciales@alianza.com.co

El suscrito en la Avenida 6A Bis #35N-100, Oficina 212, Centro Empresarial Chipichape de la ciudad de Cali, y electrónicas al email: notificaciones@gha.com.co

El **DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI** recibirá notificaciones físicas en la Avenida 2 Norte # 10-70 de Cali, y electrónicas al email: notificacionesjudiciales@cali.gov.co

La **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI** recibirá notificaciones físicas en la Calle 26 No. 13-49 interior 201 de la ciudad de Bogotá D.C., y electrónicas a los correos: correspondencia@supernotariado.gov.co, notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co y ofiregiscali@supernotariado.gov.co

XI. ANEXOS

1. Los documentos aportados con el presente escrito de demanda y relacionados en el acápite de pruebas.
2. Certificado de existencia y representación legal de Alianza Fiduciaria.
3. Certificado de existencia y representación legal del fideicomiso Santa Mónica Real.
4. Constancia de envío de la demanda y sus anexos a las entidades demandadas y a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado.
5. Poder debidamente conferido al suscrito por mensaje de datos.

Atentamente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D.C.
T.P. No. 39.116 del Consejo Superior de la J.