

República de Colombia
Tribunal Administrativo de Antioquia



Sala Segunda de Oralidad
Magistrada Ponente: Gloria María Gómez Montoya

MEDELLÍN, 22 DE JULIO DE 2022

MEDIO DE CONTROL	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DE DERECHO -EXPROPIACIÓN VÍA ADMINISTRATIVA-
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00
INSTANCIA	PRIMERA
PROVIDENCIA	ST- 68
DECISIÓN	NIEGA PRETENSIONES
ASUNTO	Prueba pericial como medio de convicción en el proceso para probar situaciones que requieren especiales conocimientos técnicos, y cuyo conocimiento es ajeno al del juzgador.

El señor ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO, actuando a través de apoderado, demanda en acción especial de nulidad y restablecimiento del derecho -expropiación- al MUNICIPIO DE MEDELLÍN y a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-.

1. ANTECEDENTES

1.1. La demanda (fls. 1 a 5)

Los demandantes pretenden que se declare la nulidad de los siguientes actos administrativos:

- Resolución No. GG 954 del 31 de diciembre de 2014, y la modificatoria GG 507 del 16 de junio de 2014, proferidas por

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

la gerente General de la Empresa de Desarrollo Urbano EDU, entidad adscrita al Municipio de Medellín, por medio de los cuales se ordenó y configuró la expropiación del inmueble de propiedad del demandante.

Como consecuencia de tal declaración, solicita a título de restablecimiento del derecho:

- Que se restablezca al demandante sus derechos y se condene al Municipio de Medellín y la EDU, ordenando elevar el precio indemnizatorio que fijó la Empresa de Desarrollo Urbano, por los valores que a continuación se indican:

“2.1.- Por concepto del valor total aún pendiente de pago de las construcciones, en los inmuebles referidos, la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/L (55'000.000), o lo que en su defecto se acredite.

2.2.- Por concepto del valor del lote la suma de \$10'000.000 (diez millones de pesos) o lo que en su defecto se acredite.

2.3. Por concepto de lucro cesante la suma de los intereses moratorios variables a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera desde el 18 de febrero del 2013, hasta que se haga el pago del valor completo de la indemnización.

(Sentencia No. C-153 de 1994, MP Dr. Alejandro Martínez Caballero, Corte Constitucional)

2.4. Que se solicite al Municipio de Medellín el pago de la cuota parte que le corresponda por los gastos adicionales de escrituración, rentas y la totalidad del registro de la escritura en instrumentos públicos.

2.5.- Que se solicite por perjuicios morales la suma que se determinen de acuerdo a la magnitud de los mismos.”

Lo anterior, porque el demandante era el propietario del inmueble ubicado en el barrio Aranjuez de Medellín, con Matrícula Inmobiliaria No. 01N 434168, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona Norte ubicado en la carrera 52 No. 92-127, INT. 147, el cual fue expropiado por vía administrativa mediante los actos administrativos demandados.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Afirma que la indemnización ofrecida a los propietarios por el inmueble fue tasada en un valor total de \$68'281.300, por la empresa AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A., entidad que presta los servicios a la EDU.

Que para determinar el valor de la indemnización la entidad evaluadora tuvo en cuenta criterios subjetivos y amañados, sin hacer un estudio serio y objetivo, ni consultar los intereses de la comunidad.

Que el precio pagado al propietario fue irrisorio, pues no se tuvo en cuenta la integridad de factores como características físicas de topografía, forma, tamaño afectaciones y tipología de la construcción, así como redes de infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, entre otros.

Agrega que el avalúo de Valorar tenía más de un año de realizado por lo cual no tiene vigencia ni validez según el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, además debía especificar el método utilizado para el avalúo y el valor comercial independiente del valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuese el caso.

Que presentó recurso de reposición contra la Resolución que dispuso la expropiación, pero fue confirmada mediante Resolución GG 125 del 23 de febrero de 2015.

Considera que la suma ofrecida no le permite adquirir una vivienda en otro barrio de categoría similar o mejor y desconoce los perjuicios causados, considerando que a los inmuebles se les fijó un costo por debajo de su valor comercial, lo cual constituye una "lesión enorme"; y no se reconoció indemnización por lucro cesante, ni por daños morales sufridos especialmente por el arraigo de los años que llevaba allí y donde levantó su familia.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLIN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Por último, indica que el demandante se vio obligado a recibir la suma reconocida por la entidad, sin embargo, considera que es injusto.

- CONCEPTO DE VIOLACIÓN (fls. 39 a 40)

Invoca como fundamentos de derecho de las pretensiones el artículo 2 y 71 de la Ley 388 de 1997, artículo 39 de la Ley 9 de 1989, la Ley 1437 de 2011.

En cuanto al concepto de violación reitera lo expuesto por las Cortes, en el sentido de señalar que la administración no puede actuar caprichosamente y cita auto del 9 de marzo de 1971 de la Sala Plena de lo Contencioso Administrativo.

Considera que no basta la existencia de un motivo para justificar el acto administrativo sino que debe ser real y serio, adecuado o suficiente, es decir, tener capacidad para justificarlo dentro de la idea de satisfacer el interés general o público, sin afectar los derechos fundamentales de los particulares.

Alega, que las resoluciones del EDU son insuficientes, falta de motivos, de demostración técnica y afectan notoriamente los intereses de los afectados y especialmente del demandante, por lo cual pide que se reajuste el precio indemnizatorio.

Que no existe equidad ni igualdad de criterios en la valoración para avaluar, pues considera que deben tenerse en cuenta las normas de reasentamiento de la comunidad e indemnizaciones justas, según la comisión de San José de Costa Rica, Ley 16 de 1972, artículo 21.

Agrega que no se tuvieron en cuenta los principios 6, 7 y 8 de la ONU acerca de otorgar en casos como éste, viviendas dignas, ni se

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

tuvieron en cuenta las normas internacionales que protegen los derechos humanos.

El Decreto 1420 de 1998, en su artículo 27, estipula que en los casos en que se trate de un inmueble con carácter de vivienda de interés social, se debe tener en cuenta la totalidad del inmueble incluyendo tanto el terreno, como la construcción o mejora y el avalúo fue ambiguo en este sentido.

Finalmente, indica que no se tuvieron en cuenta los parámetros para la elaboración de avalúos fijados en la Resolución No. 898 de 2014 del instituto Agustín Codazzi.

1.2.- TRÁMITE PROCESAL

Una vez admitida la demanda¹, se ordenó la notificación a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU- y al MUNICIPIO DE MEDELLÍN.

Mediante auto del 18 de abril de 2016, se admitió el llamamiento en garantía², el 08 de abril de 2017³ se decretaron las pruebas dentro del proceso, y, mediante auto del 01 de abril de 2019 se corrió traslado para alegar. –folio 401-.

1.3.- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA (Fl. 54 y ss.)

1.3.1.- La Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, se opuso a todas las pretensiones de la demanda con fundamento en lo siguiente:

Frente a los hechos, consideró que el precio indemnizatorio fijado en \$68’281.300, fue fijado de conformidad con el avalúo comercial

¹ Folio 41
² Folios 30 a 31 del cuaderno de llamamiento en garantía.
³ Folio 340 a 341

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

No. V11 12 1145 del 28 de noviembre de 2012, revisado y ratificado el día 22 de febrero de 2013 por la empresa Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar S.A.

La empresa Valorar S.A. actúa como contratista de la EDU con ocasión del contrato No. 371 de 2012, por lo tanto Valorar es la empresa encargada y debidamente facultada para realizar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles involucrados dentro de la zona a intervenir, para la construcción del proyecto de utilidad pública denominado "Conexión Occidente Oriente al norte de la ciudad con el puente viaducto sobre el río Medellín puente 93-94 (Aranjuez Castilla) Madre Laura Montoya Upegui"

Que la EDU, en cumplimiento del artículo 58 de la Constitución, adelantó la expropiación por vía administrativa del inmueble y para determinar el valor de la indemnización se sujetó a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008. Además, desde el comienzo del proceso de adquisición contó con un equipo social, técnico y jurídico a disposición del propietario, para encontrar diferentes alternativas de vivienda de reposición, con las cuales se esperaba mitigar toda clase de impacto social inesperado, pero dicho ofrecimiento no fue aceptado por parte del demandante.

Que Valorar S.A. se basó en todos los criterios, parámetros y lineamientos previstos en la Ley, teniendo en cuenta además, las áreas del inmueble certificadas por la Subsecretaría de Catastro Municipal (entidad competente) según lo establecido en el decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Que en cuanto a los daños y perjuicios a los que hace alusión, solo en el proceso de expropiación por vía judicial puede solicitarse la indemnización por daño emergente y lucro cesante, sin embargo, en el caso no aplica puesto que el Municipio de Medellín realizó el proceso de expropiación vía administrativa.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESUS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Que el Municipio de Medellín, reconoce una serie de compensaciones, basado en la norma que lo faculta, sin embargo, está condicionado por el artículo 1 y 2 del Decreto Municipal No. 543 del 15 de marzo de 2013, disposición especial en cuanto al pago en el sentido de señalar incompatible el reconocimiento económico con la indemnización decretada en los procesos de expropiación judicial o administrativa, salvo que iniciado el proceso de expropiación el propietario acepte la oferta de compra y se concrete la enajenación voluntaria.

Que la EDU dentro del programa Renovando Ciudad para la Gente, ofrece la posibilidad de obtener una vivienda digna, cumpliendo con los estándares mínimos de habitabilidad, es decir, con acceso a los servicios públicos domiciliarios, tal cual lo ha señalado la H. corte Constitucional en Sentencia T 055 de 2011 y garantiza el derecho al retorno, lo que hace posible que las condiciones socio-económicas no desmejoren y no haya un desplazamiento por obra pública.

Afirma que, la vigencia de un año de los avalúos preceptuada en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, se cumplió a cabalidad, ya que en dicha vigencia se notificó el acto administrativo contentivo de la oferta de compra.

Que el avalúo comercial es del 28 de noviembre de 2012, la Resolución de oferta de compra es del 11 de enero de 2013 y la notificación se realizó el 21 de enero de 2013. Asimismo, el referido avalúo elaborado por la empresa VALORAR S.A., se llevó a cabo cumpliendo con los lineamientos establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Que de conformidad con la Resolución 898 del IGAC, la adquisición de predios de la Alcaldía a través de la EDU para el proyecto "Puente Madre Laura Montoya Upegui", se implementaron planes de gestión social por medio del Decreto 543 de 2013, modificando el

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Decreto 965 de 2014 los cuales incluyeron reconocimientos económicos por daño emergente y lucro cesante.

El daño emergente fue atendido por las siguientes compensaciones: de traslado, de trámites legales, de trámites legales de vivienda de reposición, por gastos de escolarización y, el lucro cesante se encuentra contenido en la compensación por impacto económico.

Que el Municipio de Medellín, no puede efectuar reconocimiento alguno sin que obre prueba de que el presunto perjuicio fue causado y, al demandante le corresponde probar dentro del proceso los daños morales que alega haber sufrido.

El dinero producto de la indemnización fue puesto a disposición del señor Orlando de Jesús Ocampo Castro, en la Tesorería de la Entidad, por el término de 10 días, de conformidad con lo previsto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997, vencido el término sin que el dinero fuese retirado por el particular expropiado, se procedió a consignar el valor de la indemnización en la cuenta No. 800037800 del Banco Agrario.

Por lo tanto, considera que las pretensiones no tienen vocación de prosperidad, pues carecen de soporte probatorio ya que el demandante solo se limita a manifestar su inconformidad con un avalúo que fue realizado por una empresa idónea, en cumplimiento de la normatividad que regula la materia y con el método de costo de reposición según el artículo 3 de la Resolución antes citada.

Agrega que, no existe prueba de los daños y perjuicios alegados por el demandante y que éste no tiene derecho al reconocimiento de ninguno de los valores reclamados, porque el avalúo que sirvió de soporte para la elaboración de los actos administrativos fue efectuado por entidad idónea y según la normatividad vigente.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

El método utilizado para determinar el valor de la construcción es el de reposición y con él, se busca establecer el valor comercial del inmueble a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y calificarlo por su estado de conservación y su edad.

Explica que, el valor del lote de terreno, resulta de aplicar correctamente las disposiciones establecidas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

Concluye que no hay lugar al pago de lucro cesante, porque los valores establecidos por la empresa VALORAR S.A. son los correctos y, tampoco hay lugar al pago de los trámites legales, toda vez que se ha realizado la adquisición por el procedimiento de expropiación por vía administrativa.

Finalmente indica que, de existir un perjuicio moral, debe ser probado.

1.3.2. El Municipio de Medellín (folios 258 a 263)

Solicita no acceder a las pretensiones, en los siguientes términos:

En primer lugar, considera que no es procedente la demanda de nulidad de las resoluciones GG 507 del 16 de junio de 2014, toda vez que ésta modifica la Resolución GG 0051 del 11 de enero de 2013 “mediante la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa y se formula una oferta de compra”.

Por lo tanto, dicha resolución constituye un acto de trámite expedido previo a la resolución 954 del 31 de diciembre de 2014 que dispuso la expropiación de los bienes para ser destinados a la construcción del Puente Madre Laura Montoya Upegui.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Alega que el demandante deberá probar el mayor valor relacionado con el inmueble, pues el valor del mismo goza igualmente de presunción de legalidad.

Que no se presentaron con el escrito de la demanda pruebas que demuestren que, en el tiempo de la realización del avalúo cuestionado, en el sector se hubieran presentado ofertas o transacciones con un valor por metro cuadrado superior al señalado en el avalúo realizado por VALORAR S.A., como tampoco se prueban los supuestos perjuicios reclamados por el demandante.

1.4.- De los llamamientos en garantía.

1.4.1.- La COMPAÑÍA ASEGURADORA DE FIANZAS S.A. CONFIANZA S.A., contestó la demanda y el llamamiento en garantía en los siguientes términos:

Frente a los hechos de la demanda dice que no le consta como quiera que se refiere a situaciones de la cual la aseguradora no hizo parte.

Frente a los hechos del llamamiento en garantía, indica que la EDU, no presentó un fundamento fáctico de acuerdo al ordenamiento legal.

Agrega que el 21 de septiembre de 2012, Confianza S.A. expidió la póliza No. 05 GU092975, Certificado No. 05 GU0150121 denominada Garantía Única de Seguros de Cumplimiento en favor de entidades estatales, con el objeto de "Amparar el pago de los perjuicios derivados del incumplimiento derivados de la ejecución del contrato No. 371 de 2012, cuyo objeto es la realización de avalúos comerciales para la adquisición de lotes de terreno, inmuebles, mejoras y unidades productivas de conformidad a la Ley

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

9 de 1989, Ley 388 de 1997”. Las condiciones de dicha póliza fueron:

Póliza Número	05 GU0092975	
Certificado	05 GU150121	
Tomador	EDU	
Asegurado	EDU	
Fecha de Expedición	21 de septiembre de 2012	
Vigencia	17 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre 2015	
Objeto	Amparar el pago de los perjuicios derivados del incumplimiento derivados de la ejecución del Contrato No. 371 de 2012, cuyo objeto es la realización de avalúos comerciales para la adquisición de lotes de terreno, inmuebles, mejoras y unidades productivas de conformidad con la Ley 9 de 1989, Ley 388/97...	
Valor asegurado total	\$99.000.000	
Amparos	Vigencia	Valor
Cumplimiento del contrato	17-09-12 al 30-06-13	\$33.000.000
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones	17-09-12 al 31-12-15	\$33.000.000
Calidad del servicio	17-09-12 al 31-12-13	\$33.000.000

Posteriormente, se expidieron varios certificados de modificación en vigencias y valores asegurados, mediante certificado 05 GU177263, en el cual se pactó que “el amparo de calidad de servicio otorgado mediante la presente póliza, inicio vigencia por el término de un (1) año a partir del 26 de diciembre de 2013”, quedando los amparos con las siguientes características:

Amparos	Vigencia	Valor
Cumplimiento del contrato	26-12-2013 al 30-06-2014	\$49.300.000
Pago de salarios, prestaciones sociales e	26-12-2013 al 26-12-2016	\$49.300.000

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

indemnizaciones		
Calidad del servicio	26-12-2013 al 26-12-2014	\$49.300.000

La aseguradora únicamente estaría obligada al pago de los perjuicios derivados del incumplimiento de la ejecución del Contrato No. 371 de 2012, cuyo objeto es la realización de avalúos comerciales para la adquisición de lotes de terreno, inmuebles, mejoras y unidades productivas, fecha en que inició su vigencia el amparo de cumplimiento de contrato, pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones, y calidad de servicio.

La EDU en el escrito de llamamiento en garantía, no elevó petición, declaración o condena alguna en contra de la aseguradora. Además, que la responsabilidad de la aseguradora se circunscribe a los límites del valor asegurado y con sujeción a lo estipulado por las partes en las condiciones generales del seguro.

Como **excepciones** propuso las siguientes:

- **Inepta demanda.** porque no se demandaron la totalidad de los actos administrativos, como GG0051 del 11/01/2013, diligencias de enajenación expropiación y oferta de compra; y la GG00125 del 23/02/2015, por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición.
- **Falta de prueba de los perjuicios que se pretenden a título de lucro cesante y daño moral,** razón por la cual deberán desestimarse dichas pretensiones.
- **Cumplimiento de las obligaciones del contratista garantizado/ consecuente inexigibilidad de la póliza.** Las obligaciones del contrato No. 371 del 2012 celebrado con la Empresa de Desarrollo Urbano, se cumplió a cabalidad, tanto que el avalúo presentado por la firma contratista

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESUS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

sustentó la expedición de las resoluciones demandadas. Por lo tanto, no existe siniestro en el presente caso.

Agrega, que desconoce la existencia de acciones de tipo sancionatorio contra la firma contratista con ocasión de presuntos incumplimientos. En consecuencia, no es posible endilgar responsabilidad alguna con cargo a la aseguradora.

- **Ausencia de cobertura de lucro cesante y de daños extrapatrimoniales en la póliza.** En la póliza de garantía única de cumplimiento en favor de entidades estatales No. 05 GU0929755, se delimitó su alcance, amparos y coberturas, los cuales fueron pactados en el respectivo clausulado. El daño emergente y el lucro cesante, podrán ser pactados, pero deben constar en un acuerdo expreso que en este caso no existe.
- **Limite de valor asegurado y/o eventual disminución del valor asegurado.** En virtud del artículo 1056 del Código de comercio, el asegurador puede, a su arbitrio, establecer topes para las indemnizaciones que reconocerá por cada uno de los amparos otorgados, respetando los límites que establece la ley.

Finalmente, propone la excepción genérica.

1.4.2.- AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A. en su contestación propone como excepciones:

- Ausencia total de pruebas, pues no existe en la demanda prueba que controvierta el avalúo y ello debe ser probado por el demandante tal como lo establece el artículo 167 del CGP.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESUS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Luego de hacer un relato de varios testimonios, afirma que en las declaraciones se presentaron numerosas imprecisiones en la determinación del valor del inmueble del demandante, que se pueden catalogar como de error grave.

Que la investigación directa en el sector se hizo en el año 2011 y la Resolución de expropiación fue en diciembre de 2014; por tanto, hay un desfase porque el avalúo no puede ser superior a un año. Por lo tanto, cuando el demandante pidió una reconsideración del valor del inmueble, se hizo una valoración diferente y un incremento, lo que indica que primaron los criterios subjetivos.

Adicionalmente, indica que el demandante podía alquilar parte del inmueble, por ser de tres plantas, y ayudarse con arriendos, lo cual tampoco fue tenido en cuenta. Por tanto, no se obró con rigurosidad y, hay razones para declarar la nulidad de las resoluciones expropiatorias y reconsiderar el precio indemnizatorio.

1.5.4.- El Municipio de Medellín: También reitera lo expuesto al contestar la demanda oponiéndose a las pretensiones del demandante, y resalta lo siguiente:

El avalúo del inmueble fue elaborado por la empresa Valorar el día 11 de octubre de 2012. La oferta de compra del inmueble se presentó ese día.

Que durante el proceso no se emitió dictamen pericial que desvirtuara el avalúo realizado por la empresa Valorar, el cual cumple con las disposiciones que regulan la materia.

Considera que la demandante no especifica los motivos por los cuales considera que el avalúo de la firma Valorar "es ambigua" frente a lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 1420 de 1998.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Que no es procedente el pago del lucro cesante reclamado por el demandante porque no se probó un mayor valor del inmueble reconocido por la EDU en el acto expropiatorio.

No es procedente reconocer gastos de escrituración, rentas y totalidad del registro de la escritura en instrumentos públicos, que reclama, porque no se llegó a una enajenación voluntaria y se expidió acto administrativo expropiatorio, además que no se demostró que el demandante compró un inmueble nuevo y hubiera incurrido en esos gastos.

Tampoco se probó que en el inmueble se realizaran actividades económicas que le generaran alguna renta, ni los supuestos daños morales que reclama la parte demandante; además que el Consejo de Estado, ha sostenido reiteradamente que en los procesos expropiatorios no hay lugar al pago de perjuicios morales porque no se está ocasionando un daño antijurídico.

2. CONSIDERACIONES

2.1. Competencia.

Es competente el Tribunal para conocer el asunto en primera instancia de conformidad con lo preceptuado por el numeral 1º del artículo 71 de la Ley 388 de 1997 *"ya que se trata de una normativa de carácter especial que prima sobre la regla general prevista en el artículo 164 del C.P.A.C.A., ello en armonía con lo señalado en el inciso final del artículo 2º ibídem"*⁴⁵

⁴ "ARTÍCULO 20. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las normas de esta Parte Primera del Código se aplican a todos los organismos y entidades que conforman las ramas del poder público en sus distintos órdenes, sectores y niveles, a los órganos autónomos e independientes del Estado y a los particulares, cuando cumplan funciones administrativas. A todos ellos se les dará el nombre de autoridades.

Las disposiciones de esta Parte Primera no se aplicarán en los procedimientos militares o de policía que por su naturaleza requieran decisiones de aplicación inmediata, para evitar o remediar perturbaciones de orden público en los aspectos de defensa nacional, seguridad, tranquilidad, salubridad, y circulación de personas y cosas. Tampoco se aplicarán para ejercer la facultad de libre nombramiento y remoción.

Las autoridades sujetarán sus actuaciones a los procedimientos que se establecen en este Código, sin perjuicio de los procedimientos regulados en leyes especiales. En lo no previsto en los mismos se aplicarán las disposiciones de este Código." (Negrillas y subrayas fuera del texto original).

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

2.2.- Ejercicio oportuno del medio de control.

Para efectos de la caducidad en este caso aplica lo dispuesto en la ley 388 de 1997, art. 71 que establece:

“ARTICULO 71. PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:...”

De la disposición transcrita se infiere que la demanda debe interponerse en el término de 4 meses contados a partir de la ejecutoria de la decisión.

Para establecer la ejecutoria de esta decisión, debe tenerse en cuenta los eventos en que los actos administrativos adquieren firmeza, que según el art. 87 del CPACA son:

***Artículo 87. Firmeza de los actos administrativos.** Los actos administrativos quedarán en firme:*

1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso, desde el día siguiente al de su notificación, comunicación o publicación según el caso.

2. Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.

3. Desde el día siguiente al del vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos.

4. Desde el día siguiente al de la notificación de la aceptación del desistimiento de los recursos.

5. Desde el día siguiente al de la protocolización a que alude el artículo 85 para el silencio administrativo positivo.

Pues bien, en la **Resolución No. GG 0954 del 31 de diciembre de 2014**, “por medio de la cual se dispone la expropiación por vía administrativa de un inmueble y sus anexidades”, se advierte que contra la misma **sólo** procedía el recurso de reposición⁶, el cual fue interpuesto por el demandante.

⁵ CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION PRIMERA Consejera ponente: MARÍA ELIZABETH GARCÍA GONZÁLEZ Bogotá, D.C., nueve (9) de febrero de dos mil diecisiete (2017) Radicación número: 25000-23-41-000-2016-01718-01

⁶ Ver folio 21 vuelto

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Al resolver el recurso de reposición, se mantuvo la Resolución GG 0125 del 23 de febrero de 2015⁷. Dicho acto fue notificado personalmente el 25 de febrero de 2015⁸, por lo tanto adquirió firmeza al día siguiente, el **26 de febrero de 2015**.

En este caso, para efectos de caducidad, se tomará en consideración la fecha de notificación de la Resolución GG 0125 del 25 de febrero de 2015⁹, que resolvió el recurso de reposición interpuesto contra GG 0954 del 31 de diciembre de 2014, por tres razones: primero, porque contra dicha resolución **sólo procedía el recurso de reposición**; segundo, porque habiéndose interpuesto este recurso, con su decisión adquiere firmeza los actos administrativos –Art. 87 del CPACA-, y tercero, porque de conformidad con el **art. 163 ibídem** “*Si el acto fue objeto de recursos ante la administración se entenderán demandados los actos que los resolvieron.*”

En consecuencia, entre el **26 de febrero de 2015** y la solicitud de conciliación **-27 de marzo de 2015-**¹⁰, transcurrió un 1 mes y 1 día, quedando suspendidos los términos hasta el **25 de mayo de 2015**, como lo consagra el art. 21 de la Ley 640 de 2001,¹¹ por tanto, reactivado el término de caducidad, el demandante tenía hasta el 25 de agosto de 2015 para presentar la demanda y, la presentó oportunamente el **26 de junio de 2015**¹².

2.3.- Legitimación

Teniendo en cuenta las pretensiones de la demanda, y que los actos administrativos demandados fueron expedidos por la

⁷ Folios 27 a 32

⁸ Ver folio 171

⁹ Folio 27 y s.s.

¹⁰ Folio 7

¹¹ “ARTICULO 21. SUSPENSIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN O DE LA CADUCIDAD. La presentación de la solicitud de conciliación extrajudicial en derecho ante el conciliador suspende el término de prescripción o de caducidad, según el caso, hasta que se logre el acuerdo conciliatorio o hasta que el acta de conciliación se haya registrado en los casos en que este trámite sea exigido por la ley o hasta que se expidan las constancias a que se refiere el artículo 2o. de la presente ley o hasta que se venza el término de tres (3) meses a que se refiere el artículo anterior, lo que ocurra primero. Esta suspensión operará por una sola vez y será improrrogable.

¹² Folio 6

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, y el interesado en el caso en concreto es el señor ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO considera la Sala que ambas partes están legitimadas para actuar en el presente proceso.

2.4.- Excepciones.

En la contestación a la demanda, tanto la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-¹³, como el Municipio de Medellín¹⁴ propusieron excepciones que van dirigidas a contrarrestar los argumentos sostenidos por el demandante en el fondo del asunto, razón por la cual serán resueltas al momento de resolver de fondo.

2.5.- Problema Jurídico

La Sala se centrará en resolver si le asiste razón al demandante en cuanto señala que el precio indemnizatorio reconocido en la expropiación del bien inmueble que fue de su propiedad, debe ser reajustado, y en consecuencia reconocer la diferencia económica entre lo pagado y lo que presuntamente se debió reconocer; o si por el contrario el procedimiento del avalúo comercial realizado por la administración se practicó conforme a derecho y por tanto no debe ser corregido.

2.6.- Finalidad de la Expropiación

Sobre la expropiación debe recordarse que:

“Es un mecanismo por el cual el Estado, en ejercicio de sus facultades y con el objeto de satisfacer el interés público y de cumplir con los fines generales y sociales en favor de la comunidad, adquiere inmuebles de propiedad particular previo el lleno de los requisitos constitucionales y legales. Según Marienhoff, son factores que caracterizan la expropiación los siguientes: Primero, constituye un procedimiento extraordinario y de excepción; por

¹³ Folio 59 y ss.

¹⁴ Folio 258 a 263

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

ende sólo habrá de recurrirse a ella para satisfacer fines de “utilidad pública”, strictu sensu, y no debe empleársela cuando la respectiva necesidad o utilidad pública puede satisfacerse imponiendo otra medida eficaz. Anota luego que no pertenece a la esencia del derecho de propiedad, aunque sí a su naturaleza. Pretender que la propiedad es por esencia expropiable, implica un contrasentido. Rasgo típico de la propiedad es su “perpetuidad”, no su expropiabilidad que precisamente implica “extinción” del dominio. Finalmente indica que no es un medio de especulación oficial ni de enriquecimiento injusto, a costa del expropiado, que es de aplicación restrictiva y que sólo debe recurrirse a ella como última ratio. Así mismo agrega que las disposiciones de las leyes formales sobre expropiación, sólo serán válidas en tanto sean razonables, no arbitrarias, y en consecuencia no impliquen un ataque o desconocimiento del derecho de propiedad; y que el principio “in dubio pro domino”, según el cual la interpretación de las normas y principios sobre expropiación, debe favorecer al expropiado.”¹⁵ – (Subrayas fuera del texto)

Acorde con la anterior definición, el derecho a la propiedad, además de no ser absoluto, también se puede perder a través de la figura de la expropiación, la cual consiste en la pérdida del derecho de propiedad en manos de un particular, para transferir el dominio del bien a la administración; sin embargo, debe partir de unos motivos de utilidad pública o interés social, como la única razón admitida por la Constitución para afectar la propiedad privada y los demás derechos reales.

La Constitución en su artículo 58, previó dos maneras de lograr la expropiación: mediante sentencia judicial y por vía administrativa. Para la primera, se requiere decisión judicial previa, y para la segunda, el ejercicio de la potestad expropiatoria puede ejercitarse directamente por la administración, siguiendo un procedimiento formal, estricto y excepcional, pues requiere que se configure una emergencia imprevista, en cuyo caso debe mediar declaratoria previa de urgencia, cuyas causales son taxativas.

En ambos casos, existe la posibilidad de control posterior de los actos o del precio, dependiendo de la voluntad de los interesados.

¹⁵ Consejo de Estado, Sección Tercera, Consejero Ponente: Jesús Maria Carrillo Ballesteros, Sentencia del 10 de mayo de 2001, Radicación número: 20001-23-31-000-1993-0273-01(11783).

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

2.6.1.- Del procedimiento para expropiar.

La Ley 388 de 1997 reglamentó el proceso de expropiación por vía administrativa y, en su artículo 66 prevé que la determinación de que la expropiación se haga por la vía administrativa deberá tomarse, *“a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantararlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria. Este mismo acto constituirá oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria”*.

En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, *“se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente ley”* -artículo 67-.

El precio de adquisición debe ser igual al avalúo comercial utilizado para la enajenación voluntaria, esto es, al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por *“peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes”*¹⁶; en éste último caso, las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos, deben estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz, como lo prevé el Decreto 1420 de 1998¹⁷, artículos 8º, 9º, 10 y 11º; y el procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos, artículos 12 y siguientes.

Si dentro de los 30 días hábiles siguientes a la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria,

¹⁶ Artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

¹⁷ Reglamentó varias disposiciones de las Leyes 9º de 1989 y 388 de 1997, referentes al tema del avalúo, indicando normas, procedimientos, parámetros y criterios para su elaboración y para determinar el valor comercial de los inmuebles, aplicable a la adquisición por enajenación forzosa, adquisición por enajenación voluntaria, adquisición mediante el proceso por vía judicial y adquisición por expropiación por vía administrativa.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESUS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

se inicia el trámite de enajenación forzosa, de conformidad con lo previsto en los artículos 61 y 68 Ley 388.

2.6.1.- El precio indemnizatorio reconocido por el inmueble expropiado. Formalidades del Avalúo Comercial.

Si bien el avalúo comercial del bien constituye un parámetro o punto de partida para el reconocimiento del valor indemnizatorio, pueden existir situaciones en las cuales, atendiendo a los intereses de la comunidad y del afectado, el valor de la indemnización corresponda en realidad a lo que es justo.

La H. Corte Constitucional mediante la sentencia C- 1074 de 2002, estableció las características de la indemnización en materia de expropiación, así:

- i. *El carácter previo de la indemnización en relación al traspaso del dominio*
- ii. *Justa: la indemnización debe fijarse apreciando los intereses de la comunidad y del afectado, los cuales se ponderan: La ponderación dentro del marco legal y constitucional la hará el juez civil en el evento de expropiación por vía judicial, y la entidad expropiante o el juez contencioso en el evento de la expropiación por vía administrativa*
- iii. ***Reparadora: la indemnización comprende el daño emergente y el lucro cesante.*** *En algunos casos al revisarse los intereses de la comunidad y ser preferidos por su peso especial, la indemnización puede reducirse a una función compensatoria, y contrario ello, en otras circunstancias, al consultarse los intereses del afectado pueden llegar a ser de relevancia constitucional y la indemnización puede adquirir un carácter restitutivo.*
- iv. *No es necesario su pago en dinero: la indemnización no es obligatoria ser cancelada en dinero en efectivo, no obstante, si va a ser reemplazada con otros instrumentos, estos deben satisfacer los siguientes requisitos: i) No pueden transformar el pago de la indemnización previa, en un pago futuro, posterior a la transmisión del dominio del bien expropiado; (ii) deben garantizar un pago cierto de la obligación y no meramente simbólico o eventual; (iii) deben constituir un medio legal de pago de obligaciones, de tal forma que realmente constituyan para el afectado una indemnización; (iv) deben permitir que el valor de la indemnización por expropiación reconocido como justo, en el caso concreto, se mantenga en el tiempo, si el expropiado actúa en los negocios diligentemente; (v) deben ser libre y efectivamente negociables, a fin de garantizar que el afectado pueda convertirlos, en dinero en el momento en que lo desee, inclusive*

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

al día siguiente del traspaso del dominio del bien; (vi) no pueden ser revocados unilateralmente por la entidad que los emite.

Según el artículo 2º del Decreto 1420 de 1998 el valor comercial de un inmueble, sobre el cual calcula el precio indemnizatorio, se entiende como *“el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”*.

Asimismo, la entidad o persona encargada del avalúo comercial del inmueble, sobre el cual calcula el precio indemnizatorio la administración, deberán especificar el método utilizado empleado *-el método de comparación o de mercado, el de capitalización de rentas o ingresos, el de costo de reposición o el residual¹⁸-* y el valor definido, con estimación específica del valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras, cuando las hubiere, además de las consideraciones que lo llevaron a tal estimación.

Los parámetros para determinar el valor comercial, los prevé el citado Decreto así:

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

- 1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.*
- 2. La destinación económica del inmueble.*
- 3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*
- 4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.*
- 5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.*

¹⁸ Artículo 25 del Decreto 1420 de 1998 y artículos 1º a 4º de la Resolución IGAC No. 620 de 2008

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

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

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

8. La estratificación socioeconómica del bien.

Artículo 22°.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno

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

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
3. Las obras adicionales o complementarias existentes
4. La edad de los materiales
5. El estado de conservación física
6. La vida útil económica y técnica remanente
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

C. Para los cultivos:

1. La variedad
2. La densidad del cultivo

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

3. *La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo*
4. *El estado fitosanitario*
5. *La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.*

3.- Caso concreto.

El demandante solicita reajustar el precio indemnizatorio reconocido en la expropiación del bien inmueble que fue de su propiedad, teniendo en cuenta que el avalúo practicado no tuvo en cuenta las condiciones reales con que contaba el inmueble, y se fundó en criterios subjetivos y carentes de independencia.

La EDU alega que el precio indemnizatorio pagado al demandante, fue fijado de conformidad con el avalúo comercial revisado y ratificado por la empresa Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar S.A., conforme al Decreto 1420 de 1998 y a la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

3.1.- De las pruebas allegadas, tenemos que en el caso concreto se adelantaron las siguientes actuaciones:

- Acta No. 343 de Conciliación Extrajudicial, del 27 de marzo de 2015. (fls. 7)
- Copia título de depósito No. A5785616 del 03 de marzo de 2015 por valor de \$67'473.216 y relación de títulos del Banco Agrario. (fls. 8 -10)
- Copia de acta de entrega del 27 de abril de 2015 de la EDU. (fl. 13 a 14)
- Copia de la Resolución No. 00954 del 31 de diciembre de 2014, por la cual se decreta la expropiación por vía administrativa. (fls. 15 a 21)
- Copia de la Resolución No. GG 507 del 16 de junio de 2014, por la cual se modifica la parte resolutive de la Resolución No. GG 0051 del 11 de enero de 2013. (Fls. 22 a 26)

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

- Copia de la Resolución No. GG 00125 del 23 de febrero de 2015, por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución GG 00954 del 23 de febrero de 2015. (Fls. 27 a 32)
- Copia de contrato interadministrativo No. 4600040593 de 2012, entre Municipio de Medellín y la EDU (fls. 68 a 77)
- Copia del Decreto 0543 del 15 de marzo de 2013, por el cual se regula el pago de compensaciones por enajenación voluntaria. (Fls. 78 a 84)
- Copia del Decreto No. 0965 de 2014 del 20 de junio, por el cual se modifica el Decreto Municipal No. 543 de 2013. (Fls. 85 a 86)
- Copia matricula Inmobiliaria No. 01N 434168. (fls. 87)
- Copia escritura pública del 31 de julio de 1986. (fls. 89 a 90)
- Copia Escritura pública No. 1601 del 31 de julio de 1986. (fls. 91 a 92)
- Copia escritura pública No. 2264 del 31 de octubre de 1986. (fls. 94 a 97)
- Copia de respuesta a solicitud de normas de uso del suelo para predios ubicados en la comuna 4, del 27 de junio de 2012, radicado No. 201200008858 del 2012/07/05. (fls. 98 a 108)
- Copia estudio de títulos procesos de adquisición del 17 de agosto de 2012 y anexos. (Fls. 109 a 115)
- Copia ficha de visita técnica de identificación de avalúo. (fls. 120 a 121)
- Copia de la resolución No. 160 de 2012, por la cual se declara situación de urgencia para adquisición de inmuebles con destino al puente sobre el río Medellín. (fls. 129 a 131.
- Copia de la resolución No. 10796 de 2012, radicado No. 85495 del 04 de octubre de 2012, por medio de la cual se procede a actualizar la información del predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 434168. (fls. 132 a 133)

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

- Copia de avalúo practicado por la empresa VALORAR S.A. del 28 de noviembre de 2012. (fls. 136 a 147)
- Copia de compromiso presupuestal directo No. 1908 del 2013/01/10, por valor de \$69'600.270. (fls. 198)
- Copia de certificado de disponibilidad presupuestal para compra de predios y pago de compensaciones por valor de \$69'600.270. (fls. 199)
- Copia justificación No. 1901 del 10 de enero de 2013. (Fls. 150 a 153)
- Copia de la Resolución No. GG 0051 del 11 de enero de 2013, por la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa y se formula una oferta de compra. (fls. 154 a 163)
- Copia de recurso de reposición presentado por el señor Orlando de J. Ocampo del 28 de enero de 2013 contra el avalúo practicado por la administración. (fls. 166 a 168)
- Respuesta a la solicitud de reconsideración del avalúo, por parte de VALORAR S.A. del 22 de febrero de 2013. (fls 174 a 175)
- Copia de derecho de petición solicitando reconsideración y realización de nuevo avalúo, del 06 de marzo de 2013. (fls. 176 a 178)
- Copia de la respuesta al derecho de petición del 06 de marzo de 2013. (fls. 179)
- Copia de la resolución No. 137 de 2014 por la cual se declara condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, la adquisición de inmuebles con destino al desarrollo de vivienda. (fls. 189 a 190)
- Copia de respuesta del 24 de junio de 2017, al requerimiento No. 3873 de la metodología utilizada en el avalúo. (fls. 362 a 365)

Testimonios. Se relacionan los siguientes:

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

- CD contentivos de los testimonios recibidos por este Despacho el 13 de junio de 2017. (fls 366 a 367)
- CD contentivo del testimonio recibido por este Despacho el 26 de marzo de 2019. (Fls. 400)

➤ **Santiago Bonilla Vallejo.** Hace parte del equipo técnico de la Dirección y Gestión Predial, y es el encargado de la recepción y revisión de todos los avalúos de la EDU con el Municipio de Medellín u otros municipios. En el proyecto del puente de la Madre Laura se encargó de la revisión de todos los avalúos que llegaron para el proyecto.

***“Preguntado:** En que consistió la revisión que usted efectuó. **Contestado:** La revisión es general de todos los avalúos, verificando que cumplan con la Resolución 620 del 2008, la normatividad vigente, y el Decreto 1420 de 1998. Me encargo de revisar que se haya utilizado la metodología correcta que se hayan tenido en cuenta todos los elementos de las propiedades a evaluar...*

***Preguntado:** Indique de manera clara y comprensible lo que recuerde del manejo que se le dio para establecer en el avalúo el precio del inmueble. **Contestado:** La empresa Valorar antes del inicio del proyecto realizó un sondeo del mercado en la zona buscando que el mercado inmobiliario no se permeara del anuncio del proyecto... hace que la comunidad en general empiece un trabajo de especulación con los precios, se hizo un sondeo de mercado para encontrar un valor apropiado para los lotes...*

***Preguntado:** El avalúo realizado por la empresa valorar cumplió con la normativa vigente para la época. **Contestado:** Si cumplió. **Preguntado:** Puede informar si durante el proceso de adquisición del inmueble la parte demandante presentó algún avalúo o algún documento que tratara de desvirtuar los avalúos que hizo valorar. **Contestado:** Radicó un derecho de petición en el cual mencionada que no estaba de acuerdo con el valor presentado por el avalúo, pero no aportó ningún avalúo u otro documento, solo era como una argumentación escrita por él. **Preguntado:** Conoce en que se sustentaba el hoy demandante para considerar que el valor del inmueble era superior al reconocido en los avalúos de valorar. **Contestado:** No tengo conocimiento. **Preguntado:** Conoce si se tienen en cuenta los parámetros de la revista de estudio de valores del suelo para Medellín y Área Metropolitana construdata para la determinación de los valores del predio. **Contestado:** Si, la mayoría de los evaluadores tiene como referencia la revista construdata. **Preguntado:** Los avalúos que se realizan tienen una vigencia, edad determinada después de que se realiza un avalúo para tomar la decisión de la expropiación o determinación del valor. **Contestado:** La normatividad habla de que los avalúos tienen una vigencia de un año a partir de su revisión o expedición. **Preguntado:** Sabe si aquí se respetó ese criterio del año. **Contestado:** No tengo conocimiento... El avalúo fue elaborado y ofertado dentro del año de la vigencia del avalúo. **Preguntado:** Se tuvo en cuenta algún criterio... del pago de lucro cesante y daño emergente en esta obligación. **Contestado:** En el*

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

avalúo no, pero el Municipio tiene un Decreto de compensaciones en el cual se tienen en cuenta estos componentes, dentro de las cuales hay componentes por impacto económico, traslado y eso va encaminado como a ese lucro cesante o daño emergente. **Preguntado:** Si el Municipio de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, en este tipo de situaciones tiene una tabla fuera de compensación del daño emergente y del lucro cesante, también para los daños morales. **Contestado:** Para daños morales no existe una normatividad... es algo que no es posible calcular...

- **AREIZA JOHANNA GALEANO OCAMPO.** Abogada de la Dependencia de Gestión Predial de la EDU, labora adquiriendo predios.

Preguntado: Conoce cual fue el procedimiento adelantado para la fijación del valor del inmueble. **Contestado:** El valor del inmueble está sujeto a un avalúo comercial el cual es un ente autónomo, VALORAR, quien hace el avalúo. **Preguntado:** El señor Orlando de Jesús presentó un recurso de reposición al acto administrativo de expropiación y así mismo solicitó una reconsideración al avalúo presentado por VALORAR. Usted conoce este recurso. **Contestado:** Si conozco el recurso, el cual se evaluó en su momento para dar una respuesta de la entidad, identificando que el señor en el recurso no presenta un nuevo avalúo, no contradice el de la entidad, hace una solicitud informal no es de fondo y de esa manera no se repone el recurso. **Preguntado:** No existe por parte del señor Orlando de Jesús algún sustento técnico frente al avalúo realizado por VALORAR, que es el sustento de la EDU para la expropiación. **Contestado:** Para nosotros el avalúo de Valorar es el sustento, en el momento del recurso el usuario tenía la posibilidad de presentar un nuevo avalúo para contradecir el de la entidad, y no lo encontramos dentro de los documentos aportados. **Preguntado:** Existía alguna actividad económica que tuviera que ser reconocida. **Contestado:** Para el señor Orlando de Jesús se le reconocieron unas compensaciones, trámites legales de la adquisición del predio del Municipio de Medellín, trámites legales de la vivienda de reposición, escolarización, traslado. No había actividad económica en el inmueble. **Preguntado:** Estos trámites legales se le pagaron al momento de realizarle la expropiación. **Contestado:** En la expropiación no se generan gastos por trámites legales, el único gasto que se presenta y es asumido por el usuario es el de la retención en la fuente del 1%. **Preguntado:** Cuales fueron las compensaciones que se pagaron, si se pagaron. **Contestado:** Las compensaciones se reconocen, pero no se pagaron, porque no se causaron en ningún momento el acto administrativo de expropiación habla de pago de escrituras, porque el Municipio esta exento de rentas y registro, simplemente se registra y como no hay escritura pues no se cancela. **Preguntado:** Los avalúos que se hacen, se habla de que tienen que tener una vigencia de 1 año, tiene conocimiento si este criterio se tuvo en cuenta. **Contestado:** Se tuvo en cuenta porque dentro del año se oferto.

3.2.- De la prueba antes relacionada, encontramos que:

3.2.1. Revisada la demanda, la parte actora pretende obtener la declaratoria de nulidad de las Resoluciones No. GG 954 del 31 de diciembre de 2014, por la cual se ordena la expropiación por vía

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

administrativa de un inmueble de propiedad del demandante, en cuanto al precio indemnizatorio reconocido, y la Resolución GG 507 del 16 de junio de 2014, por medio de la cual se modifica la parte resolutive de la Resolución No. GG 0051 del 11 de enero de 2013, que inició las diligencias tendientes a la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa y se formula una oferta de compra.

Previo a resolver de fondo el asunto, advierde la Sala que la Resolución GG 507 del 16 de junio de 2014 demandada, no es pasible de enjuiciamiento de legalidad, puesto que se trata del acto administrativo por medio del cual se formuló la oferta de compra con miras a iniciar las diligencias correspondientes a adquirir el bien inmueble por enajenación voluntaria o expropiación, esto es, se trata de un acto de trámite no susceptible de enjuiciamiento ante la Jurisdicción.

Según lo previsto en el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, el proceso especial contencioso administrativo procede, "*Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión...*"

Téngase en cuenta que el acto por el cual se hace una oferta de compra, no expresa en concreto la voluntad de la administración, sino que hace parte de las actuaciones intermedias que profiere la autoridad competente previo a tomar la decisión definitiva de expropiar vía administrativa, decisión que constituye el acto definitivo. Así lo sostuvo el H. Consejo de Estado en el año 2014:

"Así, en cuanto a la aludida unidad de contenido y fin, nótese que la Resolución 7864 de 17 de septiembre de 2003, correspondiente a la

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

regulación prevista en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, procura la enajenación voluntaria del inmueble; y, al contrario, la Resolución 12086 de octubre 25 de 2004, concerniente a lo dispuesto en el artículo 68 ibídem, contiene la decisión administrativa expropiatoria, por lo que se observa una evidente disparidad de propósito entre ambos actos, independientemente de que las dos resoluciones hagan parte de un mismo procedimiento administrativo tendiente, en últimas, a que el inmueble pase a la esfera de dominio de la administración, con ocasión de los motivos de utilidad pública por ella invocados. Así, mientras la primera de las resoluciones tiene como finalidad instar al propietario para que venda el inmueble a la administración, lo cual habría de plasmarse en una escritura pública de compraventa, la segunda contiene la decisión expropiatoria definitiva respecto del inmueble, y como tal, conforma el título jurídico por el que la administración se hará propietaria del bien, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 68 numeral 4° y 70 de la Ley 388 de 1997. Ello conlleva a reparar, además, en que cada acto ha de generar títulos de dominio de diversa índole para la administración, pues el primero consiste apenas en la oferta tendiente a concretar un negocio de enajenación a estipularse en una posterior escritura pública, según se anotó, en cambio el otro, consagra la decisión administrativa por la cual el bien pasa a ser de propiedad del Estado, y ello, se recalca, con independencia de que ambos actos hubieren emanado de un procedimiento administrativo de expropiación administrativa.

(...)

De otro lado, es del caso señalar que los actos referentes a la oferta de compra no están llamados a generar perjuicios al administrado, teniendo únicamente tal potencialidad el acto administrativo de expropiación, por lo que, desde esta perspectiva, tampoco se vislumbra el que proceda la acción incoada por la demandante contra aquellos. Así se puntualizó por esta Sección en sentencia de 18 de marzo de 2010, Expediente N° 2008-00434-01, con ponencia de quien presenta esta providencia:

“De las explicaciones expuestas, considera la Sala que en la etapa de negociación voluntaria la administración no está efectuando ningún tipo de actividad administrativa que pueda perjudicar al administrado, pues precisamente, los términos en que se presentan la negociación es voluntaria. Lo anterior permite concluir que el acto por medio del cual se hace una oferta al propietario del bien inmueble que puede ser objeto de expropiación administrativa o judicial dependiendo de las circunstancias ya reseñadas, no genera un perjuicio alguno para el actor” (subrayado fuera de texto).

Así las cosas, le asiste razón al a quo cuando afirma que la acción especial contencioso administrativa tendiente a obtener la nulidad y restablecimiento del derecho o a controvertir el precio indemnizatorio, se predica en exclusiva del acto administrativo expropiatorio en los términos del artículo 71 de la Ley 388 de 1997, por lo que la Sala no acoge el planteamiento de la demandante referente al acto administrativo complejo para enjuiciar las resoluciones de oferta de compra y su modificación.”

De otra parte, no sobra advertir que, contrario a lo sugerido por la demandante, el hecho de que resulte viable o no pronunciarse de fondo frente a los actos formales atinentes a la oferta de compra y a su modificación, en nada afectaría una eventual decisión judicial favorable a sus intereses, por cuanto si las pretensiones se hallan encaminadas a que se

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

ajuste el precio indemnizatorio, ello se ha de materializar mediante la sentencia que así lo ordene, sin que interese al efecto lo que la administración hubiere decidido con anterioridad en relación con el precio en la oferta de compra, dado que esta constituye una decisión administrativa formal que en modo alguno cuenta con la facultad de dificultar o de impedir la ejecución de una providencia judicial que ordene el reajuste del valor expuesto en el acto administrativo de expropiación.”. (Negrillas de la Sala)

En ese orden de ideas, el acto administrativo a controvertir a través de este medio especial de control, es el acto por medio del cual se decide la expropiación vía administrativa, toda vez que sus pretensiones van encaminadas a obtener el reajuste del precio indemnizatorio.

3.2.2. Dentro del proceso se encuentra probada la propiedad del demandante sobre el inmueble expropiado, así como la cancelación por parte de la entidad demandada del precio indemnizatorio reconocido por dicho concepto, de acuerdo con la prueba documental aportada con la demanda -folios 233 a 234 y 226 vto-.

El proceso de expropiación fue adelantado por el Municipio de Medellín a través de la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-¹⁹, para la ejecución del proyecto “CONEXIÓN OCCIDENTE-ORIENTE AL NORTE DE LA CIUDAD CON EL PUENTE VIADUCTO SOBRE EL RÍO MEDELLÍN CALLE 93-94 (ARANJUEZ-CASTILLA) PUENTE MADRE LAURA MONTOYA UPEGUI”, los avalúos comerciales de los bienes inmuebles ubicados en la zona a intervenir para la construcción del proyecto estuvieron a cargo de la empresa Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S.A..

En estas condiciones la Sala analizará, el avalúo que se encuentra dentro del proceso y que sirvió de fundamento para el proceso de enajenación voluntaria y expropiatorio, con el fin de determinar si les asiste razón o no, al demandante, en cuanto afirma que el valor indemnizatorio por concepto de la expropiación del bien inmueble, no corresponden al valor real.

¹⁹ Mediante convenio interadministrativo No. 4600040593 de 2012.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

3.2.3.- Del avalúo.

En el trámite administrativo el avalúo oficial que sirvió de base para fijar el precio indemnizatorio reconocido al demandante, a través de las resoluciones de expropiación demandadas, fue realizado por la Sociedad AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA -VALORAR S.A.-, para la Conexión Occidente-Oriente al Norte de la Ciudad, Puente Madre Laura.²⁰.

Para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 01N 434168 que fue de propiedad del demandante, la metodología empleada en el avalúo para definir el valor del lote fue el método de comparación de mercado, y para definir el valor de las construcciones se utilizó el método de costo de reposición, se tuvieron en cuenta factores como desarrollo físico, vías de acceso, estado de la malla vial, rutas de acceso, tendencia de valorización, uso del suelo, delimitación del sector, nivel socioeconómico, edad de la construcción, distribución interior y dependencias, acabados constructivos del inmueble y anexa fotos de la visita realizada.

Los valores determinados para el inmueble de la referencia fueron:

VALORES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA /m ²	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
LOTE	47,17	\$300.000	\$14.151.000
KR 52 # 92-127 (147)	130,74	\$395.000	\$51.642.300
Tercer piso	12,44	\$200.000	\$2.488.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$68.281.000

Mediante prueba decretada por el Despacho, se requirió a la empresa VALORAR S.A. para que informara sobre los elementos y

²⁰ Prueba aportada por la EDU a folios 137 y ss.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

metodologías tenidas en cuenta para la práctica del avalúo realizado al inmueble, y dicha empresa indicó²¹:

*“La metodología utilizada según la resolución 620 de 2008 expedido por el IGAC, fue el método de comparación o de mercado para determinar el valor de lote y para el valor de la construcción se utilizó el método de costo de reposición...
(...)*

El mercado encontrado a la visita a campo de la zona arrojó los siguientes resultados:

POLIGONO	UBICACIÓN	VALOR/ m²
RIO API 62	Cra. 55 # 94 C 11	\$250.000
RIO API 62	Calle 100 x Carrera 52	\$300.000
RIO API 62	Calle 100 x Carrera 52	\$250.000
PROMEDIO		\$266.667
DESVIACIÓN		\$28.868
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		10,83%
LIMITE INFERIOR		\$237.799
LIMITE SUPERIOR		\$295.534

Para el inmueble se adopto el límite superior de la muestra (\$300.000) con el fin de darle mayor valor al lote.

Además del mercado encontrado en campo se realizaron consultas en la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en el Estudio de valor del Suelo en el Área metropolitana de fecha de 2011 el cual se actualiza año a año toda esta información se trata en una mesa consultiva lo que nos genera la consulta directa. En esta reunión se tienen en cuenta los diferentes factores como ubicación, forma, proporción frente fondo, localización, destinación entre otros.

Para la construcción como se menciona anteriormente, se tuvo en cuenta el método de costo de reposición...

Si bien el predio en estudio está compuesto por tres pisos con accesos independientes dicho inmueble no está sometido al régimen de propiedad horizontal por lo cual el análisis se realizó como régimen común dando valor al lote y a la construcción por separado.

(...)

Para el estado de conservación se tuvo en cuenta lo explicado en la Resolución 620 de 2008.

(...)

Memorias de Cálculo de Valorar S.A. del Inmueble.

²¹ Ver folios 362 a 365.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

El inmueble se asimila a la tipología constructiva Unifamiliar Mínimo 1

CONSTRUDATA # 165	Diciembre 2012 -Febrero 2013	
	Costo Directo	Costo total
Unifamiliar Mínimo 1	\$512.966	\$583.991

(...)”

El método valuatorio empleado en el trámite administrativo fue el **de comparación o de mercado**²², con el cual se pretende, hallar o estimar un valor o precio tomando como base valores o precios de inmuebles similares y comparables al del objeto de avalúo, sin embargo, tal similitud debe comprender todas las características del bien.

La entidad evaluadora, relacionó los datos que sostienen el método implementado, consultas en la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en el estudio de valor del Suelo en el Área metropolitana de fecha de 2011 el cual se actualiza año a año, se tienen en cuenta los diferentes factores como ubicación, forma, proporción frente fondo, localización, destinación entre otros.

Respecto al método empleado para la construcción de costo de reposición, según el artículo 3 de la Resolución 620 de 2008 *“Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.”*

A folios 140 se lee dentro del informe del avalúo un acápite “FUENTES CONSULTADAS Y OBSERVACIONES IMPORTANTES”, allí se señala:

“Estudio valor del suelo en el área metropolitana de fecha año 2011 de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, investigación directa de

²² Resolución 620 de 2008. “Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

mercado, banco de datos de avalúos lonja y valor S.A., peritos avaluadores, publicaciones de construdata edición No. 163 de vigencia Julio-Septiembre, Camacol, página web, entre otras.

(...)

De acuerdo al Decreto 1420 y la Resolución 620 del IGAC, para adquisición voluntaria o forzosa de predios afectados por Obra Pública, el método valuatorio indicado es el Comparativo de Mercado en concordancia con el uso permitido.

De acuerdo a la Ley 388 de 1997, no se tuvieron en cuenta los beneficios o perjuicios que la obra cause en los predios o el posible impacto de la obra sobre ellos. Se valoraron las mejoras informadas y el área afectada en la ficha técnica predial suministrada por EDU.

El presente estudio solo se refiere a la valoración del inmueble, dado que este es el alcance del trabajo encomendado. En el presente avalúo no se incluyen tasación alguna de daño emergente ni lucro cesante que eventualmente puedan generarse a raíz de la adquisición.”

De su contenido se advierte que se cumplieron los parámetros establecidos por el IGAC en su normativa vigente, para la realización del avalúo a través de los métodos utilizados, con respecto al inmueble expropiado, según el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008.

Además, se recibió testimonio rendido por el señor Jorge Alberto Medrano Vega, Gerente Técnico y Representante Legal de Valorar S.A., ²³ experto en avalúos, quien manifestó sobre este caso:²⁴

“Preguntado: Para la fecha que nos acaba de mencionar estaba vigente la regulación que establecía vincular el lucro cesante y el daño emergente a dichos avalúos. Contestado: A fecha de elaboración de este dictamen la reglamentación o el marco jurídico que era pertinente era el Decreto 1420 del 98 y la Resolución 620 de 2008, esta normatividad no contempla incluir ni el daño emergente, ni el lucro cesante, ni los perjuicios comerciales por los daños causados para obra e infraestructura, en el año 2013 con la Ley 1682 del 2013, se incorporo los conceptos de perjuicios a los avalúos y fue reglamentado por las resoluciones 898 y 1044 de 2014, la reglamentación para incluir los perjuicios a los avalúos del Estado, salió 2 años después por ende no fue considerado el daño emergente ni el lucro cesante en la elaboración del avalúo al no ser parte del marco jurídico. (...) Preguntado: El valor otorgado al terreno y a la construcción esta acorde a los parámetros técnicos objetivos y acorde a la legislación valuatoria vigente. Contestado:

²³ Prueba testimonial solicitada por Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar S.A.
²⁴ Para una consulta pormenorizada podrá consultarse el CD contentivo del testimonio rendido el 26 de marzo de 2019, que obra a folios 400.

MEDIO DE CONTROL	- EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Si, esta ajustado a los métodos valuatorios de la Resolución 620, usa los métodos de forma adecuada se hizo la depreciación de una manera adecuada.

De lo anterior, se colige que en efecto VALORAR S.A. para la realización del avalúo comercial tuvo en cuenta las normas vigentes al momento de su elaboración, con base en los documentos aportados por la EDU, como ficha catastral, matrícula inmobiliaria, escritura pública del inmueble a avaluar.

Además, el demandante pudo controvertir el dictamen y presentar los recursos legales, conforme al parágrafo 1º del artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 –vigente para la época en que se surtió el trámite administrativo- que en su numeral 6 se previó: “*Los interesados acreditados podrán interponer los recursos de ley en los términos del Código Contencioso Administrativo contra el avalúo del IGAC o de la entidad competente.*” Sin embargo, el señor Orlando Ocampo planteó su inconformidad y solicitó reconsiderar el avalúo conforme a las áreas y mejoras que no fueron tenidas en cuenta en la vivienda, sin aporta documentos o avalúos nuevos que fundamentaran su reclamo.

Al respecto VALORAR S.A, se pronunció en los siguientes términos²⁵:

“El análisis que se realiza sobre cada predio es de forma integral con respecto al estado de conservación, ubicación y calidad de los acabados. Asignándole un valor comercial por metro cuadrado, lo que nos lleva a que se incluyan todas áreas del inmueble en el valor final del avalúo.

Los acabados específicos como rejas, puertas y ventanas se tienen en cuenta en el momento de la valoración, pero estos no afectan sustancialmente el valor del metro cuadrado de las construcciones”.

En dicho escrito la empresa VALORAR S.A., reitera el método utilizado para determinar el valor comercial, y concluye que no se evidencian razones de peso para la modificación del valor final del avalúo.

²⁵ Folios 174

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLIN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Respecto de las inconformidades que persistan sobre el precio indemnizatorio reconocido, puede acudir ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, a través del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, tal como ocurrió en el caso que nos ocupa.

No obstante, en este tipo de procesos es fundamental la prueba pericial como medio de convicción para probar situaciones que requieren especiales conocimientos técnicos, y cuyo conocimiento es ajeno al del juzgador.

En sentencia del 2015 con ponencia del Consejero Carlos Alberto Zambrano Barrera²⁶, sostuvo:

“El dictamen pericial es un medio probatorio que permite verificar los hechos que interesan al proceso y que requieren especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos de auxiliares de la justicia, quienes, a través de experimentos e investigaciones, realizan un examen de las cosas o personas²⁷. Ahora bien, para que el juez pueda apreciar y valorar un dictamen pericial, éste debe reunir una serie de requisitos, entre ellos:

“Que el dictamen esté debidamente fundamentado. Así como el testimonio debe contener la llamada ‘razón de la ciencia del dicho’, en el dictamen debe aparecer el fundamento de sus conclusiones. Si el perito se limita a emitir su concepto, sin explicar las razones que lo condujeron a esas conclusiones, el dictamen carecerá de eficacia probatoria y lo mismo será si sus explicaciones no son claras o aparecen contradictorias o deficientes. Corresponde al juez apreciar este aspecto del dictamen y (...) puede negarse a adoptarlo como prueba si no lo encuentra convincente y, con mayor razón, si lo estima inaceptable. (...)

“Que las conclusiones del dictamen sean claras, firmes y consecuencia lógica de sus fundamentos (...) puede ocurrir también que el juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla; pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de la lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los

²⁶ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION TERCERA. SUBSECCION A. Consejero ponente: CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA. Bogotá D.C., dieciocho (18) de febrero de dos mil quince (2015). Radicación número: 25000-23-26-000-1998-02725-02(29794).

²⁷ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 3 de febrero de 2010, expediente 17.644.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo... (...)

“Que las conclusiones sean convincentes y no parezcan improbables, absurdas o imposibles (...) no basta que las conclusiones sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esa apariencia, el juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, este no será convincente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión ...”

“Que no existan otras pruebas que desvirtúen el dictamen o lo hagan dudoso o incierto. Es obvio que si en el proceso aparecen otras pruebas que desvirtúen las conclusiones del dictamen o al menos dejen al juez en situación de incertidumbre sobre el mérito que le merezca, luego de una crítica razonada y de conjunto, aquél no puede tener plena eficacia probatoria”²⁸.

Ahora, en el caso particular las partes del proceso pueden aportar dictámenes periciales y, éstos deben cumplir con los requisitos de idoneidad que la Ley contempla, de conformidad con el Decreto 1420 de 1998²⁹, en concordancia con el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995³⁰, y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi³¹, que permitan controvertir los avalúos que sirvieron de fundamento para la expropiación.

²⁸ DEVIS ECHANDIA, Hernando: “Teoría general de la prueba judicial”. Tomo segundo, Temis, Bogotá, 2002, págs. 321-326.

²⁹ Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

³⁰ Artículo 27º.- Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.
Parágrafo.- Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles.

³¹ Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

En este caso, la parte demandante no aportó pruebas que reúnan las calidades necesarias para generar convicción de que el precio fijado por la administración no corresponde con la realidad.

Al respecto el H. Consejo de Estado, ha señalado:

“... Observa esta Corporación que si bien en el avalúo elaborado por la Subsecretaría de Catastro Municipal, obrante a folios 66 a 74 del cuaderno principal, se anuncia que el precio del inmueble establecido por la administración se determinó como resultado de la aplicación del “MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO”, que “Consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta y avalúos de inmuebles similares o equiparables, previos ajustes de tiempo, conformación y localización entre otros”. ... al haberse incorporado dicho valor en el texto de los actos administrativos demandados, debe entenderse que el mismo se encuentra amparado por la misma presunción de legalidad y de certeza que se predica de las decisiones de la administración, lo cual admite desde luego prueba en contrario.

En tales circunstancias, el actor tiene la carga de demostrar en el proceso que el avalúo oficial es equivocado, demostrando precisamente su incorrección. ...

Precisamente por el hecho de que tanto las partes como la autoridad judicial no cuenten con los conocimientos especializados del perito, es de esperar que éste revele los datos y los hitos de su discernimiento, que si bien un entendido en la materia puede reputar elementales, un profano puede encontrarlos inasequibles. Obsérvese que el cometido principal de cualquier experticia no es otro que la persuasión, y esta difícilmente se logra cuando solamente se efectúan afirmaciones o negaciones de manera apodíctica, negándole al juez y a las partes la posibilidad de conocer los rudimentos básicos del análisis efectuado. La labor del perito consiste precisamente en proporcionar, junto con el fruto de su propia interpretación, los fundamentos que lo soportan, para situar a sus destinatarios en condiciones de poder valorar la objetividad, la razonabilidad, la coherencia y la sensatez de las conclusiones presentadas.”³²

Por su parte, la Sala Primera de esta Corporación, en sentencia del 05 de marzo de 2015 con ponencia del Dr. Álvaro Cruz Riaño, señaló:

“En este caso en particular, el demandante pudo solicitar que el avalúo que aportó se tuviera como un dictamen pericial, y que, en esa medida fuera contradicho o ratificado en la audiencia tal como la norma lo prevé, que

³² CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION PRIMERA
Consejera ponente: MARIA ELIZABETH GARCIA GONZALEZ Bogotá, D.C., diecisiete (17) de marzo de dos mil once (2011) Radicación número: 25000-23-24-000-2005-00273-01.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

fuera objeto de contradicción por las partes y que se indicara bajo qué calidad actuaban quienes los rendían. Tal como fue aportado en el proceso, no deja de ser un documento más que no reúne las calidades tampoco necesarias para generar convicción al Juez de que el precio establecido por la administración pública no corresponde con la realidad.

Teniendo en cuenta que no se aportaron los soportes técnicos idóneos para controvertir el avalúo presentado por la demandada y que sirvió de fundamento para la oferta en el trámite de la expropiación administrativa, debe tenerse por justo el precio allí establecido. Por supuesto que la falta de soportes técnicos y apoyo probatorio afecta la credibilidad del avalúo que fue aportado al proceso. Así las cosas, no accederá la Sala a la pretensión de pago de una indemnización mayor a la que fue establecida por la administración en los actos administrativos demandados.

En ese orden de ideas, en los casos en que se discute el precio indemnizatorio reconocido en el trámite expropiatorio, si se llegará a probar que hay lugar a reajustar el precio reconocido dependerá del avalúo comercial que se practique o aporte al proceso por el interesado, pues en todo caso es a través de éste que se puede restar valor al avalúo que sirvió de base para la administración fijar el precio indemnizatorio reconocido, toda vez que se requiere de soportes técnicos idóneos y apoyo probatorio suficiente para restarle credibilidad al valúo practicado por la administración.

Recuérdese que los avalúos que sirven de soporte para proferir el acto administrativo de expropiación al estar insertos en el acto en cuestión, gozan de presunción de legalidad que reviste a los actos administrativos.

3.2.4.- En cuanto a los perjuicios reclamados por el demandante por concepto de daño emergente, lucro cesante y perjuicios morales, que alega fueron ocasionados con el proceso expropiatorio, tampoco se accederá a ellos, toda vez que no fueron demostrados dentro del proceso.

Si bien es cierto, el actor se encuentra facultado para reclamar de la administración el pago de los daños derivados de una expropiación vía administrativa, para evitar una ruptura del

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLIN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

principio de igualdad frente a las cargas públicas, también lo es, que para obtener la reparación de dichos daños es necesario que estos sean probados dentro del proceso, con el fin de dar certeza de su ocurrencia, lo cual no ocurre en el caso concreto, pues los perjuicios alegados no van más allá de argumentos presentados en la demanda, sin mayor explicación ni documentos que los soporten.

Así lo sostuvo el H. Consejo de Estado, en providencia del 2011³³:

“Lo anterior es suficiente para revocar la mencionada medida del Tribunal y resultaría posible modificar el monto del avalúo, pero sólo en la medida en que hubiese prueba idónea apta que respaldara el mayor valor que reclama la actora, pues conforme lo señaló la Sala en la jurisprudencia trascrita, “los daños ajenos a la pérdida del derecho de dominio, deben ser acreditados en el proceso por quien reclama su resarcimiento, ya sea por tratarse de lesiones ya causadas o de daños que si bien no se han producido todavía, existe un alta probabilidad en torno a su ocurrencia”.

3.2.5.- Por último, en lo que se refiere a la vigencia del avalúo comercial, tenemos que el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, prevé que los avalúos tendrán una vigencia de un año:

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

No obstante, la norma anterior, el artículo 12 del mismo Decreto prevé que *“dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado”*. Lo que conlleva concluir que su vigencia está limitada para efectos de solicitar un nuevo avalúo sobre el mismo inmueble sin que el plazo haya vencido, pues de tener objeción alguna respecto de él, la norma faculta la posibilidad de pedir la revisión y la impugnación al avalúo, para que se examiné la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

³³ CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION PRIMERA Consejera ponente: MARIA ELIZABETH GARCIA GONZALEZ Bogotá, D.C., diecisiete (17) de marzo de dos mil once (2011) Radicación número: 25000-23-24-000-2005-00273-01.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Asimismo, debe tenerse en cuenta que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, respecto al procedimiento de enajenación voluntaria, prevé que: *“... El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes...”*

En ese orden de ideas, al momento de expedir el acto administrativo por medio del cual se formula oferta de compra, debe tener en cuenta el valor comercial determinado en el avalúo practicado por el competente, que en el caso concreto lo fue VALORAR S.A.

Ahora, el acto administrativo No. GG 0051 del 11 de enero de 2013, por medio del cual se formuló oferta de compra con miras a iniciar las diligencias correspondientes a adquirir el bien inmueble por enajenación voluntaria o expropiación se notificó personalmente el día 21 de enero de 2013³⁴, y el avalúo que fundamentó el valor comercial del inmueble que fue de propiedad del señor Orlando Ocampo Castro, fue realizado el 28 de noviembre de 2012, lo que quiere decir que no había transcurrido un año desde su realización.

Por otra parte, el procedimiento expropiatorio debe fundarse en dicho avalúo para justificar el precio indemnizatorio que se reconocerá al propietario, sin que la norma señale que para expedir el acto administrativo de expropiación deba realizarse un nuevo avalúo (artículo 67 de la Ley 388 de 1997)³⁵.

³⁴

³⁵ ARTICULO 67. INDEMNIZACION Y FORMA DE PAGO. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLIN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

En ese orden de ideas, también será desestimado el argumento sostenido en cuanto a la vigencia del avalúo.

En síntesis, la parte demandante no logró desvirtuar la presunción de legalidad que reviste los actos administrativos demandados y por ende el precio fijado por la administración como indemnización, toda vez que hace parte del contenido del mismo.

Recuérdese que quien alega el error del avalúo oficial, tiene la carga probatoria de demostrar los yerros en que se incurrió y que fueron determinantes para la fijación del precio indemnizatorio reconocido, conforme al artículo 177 del CPC³⁶, señala: *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (...)"*

Sobre la carga probatoria, señala la jurisprudencia:

*"Como lo ha precisado la Sala en varias oportunidades, de acuerdo con el artículo 177 del C.P.C. la carga de la prueba compete a la parte que alega un hecho o a quien lo excepciona o lo controvierte; por lo tanto, es indispensable demostrar, por los medios legalmente dispuestos para tal fin, los hechos que sirven de fundamento fáctico de la demanda, de modo que la mera afirmación de los mismos no sirve para ello. Así, es necesario establecer cuál es la actividad del ente demandado que guarda el necesario nexo de causalidad con el daño y que permite imputarle responsabilidad a aquél, situación que acá no se dio; por lo tanto y como la parte actora no cumplió con la carga probatoria mínima que le era exigible, relativa principalmente a acreditar la responsabilidad de la entidad demandada, la Sala debe concluir que no se encuentra acreditada la responsabilidad de dicha entidad por los hechos que le fueron imputados."*³⁷ (Subrayas fuera de texto)

Así las cosas, se negarán las pretensiones de la demanda.

4.- Atendiendo el sentido de la presente decisión, se torna inane realizar pronunciamiento alguno frente a la eventual responsabilidad de las entidades llamadas en garantía; relevándose el Despacho de emitir consideraciones adicionales en torno al tema.

³⁶ Aplicable al momento de decretar pruebas en el proceso.
³⁷ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION TERCERA. SUBSECCION A. Consejero ponente: CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA. Bogotá, D.C., doce (12) de septiembre de dos mil doce (2012). Radicación número: 76001-23-25-000-1998-01474-01(25426)

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

5.- Costas

El inciso 2º del artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, adicionado por el artículo 47 de la Ley 2080 de 2021, indica que *“En todo caso, la sentencia dispondrá sobre la condena en costas cuando se establezca que se presentó la demanda con manifiesta carencia de fundamento legal”*; como no está probado que la demanda se presentó con manifiesta carencia de fundamento legal, no se condenara en costas al demandante.

6.- Del impedimento

La Magistrada Dra. Beatriz Elena Jaramillo Muñoz, pone en conocimiento su impedimento para actuar en este proceso argumentando que la Doctora Claudia María Jaramillo Muñoz, quien es su hermana, es contratista del municipio de Medellín, parte demandada en el proceso de la referencia.

La Sala Dual declarará fundado el impedimento por las siguientes razones:

El art. 131 del CPACA, consagra las reglas que deben observarse en el trámite de los impedimentos; entre ellas, se encuentra la contemplada en el numeral 3º, que reza:

“3. Cuando en un Magistrado concorra alguna de las causales señaladas en el artículo anterior, deberá declararse impedido en escrito dirigido al ponente, o a quien le siga en turno si el impedido es este, expresando los hechos en que se fundamenta tan pronto como advierta su existencia, para que la sala, sección o subsección resuelva de plano sobre la legalidad del impedimento. Si lo encuentra fundado, lo aceptará y sólo cuando se afecte el quórum decisorio se ordenará sorteo de conjuez.”

Por su parte, el numeral 4º del artículo 130 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso dispone como causal de recusación y de impedimento:

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESÚS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

“4. Cuando el cónyuge, compañero o compañera permanente, o alguno de los parientes del juez hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, tengan la calidad de asesores o contratistas de alguna de las partes o de los terceros interesados vinculados al proceso, o tengan la condición de representantes legales o socios mayoritarios de una de las sociedades contratistas de alguna de las partes o de los terceros interesados.”

Dado que la Dra. Claudia María Jaramillo Muñoz tiene la calidad de contratista con la parte demandada – Municipio de Medellín- y que además se encuentra en segundo grado de consanguinidad con la Magistrada que declaró su impedimento para conocer el proceso de la referencia, puede señalarse que se configura la causal mencionada, razón por la cual se declarará fundado el impedimento presentado por la Magistrada Beatriz Elena Jaramillo Muñoz.

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA, SALA SEGUNDA DE ORALIDAD**, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: SE DECLARA FUNDADO EL IMPEDIMENTO manifestado por la Magistrada Dra. Beatriz Elena Jaramillo Muñoz en el proceso de la referencia.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva.

TERCERO: Sin costas en la instancia

CUARTO: Notifíquese esta sentencia de conformidad con el artículo 203 del C.P.A.C.A.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MEDIO DE CONTROL	-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA
DEMANDANTE	ORLANDO DE JESUS OCAMPO CASTRO
DEMANDADO	MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU-
RADICADO	05001 23 33 000 2015 01319 00

Se estudió y aprobó en Sala de la fecha.

LAS MAGISTRADAS,


GLORIA MARÍA GÓMEZ MONTOYA


ADRIANA BERNAL VELEZ