

CONSEJO DE ESTADO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA

Consejera Ponente: MARÍA CLAUDIA ROJAS LASSO

Bogotá, D.C., once (11) de diciembre de dos mil catorce (2014)

Ref.: Expediente 2007-00012-01
Demandado: Municipio de Armenia
Actora: DILIA AMAYA MONTAÑA

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la actora contra la sentencia proferida el 12 de agosto de 2010 por el Tribunal Administrativo del Quindío, por medio de la cual se niegan las pretensiones de la demanda instaurada en ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho contra las siguientes resoluciones expedidas por el Municipio de Armenia: 994 de 12 de julio de 2006, 1220 de 8 de septiembre de 2006 y 1285 de 2 de octubre de 2006, por medio de las cuales se declara una expropiación por vía administrativa y contra las anotaciones 05 de 25 de julio de 2006 y 06 de 13 de octubre de 2006 realizadas sobre la matrícula inmobiliaria 280-19366.

I. ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA

1.1. La actora solicita se declare la nulidad de las Resoluciones: - 994 de 12 de julio de 2006 *“por medio de la cual se determina que la expropiación de un inmueble afectado por el Plan Vial se hará por vía administrativa”* y de la anotación No. 5 de julio 25 de 2006 en la matrícula inmobiliaria No. 280-19366, realizada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, como medida cautelar de “Oferta de compra en bien urbano” del municipio de Armenia, con el correspondiente restablecimiento del derecho; - Resolución 1220 de 8 de septiembre de 2006 *“por medio de la cual se declara la expropiación por vía administrativa de un inmueble ubicado en la carrera 12 No. 11-24 Barrio Buenos Aires de Armenia Quindío”* y de la anotación 06 de 13 de octubre de 2006 en la matrícula inmobiliaria No. 280-19366 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, por modo de adquisición “Expropiación por vía administrativa”, a favor del municipio de Armenia, con el correspondiente restablecimiento del derecho; - Resolución 1285 expedida por el Municipio de Armenia de 2 de octubre de 2006, *“por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición”*, que confirma integralmente la Resolución 1219 de septiembre 8 de 2006, con la cual quedó agotada la vía gubernativa y el respectivo restablecimiento del derecho.

Ello en razón a que el precio indemnizatorio reconocido no fue pagado en su totalidad a la actora por la expropiación en sede administrativa del inmueble de su propiedad ubicado en la Carrera 12 No. 11-24 de la ciudad de Armenia Quindío, al omitir determinar el verdadero valor comercial en los términos de las disposiciones previstas en los artículos 2, 23 y 24 del Decreto 1420 de 1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997, artículo 62 numeral 6° y el artículo 3° del Acuerdo No. 002 de 1999, artículo 3° expedido por el Concejo Municipal de Armenia.

En consecuencia, solicita que se declare responsable al municipio de Armenia por los daños y perjuicios causados a la demandante, así como por el pago de la plusvalía por derechos adicionales de construcción y desarrollo que generan un mayor valor al metro cuadrado de terreno a favor de la actora, por el área correspondiente al nuevo uso o mejor aprovechamiento del suelo dado al inmueble de su propiedad.

Igualmente que se condene al municipio a reconocer, liquidar y pagar los daños y perjuicios por concepto de daño emergente, lucro cesante, indemnización debida o consolidada, indemnización futura, perjuicios morales con su respectiva indexación.

1.2. Fundamenta sus pretensiones en los siguientes hechos:

1° La señora Dilia Amaya Montaña es propietaria del inmueble ubicado en la carrera 12 No. 11-24 Barrio Buenos Aires, adquirido por prescripción extraordinaria de dominio mediante sentencia de 5 de mayo de 1977 del Juzgado Tercero Civil Municipal de Armenia, por haber conservado la posesión real y material del mismo por más de ochenta años junto con sus ancestros.

2° El Municipio de Armenia por medio de la Secretaría de Infraestructura requirió a la señora Dilia Amaya Montaña para aportar copia de la Carta Catastral y de la escritura por la posible afectación de la propiedad con la realización del proyecto “Avenida Los Arrieros Segunda Etapa”.

3° La alcaldía Municipal de Armenia comunicó a la señora Dilia Amaya Montaña con Oficio DAJ 959 de junio 16 de 2006, el Avalúo No. AL-367-2006 de 12 de junio de 2006 realizado por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, al predio de su propiedad área de afectación para terreno y construcción, de

conformidad con los métodos de valoración por un valor de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$38.000.000) M/cte., el cual objetó el 23 de junio de 2006.

4° El municipio de Armenia dispuso la revisión del citado avalúo a la Lonja de Propiedad Raíz, en atención a la objeción hecha por la actora, el cual fue ratificado el 5 de julio de 2006; mediante oficio LPRQ-134-2006 de 6 de julio de 2006 se informó a la señora Dilia Amaya Montaña quien a su vez interpuso los recursos de reposición y apelación ante el Departamento Jurídico de la Alcaldía de Armenia, la cual no les dio trámite porque dicha comunicación no es pasible de los recursos solicitados.

5° La actora reiteró que los perjuicios causados no fueron incluidos dentro del avalúo pues el daño emergente debió comprender la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, en los términos del numeral 6° del artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y acorde con los criterios establecidos en los artículos 23 y 24 del Decreto 1420 de 1998 y la Resolución No. 0762 de 23 de octubre de 1998, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

6° El avalúo no se ajusta a los criterios de valoración de la Resolución 0762 de 23 de octubre de 1998, “método de comparación o de mercado” y “método de costo de reposición”, tampoco incluyó las encuestas realizadas por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío en el Comité de Avalúos No. 22 de 23 de mayo de 2006, a pesar de las varias solicitudes realizadas en este sentido por la accionante.

7° La señora Dilia Amaya Montaña fue notificada de la Resolución 994 de julio 12 de 2006, la cual dispuso la expropiación del inmueble afectado por el Plan Vial, por vía administrativa e interpuso contra esta decisión recurso de reposición por estimar que el avalúo efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz se encontraba viciado desde el punto de vista técnico, por no cumplir

con las medidas exactas, así como con la valoración de la propiedad, vetustez, lucro cesante, daño emergente y perjuicios morales. La Alcaldía señaló que el oficio remitido a la actora no era susceptible del recurso de reposición.

1.3. Normas violadas y concepto de la violación

Estima la actora que con la expedición de las resoluciones acusadas el municipio de Armenia incurrió en graves desaciertos en el trámite de la expropiación por vía administrativa, vulneró disposiciones legales al omitir el reconocimiento y pago total de daños y perjuicios causados contenidas en el Decreto 1420 de 1998, que reglamentó parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995, los artículos 58, 61, 62 y Capítulo VIII, artículos 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 y 72 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, referido al tema de los avalúos y el Acuerdo 0002 de 1999, artículo 3º expedido por el concejo municipal de Armenia.

Fundamenta su pretensión en los siguientes cargos:

- La administración desconoció los derechos de la actora previstos en los artículos 1º, 2º, 4º y 13 de la Carta, al no dar trámite a las objeciones efectuadas sobre el avalúo que sirvió de base para fijar el precio indemnizatorio y expedir la decisión de expropiar la totalidad del inmueble.
- Los actos proferidos se encuentran viciados por falsa motivación, desviación de poder y expedición irregular, ante el bajo avalúo y las irregularidades presentadas durante su elaboración, la omisión de la entidad demandada para impugnar los mismos.

1.4. Los actos acusados

Lo son las Resoluciones: - 994 de 12 de julio de 2006 *“por medio de la cual se determina que la expropiación de un inmueble afectado por el Plan Vial se hará por vía administrativa”* y de la anotación No. 5 de julio 25 de 2006 en la matrícula inmobiliaria No. 280-19366, realizada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, como medida cautelar de *“Oferta de compra en bien urbano”* del municipio de Armenia, con el correspondiente restablecimiento del derecho; - 1220 de 8 de septiembre de 2006 *“por medio de la cual se declara la expropiación por vía administrativa de un inmueble ubicado en la carrera 12 No. 11-24 Barrio Buenos Aires de Armenia Quindío”* y de la anotación 06 de 13 de octubre de 2006 en la matrícula inmobiliaria No. 280-19366 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, por modo de adquisición *“Expropiación por vía administrativa”*, a favor del municipio de Armenia, con el correspondiente restablecimiento del derecho; -1285 expedida por el Municipio de Armenia de 2 de octubre de 2006, *“por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición”*, que confirma integralmente la Resolución 1219 de septiembre 8 de 2006, con la cual quedó agotada la vía gubernativa y el respectivo restablecimiento del derecho.

No se transcriben los actos acusados por su extensión, lo cual no obsta para que se haga mención de los apartes pertinentes en la providencia.

2. Contestación de la demanda

El Municipio de Armenia, por medio de apoderada judicial contestó oportunamente la demanda, se opuso a las pretensiones y como argumentos de defensa expresó los siguientes:

En primer término afirma que las declaraciones y condenas solicitadas por la actora deben ser probadas ya que la administración municipal obró acorde con el procedimiento especial previsto para la expropiación por vía administrativa en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y concedió todas las oportunidades al propietario del inmueble para participar en el proceso, presentar las objeciones y recursos de ley como quedó plasmado en los actos administrativos acusados.

Agrega que de la lectura de los actos acusados como de los antecedentes administrativos allegados al proceso se puede concluir que no existió la alegada violación de normas constitucionales y legales porque se cumplió con el debido proceso y tampoco se configuró una extralimitación de funciones; como se actuó en derecho corresponde a la actora probar la mala fe de la administración municipal.

No existió violación del artículo 51 de la Constitución Política porque se pagó el precio del valor indemnizatorio, el cual fue revisado por quien fuera el propietario del bien y de otra parte, los llamados perjuicios morales deben ser plenamente probados, no basta con enunciarlos.

Finalmente anota que a la fecha de la contestación de la demanda la totalidad de los inmuebles del proyecto vial Avenida Ancízar López II Etapa, tramo carrera 11 entre calles 18 y 10, ya han sido intervenidos con las obras de infraestructura y el proyecto se encuentra ejecutado casi en su totalidad.

3. Sentencia apelada

El Tribunal Administrativo del Quindío en proveído de 12 de agosto de 2010, dispuso negar las súplicas de la demanda, no condenar en costas y devolver el remanente de los gastos del proceso si lo hubiere.

En primer término el Tribunal tuvo como hechos probados:

- La expropiación por vía administrativa del inmueble ubicado en la carrera 12 No. 11-24 del Barrio Buenos Aires de Armenia (Q), según consta en los actos acusados y el pago de la suma de \$38.000.000 de pesos moneda legal, pagaderos de contado a través de la Tesorería Municipal a la titular del inmueble.
- La titularidad del inmueble por la señora Dilia Amaya Montaña según se acredita con la documentación allegada al proceso.
- El municipio expropiante consignó el valor de la indemnización el 11 de octubre de 2006, a favor de la demandante por la suma de \$34.542.000, según consta en consignación de títulos valores No.0250102.
- Se realizó inspección judicial con intervención de peritos como prueba anticipada el 6 de diciembre de 2006, realizada por el Juez Segundo Civil Municipal, con miras a establecer el verdadero valor del inmueble y se señaló como valor la suma de \$43.682.000 M/cte., el cual fue objetado por error grave por la aquí accionante, quien solicitó que para el efecto se designara al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, diligencias que posteriormente fueron remitidas por competencia al Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia.

Sobre la expropiación, el Tribunal señala que acorde con el artículo 58 de la Carta Política, corresponde al Estado garantizar la propiedad privada, que a su vez conlleva una función social y ecológica, a partir de la cual se justifica la limitación de ese derecho frente a motivos de interés social y utilidad pública.

De allí surge la facultad para expropiar que a su vez involucra una indemnización a favor del afectado en razón a que no está obligado a

soportar esta carga, como lo ha señalado la Corte Constitucional en sentencia C-476 de 2007, con ponencia del doctor Alvaro Tafur Galvis, en la cual se precisa que la indemnización si bien debe ser justa no siempre responde integralmente a los intereses del afectado, en ocasiones dicha indemnización puede cumplir una función meramente compensatoria, en otras, una función reparatoria, que comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante y ocasionalmente una función restitutiva, cuando ello sea necesario para garantizar la efectividad de derechos especialmente protegidos.

Frente a los cargos formulados señala que ellos se orientan a controvertir, por una parte, aspectos procedimentales del trámite de expropiación por vía administrativa adelantado por el municipio de Armenia y por otra, el precio indemnizatorio, finalmente reconocido por la autoridad a la parte demandante con ocasión de la expropiación decretada.

En relación con los aspectos procedimentales, advierte el Tribunal que del Acuerdo municipal 002 de 1999, así como de la resolución No. 575 de mayo 23 de 2006, no se aportó copia auténtica que permitiera su análisis y cuya carga correspondía a la parte actora, razón por la cual el cargo carece de sustento.

Agrega que de admitirse que el contenido del artículo 3° del Acuerdo Municipal 002 de 1999 en el cual se establecía para el Alcalde el deber de informar al Concejo Municipal los eventos en los cuales se dispusiera la expropiación por vía administrativa, el incumplimiento de dicha obligación en nada afecta o vicia de nulidad el procedimiento de expropiación.

En segundo lugar, la parte demandante señala que contra la Resolución No. 994 de 12 de julio de 2006, interpuso recurso de reposición por estar en desacuerdo con el precio fijado como indemnización en la oferta, a

pesar de que dicho acto administrativo no indicó el recurso y el mismo no fue tramitado, lo cual en sentir de la actora constituye vulneración al derecho de defensa, contradicción, doble instancia y debido proceso. Tampoco se dio trámite a las objeciones formuladas al avalúo.

En este sentido señala el Tribunal, que contra la oferta de compra no proceden los recursos en vía gubernativa, como se infiere de la Ley 388 de 1997.

Advierte el Tribunal que no se dio trámite a las impugnaciones formuladas contra el avalúo, porque de acuerdo con el Decreto 1420 de 1998, artículos 15 y 16, sólo la entidad que solicita el avalúo puede impugnarlo, en este caso el municipio de Armenia, no así el afectado quien sólo puede controvertir el precio en sede judicial.

El cargo de nulidad contra el precio indemnizatorio se fundamenta en que éste no se ajusta al verdadero valor comercial del inmueble expropiado y no incluye el daño emergente y el lucro cesante.

Observa el Tribunal que el avalúo se realizó por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío según se afirma por la actora y consta en copia simple, lo que impide su valoración por la Corporación acorde con lo establecido en el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, luego la actora no demostró el avalúo que pretende cuestionar por violación al debido proceso y específicamente del trámite de negociación.

En relación con las encuestas, señala el Tribunal que ellas no fueron allegadas al proceso lo cual impide su valoración; sin embargo, advierte que las encuestas no revisten carácter obligatorio para establecer el avalúo del inmueble objeto de expropiación.

En cuanto al argumento de no haberse tenido en cuenta el incremento del precio del inmueble por el desarrollo del proyecto vial que adelantaría el municipio, señala que dicho concepto no puede ser sumado al avalúo comercial pues, por el contrario al valor se le debe descontar la plusvalía por el anuncio de la obra, salvo que se hubiese pagado la contribución de valorización.

El precio fijado por la Lonja de Propiedad Raíz se ajustó al procedimiento y método de valoración previsto por el ordenamiento jurídico.

La administración municipal reconoció como indemnización el avalúo comercial determinado por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, que incluye el daño emergente y lucro cesante, y al haberse demostrado que el avalúo corresponde a los criterios establecidos en el ordenamiento jurídico, no hay lugar a incrementar el valor indemnizatorio.

Pretende la accionante se le reconozca como lucro cesante el rendimiento financiero de la suma debida por daño emergente en el entendido que dicha suma era superior al avalúo que fijó la Lonja, como el avalúo realizado por la Lonja se ajustó al ordenamiento jurídico y en él se entienden incluidos todos los perjuicios, según lo precisó además el Consejo de Estado en providencia de 10 de mayo de 2001, expediente 1993 0273 01 (11783) de la Sección Tercera con ponencia del Consejero Jesús María Carrillo; tampoco hay lugar al reconocimiento de perjuicios morales, no sólo porque no fueron acreditados dentro del proceso, sino también porque la expropiación se inspira en razones de utilidad pública e interés general y la propiedad tiene una función social, por lo que tiene limitaciones en el ámbito constitucional.

Finalmente anota en relación con la pretensión de incluir en el precio las sumas de dinero dejadas de percibir por concepto de cánones de

arrendamiento del inmueble objeto de expropiación, que ello no es viable porque no se acreditó en el proceso.

No hay lugar a condena en costas porque no están demostrados los supuestos exigidos por el ordenamiento para su reconocimiento.

4.- El recurso de apelación

La apoderada de la parte actora interpuso recurso de apelación y fundamentó su inconformidad con la sentencia de instancia, en los siguientes términos:

- La sentencia desconoce el principio de igualdad ante las cargas públicas pues los daños causados con ocasión de una expropiación administrativa, deben ser plenamente indemnizados.
- El Tribunal fincó su decisión en las sentencias de la Corte Constitucional C-476 de 2007 y C-1074 de 2002, pero desconoce lo considerado por esta Alta Corte en el sentido que la indemnización debe ser justa como lo consagra el preámbulo de la Carta y el artículo 21 del Pacto de San José, así como que el valor de la misma no puede hacerse de forma general y abstracta, sin tener en cuenta el contexto en cada caso.
- El precio indemnizatorio debe incluir el daño emergente y el lucro cesante, acorde con los artículos 62 numeral 6° de la Ley 388 de 1997, 2, 23 y 24 del Decreto 1420 de 1998 y las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002.
- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi no ha tenido la oportunidad de resolver la impugnación formulada por la señora Dilia Amaya Montaña, durante todo el trámite expropiatorio, por omisión de la accionada y del *a quo*, lo cual habría permitido verificar si la

indemnización comprende el daño emergente y el lucro cesante, a pesar de ser la entidad que estableció la metodología para la realización del avalúo ordenado por la Ley 388 de 1997 y la Resolución 762 de 1996, lo que llevó a la actora a interponer acción de tutela.

- El evaluador desconoce lo regulado para los avalúos practicados en la Ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de 1998, cuando se emplea el método de comparación o de mercado.
- El *a quo* omitió pronunciarse sobre el acto administrativo que agotó la vía gubernativa, no analizó los aspectos planteados por la actora, y a pesar de que se demostró que uno de los pisos del predio estaba destinado para su vivienda y el otro para la renta, este concepto no se incluyó dentro de los perjuicios reclamados.
- El avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz anuncia que el precio del inmueble fue establecido como resultado del Método Comparativo de Mercado sin embargo no se hizo con anexos, pues se desconoce su existencia.
- El fallador de instancia realiza una errada valoración de las pruebas porque los peritos evaluadores ni siquiera las conocen. La Corte Constitucional ha precisado en sentencia C-370 de 1994 que la expropiación por vía administrativa no está prevista para facilitar el desconocimiento arbitrario de la garantía constitucional del derecho a la propiedad privada y que no puede sujetarse sólo a un avalúo sino que debe contener todos los aspectos que se establecen en las leyes civiles sobre indemnización para que no se castigue de manera indebida al propietario.

5. Concepto del Ministerio Público

El Ministerio Público no intervino en esta oportunidad procesal.

6.- Alegatos de conclusión

La parte actora trajo a colación providencias proferidas por el Consejo de Estado en casos similares en los cuales se dispuso revocar la decisión de instancia y con fundamento en ellas solicita se revoque la sentencia apelada y que, en su lugar se acceda a las pretensiones y se condene en costas a la demandada.

El municipio de Armenia por medio de apoderada reitera los argumentos expuestos en la contestación de la demanda y los alegatos de conclusión presentados en la primera instancia.

II. CONSIDERACIONES

Se discute en esta oportunidad si los actos acusados en virtud de los cuales se dispuso la expropiación administrativa del inmueble de propiedad de la señora Dilia Amaya Montaña fueron expedidos acorde con las disposiciones que regulan dicho procedimiento, específicamente en lo atinente a la indemnización, pues en criterio de la actora no se incluyeron los conceptos de daño emergente, lucro cesante, ni los perjuicios morales, así como que al aplicar el método de comparación o de mercado no se allegaron los anexos correspondientes.

Procede la Sala a analizar la legalidad de los actos acusados acorde con los cargos planteados por la accionante, así:

1.- Se desconoció el principio de igualdad en la distribución de las cargas públicas, al no haber incluido dentro de la suma a reconocer al actor por la

expropiación del predio de su propiedad, el daño emergente y el lucro cesante.

Sobre este aspecto en particular la Sala, con fundamento en los criterios que para el efecto ha establecido la Corte Constitucional, hizo pronunciamiento en los siguientes términos¹:

La Corte Constitucional ha señalado:

3.3.1.3 La indemnización por expropiación puede ser reparatoria

El artículo 58 de la Carta no dice que la indemnización debe ser plena.^[98] En cuanto al alcance de la indemnización en el caso de expropiación, esta Corte aclaró, en la misma sentencia C-153 de 1994 citada, que comprende el daño emergente y el lucro cesante, pues puede cumplir, en principio, una función reparatoria. Dijo entonces la Corte:

La indemnización es pues una consecuencia de la facultad expropiatoria del Estado. Ella se explica por el deber de reparación que surge a raíz del ejercicio de dicha facultad: la producción de un daño generado por una actividad legítima de la acción administrativa.

La actividad es legítima porque la expropiación sólo opera por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, prevaleciendo así el interés general para cumplir los fines esenciales del Estado, de que trata el artículo 2º superior: promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Pero ese daño legítimo debe en principio ser indemnizado (...), porque la persona expropiada no tiene por qué soportar una carga específica que debe asumir toda la sociedad, en razón del principio de igualdad de todos ante las cargas públicas, cuyo fundamento es el derecho de igualdad establecido en el artículo 13 de la Carta. Esto explica entonces que el ordenamiento superior haya consagrado el derecho a la indemnización reparatoria en cabeza del afectado.

¹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Bogotá, D.C., catorce (14) de agosto de dos mil catorce (2014), Consejero Ponente: doctor Marco Antonio Velilla Moreno, ref: expediente núm.2007-00032-01, actor: Alberto Castiblanco Morales.

(...)

Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución 'es reparatoria (...), ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado.' Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización. (subrayado fuera de texto)^[99]

(...)

En este sentido, reitera la Sala que la indemnización por la expropiación efectuada sobre el inmueble de propiedad de la señora Dilia Amaya Montaña tiene carácter reparatorio, y en este sentido comprende el daño emergente y el lucro cesante.

En relación con el reconocimiento y pago del daño emergente y el lucro cesante, se considera:

Daño emergente: corresponde al valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con los criterios y parámetros señalados en el Decreto 1420 de 1998.

La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío presentó como resultado del avalúo realizado al lote de terreno y construcción ubicado en la Carrera 12 No. 11-24, Armenia (Q), el siguiente:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	151.00	\$ 80.000	\$12'080.000
Construcción 1er. Piso	57.60	150.000	8'640.000
Construcción 2do. Piso	57.60	300.000	17'280.000

VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$38.000.000.00
-------------------------------------	-----------------

SON: TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE.

Este avalúo fue practicado por los peritos evaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, dictado y aprobado en el comité de Avalúos No. 022, realizado el 23 de mayo de 2006 (fls. 36 a 43 del cuaderno de pruebas), en él se consigna una memoria descriptiva: aspectos generales, dirección, propietarios; clase de inmueble; localización, vías de acceso, transporte y servicios públicos en el sector.

Un aspecto jurídico que relaciona los títulos observados, escritura pública, matrícula inmobiliaria, ficha catastral; normas urbanas relacionadas con el uso del suelo, usos y altura permitidos.

En el acápite cuatro refiere la determinación física del bien avaluado: linderos, topografía, áreas, detalle de construcciones: tipo, vetustez, estado de conservación, número de pisos, número de niveles, distribución, acabados y área construida. En el aspecto económico destaca la utilización actual del inmueble, la actualidad edificadora de la zona y el comportamiento de la oferta y la demanda.

Como método de valoración señala se utilizó el de comparación o de mercado con predios semejantes, averiguando con vecinos y apoyados en la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío. Además, *“se tuvieron en cuenta los siguientes criterios: La situación del mercado inmobiliario en dicha zona, ubicación, forma, vías de acceso, topografía, dotación de servicios públicos etc.”* (...) *“Se realizaron encuestas a*

avaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, en el Comité de Avalúos No. 022, realizado el día 23 de mayo de 2006, el cual arrojó el siguiente resultado:

<i>VALOR M2 LOTE DE TERRENO:</i>	<i>\$80.000</i>
<i>VALOR M2 CONSTRUCCIÓN PRIMER PISO</i>	<i>\$150.000</i>
<i>VALOR M2 CONSTRUCCIÓN SEGUNDO PISO:</i>	<i>\$300.000</i>

- *Avalúo Comercial*

Según el artículo 2º del Decreto 1420 de 1998, “se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable 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 del bien”.

Es importante resaltar que el valor comercial del inmueble lo rige el mercado de la oferta y la demanda en condiciones normales, no se toman situaciones puntuales que puedan generar sobrecostos de oportunidad, los cuales desvirtúan el normal precio promedio del valor del mercado.”

Mediante Oficio DAJ-959 de 16 de junio de 2006 la Directora del Departamento Administrativo Jurídico de la Alcaldía de Armenia, comunicó a la señora Dilia Amaya Montaña el avalúo practicado por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío sobre el inmueble ubicado en la carrera 12 No. 11-24 de Armenia con un área de afectación de 151.00 metros cuadrados de lote de terreno y construcción de primer piso y segundo piso 57.60 metros cuadrados, por un valor de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$38.000.000.00), haciéndole saber que dentro de los tres (3) días siguientes debería pronunciarse por escrito si aceptaba o no el avalúo y de aceptarlo, autorizar el cruce de cuentas con los impuestos o presentar paz y salvo, para los trámites de escrituración y pago.

Con fecha 23 de junio de 2006, la señora Dilia Amaya Montaña respondió en el sentido de no estar de acuerdo con el avalúo efectuado al inmueble de su propiedad, ya que si bien no es su intención oponerse al desarrollo urbanístico de la ciudad y se halla dispuesta a llegar a una negociación con el municipio, el inmueble se encuentra en un punto estratégico de la ciudad, que según la Curaduría Urbana podría utilizarse con fines comerciales.

Tampoco comparte la afirmación según la cual el inmueble tiene una edad de cincuenta años cuando en realidad fue construido en 1990, esto es, tan solo cuenta con 16 años; no puede confundirse la posesión legal de la propiedad con la fecha de construcción; el avalúo del primer piso es inferior al del segundo; el avalúo del lote es muy inferior comparado con el efectuado en otras zonas afectadas en procesos similares de construcción de avenidas en donde el metro cuadrado es del orden de los \$250.000, como es el caso del lote ubicado en la carrera 21 No. 18-36 de la ciudad.

En este sentido considera necesario tener en cuenta la relación beneficio costo por la ubicación del inmueble que permite el acceso a centros comerciales, educativos y hospitalarios los que con motivo del desarraigo forzoso se pierden, así como la renta derivada del arriendo de la primera planta de la cual deriva parte de sus sustento y el de su familia.

De esta respuesta el municipio de Armenia corrió traslado a la entidad evaluadora, la cual se pronunció sobre las inquietudes planteadas, en oficio LPRQ-134-2006 de 5 de julio de 2006, en los siguientes términos:

“Por medio de la presente nos permitimos, hacer las siguientes precisiones con respecto al avalúo de la referencia:

- El método utilizado para el avalúo es el comparativo que consiste en determinar el valor de un predio con base en información obtenida de transacciones, ofertas o demandas reales. Por lo tanto la vetustez no influyó en su resultado en forma directa como sí se considera en el método de reposición.

- Así es, puesto que la calidad de los materiales constructivos son de inferior calidad y su diseño arquitectónico es deficiente.
- El ejemplo comparativo con terrenos en otra zona, no es del caso aplicarlo pues básicamente se trata de un terreno cuyo uso es comercial.
- El beneficio relación beneficio-costos, se consideró en el avalúo puesto que el uso es fundamental en toda técnica valuatoria.
- Se ratifica el avalúo por estar de acuerdo con las cantidades suministradas, las bases y los valores fueron expuestas, discutidas y aprobadas en el Comité de Avalúos No. 022, realizado el día 23 de mayo del año 2006.”

Frente a esta respuesta la actora el 10 de julio de 2006 manifestó nuevamente su inconformidad respecto del valor de la propiedad afectada por el proyecto vial Avenida Ancizar López López, por no ajustarse a un precio justo ya que en su criterio es de \$80.000.000, sin que en ese valor se estimen los perjuicios causados, así como la perturbación a su organización familiar y social.

Mediante Oficio DAJ-1138 de 11 de julio de 2006, el municipio respondió a la señora Dilia Amaya Montaña informándole que el oficio de la Lonja no es susceptible de recursos pues se trata de un avalúo efectuado por la Lonja de Propiedad de Finca Raíz, entidad de carácter técnico.

En estos términos el alcalde (E) de Armenia expidió la Resolución 994 de 12 de julio de 2006, *“Por medio de la cual se determina que la expropiación de un inmueble afectado por el Plan Vial se hará por vía administrativa”*, en la cual se precisa que la autoridad competente para declarar las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa es el alcalde; éste declaró la existencia de dichas condiciones para proceder a la expropiación por vía administrativa, y precisó que el predio ubicado en la carrera 12 No. 11-24 de acuerdo con la nomenclatura urbana de Armenia y

según el título de adquisición de propiedad de la señora Dilia Amaya Montaña se encuentra afectado totalmente por el Proyecto vial Avenida Ancízar López López II Etapa, tramo carrera 11 entre calles 18 y 10, en un área de 151.00 metros cuadrados.

Agrega la Resolución que el citado inmueble fue avaluado comercialmente por peritos adscritos a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío en la suma de Treinta y Ocho Millones de Pesos Moneda Corriente (\$38.000.000.), valor que se reconoce a la propietaria a título de indemnización en el evento en que se ordene la expropiación y que el pago se verificará en las condiciones señaladas por el municipio, de contado.

Esta resolución, señala, se tendrá como oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria y advierte que vencidos treinta (30) días hábiles contados a partir de su ejecutoria sin lograr acuerdo formal para tal enajenación contenida en una promesa de compraventa, se procederá a disponer la expropiación total del inmueble y finalmente, ordena su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Contra esta decisión la actora interpuso recurso de reposición el cual fue resuelto por la administración municipal en el sentido que la misma no es susceptible del recurso, pues según lo dispone el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, se trata de una oferta que persigue obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

En estos términos, mediante Resolución 1220 de 8 de septiembre de 2006, el Alcalde de Armenia declaró la expropiación por vía administrativa del inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 11-24 Barrio Buenos Aires de Armenia Quindío, constante de un área superficial de 150.00 metros cuadrados de lote de terreno y sus construcciones, de propiedad de Dilia Amaya Montaña afectado totalmente por el proyecto vial Avenida Ancízar

López López II Etapa y ordena pagar como valor del precio indemnizatorio, según título de adquisición, de acuerdo con el avalúo practicado por peritos adscritos a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$38.000.000.00), pagaderos de contado a través de la Tesorería Municipal, una vez presentado el paz y salvo del predial y complementarios y de valorización y/o descontados de la suma a pagar por el municipio, los valores correspondientes al impuesto predial y complementarios y de valorización. La suma a pagar *“se imputará al rubro Secretaría de Infraestructura crédito construcción Avenida Ancízar López López, parque de la Constitución hasta Avenida Buenos Aires, con cargo al presupuesto de la vigencia del 2006, según certificado de disponibilidad presupuestal No. 2208 y Registro Presupuestal No. 2913 de 2006.”* Igualmente ordena inscribir esta Resolución en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Armenia, anunciando que contra esta decisión sólo procede el recurso de reposición.

La actora interpuso contra esta decisión recurso de reposición, el cual fue resuelto por el Alcalde Municipal mediante Resolución 1285 de 2 de octubre de 2006 en la cual se precisa que *“No es cierto que el avalúo practicado por la Lonja esté desprovisto de justificación objetiva y razonable, por lo que se ha explicado anteriormente, y por las razones que ha dado la Lonja al determinar que se ratifica en el avalúo, por estar de acuerdo con las cantidades suministradas, las bases y valores fueron expuestos, discutidos y aprobados en el Comité de Avalúos No. 022, realizado el día 23 de mayo de 2006, quienes son los más capacitados y expertos evaluadores profesionales autorizados (...).”*

Agrega la citada resolución que *“el Estado y la Carta Magna protegen y es de su esencia los derechos fundamentales, por el contrario no se está haciendo una expropiación injusta e infortunada, ni viola los derechos del artículo 51 de*

la Constitución Política, se le ha dado el ejercicio al derecho de defensa del cual ha hecho uso la parte afectada.

“Para decretar la expropiación como tal, se han tenido en cuenta los motivos de varias leyes vigentes, determinándose de utilidad pública e interés social para ser destinados a ejecuciones de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo, y ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los Planes de Ordenamiento, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997. (...)”

“El acto administrativo, no viola los principios fundamentales de la expropiación, no infringe ninguna norma, por el contrario se ha basado todo el proceso con base en las normas que lo regulan. No se ha violado el derecho de defensa ni el debido proceso, se le ha dado la oportunidad a la parte, de defender sus derechos y los ha ejercido.

“No es cierto que se han tenido que adelantar nuevos estudios técnicos, por parte de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío. No es cierto que el precio indemnizatorio no se haya tratado con los interesados, dentro del expediente reposan todas las comunicaciones tales como la del avalúo y la ratificación, en el mismo sentido, las objeciones presentadas a éstos por la parte afectada”, razones en que funda la decisión de confirmar en todas sus partes la Resolución No. 1220 de septiembre 8 de 2006 y deja constancia que ésta agota la vía gubernativa.

La Sala estima que, si bien el avalúo que sirvió de fundamento para la expedición de los actos acusados, se allegó en copia simple, éste no fue cuestionado por el municipio, por el contrario fue admitido por éste en la contestación de la demanda, luego contrario a lo afirmado por el *a quo* si podía ser valorado.

De otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 numeral 6º de la Ley 388 de 1997 y el artículo 24 del Decreto 1420 de 1998, el daño emergente comprende el valor del inmueble expropiado, así:

Artículo 62º.- Procedimiento para la expropiación Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

(...)

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. **El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.** (se destaca)

El Decreto 1420 de 1998, dispone en el artículo 24:

Artículo 24º.- Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este Decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

El inmueble objeto de expropiación, fue avaluado comercialmente por peritos adscritos a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío en la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$38.000.000.00), valor que se reconoce a la propietaria a título de indemnización, en el evento en que se ordene la expropiación.

Como este valor a pesar de ser objetado por la actora en sede administrativa fue ratificado por la autoridad competente y la prueba anticipada allegada a este proceso no culminó satisfactoriamente, no resulta idónea para controvertir el avalúo efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío.

En este sentido se pronunció esta Sección² al precisar:

(...) la actora sostiene que el precio indemnizatorio que le reconocieron los actos acusados con base en el avalúo, no corresponde al verdadero valor comercial del inmueble que fuera de su propiedad. Al igual, controvierte el hecho de no reconocerle el daño emergente y el lucro cesante alegado en la demanda. En cuanto a la primera de dichas inconformidades, se tiene que se allegó, por parte del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia, copia de las piezas que integraron el trámite de la inspección judicial con intervención de peritos que realizara el Juzgado Segundo Civil Municipal de Armenia a instancias de la parte actora para adjuntarla como prueba anticipada a este proceso sobre varios inmuebles, incluido el de la demandante. Empero, el dictamen pericial que allí se rindió fue objetado por error grave por la solicitante, cuyo trámite no culminó. En consecuencia, al no haber concluido el trámite de las objeciones que por error grave se propusieron por la parte actora al avalúo que se rindió en la referida prueba prejudicial y, por consiguiente, no encontrarse en firme dicho avalúo, éste carece de todo valor probatorio, que impide en absoluto ser tenido en cuenta para cotejarlo y analizarlo frente al avalúo comercial del inmueble rendido por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío.

Así las cosas, habiéndose establecido el valor del predio en la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$38.000.000.00), valor que se reconoce al propietario a título de indemnización en el evento en que se ordene la expropiación, el daño emergente se ha reconocido, pues el valor de la indemnización se realizó con fundamento en los criterios de valor comercial o de mercado y de reposición establecidos en la Resolución 762 de 1998, fijados por el ordenamiento jurídico, acorde con lo establecido por el artículo 6° del Decreto 1420 de 1998, lo cual además encuentra respaldo en los testimonios rendidos por los ingenieros y arquitecta adscritos a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío allegadas al proceso, se reconoció el daño

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejera Ponente: MARIA ELIZABETH GARCIA GONZALEZ, Bogotá, D.C., Veintinueve (29) De Agosto De Dos Mil Trece (2013), Radicación Número: 63001-23-31-000-2007-00033-01.

emergente correspondiente al valor comercial establecido por la Lonja de Propiedad de Finca Raíz del municipio de Armenia (Q).

Lucro cesante:

En cuanto hace al lucro cesante, éste corresponde al interés causado entre la fecha de entrega del inmueble y el pago efectivo de la indemnización.

De conformidad con el artículo 21 numeral 6º del Decreto 1420 de 1998, para establecer el valor comercial deberán tenerse en cuenta los criterios allí establecidos:

ARTICULO 21. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

(...)

6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9a. 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.

En el presente caso, la actora pretende le sean reconocidos los valores correspondientes a la pérdida de las sumas de dinero percibidas por concepto del arrendamiento del inmueble expropiado, sin embargo, éste debe demostrarse en el proceso con los medios de prueba idóneos.

Para respaldar su solicitud la actora allega dos formatos “minerva” con el registro de algunos datos pero sin diligenciar su contenido, particularmente lo relativo al término de duración del contrato de arrendamiento, no aparece prueba de la autenticidad de las firmas insertadas en él, ni tampoco recibos de pago del canon de arrendamiento; luego, acorde con lo dispuesto por el Tribunal de instancia, la prueba carece de la idoneidad para ser valorada en esta oportunidad y para los efectos perseguidos con ella.

Procede en estos términos, verificar el tiempo transcurrido entre la entrega del inmueble y el pago del valor de la indemnización para establecer si hay lugar al reconocimiento de intereses, con el carácter de lucro cesante.

De conformidad con los documentos requeridos por el Tribunal para el efecto, la Directora del Departamento Administrativo Jurídico de Armenia, con oficio DJ-PJU-1026 de 10 de mayo de 2010 (fl. 245 cuaderno principal), informa que el municipio de Armenia adquirió el inmueble ubicado en la carrera 12 No. 11-24, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-19366, mediante Resolución No. 1220 del **08-09-06**, registrada bajo la anotación No. 6 el día **13-10-2006**, indicado lo anterior en el folio de matrícula inmobiliaria citada anteriormente; para lo cual anexó los documentos correspondientes: Resolución 1220 de 2006, certificado de disponibilidad presupuestal No. 2208 de junio 15 de 2006; registro presupuestal 2913 de junio 16 de 2006, consignación de títulos valores de 11 de octubre de 2006 por concepto de pago de la Resolución de expropiación No. 1220 de septiembre 04 de 2006 y formulario de calificación, constancia de inscripción Número de matrícula inmobiliaria 280-19366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

Dentro de este marco probatorio, se tiene precisa la fecha de entrega del inmueble y la consignación del valor de la indemnización a favor de la actora, no así la fecha de entrega de la suma de dinero correspondiente a la indemnización, la cual no se acreditó por quien tiene la carga de la prueba, luego para la Sala, tampoco hay lugar a efectuar el reconocimiento del lucro cesante por este concepto porque, en todo caso, la suma de dinero correspondiente a la indemnización estuvo disponible antes de la entrega del inmueble a favor de la señora Dilia Amaya Montaña.

En relación con la plusvalía a que hace referencia la demandante relacionada con el incremento del precio que podría tener el inmueble producto del desarrollo del proyecto vial que adelantaría el municipio en la zona, cabe anotar que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997:

“Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública, para la adquisición, salvo que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.”

No hay lugar a efectuar dicho reconocimiento porque no se acreditó por la accionante que hubiese efectuado pago alguno por concepto de la participación en la plusvalía o de contribución de valorización.

2.- En relación con el argumento de que no fueron atendidas las objeciones de la actora, la Sala considera que el avalúo se realizó por expertos peritos según consta en el avalúo y las declaraciones rendidas por los peritos evaluadores allegadas al proceso (folios 1 a 12, y 36 a 45 del cuaderno de pruebas) y fue revisado nuevamente a solicitud de la actora, disponiéndose confirmar el avalúo inicial que se realizó de acuerdo con las exigencias establecidas en la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998.

Dentro de los documentos allegados al proceso obra Oficio LPRQ-134-2006 de 5 de julio de 2006, (fl. 47 cuaderno principal), en el cual se informa que se atendieron por la Lonja de Propiedad de Finca Raíz las objeciones planteadas por la parte actora.

La Secretaría de Infraestructura de Armenia (Quindío), informó a la señora Dilia Amaya Montaña que el municipio consideró afectado totalmente por el proyecto vial Avenida Ancízar López López II Etapa el inmueble de su

propiedad, razón por la cual se ordena pagar como valor del precio indemnizatorio, según título de adquisición, de acuerdo con el avalúo practicado por peritos adscritos a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$38.000.000.00), pagaderos de contado a través de la Tesorería Municipal, una vez presentado el paz y salvo del predial y complementarios y de valorización y/o descontados de la suma a pagar por el municipio, los valores correspondientes al impuesto predial y complementarios y de valorización.

Como este valor a pesar de ser objetado por la actora en sede administrativa fue ratificado por la autoridad competente y la prueba anticipada allegada a este proceso no culminó satisfactoriamente, como puede verificarse con las diligencias iniciadas para el efecto, de conformidad con proveído de junio 8 de 2007 obrante a folio 184 del cuaderno de pruebas, proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Armenia, fueron remitidas por competencia al Juez Administrativo, para continuar con el trámite iniciado, la cual no se encuentra en firme según oficio obrante a folio 35 del cuaderno de pruebas, la prueba no resulta idónea para controvertir el avalúo efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío.

En este sentido se pronunció esta Sección³ al precisar:

(...) la actora sostiene que el precio indemnizatorio que le reconocieron los actos acusados con base en el avalúo, no corresponde al verdadero valor comercial del inmueble que fuera de su propiedad. Al igual, controvierte el hecho de no reconocerle el daño emergente y el lucro cesante alegado en la demanda. En cuanto a la

³ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejera Ponente: MARIA ELIZABETH GARCIA GONZALEZ, Bogotá, D.C., Veintinueve (29) De Agosto De Dos Mil Trece (2013), Radicación Número: 63001-23-31-000-2007-00033-01.

primera de dichas inconformidades, se tiene que se allegó, por parte del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Armenia, copia de las piezas que integraron el trámite de la inspección judicial con intervención de peritos que realizara el Juzgado Segundo Civil Municipal de Armenia a instancias de la parte actora para adjuntarla como prueba anticipada a este proceso sobre varios inmuebles, incluido el de la demandante. Empero, el dictamen pericial que allí se rindió fue objetado por error grave por la solicitante, cuyo trámite no culminó. En consecuencia, al no haber concluido el trámite de las objeciones que por error grave se propusieron por la parte actora al avalúo que se rindió en la referida prueba prejudicial y, por consiguiente, no encontrarse en firme dicho avalúo, éste carece de todo valor probatorio, que impide en absoluto ser tenido en cuenta para cotejarlo y analizarlo frente al avalúo comercial del inmueble rendido por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío.

A folios 33 a 42 del cuaderno principal se allegó el Avalúo Comercial de inmueble urbano AL-367-2006. Sobre el método de valoración se describe en el numeral 6 que el método empleado fue el de comparación o de mercado con predios semejantes, averiguando con vecinos y apoyados en la base de datos de la Lonja y además, que se tuvieron en cuenta los siguientes criterios: La situación del mercado inmobiliario en dicha zona, aspectos constructivos y acabados, ubicación, forma, vías de acceso, topografía, dotación de servicios públicos etc.

Para la construcción según el avalúo se utilizó el método de reposición, que consiste en avaluar sobre la base de calcular lo que costaría volver a hacer de nuevo y aplicar castigos por antigüedad, estado de conservación, vetustez y obsolescencia (física, funcional, de mercado) igualmente señala que se realizaron encuestas a evaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, en el Comité de Avalúos No. 023, realizado el 31 de mayo de 2006, el cual arrojó como resultado:

VALOR METRO CUADRADO LOTE DE TERRENO:	\$80.000
VALOR METRO CUADRADO CONSTRUCCIÓN PRIMER PISO:	\$150.000
VALOR METRO CUADRADO CONSTRUCCIÓN SEGUNDO PISO:	\$300.000

Dentro de este contexto, para la Sala es indudable que del contenido del avalúo se infiere que efectivamente éste se realizó acorde con los criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998, particularmente el de comparación o precio de mercado y las encuestas que echa de menos la recurrente a evaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, como debe constar en la respectiva acta del Comité de Avalúos realizada el 23 de mayo de 2006, documentos estos que si bien no se allegaron por la parte actora ni obran en los antecedentes administrativos que fueron remitidos por la Alcaldía Municipal de Armenia, como lo establece el artículo 9° de la mencionada Resolución 762 de 1998, no son en sí determinantes del avalúo, sino un apoyo a este proceso.

Como bien lo precisó el Tribunal de instancia el avalúo se realizó de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario. La indemnización como se señaló reviste carácter de reparación, que incluye como ya se dijo los conceptos de daño emergente y lucro cesante previamente definidos por el legislador para el efecto y sin que ello implique desconocer la obligación de indemnizar en forma plena y justa.

3.- En relación con los perjuicios morales alegados, así como de la renta que recibía el demandante de uno de los pisos del inmueble expropiado, la Sala reitera el argumento de la Corte Constitucional traído en sentencia C-1074 de 2002, en cuanto considera que en materia de expropiación no hay lugar a reconocer perjuicios morales.

Dijo la Corte en esa oportunidad:

(...)En tercer lugar, tradicionalmente la indemnización en caso de expropiación no ha comprendido el daño moral, como por ejemplo el que puede resultar del especial afecto que el propietario tuviera por el bien expropiado. Ello indica que en este caso la expropiación no tiene que ser integral. En cambio, en materia de responsabilidad patrimonial del

Estado por daños antijurídicos, la indemnización sí comprende el daño moral.

De tal manera que el requisito constitucional de que la indemnización sea justa, lleva necesariamente a no exigir que siempre responda integralmente a los intereses del afectado. En ciertas ocasiones dicha indemnización puede cumplir una función meramente compensatoria, en otras, una función reparatoria que comprenda tanto el daño emergente como el lucro cesante, y ocasionalmente una función restitutiva, cuando ello sea necesario para garantizarle efectividad de derechos especialmente protegidos en la Carta, (...).

Dentro de este contexto no procede hacer una valoración de las pruebas que para el efecto se allegaron al proceso, ni tampoco si con ellas se encuentran probados los perjuicios morales, pues en tratándose de expropiación administrativa en razón del interés general que prevalece sobre el interés particular, la indemnización sólo tiene carácter reparatorio.

En conclusión los argumentos del apelante no están llamados a prosperar y por ello se dispondrá confirmar la sentencia recurrida, por las razones expuestas en este proveído.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A

PRIMERO. CONFIRMAR el fallo proferido por el Tribunal.

SEGUNDO. RECONOCER personería a la abogada CLARA INÉS TORRES DURÁN, como apoderada del Municipio de Armenia, en los términos y con el alcance otorgado en el poder y demás anexos obrantes a folios 12 a 19 del cuaderno de apelación.

Ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La anterior providencia fue leída, discutida y aprobada por la Sala en su sesión de

**GUILLERMO VARGAS AYALA
GONZÁLEZ
Presidente**

MARÍA ELIZABETH GARCÍA

**MARÍA CLAUDIA ROJAS LASSO
MORENO**

MARCO ANTONIO VELILLA