

CONSEJO DE ESTADO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de marzo de dos mil quince (2015)

CONSEJERO PONENTE: DOCTOR MARCO ANTONIO VELILLA MORENO.

REF: Exp.núm.05001233100020110001201
Asunto: apelación sentencia
Actor: GUSTAVO ADOLFO DE BEDOUT GÓMEZ

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 8 de marzo de 2012, expedida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, por medio de la cual se negaron las pretensiones de la demanda promovida en ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho contra las siguientes resoluciones expedidas por la Alcaldía Municipal de Envigado: 2269 de 1 de julio de 2010, artículo 1° y la 2854 de 12 de agosto de 2010, por medio de las cuales se fija el precio indemnizatorio de una expropiación.

I. LA DEMANDA

I.1. Pretensiones

1.) Que se declare la nulidad del artículo 3° de la resolución 2269 del 1° de julio de 2010, que fijó la suma de \$320.400.000.00 como indemnización de la expropiación

administrativa del inmueble perteneciente al señor Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 001-589672 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur.

2.) Que se declare la nulidad de la resolución 2854 de agosto 12 de 2010 por medio de la cual se resuelve confirmar en todas y cada una de sus partes la resolución 2269 del 1° de julio de 2010.

3.) Que se declare el valor comercial del inmueble objeto de la expropiación en mil cuatrocientos sesenta y seis millones cuatrocientos veinte mil ciento tres pesos m/l. (\$1.466.427.103.00) valor al mes de julio de 2010.

4.) Que se declare que por concepto del daño emergente y lucro cesante derivados de la expropiación, al demandante se le debió haber reconocido la suma de cincuenta y seis millones quinientos treinta y tres mil doscientos treinta y siete pesos (\$56.533.237.00), suma que aumenta el valor de indemnización en un total de mil quinientos veintidós millones novecientos sesenta mil trescientos cuarenta pesos. (\$1.522.960.340.00) de precio indemnizatorio objetivo.

5.) Que para restablecer el derecho vulnerado se condene al municipio de Envigado y en favor del demandante la suma de mil doscientos dos millones quinientos sesenta mil trescientos cuarenta pesos (\$1.202.560.340.00) que es el valor resultante

de la diferencia entre el precio indemnizatorio real y el precio indemnizatorio reconocido por el demandado.

6.) Que las sumas a las que sea condenado el municipio de Envigado se actualicen teniendo en cuenta la variación del índice de precios al consumidor entre el mes de julio de 2010 y la fecha de la sentencia.

7.) Que se condene al Municipio de Envigado a pagar, a título de lucro cesante intereses de mora desde el momento en que se declaró la expropiación y la fecha de la sentencia, calculados a la máxima tasa de interés moratorio comercial o en subsidio a la tasa de interés bancario corriente (intereses comerciales ordinarios).

8.) Que se ordene dar cumplimiento a la sentencia en los términos y condiciones de los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo.

9.) Que se condene a la parte demandada a pagar la totalidad de las costas y agencias en derecho que se causen.

I.2. Hechos.

1.) El señor Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, propietario del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-589672 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur y teniendo como linderos los establecidos en la escritura pública 3318 de 8 de septiembre de 1992, notaría 1ª del Circuito Notarial de Envigado.

"Del punto A al punto B, en 26,50 metros con propiedad del municipio de Envigado, del punto B al punto C, en 41 metros con el lote No. 1° del plano, del punto C al punto D, en 31.50 metros con la quebrada La Sebastiana, del punto D al A de partida, en 22 metros, con propiedad de Antonio Ruiz."

2.) Hasta el momento de la expropiación, en el inmueble estaba ubicado el establecimiento comercial Plásticos Gustavo de Bedout.

3.) El concejo municipal de Envigado expidió el acuerdo 008 de 2010 que facultó al alcalde para adelantar la expropiación para la construcción del proyecto "Vía inquietudes-continuidad de la calle 36 sur".

4.) El municipio de Envigado ofreció por el inmueble la suma de trescientos veinte millones cuatrocientos mil pesos (\$320.400.000.00), según resolución 1291 de 10 de abril de 2010 y conforme al avalúo comercial AV-06-09- 1186 de junio 25 de junio de 2009, realizado por la sociedad "Valorar S.A.".

5.) El avalúo efectuado por "Valorar S.A." careció de cualquier fundamento, por lo que el propietario del inmueble no aceptó la oferta de compra.

6.) Mediante la resolución 2269 de julio 1° de 2010, la alcaldía de Envigado decretó la expropiación administrativa del inmueble por un valor de trescientos veinte millones

cuatrocientos mil pesos (\$320.400.000.00), resolución que fue notificada personalmente el 26 de julio de 2010.

7.) Dentro del término se interpuso el recurso de reposición contra la Resolución 2269 del 1° de julio de 2010, buscando que en sede administrativa el avalúo que sirvió para fijar la indemnización se realizara de acuerdo con lo exigido por la Jurisprudencia del Honorable Consejo de Estado para determinar en justa forma el precio indemnizatorio. El recurso de reposición se fundamentó en que el avalúo carece del señalamiento de *"cuáles fueron exactamente las operaciones inmobiliarias o los avalúos recientes que se tuvieron en cuenta para hacer la anunciada comparación"*; que además éste no refleja el valor comercial del inmueble expropiado, que el avalúo tiene más de un año de expedido; que no se tuvo en cuenta el costo de una empresa en marcha que funciona en el inmueble expropiado; que no se reconoce el daño emergente y el lucro cesante y que existe una falta de motivación del acto administrativo pues la concurrencia del tercero CONINSA RAMÓN H S.A., es una irregularidad de la administración ya que excedió lo autorizado en la licencia urbanística para el proyecto "Gualí-Saltamontes" y en consecuencia, ese incumplimiento se le trasladó al particular que no tenía que soportar el daño.

8.) El recurso fue resuelto mediante la Resolución 2854 de 12 de agosto de 2010 que confirmó en todas y cada una de sus partes la Resolución 2269 de 1° de julio de 2010, la que fue notificada por edicto fijado el 25 de agosto de 2010 y desfijado el 7 de septiembre de 2010.

9.) El precio indemnizatorio no refleja el valor comercial del inmueble y omite el daño emergente y el lucro cesante a que tiene derecho el expropiado toda vez que no fue reconocida la afectación económica ocasionada teniendo en cuenta el funcionamiento del establecimiento de comercio "PLASTICOS GUSTAVO DE BEDOUT".

10.) El Doctor Francisco León Ochoa elaboró un avalúo comercial sobre el inmueble expropiado y concluyó que para la fecha para la cual quedó ejecutoriada la resolución de expropiación, asciende a la suma de mil cuatrocientos sesenta y seis millones cuatrocientos veintisiete mil ciento tres pesos (\$1466'427.103.00) a valores de julio de 2010 y adicionalmente el daño emergente y el lucro cesante asciende a la suma de cincuenta y seis millones quinientos treinta y tres mil doscientos treinta y siete pesos (\$56'533.237.00), para un total de mil quinientos veintidós millones novecientos sesenta mil trescientos cuarenta pesos (\$1522'970.340.00) de precio indemnizatorio objetivo. El avalúo realizado por el doctor Ochoa Ochoa cumple con los requisitos establecidos en el

artículo 237 del C. de P.C. y con la exigencia de la copiosa jurisprudencia del Consejo de Estado en la que se señala cuáles fueron las operaciones inmobiliarias o avalúos recientes tenidos en cuenta para hacer la anunciada comparación.

La metodología utilizada por el doctor Francisco Ochoa fue la siguiente:

10.1 Método comparativo de mercado

10.2 Método de costo de reposición

10.3 Perjuicios adicionales causados por la expropiación

11.) El valor del precio indemnizatorio fijado en los actos administrativos demandados ya fue cancelado por el municipio de Envigado.

I.3. Concepto de violación

El actor fundamentó sus pretensiones en los siguientes cargos:

1. Violación de las normas sustantivas en las cuales debía fundarse la decisión.

De acuerdo con los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, el valor de la indemnización debe corresponder al valor comercial del inmueble objeto de expropiación, sin embargo el municipio de Envigado desconoció estas disposiciones al ofrecer y expropiar el inmueble por un valor diferente al valor comercial del mismo, pues fijó el precio de la negociación en

una tarifa que difiere significativamente del valor comercial del mismo.

2. Falsa Motivación

Los actos acusados se encuentran falsamente motivados al tomar como base del valor del metro cuadrado del lote un valor que no coincide con el valor comercial del inmueble sin ningún reconocimiento adicional por concepto del daño emergente y el lucro cesante.

3. Desviación de poder

El municipio no respetó los fines para los cuales se le otorgó esta competencia, pues no reconoció el valor de la expropiación con fundamento en el valor real del predio y tampoco reconoció los conceptos de daño emergente y lucro cesante. El municipio realizó la expropiación con base en el avalúo efectuado por una entidad privada que omitió fundamentarlo técnicamente como ocurrió en otros casos que tuvieron que ser rectificados. A la demanda se acompaña el avalúo del doctor Ochoa Ochoa que arrojó como resultado un valor sustancialmente superior.

Estos cargos los fundamentó en la jurisprudencia de la Corte Constitucional C-476 de 2008, C-1074 de 2002, entre otras.

I.4. Contestación de la demanda

La Alcaldía Municipal de Envigado por medio de apoderada judicial contestó la demanda, previa referencia al proceso de expropiación para señalar que el proceso de expropiación no contradice el artículo 58 de la C.P. ni lo ordenado en la Ley 388 de 1997, artículo 67 ni la sentencia C-476 de 2008 ni la C-1074 de 2002; la suma de \$320.400.000.00 fue fijado por el avalúo de VALORAR S.A. Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia y los conceptos de daño emergente y lucro cesante fueron establecidos por la Empresa Gestión Real contratada para el efecto, por la suma de \$100.158.418, del cual se anexa fotocopia. Que dichos avalúos cumplen con los requisitos exigidos en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual señala las normas, procedimientos parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos requeridos en actuaciones de la administración municipal acorde con la Ley 388 de 1997, y que determinan entre otras el valor comercial de los bienes inmuebles para la adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.

El avalúo a su vez especifica el método utilizado y el valor comercial definido, independizando el valor del suelo de las edificaciones y las consideraciones hechas acorde con el artículo 20 del citado Decreto 1420 de 1998.

El avalúo V-06-09-1186 fue expedido el 25 de junio de 2009, su vigencia es de un año, y la Resolución No. 1291 en virtud de la cual se realizó la oferta de compra se expidió el 6 de abril de 2010, setenta y nueve días antes de su vencimiento.

La Resolución No. 1291 de abril 6 de 2010 mediante la cual se determinó el carácter de la expropiación por vía administrativa y se formuló oferta de compra sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-589672 está acompañada del avalúo comercial del inmueble. Es decir: allí se indica, de conformidad con la Ley 388 de 1997 en su artículo 67 el valor indemnizatorio, el pago y la concurrencia del tercero para el respectivo pago del valor tasado para el inmueble.

Agrega que, de ninguna manera puede ser una irregularidad la concurrencia del tercero CONINSA-Ramón H. en su participación para el pago del inmueble, ya que la concurrencia es una figura legal consagrada en la Ley 388 de 1997, como la participación de terceros en la ejecución de proyectos o en la compra de predios requeridos para ello. La misma norma determina que cuando se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación. En el caso específico, la concurrencia de CONINSA-Ramón H., se corresponde con el pago de obligaciones urbanísticas en cabeza

de esa empresa constructora, las cuales se derivan de la ejecución por ella del proyecto Gualí-Saltamonte.

Además, el procedimiento de expropiación por vía administrativa establecido en los artículos 63 a 69 de la Ley 388 de 1997, se ha cumplido de manera cabal, surtiendo todos y cada una de las actuaciones previstas en los mismos, como se puede colegir de lo que a continuación expone a manera de relatoría de lo ejecutado.

El proyecto vial denominado vía Inquietudes, continuidad de la Calle 36Sur, está consignado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Acuerdo municipal 015 de 2000 artículo 85, numeral 16, como un hecho cierto que fundamenta la necesidad municipal de desarrollar la malla vial en sectores donde se da actualmente un importante desarrollo urbanístico y constructivo en especial en la Loma Cinco (5) constituida por los barrios La Inmaculada, El Chocho y La Pradera.

Como bien lo describe el artículo 84 ibídem *"para el plan vial y de transporte, el Municipio de Envigado, tiene dentro de sus programas, el mejoramiento de acceso a barrios y algunas conexiones que mejorarán la estructura vial urbana (...)".*

Esta obligación administrativa consignada en el POT es razón suficiente para realizar los trámites necesarios y tendientes a la conformación y continuidad vial de la Calle 36Sur, la cual se encuentra interrumpida e imposibilitada en su

conectividad a la altura del cruce con las Transversales 36 y 36A Sur, por el bien inmueble propiedad del señor Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-589672.

Son principios del ordenamiento territorial, la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y de los beneficios.

Así las cosas, cuando los particulares se interesan en aprovechar las acciones urbanísticas, entendidas como las decisiones administrativas consignadas en el POT y en los instrumentos que le complementan y desarrollan, se genera de inmediato el principio de la distribución equitativa de las cargas y de los beneficios, como en el caso específico, con la concurrencia en pago de bienes inmuebles requeridos por la administración municipal para desarrollar los proyectos de interés general.

Es un hecho evidente que la dilación en la ejecución de la obra requerida, genera consecuencias lesivas para la comunidad y para la administración municipal, puesto que impide el cumplimiento de las obligaciones consagradas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan de Desarrollo situaciones éstas que generan de manera negativa para la comunidad una mayor extensión y tiempo de recorridos, es

decir: la distancia se incrementa por la interrupción vial generada en la existencia del predio que coincide con el trazado de la continuidad vial de la Calle 36Sur a ser conectada en la intersección de las Transversales 36Sur y 36A Sur.

La interrupción de la conectividad obliga a que el desplazamiento de los residentes del sector donde se ubica Gualí-Saltamonte y los demás conjuntos residenciales ubicados sobre la Calle 36Sur hacia el oriente, en vez de darse en sentido lógico de oriente a occidente, se dé en sentido norte sur hacia la Calle 37Sur y luego en sentido oriente occidente hacia la transversal 31Sur a buscar la Carrera 43A (avenida el Poblado) o la Carrera 48 (avenida las Vegas) generando mayores tiempos y accesibilidad negativa; de otra parte, los peatones, la comunidad de a pie, tienen igualmente que desplazarse en el sentido indicado, pudiendo hacerlo de manera obvia como se lograría con la continuidad de la Calle 36Sur.

Es incuestionable que la coincidencia de ubicación del predio requerido, precisamente en medio del punto de conectividad de las Transversales 36Sur y 36ASur, está generando menores condiciones de movilidad y accesibilidad para la comunidad lo que subsidiariamente representa menor calidad de vida y aporta de manera negativa a los proyectos viales contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo municipal 015 de

2000) los cuales se ven retardados por el desinterés del particular en cumplir con la obligación constitucional que representa la propiedad como función social y ecológica.

Desde el punto de vista técnico, la necesidad de conectividad está representada en que al lograrse la continuidad de esta vía colectora, se logrará conformar un eje vial entre la denominada Loma del Chocho o calle 36sur y el occidente de la municipalidad; ello, permitirá el flujo vehicular sin saturar la transversal intermedia (Carrera 27) y la Calle 37Sur entre otras. Se requiere de la construcción de la continuidad de la transversal 36Asur con una sección vial de trece metros (13.00) distribuidos en una sección vial de siete metros (7.00) y un metro cincuenta (1.50 m) para zona verde y un metro cincuenta (1.50 m) para andén a lado y lado de la sección pública.

En materia de adecuación a la ley y de oportunidad de participación de los interesados por aplicación del Debido Proceso, indica que el procedimiento se ha surtido cumpliendo de manera estricta lo preceptuado en la Ley 388 de 1997.

Se inició con la afectación a utilidad pública, previa la obtención del correspondiente avalúo comercial y formalizada mediante el Acuerdo municipal 008 de 2010.

Se agotó la etapa de negociación directa, expidiendo la Resolución N° 1291 de abril 6 de 2010, mediante la cual se

determinó el carácter de la expropiación por vía administrativa y se formuló oferta de compra sobre el bien inmueble de matrícula inmobiliaria N° 001-589672.

Se citó vía correo certificado del nueve (9) de abril de 2010 al titular del bien inmueble para notificarle de lo decidido en la Resolución 1291. El día quince (15) de abril de 2010 fue notificado de manera personal el titular del inmueble señor Gustavo Adolfo de Bedout Gómez cédula 8.347.484 expedida en Envigado.

Posteriormente como bien lo expresó el apoderado del Señor Gustavo de Bedout abogado Alejandro Pineda Meneses, omitió pronunciarse frente a la oferta de compra, puesto que condicionó la misma a la declaratoria de nulidad de toda la actuación administrativa, situación que no cabe dentro del procedimiento legal establecido.

No obstante lo anterior, en aras a revestir de transparencia y garantías del proceso atendió y respondió los comentarios del apoderado suspendiendo para entonces la expedición de la Resolución mediante la cual posteriormente se dispuso la expropiación total por vía administrativa del bien inmueble de matrícula inmobiliaria N° 001-589672 a través de la Resolución N° 2269 de julio primero (1°) de 2010 hoy materia de análisis. En el avalúo presentado por el Señor Francisco León Ochoa Ochoa, se observa el numeral 3, con el siguiente contenido:

"3. PLAN VIAL. No se conoce de planes viales que afecten el predio. La compra forzada del mismo obedece a la necesidad de construir una vía sobre la ribera de la quebrada, vía denominada Inquietudes continuidad de la Calle 36Sur, que está dentro de las obligaciones del proyecto inmobiliario GUALI SALTAMONTES, desarrollado por la firma Ramón H. Londoño razón por la cual es esta firma la que interviene activamente en todo el proceso de expropiación, solicitud del avalúo, etc."

Al respecto, estima muy importante hacer las siguientes consideraciones:

- a. El desconocimiento del evaluador sobre la existencia del Plan de Ordenamiento Territorial de Envigado Acuerdo municipal 015 de 2000, el cual consagra en su Artículo 85 los proyectos viales en el suelo urbano y establece en su numeral 16, como uno de ellos la vía Inquietudes, como se reconoce el sector.
- b. El desconocimiento de lo anterior induce de manera injustificada al evaluador, a conceptuar de manera apresurada sobre un asunto que también desconoce, como lo es el proceso de declaratoria de utilidad pública de competencia exclusiva, para el caso específico, de la administración municipal de Envigado. De ninguna manera puede afirmarse que es el particular el que *"interviene activamente"* en todo el proceso de expropiación, por el contrario, es la administración municipal, la que exige la participación de los particulares

de un lado del dueño del predio por donde ha de pasar la vía, y de otro, los obligados por los desarrollos urbanísticos, todo ello tendiente a lograr la satisfacción de las necesidades de la comunidad en cumplimiento de la función pública del urbanismo consagrada en el Artículo 3° de la Ley 388 de 1997.

El valor que se le otorgó al inmueble expropiado de propiedad del demandante arrojó un valor que tuvo en cuenta que el inmueble estaba destinado a local comercial, así como su utilización actual y las actividades realizadas en el sector, no en sectores diferentes como el presentado por el evaluador de los accionantes que comparó con precios de Medellín, y se hizo una relación de predios ubicados dentro del Municipio de Envigado, respecto de los cuales se estableció el área del lote de la construcción y el valor de los mismos, a efectos de establecer el precio justo del inmueble expropiado.

Los accionantes pretenden que el avalúo practicado por el Señor Francisco León Ochoa Ochoa sea tenido en cuenta, sin embargo sobre el particular precisa:

En el numeral 6 del avalúo del Señor Ochoa Ochoa, Metodología Valuatoria. 6.2, cita el método de costo de reposición, como el aplicable a las edificaciones, que consiste en determinar el costo actual de reponer o hacer de nuevo, considerando los costos directos e indirectos.

Y en el numeral 7. Aspecto económico y consideraciones sobre el inmueble enuncia: (...) *el uso importante en la zona es residencial pero el predio tiene una vocación industrial (...)*".

Existe entonces una contradicción entre el método utilizado de costo de reposición, cuando se cita en el numeral 2.4. Normas urbanas, usos y alturas, lo siguiente: *"se omite la información al respecto pues se trata de un predio consolidado cuya finalidad no es remodelarlo, ni destruirlo para volver a construir sobre el terreno. (...)"* Lo anterior, por cuanto si el método utilizado es el costo de reposición, debe tenerse en cuenta de primera mano la norma urbanística que es la que determina el aprovechamiento cierto del predio y no el supuesto.

Adicionalmente, advierte que para la administración es claro que a partir de lo expresado por el evaluador francisco León Ochoa Ochoa cuando dice: *"La determinación del valor comercial del inmueble en referencia se hizo en consideración de sus características físicas, del mercado inmobiliario y de su utilización actual y futura en combinación con información consignada en el Banco de Datos de Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y en el de firmas afiliadas"*, y en contrario a lo dicho se observa que el avalúo en la aplicación del Método comparativo o de mercado, no se realizó con negociaciones efectuadas en el Municipio de Envigado, sino de otras

municipalidades, como sí lo hizo el avalúo de la firma Valorar S.A. Lonja de Propiedad raíz de Medellín y Antioquia.

Frente a estas dos situaciones se podría preguntar, qué avalúo podría ser más objetivo, el que tiene en consideración las realidades presentes y oportunidades futuras sobre el bien inmueble o el que desconoce realidades presentes y oportunidades futuras soportadas en normas como el Plan de Ordenamiento Territorial.

Frente a los hechos la entidad demandada, advierte:

AL PRIMERO: Corresponde a la identificación del bien inmueble de Matrícula inmobiliaria 001-589672 objeto de la declaratoria de utilidad pública.

AL HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto, puesto que a la fecha aún se encuentra en actividad el establecimiento de comercio.

AL HECHO TERCERO: Es cierto. Se corresponde con el interés general de construcción de la vía que dará continuidad a la Calle 36Sur, para el mejoramiento de la movilidad del sector.

AL HECHO CUARTO: Es cierto. La oferta de compra se sustentó en el avalúo V-06-09 1186 de junio 25 de 2009 de la sociedad Valorar S.A. Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia.

AL HECHO QUINTO: Es cierto. El avalúo V-06-09 1186 de junio 25 de 2009 de la sociedad Valorar S.A. Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia, estimó en trescientos veinte millones

cuatrocientos mil pesos (\$320'400.000), el valor del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-589672.

AL HECHO SEXTO: Es cierto. El avalúo V-06-09 1186 de junio 25 de 2009 de la sociedad Valorar S.A. Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia, estimó en trescientos veinte millones cuatrocientos mil pesos (\$320'400.000), el valor del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-589672.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto. Se trata de apreciaciones subjetivas y sin argumentos, puesto que ni el demandante, ni su apoderado, han demostrado dentro del proceso la calidad de evaluadores, que les permita cuestionar, desestimar o controvertir el avalúo o la metodología utilizada por los especialistas en la materia, como se corresponde con la firma Valorar S.A. Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia.

Como bien lo indica la parte accionante, el avalúo V-06-09 1186 de junio 25 de 2009 "se encontraba" desprovisto de algunos soportes, pero fue debidamente sustentado como consta en documento adicional N° 200-201000542 del ocho (8) de julio del año dos mil diez (2.010), expedido también por Valorar S.A. Lonja de propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en el cual informa sobre los criterios y parámetros de comparación que se tuvieron en cuenta y las operaciones que se realizaron para determinar el monto de la respectiva indemnización sobre

el predio de matrícula inmobiliaria 001-589672. De este documento en dos (2) folios, se anexa fotocopia.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto, lo consignado en la primera parte. Es un comentario subjetivo basado en apreciaciones personales puesto que no han sido demostradas por el accionante las llamadas "graves falencias e irregularidades presentadas".

De la segunda parte. No es cierto. Contrario a lo que manifiesta el accionante en el sentido que el Municipio de Envigado hizo caso omiso del pronunciamiento del propietario, se expidió por parte de esta administración municipal el oficio N° 1933 del dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2.010), mediante el cual se otorgó respuesta al llamado pronunciamiento sobre la oferta de compra, en el cual se pueden observar especiales consideraciones por parte de la administración municipal, muy a pesar de algunas inconsistencias encontradas en el texto presentado por el apoderado del Señor Gustavo de Bedout Gómez. Se anexa fotocopia en cinco (5) folios.

AL HECHO NOVENO: Es cierto.

AL HECHO DÉCIMO: Es cierto. El avalúo V-06-09 1186 de junio 25 de 2009 de la sociedad Valorar S.A. afiliada a la Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia, estimó en trescientos

veinte millones cuatrocientos mil pesos (\$320'400.000), el valor del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-589672.

AL HECHO UNDÉCIMO O DECIMO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO DUODÉCIMO O DÉCIMO SEGUNDO: Parcialmente Cierto.

Porque si se interpuso el recurso de reposición contra la Resolución No. 2269 del primero (1°) de julio de dos mil diez (2.010). Pero no es cierto que el avalúo correspondiente a la indemnización carezca de sustento técnico. Tampoco es cierto que este no refleje el valor comercial del bien inmueble.

Tampoco es cierto que para la época de consideración del avalúo, este no estuviese vigente; como se enunció en la Resolución N° 2854 de agosto 12 de 2.010, donde se le indicó al accionante que el avalúo fue expedido el veinticinco (25) de junio de dos mil nueve (2009) y que la Resolución N° 1.291 de expropiación por vía administrativa, se expidió el seis (6) de abril de dos mil diez (2010), es decir setenta y nueve (79) días antes del vencimiento, es claro que no estaba vencido.

En la misma Resolución 2854 de agosto 12 de 2010, dando respuesta al numeral cuatro (4) citado por el recurrente de la época, se le informó que el avalúo correspondiente a lo por él, denominado daño emergente y lucro cesante, correspondía a un avalúo independiente al valor comercial del inmueble o indemnización.

No es cierto que la concurrencia de terceros para participar en el pago de inmuebles requeridos para proyectos de interés general constituya una irregularidad. La concurrencia es una figura legal consagrada en la Ley 388 de 1.997, como la participación de terceros en la ejecución de proyectos o en la compra de predios requeridos para ellos. La misma norma determina que cuando se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto. El avalúo si refleja el valor comercial del inmueble y lo que corresponde a lucro cesante y costos de traslado de Plásticos Gustavo de Bedout, ya ha sido materia de avalúo realizado por Guillermo Restrepo Arbeláez, evaluador, inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, a través de la empresa Gestión Real, consultoría y avalúos y tasado en cien millones ciento cincuenta y ocho mil cuatrocientos diez y ocho pesos, moneda legal. (\$100'158.418).

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: Así como para los accionantes el Avaluador Francisco León Ochoa Ochoa es idóneo, también para la administración municipal de Envigado, la firma Valorar S.A., y la Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia, genera toda credibilidad, máxime que el avalúo V-06-09-1186 surtió el proceso de discusión y aprobación ante la Junta de

avalúos corporativos en reunión surtida el veinticinco (25) de junio de dos mil nueve (2009), como fue indicado en el numeral 1.5 del documento que soporta el citado avalúo.

De igual manera, en el numeral 3 del avalúo, se establece la política referente a éste, del que se extractan apartes tales como: "(...) Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, Avalúos y Tasaciones de Colombia, Valorar S.A. y Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble". (Subrayas por fuera de texto original).

Frente a este contenido, es importante anotar que el avalúo practicado por el Señor Francisco León Ochoa Ochoa, tiene como referentes valuatorios, precios de bodegas ubicadas en el Municipio de Medellín, en sectores industriales, contrario al inmueble objeto de expropiación, que se ubica en Envigado, en zona residencial y con construcción en retiro de quebrada.

En el numeral 3.2. Metodología, Valorar S.A., indica: "para el análisis del inmueble se evalúan diferentes factores que afectan al inmueble e influyen directamente en el valor por metro cuadrado de éste, además se tienen en cuenta las características físicas de topografía, forma, tamaño, afectaciones y normatividad vigente ... ". Como se puede

observar, las variables a considerar son reales y sobre el predio objeto de avalúo.

Adicionalmente en el mismo numeral 3.2., el Avalúo de Valorar S.A., enuncia las metodologías valuatorias para el caso particular, e indica que se utilizaron: Método comparativo y Método del costo neto de reposición.

Como puede observarse, existe coincidencia en las metodologías utilizadas por ambos evaluadores.

"(...), se certifica que ni Avalúos y Tasaciones de Colombia, Valorar S.A., ni Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: Es cierto, el pago del valor comercial del inmueble, por un monto de trescientos veinte millones cuatrocientos mil pesos m.l. (\$320'400.000.00) se hizo, de acuerdo con el avalúo obtenido de Valorar S.A. Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia, la administración municipal contrató el avalúo correspondiente a los costos de traslado y lucro cesante, siendo realizado éste por la empresa Gestión Real, por la suma de cien millones ciento cincuenta y ocho mil cuatrocientos dieciocho pesos (\$100'158.418.00), del cual anexa fotocopia.

En estos términos se opuso a las pretensiones de la demanda por las consideraciones y razones jurídicas planteadas, en el acápite anterior, con fundamento en el principio de que lo particular debe ceder al interés general, las cosas no pueden volver al estado anterior, por lo tanto las resoluciones deben mantenerse en firme. Otra cosa son los aspectos indemnizatorios a que haya lugar cuya competencia es de la justicia ordinaria civil.

Además se debe tener en cuenta que para la emisión de los actos administrativos que se atacan, se observaron todas las normas que para el efecto, se encuentran contempladas en las normas y que me hemos mencionado anteriormente.

Propone las siguientes excepciones que origina la ineptitud de la demanda y por consiguiente el fallo absolutorio:

1. INEXISTENCIA DE LA NULIDAD INVOCADA: Como se dijo, los actos administrativos cumplieron todas las formalidades de ley, para su validez y eficacia.
2. INEXISTENCIA CAUSA LEGÍTIMA PARA PEDIR DEL DEMANDANTE: En razón a que los actos administrativos cumplieron todos los requisitos para la validez y eficacia, contemplados e indicados en la ley y como todos ellos se cumplieron, el acto es eficaz y debe conservar su vida jurídica.
3. INEXISTENCIA DE LESION ENORME O ENGAÑO: Por cuanto como la norma lo establece se practicó el avalúo, conforme a los

parámetros establecidos por el Instituto Agustín Codazzi, dado que aquí se trata del cumplimiento del principio enunciado, cual es: "el interés particular debe ceder al interés general", y en consideración a que dicho avalúo, le fue puesto en conocimiento al demandante y allí no manifestó ninguna objeción, por lo que tácitamente se entiende que lo aceptó; en razón a lo cual se le canceló la suma de dinero mencionada en el hecho décimo sexto.

4. GENÉRICA. Solicita se declare cualquier otra excepción que resulte probada en el curso del proceso.

II. La sentencia apelada

Mediante sentencia de 8 de marzo de 2012, el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Quinta de Decisión denegó las súplicas de la demanda, con fundamento en las siguientes consideraciones:

1.- la expropiación por vía administrativa encuentra su fundamento en las disposiciones contenidas en los artículos 58 de la Constitución Política y la Ley 388 de 1997, que definió en los artículos 58, 63 y 64 los motivos de utilidad pública y las condiciones de urgencia. El Decreto 1420 de 1998, en el artículo 21 estableció los parámetros a tener en cuenta para

determinar el valor comercial, en el sentido que 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.

2.- De estas disposiciones señala que si bien el artículo 58 de la Carta Política protege el derecho a la propiedad privada, también lo es que se autoriza la expropiación por el Estado cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social, sin que ello implique que no sea discutible el precio indemnizatorio.

3.- En estos términos corresponde a la autoridad administrativa con facultades de expropiar un bien inmueble indemnizar plena y previamente al afectado, con el propósito de restablecer la alteración del equilibrio por la privación patrimonial a la cual es sometido de manera forzada.

4.- La Ley 388 de 1997, determina que el acto administrativo que disponga la expropiación y de inicio al procedimiento se notifica al titular del derecho de propiedad, así como el que decide sobre la expropiación. Por su parte, el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, establece los parámetros a tener en cuenta en la determinación del valor comercial del inmueble

que se pretende expropiar, entre otros, para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, cuando el inmueble se encuentre destinado a una actividad productiva y se genere afectación de los ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, caso en el cual deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaran de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

5.- Con fundamento en la prueba documental allegada al proceso, Resolución 1291 de 6 de abril de 2010, expedida por el Alcalde del Municipio de Envigado, determinó el carácter de la expropiación por vía administrativa del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-589672, localizado en la transversal 36Sur No. 28-02 de Envigado, descrito por su ubicación y linderos en la escritura pública número 3318 de 8 de septiembre de 1002 de la Notaría Primera de Envigado, formulando la oferta de compra, para lograr la enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 67 de la Ley 388 de 1997, la suma de \$320.400.000.00 según el avalúo comercial V-06-09-1186 de 25 de junio de 2009.

6.- Al no haberse obtenido la enajenación voluntaria, el alcalde de Envigado procedió a expedir la Resolución 2269 de 1° de julio de 2010, por medio de la cual se dispuso la

expropiación total por vía administrativa del citado inmueble, indicando que el bien expropiado se destinaría para la construcción de la continuidad vial de la transversal 36Sur a la altura de la calle 36ASur -Barrio La inmaculada de conformidad con el Acuerdo No. 008-2010 de 25 de febrero de 2010, ordenando cancelar al propietario del inmueble la suma de \$320.400.000.00, pago que estaría a cargo de la firma "CONINSA RAMON H. S.A. en calidad de concurrente participe en la ejecución del proyecto y además dispuso en el artículo 7° que, el reconocimiento de la compensación debida por la afectación a causa de la obra pública se realizará de acuerdo al avalúo que para tal fin se contrate, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, emitida por el IGAC.

7.- El actor solicitó por su cuenta un dictamen pericial para avaluar el inmueble expropiado y los perjuicios sufridos, el cual aportó con la demanda y arrojó el siguiente resultado: a) avalúo comercial del bien, por la suma de \$1.466.427.103.00 y, b) por el valor del bien más los perjuicios adicionales causados por la expropiación por la suma de \$1.522.960.340.00. Igualmente solicitó como prueba en el proceso se designara un perito evaluador, para que se determinara el valor comercial del inmueble que fue objeto de expropiación y cuya descripción, características y linderos aparece en el hecho

primero de la demanda y en las resoluciones de oferta de compra y de expropiación que acompañan la misma. Para que se determine el valor al mes de julio de 2010.

8.- El auxiliar de la justicia asignó valor comercial al bien expropiado en cuantía de "QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS CON CIENTO SESENTA Y DOS CENTAVOS (\$586.574.167.162)".

9.- El demandante reconoce que recibió la suma de \$320.400.000.00, pero que no recibió suma alguna por concepto de los perjuicios que sufrió por la expropiación del bien, lo que no fue negado por la entidad demandada.

10.- Con la contestación de la demanda la entidad demandada anexó dictamen pericial denominado "Avalúo comercial lucro cesante y costos de traslados plásticos Gustavo de Bedout por proceso de expropiación", realizado en diciembre de 2010 en el cual el perito después del análisis correspondiente presentó el siguiente cuadro de valores:

Concepto	Valor
Lucro cesante	\$26.543.644
Traslado	\$73.614.774
Total	\$100.158.418

11.- La entidad demandada objetó el dictamen practicado en el proceso con fundamento en que no cumplió con los requisitos previstos en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ya que acorde con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, la pericia cuenta con fallas técnicas, fallas en los soportes y criterios tenidos en cuenta para la determinación del avalúo comercial del inmueble, no determinó la metodología utilizada y el evaluador no presenta registro como lo requiere el artículo 3° del Decreto 1420 de 1998.

12.- Advierte el Tribunal que la objeción por error grave del dictamen pericial no prosperará por cuanto para su procedencia se requiere que no haya identidad del objeto examinado por el perito, situación que difiere a las conclusiones a que llegue, lo cual no ocurrió en el presente asunto pues el auxiliar designado por el Despacho concurrió al inmueble expropiado y no a otro, la conclusión a la que arribó se fundó en el ordinal 6° del artículo 237 del C. de P. C. y el registro del perito se efectuó acorde con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil.

13.- Al no prosperar la objeción por error grave formulado frente al dictamen pericial practicado en el proceso, obran en el mismo tres (3) avalúos comerciales del bien expropiado que no convergen en sus valores.

14.- Teniendo en cuenta las falencias que presentan las experticias y ante la imposibilidad de dar plena credibilidad en relación con el justiprecio comercial del inmueble expropiado, la Sala considera que al amparo de la sana crítica, el actor no logró desvirtuar el valor que le fue asignado por el avalúo oficial dado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, por lo cual concluye que tampoco se desvirtuó la presunción de legalidad de los actos acusados, pues no obra en el expediente medio de prueba que permita demostrar que el avalúo fijado fuese incorrecto, no hay razón para decretar la nulidad del artículo 3° de la Resolución 2269 de 1° de julio de 2010, en la cual se fijó como precio indemnizatorio la suma de Trescientos Veinte Millones cuatrocientos mil pesos m.l. (\$320.400.000.00), respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-289672 de propiedad del demandante.

15.- El demandante impugnó los actos administrativos alegando: violación de normas sustantivas, falsa motivación, y desviación de poder, el sustento en general radica en que se vulneraron las normas en las cuales debía fundarse (artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997), por cuanto se expropió el inmueble entregando un valor diferente al comercial, puesto que el valor que se le asignó al metro cuadrado no coincide con el valor comercial del inmueble y además no hizo ningún

reconocimiento adicional por concepto de daño emergente; sin embargo, reitera, no se allegó prueba que desvirtué la legalidad de los actos acusados.

16.- Tal como lo dispone la Resolución 2269 de 1° de julio de 2010 expedida por el Alcalde Municipal de Envigado, el artículo 3° de la parte resolutive de la resolución no incluyó el valor del daño emergente y el lucro cesante, pero del artículo 7° se desprende que para el efecto, se dispuso elaborar un avalúo independiente y como se acreditó en el proceso a folio 248, éste se realizó en diciembre de 2010, asignando por dicho concepto un valor de \$100.158.418.00 sin que sea procedente en este proceso hacer pronunciamiento alguno, porque no está acreditado que haya sido controvertido previamente en vía administrativa.

IV. El recurso de apelación

La parte actora, por medio de apoderado judicial interpuso y sustentó oportunamente el recurso de apelación y como argumentos de disenso con la sentencia manifestó:

1.- El Tribunal otorgó credibilidad solamente al avalúo comercial A-06-09-1186 de junio 25 de 2009 realizado por la sociedad Valorar S.A., es decir el que encargó el municipio de Envigado para fijar el precio indemnizatorio y,

paradójicamente, si bien se practicó un dictamen pericial por un auxiliar de la justicia nombrado por el propio Tribunal Administrativo de Antioquia y quedó en firme luego de una infundada objeción por error grave, éste fue descartado por el fallador de primera instancia.

2.- Son varias las consideraciones que desvirtúan el avalúo comercial A-06-09-1186 de junio 25 de 2009, realizado por la Sociedad Valorar S.A. por cuenta del municipio de Envigado y que reafirman las consideraciones del dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia obrante a folios 289 a 302 y su correspondiente ampliación, folios 327 a 328.

3.- La única objeción a este dictamen se refiere a que el inmueble limita con la quebrada La Sebastiana que si bien hace un análisis del metro cuadrado (construido y sin construir), no da cuenta del análisis referente a la zona de retiro que se debe dejar por ley, por estar el inmueble lindando con una quebrada, situación que inevitablemente conlleva a una rebaja de precio; este detalle no lo informó el perito al elaborar el informe.

4.- No se encuentra en la sentencia ningún otro argumento o consideración de censura frente al dictamen pericial que incluso fue objetado por el municipio demandado y su objeción no prosperó.

5.- Frente a este único argumento, es decir el retiro de quebrada que supuestamente debió ser tenido en cuenta y del cual no se informó en el dictamen pericial, resalta que si bien el inmueble tiene alguna porción de terreno en zona que en la actualidad se considera "retiro de quebrada", ésta no puede ser tomada en cuenta debido a que el predio se levantó con base en licencia de construcción otorgada en marzo 4 de 1981, fecha en la cual no estaban vigentes las normas sobre retiro estipuladas en las leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Esta situación queda plenamente evidenciada con la licencia de construcción No. 4004 de marzo 4 de 1981 y en la Resolución No. 67 de enero 15 de 2008, las cuales obran en la prueba documental obrante a folios 36 a 138 del expediente.

6.- Así las cosas si en el momento de expedirse la licencia de construcción no se encontraban vigentes las normas sobre retiro que se echan de menos por la Sala y se consolidó la situación jurídica de construcción de la bodega en zona que actualmente se considera de retiro, el valor del terreno se debe considerar como área totalmente útil.

7.- No se puede, por la vía de limitar la eficacia probatoria del dictamen pericial válidamente practicado, soslayar el principio de aplicación de la norma en el tiempo y menguar el

justiprecio de un predio que ha sido plenamente usufructuado con anterioridad a la estipulación de las zonas de retiro.

Por lo anterior, solicita a la Sala del Honorable Consejo de Estado, que estime el momento de otorgamiento de la licencia de construcción, el uso dado al área supuestamente afectada y el momento de vigencia de las normas sobre retiro. Estas consideraciones fueron las tenidas encuentra dentro del dictamen pericial y si el demandado tuvo la oportunidad de haber solicitado la ampliación o aclaración en dicho sentido.

Vale la pena resaltar que aún bajo la normatividad urbanística vigente, para efectuar el cálculo de los índices de construibilidad, el área de retiro no se resta del área bruta para obtener el área neta de construcción; entonces, las áreas de retiro otorgan índices y densidades de construcción. Por qué disminuirle el valor a las áreas de retiro, si el impacto en la construibilidad es el mismo.

Por otro lado, es claro que las sentencias de la Corte Constitucional en materia de expropiación administrativa y que han sido ampliamente citadas en el presente proceso, han extendido el alcance de lo estipulado en la normatividad para avalúos estipulado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En la misma sentencia C-1074 de 2002 se hace referencia a la sentencia C-153 de 1994, en la cual se expresó que "sobra agregar que el concepto de indemnización por

expropiación no puede confundirse con el concepto de precio, como prestación de la venta. Esta es un acuerdo bilateral, de derecho privado, fruto de la libertad contractual (...). La expropiación no es un contrato, no es una venta, ni siquiera forzada, como la que se verifica en subasta pública en determinados casos; es una figura esencialmente distinta, de derecho público, enderezada al bien de la comunidad y en virtud de la cual, por motivos superiores, la Administración toma la propiedad particular, y como esta medida genera un daño, y no un precio, se satisface mediante una indemnización. Se indemniza el perjuicio en diferentes órdenes de la responsabilidad contractual y extra contractual, y se indemniza al expropiado el daño que para él implica esta forma de expropiación -que opera contra su voluntad- pero en provecho público".

CONSIDERACIONES FRENTE A OTROS PRONUCIAMIENTOS DE LA SENTENCIA

Si bien, el objeto del presente recurso no es que se acoja el avalúo comercial rendido por el evaluador FRANCISCO LEÓN OCHOA y aportado por el suscrito como anexo a la demanda, si vale la pena tener en cuenta que se censura el mismo porque se omitió hacer referencia a un plan vial existente en la zona.

A esta consideración cabe realizar las mismas precisiones que se hicieron frente al dictamen pericial practicado dentro del

proceso, es decir, que el plan vial es posterior a la fecha de construcción del inmueble expropiado.

Respecto al uso del suelo según el POT del Municipio de Envigado, si bien la zona es residencial, el expropiado fue beneficiario de licencia de funcionamiento para su fábrica y dada la expropiación, se requeriría realizar un traslado a una zona industrial y no a una zona residencial.

En este avalúo se tomaron datos de predios de otros sitios justamente porque en la zona no hay predios con uso industrial y lo que se necesita es reemplazar el bien expropiado por una bodega apta para la operación de la fábrica de plásticos que se tenía en el sitio, situación imposible pues la zona ya no es industrial.

Con base en las anteriores consideraciones, solicita que se revoque la sentencia de primera instancia y se acojan las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta las consideraciones del dictamen pericial practicado dentro del proceso, toda vez que el mismo fue objetado, dicha objeción no prosperó y éste se encuentra en firme y debidamente fundamentado.

V CONSIDERACIONES DE LA SALA

V.1. Los actos acusados

Lo son la Resolución No. 2269 de julio 1° de 2010 "Por medio de la cual se dispone la expropiación total, por vía administrativa, del inmueble con matrícula inmobiliaria Número 001-589672" expedida por el Alcalde Municipal de Envigado y la Resolución 2854 de agosto 12 de 2010 "por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición", que confirmó la resolución anterior proferida por el Alcalde Municipal de Envigado.

La Resolución 2269, expedida por el alcalde de Envigado en ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 58 de la C.P. , el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal No. 008-2010 y,

"CONSIDERANDO:

"PRIMERO: Que mediante Acuerdo 015 de junio 30 de 2000, se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, del Municipio de Envigado, en el que se determinó el sistema Estructurante Vial y de Transporte, y en su artículo 85 se definieron los proyectos viales en el suelo urbano, entre otros, el citado en el numeral 16, *"Vía Inquietudes", conocida como la continuidad de la Calle 36Sur;*

SEGUNDO: Que mediante Acuerdo 008-2010 del 25 de febrero de 2010, el Concejo Municipal afectó a utilidad pública el bien inmueble ubicado en el Barrio 018 La Inmaculada - Manzana 00, predio 001, Transversal 36Sur No. 28-02, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-589672, código catastral 10180070000100000000, y facultó al señor Alcalde Municipal para negociar voluntariamente o expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y demás derechos reales, considerando que existe especial condición de urgencia por las consecuencias lesivas que para la comunidad se producirían por la excesiva dilación en el desarrollo de las actividades relacionadas con la ejecución de las obras de los proyectos para el fortalecimiento vial urbano, en especial para la

continuidad de la transversal 36Sur a empalmar con la transversal 36Asur.

TERCERO: Que en cumplimiento al artículo segundo del Acuerdo No. 008-2010 y de conformidad con el artículo 37 de la Ley 9° de 1989, se procedió mediante Oficio No. 1026-2010 del 15 de marzo de 2010 a solicitar al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, la inscripción de la respectiva afectación por causa de obra pública ordenada mediante el Acuerdo No. 008-2010 del 25 de febrero de 2010, al inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-589672, y de igual manera se procedió a la notificación personal del acto administrativo al titular del derecho de dominio, señor Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.347.488 de Envigado, surtida el día 24 de marzo de 2010.

CUARTO: Que mediante Resolución número 1291 de abril 6 de 2010 se determinó el carácter administrativo de la expropiación y se formuló oferta de compra del bien inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 001-589672, de propiedad de Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, bien inmueble que se describe de acuerdo a la escritura No. 3.318 del 8 de septiembre de 1992 de la Notaría Primera de Envigado, así: Lote de terreno Uno A (1-A) el cual hace parte de otro denominado "Inquietudes" situado en la vereda de Zúñiga del municipio de Envigado, Departamento de Antioquia, con un área aproximada de seiscientos cincuenta metros cuadrados (650.00 Mts²), cuyos linderos son: Del punto A al punto B en 26,50 metros con propiedad del municipio de Envigado; del punto B al C, en 41,00 metros, con el lote No. 1 del plano; del punto C al punto D en 31,50 metros con la quebrada La Sebastiana; del punto D al punto A de partida, en 22 metros con propiedad de Antonio Ruíz. Adquirió Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, el predio objeto del presente acto, por compra efectuada a Carola (Carolina) Gómez de De Bedout, mediante escritura No. 3318 del 08 de septiembre de 1992 de la Notaría 1° de Envigado, inscrita por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur en el folio de matrícula inmobiliaria 001-589672, según anotación No. 2 de fecha 01 de octubre de 1992.

QUINTO: Que la Resolución No. 1.291 de abril 6 de 2010, fue notificada personalmente al titular del derecho de dominio a saber: Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, el día quince (15) de abril de 2010, quedando así debidamente ejecutoriado el citado acto administrativo; así mismo se solicitó su inscripción en el folio de matrícula

inmobiliaria mediante Oficio No. 1384 de abril 22 de 2010 dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, según consta en el formulario de calificación con turno No. 2010-57590.

SEXTO: Que por pronunciamiento presentado por el titular del derecho de propiedad a través de apoderado, según oficio radicado MAY'2710 09:34 022330, a la oferta de compra realizada por el municipio de Envigado, mediante Resolución No. 1291 de abril 6 de 2010, en especial sobre la legalidad del acto administrativo y el no reconocimiento de prima por afectación, se ordenó la prórroga de expedición de la Resolución de Expropiación por vía administrativa, mediante auto expedido por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación municipal de fecha, 28 de mayo de 2010, hasta tanto se notificara en debida forma la respuesta al pronunciamiento del apoderado de la parte interesada, hecho que se surtió el día 24 de junio de 2010.

SÉPTIMO: Que mediante la Resolución No. 2251 del 30 de junio de 2010, se declaró la condición de urgencia referida a las consecuencias lesivas que para la comunidad se producirían por la excesiva dilación en el desarrollo de las actividades relacionadas con la ejecución de las obras de los proyectos para el fortalecimiento vial urbano, en especial para la continuidad de transversal 36Sur a empalmar con la transversal 36Asur.

OCTAVO: Que en concordancia con el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el cual estipula que: "Cuando habiéndose determinado el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo, el cual constituye la oferta de compra, tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria directa, , no se haya llegado a un acuerdo formal, contenido en un contrato de promesa de compraventa, se dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble requerido".

NOVENO: que dentro del término legal, no hubo manifestación expresa de acuerdo formal para enajenación voluntaria directa, de parte del titular del bien inmueble plenamente identificado en el numeral segundo de este acto administrativo.

DÉCIMO: Que según el avalúo comercial V-06-09- 1186 de 25 de junio de 2009, practicado para el efecto por la firma "Valorar S.A.", filial de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, refrendado por Federico Estrada García en calidad de Gerente y con R.N.A. No. 2093, y por

Adriana Salazar Iturrez en calidad de directora de avalúos de bienes inmuebles con R.N.A. No. 1610, el valor del inmueble se estima en la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$320.400.000.00).

DÉCIMO PRIMERO: Que de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se acepta la concurrencia del tercero CONINSA RAMÓN H. S.A. NIT 890.911.431-1 para el pago de la suma estipulada en el numeral anterior, en calidad de concurrente participe en la ejecución del proyecto de construcción de la continuidad vial de la calle 36sur a empalmar con la transversal 36sur, paralela a la quebrada La Sebastiana, en cumplimiento de las obligaciones viales exigidas por la Oficina Asesora de Planeación, según oficios GUI 1283-2006, y GUI-2825-2007, originados en la Oficina Asesora de Planeación, que hacen parte integral de la Resolución No. RLU 68-2008 del 09 de septiembre de 2008, trámite C-1-358-2008, expedida por la Curaduría Primera de Envigado, mediante la cual se otorgó licencia urbanística al proyecto denominado "Gualí-Saltamontes", ubicado en el barrio 018- La Inmaculada Manzana 006, predios 014, 015, 016, 017, 018, 019, 021, 022, con el siguiente contenido en los numerales 12° y 13°.

Numeral 12 inciso 2 "VIA NUMEROS DOS: Así mismo se deberá darle continuidad a la calle 36Sur, en la extensión del predio y paralelo a la Quebrada La Sebastiana, hasta empalmar con transversal 36Sur con una sección pública mínima de 7.00 metros de calzada, zona verde de 1.50 metros y andén de 1.50 metros".

La obligación establece la construcción y cesión a favor del municipio de Envigado mediante escritura pública debidamente registrada.

Numeral 13, inciso 4 "A fin de garantizar la continuidad de la calle 36sur con la transversal 36 sur, el interesado hará las negociaciones necesarias del predio comprometido y cederá a favor del municipio de Envigado las fajas de terreno correspondientes para su construcción. El área sobrante que no sea utilizada para la vía y que colinde con la escuela Darío de Bedout será contabilizada como parte de cesión de espacio público.

Por lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expropiar por vía administrativa, el bien inmueble ubicado en el barrio 018- La Inmaculada-manzana 007, predio 001, dirección Transversal 36Sur No 28-02 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 001-589672, código catastral 10180070000100000000, propiedad de Gustavo Adolfo de Bedout Gómez.

ARTICULO SEGUNDO: Destinar el bien inmueble, que es objeto de expropiación por vía administrativa, para la construcción de la continuidad vial de la transversal 36sur a la altura de la calle 36Asur, barrio La Inmaculada de conformidad con el Acuerdo No 008-2010 del 25 de febrero de 2010.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar la cancelación total y en efectivo de la indemnización avaluada en la suma de trescientos veinte millones cuatrocientos mil pesos m.l. (\$320.400.000.00) al propietario del bien inmueble, descrito en el Artículo Primero del presente instrumento, señor Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.347.484.

ARTÍCULO CUARTO: El pago de la suma estipulada en el artículo que antecede, estará a cargo de la firma CONINSA RAMÓN H S.A. NIT 890.911.431-1, en calidad de concurrente participe en la ejecución del proyecto de construcción de la continuidad vial de la Calle 36Sur a empalmar con transversal 36Sur, paralela a la Quebrada la Sebastiana, en cumplimiento de las obligaciones viales exigidas por la Oficina Asesora de Planeación.

ARTÍCULO QUINTO: Ordenar la disposición inmediata de los dineros correspondientes a la indemnización fijada en el artículo tercero del presente instrumento, a favor del titular del derecho de dominio, señor Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, identificado con la cédula de ciudadanía 8.347.484 por diez (10) días hábiles a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.

Parágrafo: en caso de no ser retirados los dineros dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, estos serán consignados en la cuenta depósito Judicial Municipio de Envigado del Banco Caja Agraria, sucursal Envigado, a favor del titular del derecho de dominio, quedando así formalmente hecho el pago, y se procederá a la remisión de la copia de la consignación al Tribunal Administrativo de Antioquia.

ARTÍCULO SEXTO: Agotado el anterior trámite, se solicitará al Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Sur-, la adjudicación del inmueble expropiado a favor del municipio de Envigado.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Ordénese el reconocimiento de la compensación debida por la afectación a causa de la obra pública de acuerdo al avalúo que para tal fin se contrate, en cumplimiento a lo ordenado por el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, y la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, emitida por el IGAC.

ARTÍCULO OCTAVO: Notifíquese el presente acto al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble.

ARTÍCULO NOVENO: Contra el presente acto procede únicamente el recurso de reposición interpuesto dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del mismo. Dada en Envigado, el primer (1) día del mes de julio del año dos mil diez (2010)."

La Resolución 2854 de agosto 12 de 2010 *"por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición"*, confirmó en todas sus partes la Resolución anterior, con fundamento en las siguientes consideraciones:

1.- El municipio de Envigado ha cumplido cabalmente con lo ordenado por la Ley 388 de 1997, Artículo 61, en cuanto a la indicación del valor del precio indemnizatorio que se reconocerá al propietario del bien inmueble objeto de la disposición de expropiación por vía administrativa, equivalente al valor comercial determinado por el Avalúo AV 06-09-1186, practicado por la firma VALORAR S.A., filial de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

2.- El Avalúo AV-06-09-1186, constituye la base del valor de la oferta de compra consignada mediante la resolución 1291 de 6 de abril de 2010, que determina el valor de la indemnización fijada en la Resolución de Decisión de expropiación por vía administrativa, Resolución 2.269 de 1º de julio de 2010.

3.- El avalúo cumple con los requisitos del Decreto No. 1420 de 1998, y con la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto

Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), mediante la cual se señalan las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos requeridos en actuaciones de la administración municipal acorde con la Ley 388 de 1997, y que determinan entre otros, el valor comercial de los bienes inmuebles para la adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.

4.- El avalúo se encuentra soportado en argumentos técnicos como se puede observar en la respuesta otorgada el ocho (8) de julio de 2010, por la firma Valorar, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, a solicitud del interesado a través de apoderado, de conocer los criterios tenidos en cuenta para el avalúo comercial del inmueble. En esta respuesta, la que como bien lo indica el actor, le fue trasladada para su conocimiento, se indican las posibilidades de aprovechamiento del predio desde el punto de vista urbanístico. Se anotan las fuentes consideradas para llegar al valor indicado, tomando como referencia el banco de datos de la Lonja 2008-2009 y las encuestas con evaluadores.

5.- El informe del avalúo AV-06-09-1186, especifica el método utilizado y el valor comercial definido, independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las consideraciones que llevaron a la estimación, en

concordancia con el artículo 20 del citado Decreto 1420 de 1998.

6.- Los métodos utilizados como técnicas valuatorias que buscan establecer el valor comercial de los bienes, están específicamente determinados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y en las negociaciones en las que participa el Estado, en este caso, la administración municipal de Envigado, los avaluadores se deben ajustar a ellas para efectos de determinar, como en el caso específico del valor comercial del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-589672.

7.- El avalúo V-06-09-1186, fue expedido el 25 de junio de 2009 y la vigencia, de conformidad con los Decretos 422 de 2000 y 140 de 1998, es de un (1) año, es decir, la vigencia del mismo iba hasta el 25 de junio del año 2010 inclusive, y la Resolución No. 1291, mediante la cual se determinó el carácter administrativo de la expropiación por vía administrativa y se formuló la oferta de compra, se expidió el seis (6) de abril de 2010, exactamente setenta y nueve (79) días antes de su vencimiento.

8. La Resolución No. 1291 de abril 6 de 2010, mediante la cual se determinó el carácter de la expropiación por vía administrativa y se formuló oferta de compra sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-589672, está acompañada del avalúo comercial del inmueble. Es decir, allí

se indica, de conformidad con la Ley 388 de 1997, en su artículo 67, el valor indemnizatorio, el pago y la concurrencia del tercero para el respectivo pago del valor tasado para el inmueble.

Ahora bien, la estimación de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir, así como del costo del traslado, se corresponde con un avalúo independiente del valor comercial del inmueble, es decir, para establecer ello, la administración municipal adelanta un proceso contractual tendiente a obtener un avalúo específico en tal sentido, eso sí ante avaluadores debidamente acreditados de conformidad con el Decreto 1420 de 1998.

9.- Como se dijo en el numeral anterior, el avalúo que acompañó la oferta de compra se corresponde con el valor comercial del inmueble; no es un supuesto, es el resultado de la aplicación de los métodos establecidos para ello.

Se insiste que el avalúo de las rentas dejadas de percibir y los costos de traslado, son objeto de un avalúo independiente del primero.

10.- No existe falsa motivación del acto administrativo. El proyecto vial es preexistente, la declaratoria de utilidad pública se dio de manera adecuada, la urgencia es evidente y las etapas procesales se han cumplido acorde con la norma, esto es, la Ley 388 de 1997.

11.- De ninguna manera puede ser una irregularidad la concurrencia del tercero CONINSA -Ramón H. en su participación para el pago del inmueble; la concurrencia es una figura legal consagrada en la Ley 388 de 1997, como la participación de terceros en la ejecución de proyectos o en la compra de predios requeridos para ello. La misma norma determina que cuando se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

En el caso específico la concurrencia de CONINSA Ramón H. se corresponde con el pago de obligaciones urbanísticas en cabeza de esa empresa constructora, las cuales se derivan de la ejecución por ella del proyecto Gualí-Saltamonte.

Señala el referido acto como consideraciones finales:

"Para esta administración no cabe duda que se ha actuado en derecho y cumpliendo con el debido proceso consagrado en la Ley 388 de 1997 y en el Código Contencioso Administrativo.

El procedimiento establecido en los artículos 63 a 69 de la Ley 388 de 1997 se ha cumplido de manera cabal, surtiendo todas y cada una de las actuaciones previstas en los mismos, como se puede colegir de lo que a continuación se expone a manera de relatoría de lo ejecutado.

El proyecto vial denominado vía Inquietudes, continuidad de la calle 36sur, está consignado en el Plan de Ordenamiento

Territorial (POT), Acuerdo Municipal 015 de 2000, artículo 85 numeral 16, como un hecho cierto que fundamenta la necesidad municipal de desarrollar la malla vial en sectores donde se da actualmente un importante desarrollo urbanístico y constructivo, en especial en la zona 5, constituida por los barrios La Inmaculada, el Chocho y La Pradera. Como bien lo describe el artículo 84 ibídem, para el plan vial y de transporte, el municipio de Envigado tiene dentro de sus programas, el mejoramiento de acceso a barrios y algunas conexiones que mejorarán la estructura vial urbana (...).

Esta obligación consignada en el POT, es razón suficiente para realizar los trámites necesarios y tendientes a la conformación y continuidad vial de la calle 36 sur, la cual se encuentra interrumpida e imposibilitada en su conectividad a la altura del cruce con las transversales 36 y 36ASur, por el bien inmueble propiedad del señor Gustavo Adolfo de Bedout Gómez, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-589672 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur.

La concurrencia de terceros para el pago del valor del predio, permite al Estado, en este caso al municipio de Envigado, acudir a los particulares, interesados en aprovechar sus predios a través de actuaciones urbanísticas, para que participen en la ejecución de proyectos de ciudad,

como en el caso específico la construcción de la continuidad de la calle 36 sur, sin que la administración municipal tenga que hacer erogaciones que puedan ser destinadas a mayor inversión social.

V.2. Competencia

De conformidad con lo establecido en el artículo 357 del C. C. A., que regula la competencia del superior cuando decide el recurso de apelación, ésta *"se entiende interpuesta en lo desfavorable al apelante, y por lo tanto el superior no podrá enmendar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla. Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones."* En el presente caso, sólo la actora apeló la sentencia de primera instancia, razón por la cual la Sala se limitará a los argumentos esbozados por la misma.

V.3. El caso concreto

El caso sub examine se contrae a establecer la legalidad del precio indemnizatorio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-589672, código catastral 10180070000100000000, de propiedad de Gustavo Adolfo de Bedout

Gómez, reconocido a través de las Resoluciones números 2269 de 1° de julio de 2010, artículo 1° y la 2854 de 12 de agosto de 2010, expedidas por la Alcaldía de Envigado.

Cuestiona el apelante el hecho que el *a quo* a pesar de contar con tres (3) avalúos del inmueble de su propiedad, sólo otorgó credibilidad al avalúo comercial AV 06-09-1186 de junio 25 de 2009, realizado por la Sociedad Valorar S.A., encargado por el municipio de Envigado en sede administrativa para fijar el precio indemnizatorio y descartó el efectuado por el auxiliar de la justicia, designado por el mismo Tribunal de Antioquia, a pesar de haber quedado en firme al haberse declarado infundada la objeción por error grave, por no resultar satisfactoria para el Tribunal la conclusión a la cual arribó.

En estos términos, la inconformidad del actor radica en las diferencias existentes entre el avalúo efectuado por Valorar S.A. y el perito designado por el Tribunal, pues éste último fijó un valor superior respecto del primero, que difiere en gran proporción.

Del avalúo de Valorar S.A., se destaca:

1.- El sector donde se ubica el inmueble, presenta el uso residencial como predominante, en tipología unifamiliar y bifamiliar por adición. Con cercanía inmediata a la canalización de la Ayura y a los servicios complementarios de escuelas, colegios y hospital.

2.- Consiste en un lote que conforma el retiro de la quebrada La Sebastiana y sobre él unas construcciones tipo bodega y dos construcciones aledañas adecuadas para oficinas y vivienda, que linda totalmente con la Quebrada en su costado sur y con la transversal 36sur, dando frente a la misma.

3.- Afectaciones y vías obligadas. El área del lote corresponde al área de retiro de la quebrada La Sebastiana. Así mismo la construcción existente se encuentra dentro de este mismo retiro. Todo el terreno está afectado por retiro de Quebrada.

4.- La construcción existente en él data de aproximadamente 40 años y tiene unos derechos adquiridos toda vez que probablemente fue levantada en una época en la cual no había legislación ni restricciones para la construcción en las riberas de las corrientes de agua.

5.- Área total del lote 778 metros cuadrados, con un área construida de 288 metros cuadrados distribuidos así: casa 80 metros cuadrados, bodega: 160 metros cuadrados y oficina 48 metros cuadrados.

6.- Avalúo catastral \$86.500.000.00 al 2009.

7.- Consideraciones generales.

Normatividad; En el evento de un nuevo desarrollo la municipalidad no daría licencia, teniendo en cuenta que el lote todo es un retiro de la Quebrada y debe respetarse sin construcciones. El inmueble tiene un derecho adquirido con

anterioridad a esta norma por tanto se adopta una metodología diferente,

Oferta y demanda: Se observa en el municipio de envigado una dinámica importante en oferta y demanda de vivienda de todo tipo. Actualmente se construyen nuevos proyectos con una buena velocidad de ventas, dada la aceptación en el mercado.

Para el caso particular en avalúo se trata de una bodega, casa y oficina donde se ubica un negocio en marcha. Sin embargo se ubica sobre el retiro de la Quebrada, esto le afecta en su comercialidad espontánea dadas las limitaciones y afectaciones a futuro.

8.- Metodología

Método comparativo de mercado: Información suministrada por el análisis y realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta, negocios reales y demanda en el sector inmediato, debidamente ordenada, verificada y homologada.

Como metodología se asume un valor pleno para la tierra donde se encuentran construidas las edificaciones (tienen un derecho adquirido), el valor de la tierra neta urbanizada en el barrio. En el resto del área, dadas las limitaciones para cualquier desarrollo, se da a la tierra un porcentaje de valor pleno 30% (dicho porcentaje es producto del análisis de diferentes estudios sobre el valor de áreas de retiro de quebradas que no

tienen edificabilidad). Lo anterior arroja un promedio para todo el terreno, sin embargo muestra discriminadamente los valores.

"No es alcance de este avalúo ningún tipo de valoración del negocio que allí se encuentra instalado".

Método del costo neto de reposición: consiste en determinar el valor de la construcción a partir del costo total de hacerla de nuevo a pesos de hoy para luego depreciarla por edad y estado de conservación,

Por último, los aspectos mencionados, las investigaciones de oferta y demanda de inmuebles similares en la zona y los métodos valuatorios aplicados, permitieron concluir en los valores anotados a continuación.

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR TOTAL \$
TERRENO CON CONSTRUCCIONES	288,00	\$600.000	\$172.800.000
TERRENO AFFECTADO POR RETIRO AL 30%	500,00	\$180.000	\$90.000.000
CONSTRUCCIONES	288,00	\$200.000	\$57.600.000
TOTAL			\$320.400.000

Ahora bien, del avalúo allegado por Jhon Agudelo Ramírez, auxiliar de la justicia como perito evaluador dentro del proceso, (fls. 289 a 302) se observa lo siguiente:

1.- Total áreas: área construida 288.975 m² y un área libre sin construir de 638.5175 m², para un total de 927,4925 m².

2.- Características generales del inmueble: Se pudo constatar que se trata de un bien inmueble urbano con destinación mixta, es decir en parte para vivienda y en parte para desarrollar actividades de comercio, con posibilidades de ampliación debido a la gran extensión de terreno sin construir que posee. Posee además todos los servicios públicos.

3.- Características del sector y valorización. Son terrenos de extensiones muebles moderadamente planas, definidas y delimitadas dentro del área urbana del municipio de Envigado, en un sector en su mayor parte residencial, aunque la destinación del inmueble en cuestión tiene también destinación comercial.

En lo pertinente a la valoración del inmueble objeto de avalúo como la de sus entornos, tenemos que ésta es permanente, ya que el sector se ha convertido en un gran polo residencial en cuanto a los diferentes proyectos de vivienda que se proyectan a futuro, a las cuales se le mejoran sus vías de acceso, tanto principales como secundarias, se mejoran ostensiblemente los inmuebles elevando el valor comercial de éstos y el valor

comercial se deriva del uso y destinación al que se someta dichos inmuebles, lo que hacen de este sector de Envigado una buena opción para vivienda y conformar familias prósperas como núcleo de la sociedad de la que hacen parte.

4.- Parámetros para el avalúo (método utilizado)

Para ello se tuvo en cuenta diferentes factores tales como: Ubicación del inmueble en sí, sector, disposición, funcionalidad, áreas, dimensiones, tipo de construcción, acabados, estado de conservación, y mantenimiento, uso actual, acceso y servicios, oferta y demanda de la propiedad raíz en el sector, transacciones recientes de bienes en el sector, información suministrada por varios comisionistas conocedores del valor del metro cuadrado en el sector, entre otros.

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	VALOR TOTAL \$
Casa	79,98 M ²	\$640.200	\$51.203.196.00
Bodega	160.025 M ²	\$640.200	\$102.448.005.00
Oficina	48,97 M ²	\$1.536.480	\$75.241.425.00
Lote no construido	638,5175 M ²	\$560.175	\$357.681.540,562
		TOTAL	\$586.574.167,162

Visto lo anterior, observa la Sala que el avalúo realizado por el perito auxiliar judicial, muestra subjetividad en algunos puntos, no se ajusta a la realidad del predio especialmente en su actual valor comercial que se encuentra limitado por encontrarse en zona de retiro de la Quebrada, que si bien se estableció con posterioridad a adquirir el derecho de dominio, su precio se vería afectado, para garantizar la protección de la fuente hídrica, hacia futuro.

Por el contrario, Valorar S.A. al referirse a tales puntos, fue objetiva y detallada, puso de presente el estado de las áreas construidas, su afectación a futuro por encontrarse en zona de retiro de la Quebrada, y en este sentido anota que si bien existe un derecho adquirido, sobre el inmueble ya no es posible construcción alguna.

Respecto a las áreas del inmueble, se evidencia que Valorar S.A. tomó el área del lote de los planos recientemente levantados, acorde con el área registrada en la escritura que señala 650M² y, las áreas construidas fueron suministradas por el propietario, las cuales asumió como ciertas. Por el contrario, el auxiliar judicial si bien señala los linderos con alguna diferencia que no resulta significativa, así como el área de las construcciones de la casa, de la bodega y de la

oficina resultan coincidentes, no así el área que rodea las construcciones la cual no corresponde al área señalada en la escritura pues menciona un área de 638,5175 M², cuando el área total del inmueble según la escritura es de 650M², que comprende tanto el área construida como no construida, lo que implica que los cálculos con fundamento en el método empleado sobre el valor comercial y valor de reposición, no se ajustan a la realidad e impiden tener en cuenta para efecto de la indemnización dicho avalúo como lo pretende la actora.

En cuanto a las características generales del inmueble, en particular del sector y valorización, el peritaje del auxiliar de la justicia señala que se trata de un bien localizado en área urbana en un sector residencial y advierte que *"la valoración del inmueble objeto del avalúo como la de sus entornos, tenemos que ésta es permanente, ya que el sector se ha convertido en un gran polo residencial en cuanto a los diferentes proyectos de vivienda"*, mientras que el peritaje de Valorar S.A., señala que *"El sector donde se ubica el inmueble , presenta el uso residencial como predominante, en tipología unifamiliar y bifamiliar por adición. Con cercanía inmediata a la canalización de la Ayura y a los servicios complementarios de escuelas, colegios y hospital."* Y sobre la localización particular señala que se trata de un *"Lote de terreno y las*

construcciones levantadas sobre él de tipo industrial, identificado en la inspección ocular realizada y en planos suministrados por los solicitantes (...) El inmueble motivo del presente avalúo consiste en un lote que conforma el retiro de la Quebrada La Sebastiana y sobre él unas construcciones tipo bodega y dos construcciones aledañas adecuadas para oficinas y vivienda, que linda totalmente con la quebrada en su costado sur y con la transversal 36sur, dando frente a la misma(...)."

En estos términos, la Sala estima pertinente tener en cuenta lo afirmado por esta Corporación¹, en relación con la falta de técnica en los dictámenes periciales, así:

" (...)

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." (Negrillas y subrayas fuera del texto).

¹ Sentencia de 14 de mayo de 2009, Consejero ponente doctor RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA, radicación núm. 2005-03509-01, actor WALTER DE JESUS OSORIO CIRO y demandado: MUNICIPIO DE MEDELLIN.

En este orden de ideas, se concluye, por un lado, que como lo advirtió el *a quo*, el inmueble en cuestión limita con la quebrada La Sebastiana, el avalúo del perito no da cuenta del análisis referente a la zona de retiro que se debe dejar por ley por estar el inmueble en la ronda de la quebrada, lo que hacia futuro, así exista sobre él un derecho adquirido, necesariamente afecta el valor comercial del inmueble pues no permite otorgar licencias de construcción a las autoridades competentes.

De otra parte, el área que sirvió de base para efectuar el avalúo no corresponde con el área consignada en la escritura de propiedad del inmueble que da lugar al reconocimiento de la indemnización, lo cual generó un notable incremento en el precio, sin justificación alguna, razón adicional para desechar el avalúo efectuado por el colaborador de la justicia.

En estos términos, resulta evidente que la experticia realizada por la sociedad Valorar S.A. contenida en el avalúo comercial V-06-09 1186 de junio 25 de 2009, goza de objetividad, tecnicidad, apoyo investigativo y probatorio, lo que se hace extensivo a los actos administrativos acusados que se fundamentaron en el referido estudio, dando así cumplimiento a

los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, contrario a lo observado en el peritaje efectuado por el auxiliar de la justicia, ordenado por el Tribunal de instancia, lo cual no ocurrió con la experticia efectuada por el auxiliar de la justicia seleccionado para el efecto, quien no tuvo en cuenta aspectos técnicos fundamentales para realizar la experticia solicitada, en particular la ubicación del predio y el área de terreno, razones por las cuales los argumentos de la apelación no han de prosperar.

Consecuente con lo anterior, se confirmará la sentencia de 8 de marzo de 2012, proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, como en efecto se dispondrá en la parte resolutive de esta providencia.

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:

CONFIRMASE la sentencia proferida el 8 de marzo de 2012 por el Tribunal Administrativo de Antioquia que dispuso negar las súplicas de la demanda.

DEVUELVA el expediente al Tribunal de origen una vez en firme la decisión.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Se deja constancia de que la anterior sentencia fue leída, discutida y aprobada por la Sala en la sesión de la fecha.

MARÍA CLAUDIA ROJAS LASSO MARÍA ELIZABETH GARCÍA GONZÁLEZ
Presidenta

GUILLERMO VARGAS AYALA

MARCO ANTONIO VELILLA MORENO