CONSEJO DE ESTADO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA

Consejero Ponente: CARLOS FERNANDO MANTILLA NAVARRO

Bogotá D.C., ocho (8) de octubre de dos mil veintiséis (2026)

Radicado:	25000-23-41-000-2019-00949-01
Demandantes:	Bemo Inversiones Ltda. y otro
Demandados:	Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD
Medio de control:	Nulidad y restablecimiento del derecho
Tema:	Expropiación por vía administrativa. Presunción de legalidad del avalúo oficial
Decisión:	Confirma la sentencia de primera instancia. Sin condena en costas

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA

La Sala decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia el 7 de diciembre de 2022, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante la cual se negaron las pretensiones de la demanda.

I.- ANTECEDENTES

1.1. La demanda

El 29 de octubre de 2019[1], en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho previsto en el artículo 138 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (en adelante CPACA), en concordancia con el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, las sociedades Bemo Inversiones LTDA. y Sociedad de Inversiones y Promociones SIMPRA LTDA (en liquidación), a través de apoderado judicial demandaron al Instituto Distrital de Recreación y Deporte -IDRD-, con el objeto de que se accediera a las siguientes pretensiones:

> De conformidad con lo previsto en el Artículo 71 de la Ley 388 de 1997, que consagra la acción contencioso administrativa especial para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, y dado que el mismo artículo dispone en su Numeral 1 que el órgano competente será el Tribunal Administrative en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia y cualquiera que sea la cuantía, solicito respetuosamente a esa honorable corporación, que se dicte sentencia por medio de la cual se declare la nulidad parcial de los siguientes actos administrativos proferidos por el DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE DE BOGOTA D.C, establecimiento público del orden Distrital de Bogotá D.C.:

[1] SAMAI, Índice 2, documento «ED_C01_01 OTROS - CUADERNO 01 PRINCIPAL-DEMANDA Y ANEXOS.(.pdf)», FL. 3.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

- La Resolución Numero 017 de fecha 8 de Enero de 2019, "POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA", del siguiente inmueble de propiedad de la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA: “El inmueble denominado LOTE 1 A zona colector alcantarillado, ubicado en la DG 48P BIS SUR 5C 80 IN 1 (dirección actual) Localidad de Rafael Uribe de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área total de MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PUNTO OCHO METROS CUADRADOS (1627.8 M2), identificado con cedula catastral 001416501100000000 y con CHIP AAA0166DCCX y folio de matrícula inmobiliaria N° 50S40325332.”, en razón a que el precio indemnizatorio reconocido por dicho inmueble a la sociedad expropiada BEMO INVERSIONES LTDA., de CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 46.588.939,00), no constituye indemnización justa y por tanto debe ser elevado, tal como se demostrara en el proceso.

- La Resolución Numero 018 de fecha 8 de Enero de 2019, "POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA", del siguiente inmueble de propiedad de propiedad de la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA:: “El inmueble denominado LOTE 1 B zona colector alcantarillado, ubicado en la DG 48P BIS SUR 5C 80 IN 2 (dirección actual) Localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (1.628.0 M2) identificado con cedula catastral 001416501200000000 y con CHIP AAA0166DCDM y folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40325333.”, en razón a que el precio indemnizatorio reconocido por dicho inmueble a la sociedad expropiada BEMO INVERSIONES LTDA., de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 147.237.262,00), no constituye indemnización justa y por tanto debe ser elevado, tal como se demostrara en el proceso.

- La Resolución Numero 019 de fecha 8 de Enero de 2019, "POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA", del siguiente inmueble, en el cual las sociedades BEMO INVERSIONES LTDA. y SOCIEDAD DE INVERSIONES Y PROMOCIONES LTDA. SIMPRA LTDA. (actualmente en liquidación) figuraban como titulares del dominio sobre derechos de cuota en común y proindiviso en proporción del 66.67% y del 33.33%, respectivamente: “El predio denominado LOTE 2 zona colector alcantarillado, ubicado en la DG 48P BIS SUR 50 40 (dirección actual)- 80 (Catastral) Localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de mil setecientos noventa y cinco metros' cuadrados (1.795,00 m2), con cedula, catastral 001416500500000000, CHIP AAA0009PSMS y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S40150981 en razón a que el precio indemnizatorio de CIENTO VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($122,398,109,00). reconocido por dicho inmueble a las sociedades mencionadas, del cual le fue reconocida a la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA. la suma de OCHENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MCTE ($ 81.598.739.00), no constituye indemnización justa para la citada sociedad y por tanto debe ser elevado, tal como se demostrará en el proceso.

- La Resolución Numero 156 de fecha 13 de Marzo de 2019, "POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE Reposición CONTRA LAS RESOLUCIONES 017,018 Y 019 DEL 8 DE ENERO DE 2019, POR MEDIO DE LAS CUALES SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA", dado que dicha resolución, al desatar el recurso de reposición interpuesto por la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA, confirmó los precios indemnizatorios reconocidos a dicha sociedad por las resoluciones 017, 018 y 019 del 8 de Enero de 2019, así como la distribución del

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

precio reconocido a BEMO INVERSIONES LTDA como comunera en el inmueble expropiado por la citada Resolución 019 del 8 de Enero de 2019.

- Que, de conformidad con lo dispuesto en el Numeral 8 del Artículo 71 de la Ley 388 de 1997, en la sentencia se ordene, por separado, la elevación de cada uno de los valores de los precios indemnizatorios reconocidos a la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA. en las Resoluciones 017, 018 y 019 de 2019, confirmadas por la Resolución 156 de 2019, conforme se demostrara en el proceso.

- Que en el caso específico del inmueble expropiado por medio de la Resolución 019 de 2019 confirmada por la Resolución 156 de 2019, se ordene que del monto que resulte de la elevación del precio indemnizatorio controvertido, se le reconozca a la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA lo que corresponde a su proporción del 66.67% en la comunidad.

- Que, en la sentencia se ordene, por separado. sobre cada uno de los montos en que sean elevados los valores reconocidos como precios indemnizatorios correspondientes a la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA, que el instituto demandado pague intereses comerciales a la máxima tasa autorizada por la ley comercial, desde las fechas en que dicha sociedad recibió los pagos, según consta en los documentos aportados a la demanda, y hasta que se dicte sentencia definitiva, ya que si los precios indemnizatorios aquí controvertidos hubiesen constituido indemnización justa, las sociedad demandante habrá recibido el total de su justo valor en las fechas en que le fueron efectuados los pagos respectivos.

- Que se ordene que a partir de la ejecutoria de la sentencia definitiva, el instituto demandado debe reconocer y pagar intereses de mora a la máxima tasa autorizada por la ley comercial para intereses de mora a la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA, liquidados sobre el monto en que se eleven los valores de los precios indemnizatorios reconocidos a dicha sociedad por los inmuebles expropiados mediante Resoluciones 017, 018 y 019 de 2019, confirmadas por la Resolución 156 de 2019, y hasta que se obtenga el pago total de las condenas.

- Que en la sentencia se expresa que las determinaciones que se tomen en el auto de liquidación de la sentencia tengan en cuenta los nuevos precios indemnizatorios que resulten de la elevación de los respectivos montos, conforme a lo ordenado en el Numeral 8 del Artículo 71 de la Ley 388 de 1997.

- Que se condene en costas al instituto demandado en favor de la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA.

Las anteriores pretensiones las elevó conforme los fundamentos de hecho que se exponen a continuación.

1.1.2. Fundamentos de hecho

La parte actora sostuvo que, en el Decreto 190 de 2004, se determinó que en el sector donde se encuentran ubicados los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias núm. 50S-40325332, 50S-40325333 y 50S-40150981, los dos primeros de propiedad de la sociedad Bemo Inversiones Ltda. y el tercero de propiedad conjunta de dicha sociedad y de la Sociedad de Inversiones y Promociones Ltda. SIMPRA Ltda. (en liquidación), se construiría un parque público denominado «Hacienda Los Molinos».

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

Posteriormente, el demandante señaló que, mediante el Decreto Distrital 473 de 2017, se declaró de utilidad pública e interés social la adquisición de los inmuebles necesarios para la ejecución del parque Hacienda Los Molinos. Asimismo, en ese acto se delimitaron con precisión, mediante coordenadas geográficas y un polígono contenido en el Plano Anexo núm. 1, los terrenos requeridos para la construcción del parque, estableciéndose oficialmente el área objeto de adquisición.

El Instituto Distrital de Recreación y Deporte (también IDRD) contrató a la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca para realizar el avalúo comercial de los bienes que debían expropiarse con el fin de ejecutar las obras necesarias para materializar el parque contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad.

El demandante manifestó que, mediante el Oficio núm. 20184100106651 del 5 de julio de 2018, el IDRD requirió a la empresa avaluadora oficial y le citó un concepto de la Secretaría Distrital de Planeación, en el cual se estableció que los predios consultados se encontraban dentro del ámbito del Parque Zonal Hacienda Los Molinos y hacían parte del sistema de parques distritales. En consecuencia, su regulación estaba sujeta a las disposiciones contenidas en los artículos 243, 252, 253, 254 y 255 del Decreto 190 de 2004. Teniendo en cuenta lo anterior, la empresa acogió la observación formulada por el IDRD y realizó la revisión de los avalúos. Como resultado de dicha revisión, profirió los avalúos comerciales núm. 408-2018, 407-2018 y 409-2018.

El demandante hizo especial énfasis en que en esos avalúos se señaló lo siguiente respecto de la reglamentación del uso del suelo:

> De conformidad con la certificación de uso del suelo emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el inmueble se encuentra localizado en el ámbito del Parque Zonal Pz 17 Hacienda Los Molinos, contemplado en el Artículo 244 del Decreto 190 da 2004 — Compilación Plan de Ordenamiento Territorial, correspondiente al sistema de parque Distrital, por lo tanto las normas aplicables corresponden a las determinadas en los artículos 243 252, 253, 254 y 255 del Decreto 190 de 2004.
> […]
> UF2: Parte del inmueble se encuentra en Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Chiguaza. Dado lo anterior se encuentra que dicha área de parque donde se ubica el predio lo atraviesa la Quebrada Chiguaza elemento de la estructura ecológica que junto con el parque zonal señalado se harían parte de las áreas protegidas del Distrito.

El demandante señaló que, con los avalúos ya mencionados, se sustentaron las ofertas de compra realizadas por la administración con anterioridad a la expedición de los actos administrativos que decretaron la expropiación de los inmuebles. Asimismo, indicó que en los avalúos efectuados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca se determinó que los bienes tenían un valor de $14.000 por metro cuadrado, cifra que consideró irrisoria. Los demandantes presentaron solicitud de revocatoria directa contra dichos actos; sin embargo, la administración negó esa petición.

Posteriormente, una vez transcurrido el período de negociación directa, el IDRD expidió las Resoluciones núm. 017, 018 y 019 del 8 de enero de 2019. Mediante dichos actos administrativos se declaró la expropiación de los siguientes bienes: el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria núm. 50S-40325332, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria núm. 50S-40325333 y el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria núm.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

50S-40150981. Contra esos actos administrativos, los demandantes interpusieron recurso de reposición, el cual fue resuelto desfavorablemente mediante la Resolución núm. 156 del 13 de marzo de 2019.

El demandante sostiene que el IDRD fundamentó las Resoluciones núm. 017, 018 y 019 del 8 de enero de 2019, confirmadas mediante la Resolución núm. 156 del 13 de marzo de 2019, en avalúos erróneos, lo que dio lugar al reconocimiento y pago de indemnizaciones notoriamente injustas. En consecuencia, alega que dichos actos administrativos están viciados de nulidad y que la entidad demandada tiene la obligación de reajustar los valores indemnizatorios reconocidos y pagados, así como de efectuar el pago de los correspondientes reajustes e intereses legales, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

1.1.4. Normas violadas y concepto de la violación

Los demandantes señalaron que se violó el artículo 58 de la Constitución Política, porque en su criterio no se le reconoció una indemnización justa por la expropiación de los bienes de su propiedad. La parte actora sostuvo que los avalúos realizados en julio de 2018 por la Empresa Inmobiliaria de Servicios Logísticos de Cundinamarca partieron de una premisa errónea, al considerar que los predios de propiedad de los demandantes hacían parte de un parque distrital de escala zonal y, por tanto, de la Estructura Ecológica Principal y del suelo de protección. Según indicó, dichos terrenos eran de propiedad privada y, para la fecha de los avalúos, únicamente se encontraban previstos para una eventual adquisición con destino a la futura construcción del Parque Hacienda Los Molinos, circunstancia que no permitía calificarlos como bienes de uso público ni asignarles la normativa propia de un parque ya existente, pues el parque aun no existía. En su criterio, la firma avaluadora acogió indebidamente la observación formulada por el IDRD y les atribuyó una destinación urbanística que no correspondía a su situación jurídica y material al momento de la valoración.

Asimismo, afirmó que ese error condujo a una valoración comercial injustificadamente baja, al asignar a los inmuebles un valor de $14.000 pesos colombianos por metro cuadrado y equipararlos a terrenos que, por sus características geológicas y ambientales, habían sido clasificados como suelo de protección con anterioridad al POT, como ocurre con las zonas que integran el Parque Entrenubes. Señaló que los predios expropiados se encontraban, por el contrario, en una zona densamente urbanizada y dotada de infraestructura urbana, por lo que no podían recibir el mismo tratamiento valorativo. En consecuencia, sostuvo que las indemnizaciones derivadas de las resoluciones de expropiación solo podrían considerarse justas si se fundamentaban en avalúos verdaderamente comerciales, elaborados conforme a las normas legales y constitucionales que regulan la indemnización en los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles.

El demandante concluyó con que se violaron las siguientes normas:

El artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, aprobada mediante la Ley 16 de 1972, garantiza el derecho a la propiedad privada y exige que toda indemnización derivada de una expropiación sea no solo previa, sino también justa. Sostuvo que los errores en los avalúos que sirvieron de fundamento para fijar los montos

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

indemnizatorios dieron lugar al reconocimiento de indemnizaciones injustas a favor de las sociedades demandantes, razón por la cual consideró vulnerada dicha garantía convencional.

El demandante sostuvo que los actos administrativos demandados vulneraron varios preceptos constitucionales debido a que las indemnizaciones reconocidas se fundamentaron en avalúos erróneos que condujeron a una valoración considerablemente inferior al valor real de los inmuebles expropiados. En particular, afirmó que se desconoció el artículo 58 de la Constitución, que exige una indemnización justa en los procesos de expropiación; el artículo 34, por cuanto la desproporción entre el valor reconocido y el valor comercial real tendría un efecto confiscatorio que afecta el núcleo esencial del derecho de propiedad; el artículo 13, al imponer a las sociedades demandantes una carga desproporcionada frente a otros propietarios beneficiados con el futuro parque, vulnerando el derecho a la igualdad; y el artículo 334, al contrariar los principios de distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y afectar igualmente el núcleo esencial del derecho de dominio. En consecuencia, consideró que las indemnizaciones fijadas no satisfacían los estándares constitucionales de justicia, equidad y protección de la propiedad privada.

El demandante indicó que las Resoluciones demandadas vulneraron diversas disposiciones de la Ley 388 de 1997 por haberse fundamentado en avalúos que, a su juicio, desconocieron la verdadera situación urbanística y económica de los inmuebles expropiados. En relación con el artículo 2, numeral 3, señaló que se infringió el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios del ordenamiento territorial, pues las sociedades demandantes asumieron una carga desproporcionada al recibir indemnizaciones que consideró injustas e insuficientes. Respecto del artículo 35, afirmó que los predios fueron indebidamente clasificados como suelo de protección, pese a estar ubicados en suelo urbano y a que la sola previsión de construir en ellos un futuro parque público no justificaba su incorporación a la Estructura Ecológica Principal. Asimismo, indicó que se desconoció el artículo 61, al tomar como criterio de valoración normas urbanísticas asociadas a la futura destinación pública de los terrenos, en lugar de atender a sus condiciones reales para efectos comerciales. Finalmente, sostuvo que también se vulneró indirectamente el parágrafo 2 del artículo 61, por el presunto desconocimiento de las reglas técnicas contenidas en el Decreto 1420 de 1998 para la realización de los avalúos comerciales

Asimismo, planteó que se vulneró el Decreto 1420 de 1998, por cuanto los avalúos comerciales se fundamentaron en criterios urbanísticos inadecuados, al considerar la futura destinación de los predios para la construcción del Parque Hacienda Los Molinos como la norma urbanística aplicable al predio al momento de la oferta. Señaló que la entidad avaluadora tomó como normas de uso del suelo disposiciones relacionadas con una eventual adquisición por utilidad pública, en lugar de valorar los inmuebles conforme a sus condiciones urbanísticas y comerciales reales al momento del avalúo, lo que habría dado lugar a una valoración errónea y a indemnizaciones injustas.

Finalmente, los demandantes señalaron que los actos administrativos estaban viciados de falsa motivación, por cuanto las indemnizaciones reconocidas se fundamentaron en avalúos erróneos. Sostuvieron que existió un error de hecho al considerar que los terrenos expropiados correspondían a un parque zonal, cuando en realidad eran predios de propiedad privada destinados a una futura adquisición para la construcción del Parque

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

Hacienda Los Molinos. Asimismo, afirmaron que se configuró un error de derecho al valorar los inmuebles como si ya estuvieran destinados al uso público y formaran parte de la Estructura Ecológica Principal y del suelo de protección, circunstancias que, en su criterio, incidieron indebidamente en la determinación de su valor comercial y dieron lugar a indemnizaciones injustas.

1.1.5. Contestación de la demanda

El Instituto Distrital de Recreación y Deporte no contesto la demanda en el término de traslado.

II. LA SENTENCIA APELADA

El Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante sentencia del 7 de diciembre de 2022, profirió fallo de primera instancia, en el cual se resolvió lo siguiente:

> **PRIMERO. - NEGAR** las pretensiones de la demanda de nulidad y restablecimiento del derecho promovida por la Sociedad BEMO INVERSIONES LTDA. y la SOCIEDAD BEMO INVERSIONESY PROMOCIONES, SIMPRA LTDA., contra el INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACIÓN Y DEPORTE, por las razones expuestas en la parte motiva en esta providencia.
>
> **SEGUNDO. - ABSTENERSE DE CONDENAR** en costas a la demandante.
>
> **TERCERO. -** Por Secretaría, efectúese la liquidación de los gastos del proceso y devuélvanse los remanentes, si a ello hay lugar.
>
> **CUARTO. -** En firme esta providencia, archívese el expediente y devuélvanse los anexos, sin necesidad de desglose.

Para resolver la controversia el tribunal abordó el siguiente problema jurídico: *«si el precio fijado en los avalúos comerciales practicado durante el trámite de expropiación por vía administrativa que cuestiona la sociedad demandante corresponde o no al valor real del inmueble, debido a las falencias que a juicio de la referida empresa actora se presentaron en dichos avalúos, los cuales fueron tenidos en cuenta por la entidad demandada como fundamento para su decisión expropiatoria. Además, en segundo lugar, verificar si las resoluciones demandadas se expidieron con falsa motivación y con ello establecer si con estas se violaron normas de orden superior y legal»*.

Con el fin de resolver dicho problema jurídico, el tribunal adelantó una explicación del marco jurídico aplicable a la presente controversia, en especial hizo énfasis la naturaleza del proceso de expropiación, en este acápite realizo extensas transcripciones de jurisprudencia del Consejo de Estado.

Luego abordó el siguiente punto: *«Infracción a las nomas en que debía fundarse violación de los artículos 13, 34, 58, 334 de la Constitución Política, el artículo 61 y el artículo 2° numeral 3 de la Ley 388 de 1997 y el 21 del Decreto 1420 de 1998, y falsa motivación*

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

respecto a la no aplicación de estos (error de hecho y de derecho)». En este acápite se realizó una breve reseña de la Ley 388 de 1997 y los métodos valuativos contemplados en los decretos que la regulan.

El tribunal señaló respecto a los avalúos oficiales realizados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca que el valor comercial determinados para los inmuebles tiene sustento en la Resolución 620 de 2008, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y por tanto se ajustaban a derecho. Puso de presente que en esos avalúos se empleó el método de comparación o de mercado de manera adecuada.

En relación con el cargo de falsa motivación sostuvo que los actos no adolecían de ese vicio pues el valor de la indemnización se determinó con base en un estudio comparativo de mercado que tomó como referencia predios del Parque Entrenubes, atendiendo la metodología de avalúo aplicada. Indicó que el inmueble objeto de expropiación fue considerado como zona de parque de conformidad con los artículos 242 y 75 del Decreto 190 de 2004, que incluyen los parques urbanos de escala zonal dentro de la Estructura Ecológica Principal. Asimismo, afirmó que dicha clasificación fue certificada por la Secretaría Distrital de Planeación y quedó consignada en los respectivos avalúos, razón por la cual consideró que la valoración efectuada se ajustó a la normativa urbanística vigente.

Frente el avalúo aportado por la parte demandante encontró que no desvirtuaba los avalúos núm. 407, 408 y 409 de 2018, que sirvieron de fundamento para las resoluciones de expropiación. Indicó que, aunque el perito estimó inicialmente un valor de $802.446 por metro cuadrado, en la liquidación final del mismo dictamen adoptó un valor de $3.128.974 por metro cuadrado, arrojando un resultado significativamente superior. Además, señaló que dicha valoración no tuvo en cuenta los criterios previstos en el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 para la aplicación del método de comparación o de mercado. El tribunal realizó especial énfasis en que *«el valor del terreno debía ser analizado de forma independiente para cada uno de los datos obtenidos en las correspondientes áreas y valores unitarios de los tres inmuebles con matrículas inmobiliarias matrículas inmobiliarias núm. 50S-40325332, 50S-40325333 y 50S-40150981 y no con valores totales de 5 predios determinados como Lote 1, 1B, lote 2, Lote 8A, lote 8B respectivamente»*.

Conforme lo anterior, destacó que el demandante no cumplió con la carga argumentativa o probatoria para desvirtuar el avalúo oficial, el cual afirmó tenía presunción de legalidad al estar incorporado en los actos administrativos que profirió la administración. Conforme todo lo anterior, se concluyó lo siguiente:

> De todo lo anterior, la Sala concluye que el avalúo adjunto a las Resoluciones demandadas debe tenerse como válido, así como las disposiciones contenidas en la parte resolutiva de estos se presume ajustadas a derecho. En ese sentido, se negarán las pretensiones de la demanda, ya que el avalúo aportado por la parte demandante no satisface los requisitos técnicos previstos en la Resolución No. 620 de 2008 y, por lo tanto, no reviste las características que permitan desvirtuar la legalidad del avalúo comercial realizado por la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, ni las resoluciones demandadas.

III.- DEL RECURSO DE APELACIÓN

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

La parte actora interpuso recurso de apelación[2], en los siguientes términos:

El apelante comenzó su escrito realizando un recuento del acápite denominado «antecedentes» en la sentencia apelada. En este apartado señaló que los 5 primeros numerales de la sentencia apelada, apartados donde se exponen la demanda, las pretensiones, las normas y los conceptos de violación, así como las pruebas aportadas en la demanda, fueron insuficientes y en exceso sucintos en consideración con la demanda interpuesta ante el tribunal. El demandante sostuvo lo siguiente sobre esos déficits que considera tuvo la sentencia:

> La falta de conexión entre estos dos subcapítulos incide desde un principio, en un aspecto fundamental: Que lo esencial de la controversia no sea perceptible como tal, sino apenas, en algunas frases, como vaga referencia, no obstante ser lo principal. Y lo que estimo más grave es que esto no solamente se advierte en la parte del fallo en donde se resume la demanda, sino también en las partes considerativa y resolutiva de la sentencia apelada.

El demandante alegó que, en la sentencia impugnada, puntualmente en el numeral 1.6 denominado contestación de la demanda, se expusieron los argumentos del Instituto Distrital de Recreación y Deporte pese a que la contestación de la demanda fue extemporánea.

Luego, el apelante también se opuso a la manera en cómo se expusieron en la sentencia los alegatos de conclusión presentados por las partes.

Luego, el recurrente expuso sus inconformidades con el acápite de consideraciones consignado en la sentencia impugnada. Al respecto, el demandante sostuvo que no está de acuerdo con el problema jurídico planteado en la sentencia de primera instancia. Asimismo, señaló que «no expresa en lo absoluto cuáles son las sentencias atinentes a "procesos de expropiación por vía administrativa" que tomó en cuenta para decidir».

Ahora bien, en lo ateniente a la validez que dio el tribunal a los avalúos realizados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, el apelante sostuvo que no concuerda con esa postura, pues: la empresa que realizó los avalúos oficiales no es privada sino pública y por tanto se denota una violación al Artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995 y de su Parágrafo, así como de los Artículos 3º, 8º, 12º y 20º del Decreto Nacional 1420 de 1998.

El apelante planteó como reparo que el IDRD solicitó a la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca la revisión de los avalúos comerciales de los predios y le indicó que tuviera en cuenta las normas del POT que destinaban esos terrenos a la futura construcción del Parque Hacienda Los Molinos. Sostuvo que la empresa avaluadora acogió dicha solicitud y consideró como reglamentación urbanística aplicable disposiciones que, en realidad, correspondían a decisiones de planeación urbana relacionadas con una futura afectación para uso público. En su criterio, ello constituyó un error, pues tales normas no podían ser utilizadas como normas de uso del suelo para efectos de la valoración comercial de inmuebles de propiedad privada sujetos a expropiación. Al respecto sostuvo:

[2] SAMAI, Índice 2, documento «ED_C02_CD3 FOLIO 356-RECURSO APELACIÓN DEMANDANTE».

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

> Es notoria la deplorable confusión en que cae el fallo apelado entre los conceptos de: Norma urbanística y afectación al uso público en el POT y los instrumentos que lo desarrollan;
>
> Afectación al uso público y destinación económica del inmueble al momento de formulación de la oferta de compra;
>
> Y entre destinación económica del inmueble al momento de formulación de la oferta de compra y las normas urbanas y los instrumentos que las desarrollan mediante los cuales se afecta o destina el inmueble a un uso público y que constituyen el fundamento de la expropiación.

También, el apelante cuestionó que la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca asignara un valor uniforme de $14.000 por metro cuadrado a la totalidad de los terrenos expropiados, sin distinguir entre las diferentes áreas y características de los predios. Sostuvo que la avaluadora trató todos los terrenos como si correspondieran a espacio público o suelo de protección, desconociendo que parte de ellos se encontraba en suelo urbano y no tenía las mismas condiciones que un corredor ecológico o una ronda hídrica. Asimismo, indicó que la entidad no sustentó técnicamente la valoración de las mejoras calificadas como “urbanismo primario”, estimadas en $75.000 por metro cuadrado, lo que, en su criterio, restó fundamento técnico a los avalúos que sirvieron de base para las indemnizaciones.

En ese mismo sentido sostuvo que se oponía a que en los avalúos oficiales se comparara el suelo urbano sin restricciones de desarrollo para usos comerciales, categoría que consideró aplicable a los predios expropiados, con suelo rural con los usos agrícolas y forestales permitidos en sectores de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá que era donde pertenecían los inmuebles que se usaron de comparación.

El apelante sostuvo que la empresa avaluadora desconoció el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 al no considerar la destinación económica real de los predios como suelo urbano urbanizable y edificable. Asimismo, cuestionó que los inmuebles fueran comparados con terrenos del Parque Entrenubes, ubicados en suelo rural y de protección ambiental, pese a tener características urbanísticas completamente distintas. En su criterio, esa comparación condujo a fijar un valor de $14.000 por metro cuadrado que no reflejaba el verdadero valor comercial de los predios expropiados.

El apelante controvirtió la conclusión del fallo según la cual correspondía a la parte actora demostrar que los avalúos oficiales eran erróneos, por estar amparados por la presunción de legalidad de los actos de expropiación. Sostuvo que, si bien los avalúos hacen parte de dichos actos administrativos, esa presunción puede desvirtuarse mediante cualquier medio probatorio que evidencie la falta de idoneidad técnica de los avalúos utilizados para fijar la indemnización. En ese sentido, afirmó que los avalúos de revisión practicados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca no reflejaron el verdadero valor comercial de los inmuebles y fueron determinantes en la configuración de las causales de nulidad invocadas, por lo que los actos demandados carecerían de sustento válido y estarían afectados por nulidad.

Finalmente, sobre la negativa del *a quo* de tener como idóneo el dictamen pericial aportado con la demanda, el apelante sostuvo que las objeciones formuladas al dictamen pericial aportado con la demanda carecían de trascendencia, pues el perito utilizó

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

correctamente los métodos de comparación de mercado y residual, permitidos por la normativa aplicable, obteniendo resultados consistentes que lo llevaron a fijar un valor de $802.446 por metro cuadrado. Indicó que el avalúo tuvo en cuenta predios urbanos comparables de la misma UPZ no afectados por destinaciones de uso público, y que el método residual fue empleado adecuadamente para valorar áreas brutas de terreno.

Asimismo, señaló que el hecho de que el dictamen comprendiera cinco inmuebles, mientras que el proceso solo versara sobre tres de ellos, no desvirtuaba su credibilidad ni sus conclusiones técnicas. Añadió que, aun en el evento de que dicho dictamen no fuera plenamente convincente, ello tampoco validaba los avalúos que sirvieron de fundamento a los actos demandados, pues estos también presentaban graves deficiencias técnicas. En consecuencia, sostuvo que se había desvirtuado la presunción de legalidad de los actos de expropiación y que resultaba necesario decretar pruebas de oficio para establecer el verdadero valor comercial de los inmuebles expropiados.

IV.- TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA

4.1. Mediante providencias del 29 de agosto de 2023[3] se admitió el recurso de apelación y, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 247 del CPACA, modificado por el artículo 67 de la Ley 2080 de 2021, el despacho sustanciador consideró que no era necesario decretar pruebas en segunda instancia. En consecuencia, no dispuso correr traslado para alegatos de conclusión y advirtió a los sujetos procesales que podían pronunciarse sobre el recurso de apelación hasta la ejecutoria del auto mediante el cual fue admitido dicho recurso. Ninguna de las partes presentó consideración alguna en segunda instancia, tampoco lo hizo el Ministerio Público.

V.- CONSIDERACIONES

5.1. Competencia

De conformidad con el artículo 150 del CPACA[4] y el artículo 13 del Acuerdo núm. 80 de 12 de marzo de 2019, modificado por el Acuerdo núm. 434 de 10 de diciembre de 2024, expedido por la Sala Plena de esta Corporación, la Sección Primera del Consejo de Estado es competente para conocer del presente asunto, en segunda instancia.

5.2 Planteamiento del caso

El 29 de octubre de 2019, en ejercicio del medio de control previsto en el artículo 138 del CPACA, en concordancia con la acción especial establecida en el artículo 71 de la Ley 388

[3] SAMAI, Índice 25, documento «CUADERNO CONSEJO DE ESTADO», FL. 4.
[4] ARTÍCULO 150. COMPETENCIA DEL CONSEJO DE ESTADO EN SEGUNDA INSTANCIA Y CAMBIO DE RADICACIÓN. <Artículo modificado por del artículo 615 de la Ley 1564 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> <Inciso modificado por el artículo 26 de la Ley 2080 de 2021. Consultar régimen de vigencia y transición normativa en el artículo 86. El nuevo texto es el siguiente:> El Consejo de Estado, en Sala de lo Contencioso Administrativo, conocerá en segunda instancia de las apelaciones de las sentencias dictadas en primera instancia por los tribunales administrativos y de las apelaciones de autos susceptibles de este medio de impugnación. También conocerá del recurso de queja que se formule contra decisiones de los tribunales, según lo regulado en el artículo 245 de este código. [Destaca la Sala]

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

de 1997[5], las sociedades Bemo Inversiones LTDA. y Sociedad de Inversiones y Promociones LTDA. Simpra LTDA (en liquidación) demandaron los siguientes actos administrativos:

1. **Resolución núm. 017 del 8 de enero de 2019**, «POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA», expedido por el director general del Instituto Distrital de Recreación y Deporte.

2. **Resolución núm. 18 del 8 de enero de 2019**, «POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA», expedido por el director general del Instituto Distrital de Recreación y Deporte.

3. **Resolución núm. 19 del 8 de enero de 2019**, «POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA», expedido por el director general del Instituto Distrital de Recreación y Deporte.

4. **Resolución núm. 156 del 13 de marzo de 2015**, «POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION CONTRA LAS RESOLUCIONES 017,018 Y019 DEL 8 DE ENERO DE 2019, FOR MEDIO DE LAS CUALES SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA» expedido por el director general del Instituto Distrital de Recreación y Deporte.

En primera instancia, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca negó las pretensiones de la demanda. Inconforme con esa decisión, la parte actora interpuso recurso de apelación y, en síntesis, formuló varios reparos frente al análisis efectuado en la sentencia. En primer lugar, cuestionó la manera en que el tribunal abordó distintos pronunciamientos y actuaciones surtidas durante el trámite procesal, al considerar que varios apartados de la providencia carecían del análisis necesario para resolver adecuadamente la controversia.

Asimismo, sostuvo que el tribunal se equivocó al otorgar validez a los avalúos oficiales. En particular, señaló que la empresa avaluadora desconoció el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 al no tener en cuenta la destinación económica real de los predios como suelo urbano urbanizable y edificable. Afirmó que la entidad trató los inmuebles como si correspondieran a espacio público o suelo de protección, pese a que parte de ellos se encontraba en suelo urbano y no compartían las características de un corredor ecológico o de una ronda hídrica. También indicó que no se sustentó técnicamente la valoración de las mejoras denominadas «urbanismo primario», circunstancia que, en su criterio, restó fundamento técnico a los avalúos que sirvieron de base para fijar las indemnizaciones. En ese sentido, sostuvo que el tribunal erró al considerar que el hecho de que el dictamen pericial aportado con la demanda comprendiera cinco inmuebles, mientras que el proceso solo versaba sobre tres de ellos, constituía una razón suficiente para desvirtuar su credibilidad y sus conclusiones técnicas.

Conforme a los cargos formulados en el recurso de apelación por la parte actora, corresponde a la Sala determinar si le asiste razón al demandante respecto de las deficiencias que, en su criterio, presenta la sentencia de primera instancia.

En ese sentido, se abordarán los siguientes aspectos: (i) el reparo relacionado con las presuntas falencias del *a quo* en la exposición y valoración de las actuaciones y argumentos

[5] SAMAI, Índice 22, documento «CUADERNO TRIBUNAL 2», FL. 214.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

de las partes dentro del trámite procesal; (ii) el reparo relativo a la normativa urbanística aplicable a los inmuebles expropiados para la determinación de su valor comercial; y (iii) el reparo encaminado a la valoración efectuada por el *a quo* del dictamen pericial aportado con la demanda.

5.3 Actos demandados

En el *sub judice* son cuestionados los siguientes actos administrativos:

- **Resolución núm. 17 del 8 de enero de 2019.** Mediante este acto administrativo, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte de Bogotá resolvió ordenar la expropiación por vía administrativa del predio identificado con matrícula inmobiliaria núm. 50S-40325332. En dicho acto administrativo se reconoció a favor de la sociedad Bemo Inversiones Ltda. una indemnización por valor de $46.588.939.

Resolución Nro. 017

"POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA"

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE DE BOGOTA D.C,

En use de las atribuciones conferidas mediante el Acuerdo Distrital 04 de 1978 en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 473 de 2017; y

CONSIDERANDO:

[…]
Que el Decreto 190 del 22 de junio de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, en su artículo 455, facultad expresamente a la Administración Distrital, y dentro de esta a los Establecimientos Públicos, para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que el Concejo de Bogotá mediante el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, adoptó el plan de desarrollo económico, social ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 “BOGOTA MEJOR PARA TODOS".

[…]

Que dentro de los proyectos de espacio público priorizados para ser ejecutados en la vigencia 2016-2020, mencionados en el artículo 150 del Acuerdo 645 de 2016 - Plan de Desarrollo "BOGOTA MEJOR PARA TODOS”, se encuentra el relacionado con: "Adquisición de predios que hacen parte del parque zonal Hacienda Los Molinos”.

Que mediante el Decreto Distrital No 473 de 2017 el alcalde Mayor de Bogotá D.C dispuso anunciar que;"... el Proyecto Parque Zonal Hacienda Los Molinos, se declaran los motives de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

urgencia y se dictan otras disposiciones", para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenes e inmuebles requeridos para la ejecución y puesta en marcha del proyecto Parque Zonal Hacienda los Molinos.

[…]

El inmueble denominado LOTE 1 A zona colector alcantarillado, ubicado en la DG 48P BIS SUR 5C 80 IN 1 (dirección catastral) Localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PUNTO OCHO METROS CUADRADOS (1627.8 M2), identificado con cedula catastral 001416501100000000 y con CHIP AAA0166DCCX y folio de matrícula inmobiliaria N" 50S-40325332, y que del estudio de títulos del predio descrito, realizado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, se desprende que quien ostenta el derecho real de dominio es la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA identificada con NIT. No. 830114211-9 y, dicho predio es requerido para adelantar las obras destinadas a la construcción del Parque Zonal Hacienda los Molinos, de acuerdo con el Decreto Distrital 473 de 2017.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el IDRD expidió la Resolución número 540 del 31 de agosto 2018 "Por la cual se formula una oferta de compra y se da inició al proceso de adquisición predial", la cual fue notificada personalmente día 25 de septiembre de 2018, al señor GUILLERMO PARDO POSSE, en calidad de apoderado del señor ALEJANDRO ESCALLON MORALES, quien ostenta la calidad de Representante Legal de la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA.

[…]

Que a través del oficio N" 20182100213572 del 26 de julio de 2018, la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, allegó los avalúos comerciales definitives con N" 408-2018 en cumplimiento del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 determinó como valor de la indemnización de la expropiación objeto de la presente resolución la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 46.588.939,00), el citado valor comprende: a) La suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 45.856.400,00), por concepto de avalúo comercia! y la suma de SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 732.539,00) por concepto de daño emergente.

[…]

Que una vez vencido el termino de 30 días hábiles de que trata el artículo 68 de la ley 388 de 1.997, establecido con la finalidad de procurar un acuerdo formal para la enajenaban voluntaria de los predios y, ante la falta de pacto o convenio con los propietarios para lo pertinente, se hace necesario acudir al procedimiento de expropiación administrativa previsto en el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, para efectos de satisfacer los motives de utilidad pública, interés social y condiciones de urgencia que han sido declarados con relación al proyecto denominado "Parque zonal Hacienda Los Molinos".

[…]

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **OBJETO** Ordenar por motivos de utilidad pública e interés

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

social, la expropiación por vía administrativa a favor del INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE identificado con el NIT 860061099-1, el inmueble denominado LOTE 1 A zona colector alcantarillado, ubicado en la DG 48P BIS SUR 5C 80 IN 1 (dirección actual) Localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PUNTO OCHO METROS CUADRADOS (1627.8 M2), identificado con cedula catastral 001416501100000000 y con CHIP AAA0166DCCX y folio de matrícula inmobiliaria N' 50S-40325332 y que del estudio de títulos del predio descrito, realizado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, se desprende que quien ostenta el derecho real de dominio es la sociedad BEWIO INVERSIONES LTDA identificada con NIT. No. 830114211-9 inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos, que se encuentran descritos en la escritura pública No. 12157 del 29 de noviembre de 2010 de la Notarla 29 del círculo de Bogotá. […]

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR INDEMINIZATORIO.- El Valor del precio indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE, es de CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 46.588.939,00), el citado valor comprende: a) La suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 45.856.400,00), por concepto de avalúo comercial y la suma de SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 732.539,00) por concepto de daño emergente.

[…]

ARTÍCULO QUINTO: DESTINACION DEL INMUEBLE: El inmueble descrito, será destinado a la ejecución del Proyecto Parque Zonal Hacienda Los Molinos.

- **Resolución núm. 18 del 8 de enero de 2019.** Mediante este acto administrativo, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte de Bogotá resolvió ordenar la expropiación por vía administrativa del predio identificado con matrícula inmobiliaria núm. 50S-40325333. En dicho acto administrativo se reconoció a favor de la sociedad Bemo Inversiones Ltda. una indemnización por valor de $174.237.262.

Resolución Nro. 018

"POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA"

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE DE BOGOTA D.C,

En use de las atribuciones conferidas mediante el Acuerdo Distrital 04 de 1978 en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 473 de 2017; y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 190 del 22 de junio de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", en su artículo 455, facultad expresamente a la Administración Distrital, y dentro de esta a los

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

Establecimientos Públicos, para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que el Concejo de Bogotá mediante el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, adoptó el plan de desarrollo económico, social ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 “BOGOTA MEJOR PARA TODOS".

[…]

Que dentro de los proyectos de espacio público priorizados para ser ejecutados en la vigencia 2016-2020, mencionados en el artículo 150 del Acuerdo 645 de 2016 - Plan de Desarrollo "BOGOTA MEJOR PARA TODOS”, se encuentra el relacionado con: "Adquisición de predios que hacen parte del parque zonal Hacienda Los Molinos”.

Que mediante el Decreto Distrital No 473 de 2017 el alcalde Mayor de Bogotá D.C dispuso anunciar que;"... el Proyecto Parque Zonal Hacienda Los Molinos, se declaran los motives de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones", para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenes e inmuebles requeridos para la ejecución y puesta en marcha del proyecto Parque Zonal Hacienda los Molinos.

[…]

El inmueble denominado LOTE 1 B zona colector alcantarillado, ubicado en la DG 48P BIS SUR 5C 80 IN 2 Localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (1628.0 M2), identificado con cedula catastral 001416501200000000 y con CHIP AAA0166DCDM y folio de matrícula inmobiliaria N’ 50S-40325333, y que del estudio de títulos del predio descrito, realizado por la Empresa inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, se desprende que quien ostenta el derecho real de dominio es la sociedad BEIWO INVERSIONES LTDA identificada con NIT. No. 830114211-9 y, dicho predio es requerido para adelantar las obras destinadas a la construcción del Parque Zonal Hacienda los Molinos, de acuerdo con el Decreto Distrital 473 de 2017.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el IDRD expidió la Resolución número 539 del 31 de agosto 2018 "Por la cual se formula una oferta de compra y se da inició al proceso de adquisición predial", la cual fue notificada personalmente día 25 de septiembre de 2018, al señor GUILLERMO PARDO POSSE, en calidad de apoderado del señor ALEJANDRO ESCALLON MORALES, quien ostenta la calidad de Representante Legal de la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA.

[…]

Que a través del oficio N° 20182100213572 del 26 de julio de 2018, la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, allego los avalúos comerciales definitives con N" 407-2018 en cumplimiento del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 determino como valor de la indemnización de la expropiación objeto de la presente resolución la suma de CIENTO CUARENTA Y SIETE WIILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 147.237.262,00), el citado valor comprende: a) La suma de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 144.892.000,00), por concepto de avalúo comercial y la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTAY CINCO MIL

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDACORRIENTE ($ 2.345.262,00) por concepto de daño emergente.

[…]

Que una vez vencido el termino de 30 días hábiles de que trata el artículo 68 de la ley 388 de 1.997, establecido con la finalidad de procurar un acuerdo formal para la enajenaban voluntaria de los predios y, ante la falta de pacto o convenio con los propietarios para lo pertinente, se hace necesario acudir al procedimiento de expropiación administrativa previsto en el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, para efectos de satisfacer los motives de utilidad pública, interés social y condiciones de urgencia que han sido declarados con relación al proyecto denominado "Parque zonal Hacienda Los Molinos".

[…]

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO Ordenar por motives de utilidad pública e interés social, la expropiación por vía administrativa a favor del INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE identificado con el NIT 860061099-1, el inmueble denominado LOTE 1 B zona colector alcantarillado, ubicado en la DG 48P BIS SUR 5C 80 IN 2 (dirección actual) Localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (1,628.0 M2), identificado con cedula catastral 001416501200000000 y con CHIP AAA0166DCDM y folio de matrícula inmobiliaria N® 50S-40325333, y que del estudio de títulos del predio descrito, realizado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, se desprende que quien ostenta el derecho real de dominio es la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA identificada con NIT. No. 830114211-9 inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos, que se encuentran descritos en la escritura pública No. 12157 del 29 de noviembre de 2010 de la Notaria 29 del círculo de Bogotá, así: […].

ARTICULO SEGUNDO: VALOR INDEMNIZATORIO - El Valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena reconocer a través de esta resolución es de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 147.237.262,00), et citado valor comprende: a) La suma de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 144.892.000,00), por concepto de avalúo comercial y la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 2.345.262,00) por concepto de daño emergente.

[…]

ARTÍCULO QUINTO: DESTINACION DEL INMUEBLE: El inmueble descrito, será destinado a la ejecución del Proyecto Parque Zonal Hacienda Los Molinos.

- **Resolución núm. 19 del 8 de enero de 2019.** Mediante este acto administrativo, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte de Bogotá resolvió ordenar la expropiación por vía administrativa del predio identificado con matrícula inmobiliaria núm. 50S-

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

40150981. En dicho acto administrativo se reconoció a favor de la sociedad Bemo Inversiones Ltda. una indemnización por valor de $ 81.598.739.00 y a la Sociedad De Inversiones y Promociones Ltda. SIMPRA LTDA una indemnización de $40.799.370.00

Resolución Nro. 019

"POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA"

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE DE BOGOTA D.C,

En use de las atribuciones conferidas mediante el Acuerdo Distrital 04 de 1978 en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 473 de 2017; y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 190 del 22 de junio de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, en su artículo 455, facultad expresamente a la Administración Distrital, y dentro de esta a los Establecimientos Públicos, para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que el Concejo de Bogotá mediante el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, adoptó el plan de desarrollo económico, social ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 “BOGOTA MEJOR PARA TODOS".

[…]

Que dentro de los proyectos de espacio público priorizados para ser ejecutados en la vigencia 2016-2020, mencionados en el artículo 150 del Acuerdo 645 de 2016 - Plan de Desarrollo "BOGOTA MEJOR PARA TODOS”, se encuentra el relacionado con: "Adquisición de predios que hacen parte del parque zonal Hacienda Los Molinos”.

Que mediante el Decreto Distrital No 473 de 2017 el alcalde Mayor de Bogotá D.C dispuso anunciar que;"... el Proyecto Parque Zonal Hacienda Los Molinos, se declaran los motives de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones", para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenes e inmuebles requeridos para la ejecución y puesta en marcha del proyecto Parque Zonal Hacienda los Molinos.

[…]

El inmueble denominado LOTE 2 zona colector alcantarillado, ubicado en la DG 48P BIS SUR 5C 40 (Dirección actual)- 80 (catastral) Localidad de Rafael Uribe de la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados (1795, 00 M2), con cedula catastral 001416500500000000, CHIP AAA0009PSMS y folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40150981, y que del estudio de títulos del predio descrito, realizado por la Empresa inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, se desprende que los propietarios son las sociedades:

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

BEMO INVERSIONES LTDA INVERSIONES con NIT. No. 830114211-9, propietaria del 66.67%, y la SOCIEDAD DE PROMOCIONES LTDA SIMPRA LTDA identificada con NIT. No. 860075477-1. propietaria del 33.33%, del derecho real de dominio y, dicho predio es requerido para adelantar las obras destinadas a la construcción del Parque Zonal Hacienda los Molinos, de acuerdo con el Decreto Distrital 473 de 2017.

[…]

Que a través del oficio N° 20182100213572 del 26 de julio de 2018, la Empresa Inmobiliaria V de Servicios Logísticos de Cundinamarca, allegó los avalúos comerciales definitives con N° 409-2018 en cumplimiento del artículo 67 de la Ley 388 de 1997 de la indemnización de la expropiación objeto de la presente resolución la sumade C ENTO VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL C ENTO NUEVE PESOS ($ 122.398.109,00), el citado valor comprende: a) La suma de CIENTO VEINTE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($ 120 380 000,00), por concepto de avalúo comercial y la suma de DOS MILLONES DIECIOCHO mil CIENTO NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 2.018.109,00) por concepto de daño emergente.

[…]

Que una vez vencido el termino de 30 días hábiles de que trata el artículo 68 de la ley 388 de 1.997, establecido con la finalidad de procurar un acuerdo formal para la enajenación voluntaria de los predios y, ante la falta de pacto o convenio con los propietarios para lo pertinente, se hace necesario acudir al procedimiento de expropiación administrativa previsto en el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, para efectos de satisfacer los motives de utilidad pública, interno social y condiciones de urgencia que han sido declarados con relación al proyecto denominado "Parque zonal Hacienda Los Molinos”.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: OBJETO Ordenar por motives de utilidad pública e interno social, la expropiación por vía administrativa a favor del INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE identificado con el NIT 860061099-1, el predio denominado LOTE 2 zona colector alcantarillado, ubicado en la DG 48P BIS SUR 5C 40 (dirección actual)- 80 (Catastral) Localidad de Rafael Uribe Uribe de la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados (1.795,00 m2), con cedula, catastral 001416500500000000, CHIP AAA0009PSMS y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40150981,cuyo titular de! derecho de dominio son las sociedades BEMO INVERSIONES LTDA identificada con NIT. No. 830114211-9, propietaria del 66.67%, y la SOCIEDAD DE INVERSIONES Y PROMOCIONES LTDA SIMPRA LTDA identificada con NIT. No. 860075477-1, propietaria del 33.33% que se encuentran descritos en la escritura pública No. 4834 del 27 de noviembre de 2008 de la Notaria 72 del círculo de Bogotá, así: […]

ARTICULO SEGUNDO: VALOR INDEMNIZATORIO.- El Valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena reconocer a través de esta resolución es de CIENTO VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE {$122,398,109,00), el citado valor comprende: a) La suma de CIENTO VEINTE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($120,380,000,00), por concepto de avalúo comercial y la suma de DOS MILLONES DIECIOCHO MIL CIENTO NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 2.018.109,00) por concepto de daño emergente, de los cuales corresponde pagar a las sociedades BEMO INVERSIONES LTDA

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

propietaria del 66.67% del predio, el valor de OCHENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTAY NUEVE PESOS MCTE ($ 81.598.739.00) y a la SOCIEDAD DE INVERSIONES Y PROMOCIONES LTDA SIMPRA LTDA propietaria del 33.33% del inmueble, un valor de CUARENTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE {$ 40.799.370.00)

ARTICULO TERCERO: FORMA DE PAGO.- Una vez ejecutoriada la presente resolución, el trámite de page se efectuara conforme a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, page que se efectuara por la Tesorería General del INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE - IDRD, previa autorización expresa de la Subdirección Administrativa y Financiera del IDRD, una vez esta radique la(s) orden(es) de pago así: Un cien por ciento del valor del precio indemnizatorio, o sea la cantidad de CIENTO VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS CIENTO NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 122.398.109,00), el citado valor comprende: a) La suma de CIENTO VEINTE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 120.380.000,00), por concepto de avalúo comercial y la suma de DOS MILLONES DIECIOCHO MIL CIENTO NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 2.018.109,00) por concepto de daño emergente, los citados valores, serán puestos a disposición de las sociedades BEMO INVERSIONES LTDA propietaria del 66.67%, y la SOCIEDAD DE INVERSIONES Y PROMOCIONES LTDA SIMPRA LTDA, propietaria del 33.33%, por parte de la Tesorera general del Instituto de IDRD, una vez ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos tramites financieros.

[…]
ARTICULO QUINTO: DESTINACION DEL INMUEBLE: El inmueble descrito ser destinado a la ejecución del Proyecto Parque Zonal Hacienda Los Molinos.

- **Resolución núm. 156 del 2 de junio de 2015.** Mediante este acto administrativo, se confirmó las Resoluciones núm. 17, 18 y 19 del 8 de enero de 2019.

Resolución No. 156

“FOR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION CONTRA LAS RESOLUCIONES 017,018 Y019 DEL 8 DE ENERO DE 2019, FOR MEDIO DE LAS CUALES SE ORDENA UNA EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA"

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACION Y DEPORTE

En uso de las atribuciones conferidas mediante el Acuerdo Distrital 04 de 1978 en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 473 de 2017, la Ley 1437 de 2011 y

CONSIDERANDO

[…]

Que mediante oficio IDRD No. 20192100066502 del 26 de febrero de 2019, el apoderado de la SOCIEDAD DE INVERSIONES y ROMOCIONES LTDA - SIMPRA

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

LTDA, el Doctor Luis Felipe Vergara Cabal, interpuso recurso de reposición en contra de la Resolución No. 019 del 8 de enero de 2019 "Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa".

Que mediante oficio IDRD No. 20192100071562 del 28 de febrero de 2019, el apoderado de la sociedad BEMO INVERSIONES LTDA, el Doctor Luis Felipe Vergara Cabal, interpuso recurso de reposición en contra de las Resoluciones 017,018 y 019 del 8 de enero de 2019 por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa"

[…]

USO DEL SUELO

Conforme el concepto de norma expedido por la Secretarla Distrital de Planeación los predios objeto del presente pronunciamiento cuentan la siguiente reglamentación urbanística;

“Los predios en consulta se encuentran localizados en el Ámbito del Parque Zonal Pz 17 Hacienda Los Molinos, contemplado en el artículo 244 del Decreto 190 de 2004 - Compilación Plan de Ordenamiento territorial, correspondiente al sistema de parque Distrital. Por lo tanto, las normas aplicables corresponden a las determinadas en Los artículos 243, 252, 253, 254, y 255 del Dec. 190/04."

Al respecto cabe recordar, que la Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones” establece en su artículo 9, que el Plan de Ordenamiento Territorial es “e/ conjunto de objetivos. directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo".

Al respecto cabe recordar, que la Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones” establece en su artículo 9, que el Plan de Ordenamiento Territorial es “e/ conjunto de objetivos. directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo". Atreves del Decreto 190 de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003" se realizó una compilación de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D. C.; norma que no fue aplicada en la realización de los avalúos.

En dicho sentido, debe tenerse en cuenta que las UPZ, son instrumentos de planeamiento que establecen la reglamentación urbanística para un conjunto de barrios que presentan características comunes en su desarrollo urbanístico, ¡as! como en sus usos y actividades predominantes. Su objetivo es precisar y complementar la norma urbana de la ciudad desde una escala más local y con participación de la ciudadanía.

Estos principios comprometen decisiones de ordenamiento territorial en tres estructuras superpuestas e interdependientes. La estructura Ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socio - económica y espacial. Tales decisiones afectan de forma integral e interdependiente todo el territorio urbano, de expansión y rural del Distrito Capital, en atención a lo dispuesto en el artículo 72 ibidem, el cual prescribe: “Es la red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio, en sus diferentes formase intensidades de ocupación. dotando al mismo de servicios

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

ambientales para su desarrollo sostenible.

La Estructura Ecológica Principal tiene como base la estructura ecológica, geomorfológica y biológica original y existente en el territorio. Los cerros, el valle aluvial del rio Bogotá y la planicie.
[…]

En conclusión, debemos decir que los avalúos comerciales elaborados por la Empresa Inmobiliaria V de Servicios Logísticos de Cundinamarca con No. 407,408 y 409 del 2018 cumplen con los requisitos exigidos por el Decreto 1420 de 1908 ibidem "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto -ley 2150 de 1995, los artículos 56,6237 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80. 82. 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y. el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referendo al tema de avalúos", la Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN Codazzi SEDE CENTRAL -IGAC-, y el Decreto 190 de 2004, y que su revisión en ningún caso comporta la coacción del contratista respecto a la normatividad que se deberá considerar para la elaboración de los mismos.

En consecuencia, y con base en los argumentos expuestos, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD, después de haber aplicado las normas y procedimientos tanto técnicos como legales, y al considerar los argumentos expuestos por la parte actora del recurso de reposición aquí desatado, encuentra que no existiendo argumento valedero que conduzca a la revocatoria de los Actos Administrativos recurridos deberá procederse a su confirmación.

Asl las cosas, y teniendo en cuenta los argumentos anteriormente descritos la Dirección General del Instituto Distrital de Recreación y Deporte IDRD,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. Denegar las pretensiones formuladas por el Recurrente conforme la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO. Confirmar en todas sus partes las Resoluciones No. 017,018 y 019 del 8 de enero de 2019, por las cuales se ordena una expropiación por vía administrativa.

ARTICULO TERCERO. La presente Resolución deberá ser notificada en los términos previstos en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO CUARTO. Contra el presente acto administrative no procede recurso alguno conforme el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., el 13 Mar 2019.

5.4 Análisis de la Sala

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

5.4.1. Sobre el reparo relacionado con las presuntas falencias del *a quo* en la exposición y valoración de las actuaciones y argumentos de las partes dentro del trámite procesal

El apelante manifestó en diversos apartados de su recurso de apelación que lo consignado en la sentencia de primera instancia no correspondía a las intervenciones procesales que las partes habían hecho y que fueron múltiples los errores y las imprecisiones que realizó el *a quo* al momento de motivar la sentencia.

Sobre este punto, la Sala encuentra que son varios los puntos del recurso de apelación en donde el demandante señala que el tribunal fue demasiado sucinto en sus consideraciones. Asimismo, manifiesta otro tipo de desacuerdos con la sentencia impugnada, como el planteamiento del problema jurídico o inconformidades con su contenido en general.

Respecto del contenido de la sentencia, el artículo 187 del CPACA señala lo siguiente:

> **ARTÍCULO 187. CONTENIDO DE LA SENTENCIA.** La sentencia tiene que ser motivada. En ella **se hará un breve resumen de la demanda y de su contestación** y un análisis crítico de las pruebas y de los razonamientos legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión y citando los textos legales que se apliquen.
>
> En la sentencia se decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquiera otra que el fallador encuentre probada El silencio del inferior no impedirá que el superior estudie y decida todas las excepciones de fondo, propuestas o no, sin perjuicio de la no *reformatio in pejus*.
>
> Para restablecer el derecho particular, la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo podrá estatuir disposiciones nuevas en reemplazo de las acusadas y modificar o reformar estas. […] [Destaca la Sala].

Sobre el deber de motivación de la sentencia judicial, esta sala se ha pronunciado, en anteriores oportunidades, de la siguiente manera:

> Al respecto, debe señalarse que la motivación es la actividad interpretativa que realiza el juez mediante un ejercicio argumentativo en el que establece si las alegaciones que reclama la parte demandante logran desvirtuar la legalidad de que está revestido el acto administrativo acusado, en un examen que requiere establecer la aplicación de las normas jurídicas vigentes al hecho que se alega, previo examen y valoración de las pruebas legalmente aportadas.
>
> En el ejercicio de la actividad judicial el operador jurídico debe ocuparse necesariamente de resolver los reproches que se plantean en la demanda, es decir, que la sentencia debe abordar por completo las razones que delimitaron la fijación del litigio bajo el adelantamiento del proceso fijado por la Ley 1437 de 2011[6].

En ese sentido, el deber de motivación se entiende como la obligación del juzgador de abordar los argumentos planteados en la demanda y de resolverlos en la sentencia

[6] Consejo de Estado, Sección Primera, sentencia de 27 de marzo de 2025, radicación núm. 25000234100020120071301. C.P. Nubia Margoth Peña Garzón.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

conforme la fijación del litigio. Teniendo en cuenta esto, se pasan a revisar las inconformidades del apelante con el contenido de la sentencia.

- La primera inconformidad que pone de presente el apelante contra la sentencia impugnada consiste en que los cinco primeros numerales de esta, apartados en los que se exponen la demanda, las pretensiones, las normas y el concepto de violación, así como las pruebas aportadas con la demanda, resultan insuficientes y excesivamente sucintos en consideración con la demanda interpuesta ante el tribunal.

Al respecto, se advierte que, en la sentencia de primera instancia, dentro del acápite denominado «Resumen de la demanda», se identificaron las partes demandante y demandada, el medio de control ejercido, los actos administrativos cuestionados y las pretensiones de restablecimiento del derecho. Asimismo, la providencia contiene un apartado denominado «1.3. Hechos», en el que se expusieron de manera amplia los supuestos fácticos planteados por la parte actora.

Sobre este punto, el apelante afirmó que el *a quo* omitió consignar «los hechos y omisiones descritos en la demanda que positivamente muestran el acaecimiento de los vicios de nulidad»; sin embargo, no precisó cuáles hechos concretos habrían sido excluidos ni explicó su relevancia para la resolución del litigio. En consecuencia, el reparo carece de la carga argumentativa mínima necesaria para habilitar un examen de fondo en esta instancia.

Igual conclusión se impone frente a la crítica formulada contra el acápite «1.4. Normas violadas y concepto de violación» y la supuesta falta de conexión entre este y el apartado denominado «1.3. Hechos», porque el cuestionamiento se limita a una afirmación genérica desprovista de un desarrollo argumentativo que permita identificar el yerro atribuido a la providencia.

Adicionalmente, la Sala pone de presente que, en ejercicio de su autonomía, el juez cuenta con un margen de apreciación para organizar la exposición de los antecedentes, sintetizar los hechos relevantes y estructurar la argumentación jurídica de la decisión. Por tal razón, mientras se garantice el debido proceso, la motivación resulte suficiente, la providencia sea comprensible y exista correspondencia con la realidad procesal acreditada en el expediente, no corresponde a las partes imponer al juzgador una determinada metodología expositiva, técnica de redacción o secuencia argumentativa.

Aunado a lo anterior, la Sala tampoco comparte la apreciación del recurrente, por cuanto la sentencia impugnada efectuó una exposición de la controversia acorde con lo previsto en el artículo 187 del CPACA, disposición que exige incluir «un breve resumen de la demanda». De ahí que no resulte exigible ni práctico reproducir íntegramente todos los hechos relatados por la parte actora cuando estos pueden ser condensados y presentados de forma más sucinta, siempre que se preserve la adecuada comprensión del litigio, de los cargos formulados y de las razones que sustentan la decisión.

- Por otra parte, el apelante señaló que en el numeral 1.6 denominado contestación de la demanda, se expusieron los argumentos del Instituto Distrital de Recreación y

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

Deporte pese a que la contestación de la demanda fue extemporánea. Al respecto se tiene que el *a quo* expuso, en ese acápite, lo siguiente:

> 1.6 Contestación de la demanda
>
> Según consta en informe secretarial visible a folio 254 del Cuaderno No.2, el auto admisorio de la demanda fue notificado el 13 de enero de 2020S por lo que los términos de traslado comenzaron a correr desde el 14 de enero de la misma anualidad finalizando el 24 de febrero del 2020.
>
> A folio 295 ibidem, se advierte que el 15 de julio de 2020 fue radicada vía electrónica la contestación de la demanda, siendo esta presentada de manera extemporánea, razón por la cual, mediante auto de 8 de abril de 2022, se tuvo por no contestada, toda vez que había vencido el término para tal efecto.
>
> Contra la anterior decisión la apoderada de la demandada no realizó manifestación alguna.

De lo transcrito, la Sala encuentra que la afirmación del apelante no es cierta, toda vez que, en ese apartado, el tribunal se limitó a señalar que la contestación de la demanda había sido extemporánea, sin exponer los argumentos del demandado.

En torno al mismo apartado de contestación de la demanda, el demandante señaló que el tribunal omitió poner de presente tres aspectos importantes. Los dos primeros, esto es, que no se negaron los hechos de la demanda y que no se aportaron pruebas con la contestación, deben analizarse teniendo en cuenta que dicha contestación fue presentada de manera extemporánea. En consecuencia, el tribunal no debía pronunciarse sobre si en ella se habían negado o no los hechos de la demanda, ni tampoco si se habían aportado elementos probatorios.

En cuanto a la tercera omisión, referente a que no se controvirtió el dictamen pericial aportado por la parte demandante, este aspecto será abordado en un acápite posterior de esta providencia. Sin embargo, se reitera que el tribunal no debía referirse al contenido de la contestación de la demanda, por haber sido presentada de manera extemporánea.

- El apelante también presentó distintas inconformidades en relación con el resumen realizado por el juez de primera instancia en el acápite denominado: «2.1. Alegatos de conclusión de las partes y concepto del Ministerio Público». Respecto de la síntesis realizada por el tribunal, el apelante sostuvo que el resumen no fue correcto, puntualmente indicó lo siguiente:

> **Primera razón por la cual, según el fallo apelado, sostuvimos que el IDRD "no reconoció el verdadero valor comercial del predio expropiado":** Dice el fallo que le atribuimos esto al hecho de que el IDRD "instigó a la contratista EMPRESA INMOBILIARIA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, a efectuar un avalúo que le conviniera a la Administración". Ello no es así, pues no lo atribuimos simplemente al hecho de haberla instigado, sino – y en este punto el fallo guarda **silencio** – sino al hecho de que el IDRD hubiera instigado **ilícitamente** a la empresa contratista a realizar un avalúo a todas luces conveniente para la Administración al pedir los avalúos de revisión [Negrillas propias del texto original].

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

Al revisar la sentencia impugnada, se señaló lo siguiente frente a ese punto de los alegatos de conclusión del demandante:

> Resalta que el IDRD al pedir avalúos de revisión instigó a la contratista EMPRESA INMOBILIARIA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, a efectuar un avalúo que le conviniera a Administración.

Se entiende que el apelante no está de acuerdo con lo transcrito porque no se hizo énfasis en que la instigación había sido ilícita.

En relación con esta inconformidad, la Sala destaca que el apelante, una vez más, desconoce que no es deber del juez realizar una transcripción literal de todas las actuaciones procesales de las partes. Además, se advierte que no era necesario que el tribunal señalara expresamente que la instigación había sido ilícita para que el relato plasmado en la sentencia sobre los alegatos de conclusión expuestos por el demandante se ajustara a su actuación procesal. Lo anterior, en relación con que el empleo del verbo «instigar»[7] ya connota una actuación indebida, máxime si se tiene en cuenta que el párrafo expresamente señala que dicha instigación estaba orientada a obtener un favorecimiento de la administración.

La Sala pone de presente que el apelante formuló un segundo reparo a la exposición realizada por el tribunal respecto de sus alegatos de conclusión. Sin embargo, se limitó a señalar que «es tan exagerada la brevedad del resumen, que, a más de situar los hechos por fuera de su contexto, los torna confusos en su misma redacción». Luego de ello, realizó una extensa transcripción de un apartado de sus alegatos de conclusión, sin exhibir con claridad cuál fue el punto relevante que el tribunal habría omitido.

En ese sentido, no es viable estudiar esta inconformidad, pues la Sala no encuentra que el recurrente hubiera realizado una verdadera sustentación del reparo, más allá de limitarse a señalar que, en su criterio, lo expuesto por el tribunal era excesivamente breve y a esa brevedad le comportó unas consecuencias que no justificó.

De lo hasta acá expuesto, la Sala resalta que ninguna de las inconformidades presentadas por el demandante generó una vulneración de lo previsto en el artículo 187 del CPACA o dieron lugar a que los hechos o cargos expuestos en la demanda no fueran correctamente analizados, ni tampoco tienen la suficiencia para revocar la sentencia de primera instancia, pues no se dirigen a controvertir el punto esencial de la controversia, esto es si la indemnización reconocida a las sociedades demandantes por la expropiación de sus inmuebles cumple con los requisitos para ser tenida como justa.

- Ahora bien, dentro de esta serie de inconformidades formuladas contra la sentencia de primera instancia, el demandante planteó dos reparos que, de prosperar, eventualmente tendrían la virtualidad de provocar su revocatoria.

El primero de ellos consiste en que el apelante consideró equivocado el problema jurídico planteado por el tribunal. En efecto, el demandante propone un problema jurídico distinto al formulado en la sentencia. A continuación, se relacionan ambos planteamientos con el fin

[7] El diccionario de la lengua española define de la siguiente manera el verbo instigar: «Inducir a alguien a una acción, generalmente considerada como negativa». Consultar en: https://dle.rae.es/instigar

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

de determinar si, en realidad, son diferentes y, en caso de serlo, si el planteado por el tribunal comprendió la controversia suscitada en el presente proceso.

Problema jurídico planteado por el *a quo*	Problema jurídico formulado por la parte apelante
Para la Sala el problema jurídico principal consiste en determinar, en primer lugar, si el precio fijado en los avalúos comerciales practicado durante el trámite de expropiación por vía administrativa que cuestiona la sociedad demandante corresponde o no al valor real del inmueble debido a las falencias que a juicio de la referida empresa actora se presentaron en dichos avalúos, los cuales fueron tenidos en cuenta por la entidad demandada como fundamento para su decisión expropiatoria. Además, en segundo lugar, verificar si las resoluciones demandadas se expidieron con falsa motivación y con ello establecer si con estas se violaron normas de orden superior y legal.	La controversia verdadera radica en si por haberse pagado como precio indemnizatorio la suma de $14.000.00 por metro cuadrado de terreno se pagó o no el valor comercial el terreno de los inmuebles expropiados; y, en tal caso, si ello vició de nulidad los actos administrativos demandados, al tenor del Artículo 138 del CPACA, con las consiguientes consecuencias patrimoniales.

La Sala advierte que, en ambos casos, los problemas jurídicos planteados buscan determinar si la indemnización reconocida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte correspondía o no al valor real del inmueble y eran acordes a las normas aplicables. En ambos planteamientos se evidencia que, de no haber sido así, los actos administrativos adolecerían de un vicio.

En ese sentido, las diferencias entre el problema jurídico formulado por el tribunal y el propuesto por el apelante radican principalmente en el lenguaje empleado, el cual resulta más técnico y preciso en el caso del tribunal; sin embargo, ambos planteamientos se refieren a la misma controversia jurídica. Adicionalmente, el apelante, más allá de proponer un problema jurídico redactado de manera distinta, no desarrolló una argumentación que permitiera demostrar que el problema jurídico planteado por el tribunal fuera erróneo.

El segundo reparo consiste en que, según el recurrente, *«el fallo apelado no expresa en lo absoluto cuáles son las sentencias atenientes a "procesos de expropiación por vía administrativa" que tomó en cuenta para decidir»*. Este reparo resulta relevante, en la medida en que plantea una eventual falta de motivación de la sentencia apelada.

No obstante, del contenido de la providencia recurrida, la Sala encuentra que no le asiste razón al demandante. En primer lugar, porque, tal como lo señaló el apelante, en la sentencia recurrida se realizó una extensa transcripción de la sentencia proferida por la Sección Primera del Consejo de Estado el 14 de mayo de 2009, dentro del expediente radicado bajo el número 2005-03509-01, con ponencia del consejero Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta. Asimismo, se citaron pronunciamientos de la Corte Constitucional, como la Sentencia C-153 de 1994 con ponencia del magistrado Alejandro Martínez Caballero.

Por lo expuesto, la Sala no considera que el presente cargo este llamado a prosperar.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

5.4.2 Del reparo relativo a la normativa urbanística aplicable a los inmuebles expropiados para la determinación de su valor comercial

El recurrente en su escrito de apelación manifestó estar en contra de la sentencia de primera instancia en lo que a la validez del avalúo oficial se refiere y a la normativa urbanística que se aplicó en esos avalúos. Sobre los avalúos presentados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, el *a quo* sostuvo lo siguiente:

> En el caso en estudio, como ya se explicó al desarrollar los cargos propuestos contra el avalúo efectuado por la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, sobre los inmuebles de que tratan los hechos de la demanda, por medio del cual se determinó el precio de indemnización, que hace parte de las Resoluciones demandadas, se presumen ajustadas a derecho y debidamente fundadas. Esto, aunado a que la parte actora no probó la incorrección del mismo y, en consecuencia, los valores señalados en la Resoluciones Nos, 017 018 y 019 del 8 de enero de 2019, las cuales se citan a continuación, discriminaron tanto el valor del bien expropiado como el que corresponde a los demás perjuicios que se le hubieren causado.
>
> […]
>
> De todo lo anterior, la Sala concluye que el avalúo adjunto a las Resoluciones demandadas debe tenerse como válido, así como las disposiciones contenidas en la parte resolutiva de estos se presume ajustadas a derecho.

El demandante controvierte la anterior conclusión y, como sustento de su recurso de apelación, plantea varios cuestionamientos que serán expuestos y resueltos en el mismo orden en que fueron formulados.

- El demandante sostuvo que la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, por tratarse de una entidad pública y no de una empresa privada, carecía de habilitación para elaborar los avalúos oficiales que sirvieron de fundamento al procedimiento expropiatorio.

No obstante, la Sala advierte que dicho planteamiento no fue formulado en la demanda. En efecto, la parte actora no invocó la causal prevista en el numeral 8 del artículo 156 del CPACA ni alegó que la actuación hubiera desconocido las reglas de competencia aplicables. Por consiguiente, el argumento propuesto en esta etapa constituye un cuestionamiento nuevo que no integró el marco de la controversia fijado con la demanda.

Sobre supuestos como el presente, esta Sección ha precisado que la invocación en el recurso de apelación de normas o cargos que no fueron aducidos oportunamente en la demanda comporta la formulación de nuevos reproches contra los actos acusados, cuyo estudio resulta improcedente en segunda instancia. Así lo reiteró la sentencia del 25 de junio de 2026, en la que se acogió el siguiente criterio[8]:

[8] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sentencia de 25 de junio de 2026, expediente núm. 08001-23-33-000-2018-00803-01, M.P. Nubia Margoth Peña Garzón, en la que se prohijó lo expuesto en la sentencia de 31 de mayo de 2018, expediente núm. 25000-23-40-000-2008-00074-02, C.P. María Elizabeth García González. En la primera se examinó un reproche por desconocimiento de las reglas de competencia territorial, formulado por primera vez en el recurso de apelación, y se concluyó que su estudio era improcedente por constituir un cargo nuevo.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

> […] la invocación de nuevas normas en esta instancia significa, ni más ni menos, la formulación de nuevos cargos contra los actos acusados […].

En consecuencia, no procede el examen de este planteamiento, comoquiera que debió proponerse en la demanda. Estudiarlo en esta instancia comportaría la transgresión del derecho de defensa y de contradicción de la parte demandada.

- El demandante señaló que el IDRD solicitó a la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca la revisión de los avalúos comerciales de los predios y le indicó que tuviera en cuenta las normas del POT que destinaban esos terrenos a la futura construcción del Parque Hacienda Los Molinos. Sostuvo que la empresa avaluadora acogió dicha solicitud y consideró como reglamentación urbanística aplicable disposiciones que, en realidad, correspondían a decisiones de planeación urbana relacionadas con una futura afectación para uso público. En su criterio, ello constituyó un error, pues tales normas no podían ser utilizadas como normas de uso del suelo para efectos de la valoración comercial de inmuebles de propiedad privada sujetos a expropiación.

Sobre este reparo, se pone de presente que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998, para la realización de los avalúos oficiales destinados a determinar el valor comercial de un bien, la autoridad administrativa que encargue su elaboración debe suministrar a la entidad avaluadora, junto con otros documentos, la reglamentación urbanística vigente en el municipio al momento de practicarse el avalúo. En ese sentido, el numeral 6 del mentado artículo 13 dispone:

> 6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

En ese sentido, era obligación de los avalúos oficiales tener en cuenta la normativa urbanística que aplicaba a cada uno de los predios expropiados y también era deber de la administración, en este caso Instituto Distrital de Recreación y Deporte, enviarle y adjuntar copia de la reglamentación urbanística vigente. En el presente caso, los avalúos oficiales señalaron lo siguiente sobre la reglamentación urbanística vigente en el municipio:

> - AVALUO COMERGIAL No. 409-2018
>
> De conformidad con las áreas, determinadas considerando la información oficial de La Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital, el predio se encuentra clasificado normativamente de la siguiente manera;
>
> UF1: De Conformidad con la certificación de uso del suelo emitida por la Secretaria Distrital de Planeación, el inmueble se encuentra localizado en el ámbito del Parque Zonal Pz 17 Hacienda Los Molinos, contemplado en el artículo 244 del Decreto 190 de 2004 - Compilación Plan de Ordenamiento Territorial, correspondiente al sistema de parque Distrital, por lo tanto, las normas aplicables corresponden a las determinadas en los artículos 243 252 253, 254 y 255 del Decreto 190 de 2004. Al señalarse como zona de parque, de conformidad con el Artículo 242 del Decreto 190 de 2004, se define así "Los Parques Distritales corresponden a aquellos espacios

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

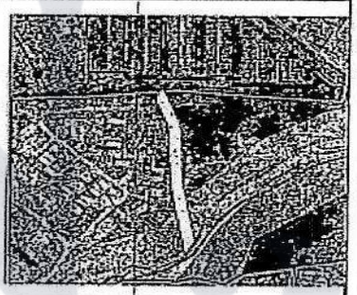
verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, son elementos representativos del patrimonio natural y garantizan el espacio libre destinado a la recreación, contemplación y ocio para todos los habitantes de la ciudad. Se organizan jerárquicamente y en forma de red para garantizar el cubrimiento de toda la ciudad, e involucran funcional ente los principales elementos de la estructura ecológica principal para mejorar las condiciones ambientales en todo el territorio urbano".

La misma reglamentación se les aplicó a los otros dos predios expropiados en los avalúos oficiales núm. 407-2018 y 408-2018. En ese sentido, se entendió que, debido a su localización, el inmueble queda sometido al régimen jurídico de los parques distritales, previsto en los artículos 243 a 255 del Decreto 190 de 2004 (POT de Bogotá). En cada uno de los avalúos se anexó la certificación dada por la Secretaría Distrital de Planeación:

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA

CERTIFICACION USO DEL SUELO

Predio	AAA0009PSMS - DG 48 P BIS SUR S F 4D



Norma Urbanistica	Afectaciones	Plano Top/Urb	Nivel de Amenaza	Afectaciones Zampa /Ronda Hidraulica	Licencias	Observaciones:
UPZ 54 MARRUECOS Dec. 405-23/12/2004 Mod.=Res 462/2007	Pz 17 Parque Zonal Hacienda Los Molinos	No Registra	Remoción en masa: Baja. Inundación: Baja	Parcialmente en corredor ecológico de Ronda q. Chiguaza	No registra	Se rige por lo dispuesto en el Plan Director correspondiente (arts. 243, 252, 253, 254

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 338 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Área de Actividad Minera Zona: Recuperación Morfológica Tratamiento: Desarrollo	(art. 244 Dec. 190/04) Intersección Avenida Darío Echandía por Avenida de la Guacamaya			(art. 75, Dec. 190/04)		y 255 del Dec. 190/04) No se encontró registro de Plan Director adoptado

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

El demandante no está de acuerdo con que el avaluador hubiera señalado que los artículos 242 a 244 del Decreto 190 de 2004 constituían las normas urbanísticas aplicables para determinar el valor comercial del inmueble, pues, a su juicio, ello configuró un error, toda vez que dichas disposiciones no podían ser utilizadas como normas de uso del suelo para efectos de la valoración comercial de inmuebles de propiedad privada sujetos a expropiación.

La Sala no comparte la argumentación del demandante, porque si el predio se encontraba localizado en el ámbito del Parque Zonal Hacienda Los Molinos, tal como quedó demostrado con las certificaciones emitidas por la Secretaría Distrital de Planeación, su reglamentación urbanística era precisamente la establecida en los artículos 242 a 244 del Decreto 190 de 2004.

Contrario a lo sostenido por el demandante, la afectación del predio como parque zonal no constituía un uso futuro, sino que, según la certificación emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, correspondía al uso permitido para el bien inmueble incluso antes de la formulación de la oferta de compra.

En consecuencia, era una carga del demandante demostrar que el bien, por su ubicación, no se encontraba sometido al régimen establecido en los artículos 242 a 244 del Decreto 190 de 2004; sin embargo, no cumplió con dicha carga. En efecto, ninguna de las pruebas allegadas al proceso acreditó que el inmueble estuviera por fuera del área de influencia del Parque Zonal «Hacienda Los Molinos». Sobre este punto, el demandante se limitó a señalar lo siguiente:

> La EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA., no acató en los avalúos comerciales de revisión, ninguno de los factores que según el Artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 deben ser tenidos en cuenta “en la determinación económica del valor comercial” en especial los contemplados en los siguientes numerales del mencionado artículo: el numeral Segundo del Artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, al no haber tenido en cuenta la “destinación económica” de los inmuebles expropiados en el momento de la notificación de la oferta de compra, **de destinación que era en dicho momento la propia de un inmueble urbanizable y edificable** de propiedad particular. [Destaca la Sala].

De lo transcrito se denota que según el recurrente la destinación de los inmuebles al momento de emitir la oferta era la de ser un inmueble urbanizable y que el haber desconocido esa destinación decantaba en una violación del numeral segundo del artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, esa afirmación no tiene respaldo probatorio en el expediente. Es más, encuentra la Sala que dentro de uno de los documentos aportados por el demandante esa afirmación se desmiente, por lo menos para uno de los predios. En efecto, en la Certificación Catastral del 24 de enero de 2018, fecha previa a la oferta de agosto de 2018, se observa que el predio con matrícula inmobiliaria núm. 050-S40150981 no era urbanizable por ser suelo protegido:

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Certificación Catastral

Radicación No. W-74470
Fecha: 24/01/2018
Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	SOCIEDAD DE INVERSIONES Y PROMOCIONES	N	8600754771	33.3333	N
2	BEMO INVERSIONES LTDA	N	8301142119	66.6666	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	4834	2008-11-27	SANTA FE DE BOGOTA	72	050S40150981

formación Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

DG 48P BIS SUR 5F 40 - Código Postal: 111841.

ección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
DG 48P BIS SUR 5C 80, FECHA: 2013-07-08
CL 48PS 5D 22, FECHA: 2005-10-24

Código de sector catastral: 1416 50 05 000 00000
UIP: AAA0009PSMS

Cedula(s) Catastral(es) 00141650050000000

Numero Predial Nal: 11001011416160050000500000000

Destino Catastral : 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

:

otal área de terreno (m2) 1,795.0

Total área de construcción (m2) 0.0

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	99,414,000	2018
1	88,368,000	2017
2	214,862,000	2016
3	215,304,000	2015
4	293,135,000	2014
5	199,757,000	2013
6	242,325,000	2012
7	96,930,000	2011
8	96,041,000	2010
9	80,775,000	2009

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 24 días del mes de Enero de 2018 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 6EA6CB58A521.

Conforme todo lo anterior, el demandante no logró demostrar que la reglamentación urbanística aplicable a los predios expropiados no era la establecida en los avalúos comerciales núm. 408-2018, 407-2018 y 409-2018 realizados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca. En ese sentido, no es verdad que se hubiere tenido en cuenta un hecho futuro para la expropiación, sino que conforme los documentos obrantes en el expediente, los inmuebles al momento de realizar la oferta no eran urbanizables por ser suelos de protección.

- Un segundo reparo formulado por el demandante en contra de los avalúos oficiales consistió en que, al momento de realizar la valoración mediante el método de mercado o de comparación, se utilizaron como referencia bienes que, en su criterio, no eran comparables con el inmueble objeto de avalúo. Sobre este aspecto, en los avalúos oficiales se dejó constancia del siguiente estudio:

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

Avalúo comercial núm. 407-2018

14.3. INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Partiendo del hecho que área objeto de estudio hace parte de un área perteneciente a la estructura ecológica principal del Distrito, se consideraron transacciones realizadas por la Secretaria Distrital de Ambiente en predios de protección ubicados el parque ecológico entre nubes, aledaños al sector donde se ubica el predio objeto de estudio, para lo cual se analizaron seis (6) transacciones, de las cuales se depuraron tres (3), definiendo el valor promedio dadas las condiciones de mercado, adoptando un valor inicial de $ 14.000 pesos m².

MERCADO PROYECCION										
ITEM	INFORMACION	UBICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M² CONSTRUCCION	TOTAL CONSTRUCCION	AREA TERRENO m²	VALOR m² TERRENO
1	PREDIO LOTE 48	Bogota Parque entrenubes	LOTE UBICADO EN PARQUE ECOLOGICO, COMPRA REAL EFECTUADA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$ 14.979.300	$ 14.979.300	42.83	$ 260.000,00	$ 11.142.400	213,35	$ 14.000
2	PREDIO LOTE 39	Bogota Parque entrenubes	LOTE UBICADO EN PARQUE ECOLOGICO, COMPRA REAL EFECTUADA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$ 20.771.217	$ 20.771.217	49,65	GLOBAL	$ 9.662.337	1078,92	$ 14.000
3	PREDIO RT 100 - CALLE 85 SUR NO. 4B - 31 IN 17	Bogota Parque entrenubes	LOTE UBICADO EN PARQUE ECOLOGICO, COMPRA REAL EFECTUADA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$ 322.920.399	$ 322.920.399	261,834	GLOBAL	$ 76.259.229	17477,91	$ 14.000
MEDIA ARITMETICA		$ 14.000								
DESVIACION ESTANDAR		0,000000000001818989403546		LIMITE SUPERIOR					$ 14.000,00	
COEFICIENTE DE VARIACION		0,00%		LIMITE INFERIOR					$ 14.000,00	

Considerando el valor obtenido anteriormente se le adicionan costos de un urbanismo primario a razón de $75.000 para adoptar un valor final del suelo para la UF1 de $89.000 por metro cuadrado.

Avalúo comercial núm. 408-2018

14.3. INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Para determinar el valor de protección del área dentro de la clasificación de Corredor Ecológico de Ronda Quebrada Chiguaza, se consideraron transacciones realizadas por la Secretaria Distrital de Ambiente en predios de protección ubicados el parque ecológico entre nubes, aledaños al sector donde se ubica el predio objeto de estudio, para lo cual se analizaron seis (6) transacciones, de las cuales se depuraron tres (3), definiendo el valor promedio dadas las condiciones de mercado, adoptando un valor $ 14.000 pesos m², el cual se adopta para la UF2.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

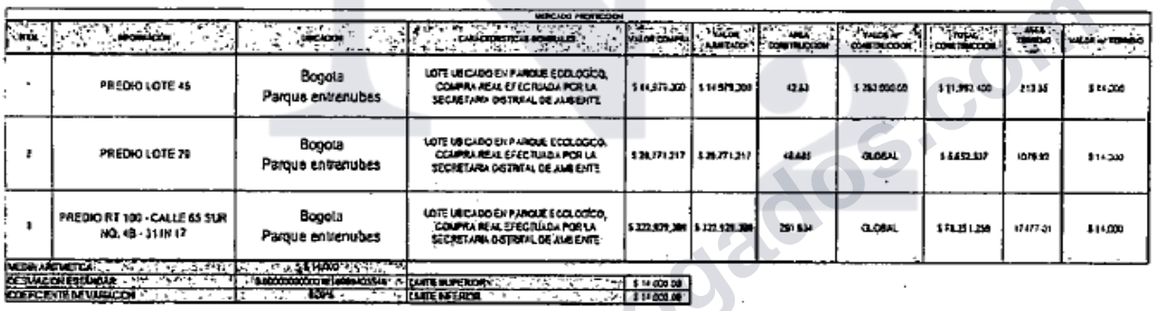


ITEM	UBICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR COMPRA	VALOR AJUSTADO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M² CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO	VALOR M² TERRENO
1	PREDIO LOTE 45	Bogota Parque entrenubes	LOTE UBICADO EN PARQUE ECOLOGICO. COMPRA REAL EFECTUADA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$ 14.679.300	$ 14.679.300	42.63	$ 263.000.00	$ 11.212.400	213.35	$ 14.200
2	PREDIO LOTE 29	Bogota Parque entrenubes	LOTE UBICADO EN PARQUE ECOLOGICO. COMPRA REAL EFECTUADA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$ 30.771.217	$ 30.771.217	48.685	GLOBAL	$ 6.652.337	1079.92	$ 14.200
3	PREDIO RT 100 - CALLE 65 SUR NO. 4B - 31 IN 17	Bogota Parque entrenubes	LOTE UBICADO EN PARQUE ECOLOGICO. COMPRA REAL EFECTUADA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$ 322.929.299	$ 322.929.299	291.634	GLOBAL	$ 78.251.259	17477.21	$ 14.200
MEDIA ARITMETICA		$ 14.000								
DESVIACION ESTÁNDAR		0.000000000000014866462546	LIMITE SUPERIOR							$ 14.000.00
COEFICIENTE DE VARIACION		0.00%	LIMITE INFERIOR							$ 14.000.00

Para determinar el valor del área restante correspondiente a la UF1, considerando el valor obtenido anteriormente se le adicionan costos de un urbanismo primario a razón de $75.000 para adoptar un valor final del suelo para la UF1 de $89.000 por metro cuadrado.

Avalúo comercial núm. 409-2018

Para determinar el valor de protección del área dentro de la clasificación de Corredor Ecológico de Ronda Quebrada Chiguaza, se consideraron transacciones realizadas por la Secretaria Distrital de Ambiente en predios de protección ubicados el parque ecológico entre nubes, aledaños al sector donde se ubica el predio objeto de estudio, para lo cual se analizaron seis (6) transacciones, de las cuales se depuraron tres (3), definiendo el valor promedio dadas las condiciones de mercado, adoptando un valor $ 14.000 pesos m², el cual se adopta para la UF2.



ITEM	UBICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	VALOR COMPRA	VALOR AJUSTADO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M² CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	AREA TERRENO	VALOR M² TERRENO
1	PREDIO LOTE 45	Bogota Parque entrenubes	LOTE UBICADO EN PARQUE ECOLOGICO, COMPRA REAL EFECTUADA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$ 14.679.300	$ 14.679.300	42.63	$ 263.000.00	$ 11.212.400	213.35	$ 14.200
2	PREDIO LOTE 29	Bogota Parque entrenubes	LOTE UBICADO EN PARQUE ECOLOGICO, COMPRA REAL EFECTUADA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$ 30.771.217	$ 30.771.217	48.685	GLOBAL	$ 6.652.337	1079.92	$ 14.200
3	PREDIO RT 100 - CALLE 65 SUR NO. 4B - 31 IN 17	Bogota Parque entrenubes	LOTE UBICADO EN PARQUE ECOLOGICO, COMPRA REAL EFECTUADA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	$ 322.929.299	$ 322.929.299	291.634	GLOBAL	$ 78.251.259	17477.21	$ 14.200
MEDIA ARITMETICA		$ 14.000								
DESVIACION ESTÁNDAR		0.000000000000014866462546	LIMITE SUPERIOR							$ 14.000.00
COEFICIENTE DE VARIACION		0.00%	LIMITE INFERIOR							$ 14.000.00

Para determinar el valor del área restante correspondiente a la UF1, considerando el valor obtenido anteriormente se le adicionan costos de un urbanismo primario a razón de $75.000 para adoptar un valor final del suelo para la UF1 de $89.000 por metro cuadrado.

En todos, se referenciaron los inmuebles considerados protegidos, situación que no era ajena a los predios identificados con las matrículas inmobiliarias núm. 50S-40325332, 50S-40325333 y 50S-40150981. Como se mencionó anteriormente, estos predios tenían una destinación como parques zonales y, por ende, no podían ser urbanizados, circunstancia que era compartida por los predios ubicados en el Corredor Ecológico de Ronda Quebrada Chingaza, bienes que, debido a su ubicación, tampoco podían ser edificados.

En este punto, se pone de presente que, tal como lo señaló el tribunal, los avalúos oficiales, al ser incorporados en los actos administrativos mediante los cuales se decreta la expropiación, gozan de presunción de legalidad. Por tanto, correspondía a la parte

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

demandante desvirtuar dicha presunción. Para ello, dado que los avalúos oficiales constituyen documentos de naturaleza técnica, es necesario allegar pruebas con suficiente entidad técnica o contundencia que permitan desvirtuar la presunción de legalidad que ampara los mencionados avalúos. Al respecto:

> […] es obligación de la parte demandante demostrar en el proceso judicial los errores que le atribuya a dicho avalúo. En sentencia de 14 de septiembre de 2020, se expuso lo siguiente sobre el particular:
>
> > "[…] 5.2.3. [L]a Sala considera relevante precisar el alcance de la carga que recae sobre el demandante, atendiendo las presunciones de que gozan los actos de la administración; no basta entonces con que se argumente que los mismos no cumplieron con lo determinado en la norma para atacar la presunción de legalidad y veracidad de que goza el avalúo oficial. Resulta indispensable que la parte demandante indique el defecto en que se ha incurrido y cuál es el impacto en el precio que se ofreció por la administración conforme las normas que regulan la materia […]"[9].

El demandante allegó un avalúo junto con la demanda, prueba que será estudiada en el acápite siguiente. No obstante, hasta este punto, la Sala considera que no le asiste razón al demandante respecto de los errores que atribuye a los avalúos oficiales, especialmente en lo atinente a la normativa urbanística que les resultaba aplicable.

- Finalmente, en relación con los planteamientos según los cuales el Instituto Distrital de Recreación y Deporte no habría pagado la totalidad de las sumas reconocidas en los actos administrativos demandados, la Sala advierte que, aunque la demanda menciona la existencia de descuentos o deducciones efectuadas al momento del pago, no desarrolla esa circunstancia como un cargo autónomo de nulidad ni explica de qué manera ella configura alguno de los vicios atribuidos a las resoluciones acusadas.

Esta precisión es relevante, pues la eventual realización de pagos parciales o la práctica de descuentos sobre las sumas reconocidas no se relaciona con la legalidad de los actos administrativos que fijaron el precio indemnizatorio, sino con su ejecución y cumplimiento. Por consiguiente, se trata de una cuestión distinta de los reparos formulados contra el contenido y la motivación de las resoluciones demandadas.

De igual forma, en el recurso de apelación se reitera que el IDRD efectuó deducciones respecto de los valores reconocidos; sin embargo, tampoco se expone por qué esa circunstancia tendría la virtualidad de afectar la validez de los actos administrativos de expropiación o de conducir a su nulidad. En consecuencia, la Sala no encuentra elementos que permitan examinar dicha situación como un cargo dirigido en contra de la legalidad de las resoluciones demandadas.

Por todo lo expuesto, el cargo analizado no tiene vocación de prosperidad y, por tanto, no hay lugar a revocar la decisión impugnada.

---

[9] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sentencia del 26 de marzo de 2026, número único de radicación 25000-23-41-000-2016-00828-01. MP. Germán Eduardo Osorio Cifuentes, en la providencia se cita Consejo de Estado, Sección Primera, sentencia de 14 de septiembre de 2020, radicación núm. 05001-2331-000-2007- 00419-01. C.P. Oswaldo Giraldo López.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

5.4.3. Respecto del reparo encaminado a la valoración efectuada por el *a quo* del dictamen pericial aportado con la demanda

El accionante consideró que el tribunal se equivocó al analizar la validez del avalúo presentado con la demanda. Sobre el particular, se tiene que en la sentencia impugnada se señaló lo siguiente en relación con esa prueba:

> Si bien la parte actora allegó con la demanda el avalúo realizado por el perito Germán Andrés Sandoval Núñez, el cual fue expuesto en audiencia de pruebas realizada el 25 de octubre de 2022 (fis. 320 al 328 Cdno. No.2), al respecto se tiene que al minuto 18:00 al 37:10 de la grabación, el mencionado auxiliar señaló que a través del avalúo presentado se determinó el valor comercial total en aplicación al método de comparación de mercado y metodología residual, tomando como guía un Conjunto de propiedad horizontal vecino dando tratamiento de lote bruto a terreno útil y se hizo el respectivo residual, arrojando como valor para metro cuadrado la suma de $ 802.446 pesos y un valor total de $14.182.975.457 pesos, se observa que tales sumas están totalizadas, es decir, sin discriminar el precio por cada inmueble objeto de expropiación.
>
> De acuerdo con lo expuesto, se advierte que el avalúo aportado por la parte demandante no satisface los requisitos técnicos previstos en la Resolución No. 620 de 2008 IGAC y, por lo tanto, no reviste las características que permitan desvirtuar la legalidad del avalúo comercial realizado por la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA.

En su recurso de apelación, el demandante sostuvo que el Tribunal incurrió en un error al no reconocer el mayor valor reclamado, por cuanto este quedaba acreditado con el avalúo aportado con la demanda. Señaló que dicho avalúo tuvo en cuenta predios urbanos comparables ubicados en la misma UPZ y no afectados por destinaciones de uso público, y que el método residual fue empleado adecuadamente para valorar áreas brutas de terreno. Asimismo, indicó que el hecho de que el dictamen comprendiera cinco inmuebles, mientras que el proceso solo versara sobre tres de ellos, no desvirtuaba su credibilidad ni sus conclusiones técnicas.

Como ya se expuso, corresponde a la parte demandante asumir la carga de desvirtuar la presunción de legalidad de los actos administrativos que declararon la expropiación, en especial, del precio indemnizatorio allí consignado y de los avalúos que sirvieron de soporte para su determinación. Para ello, es necesario aportar elementos probatorios y argumentos técnicos suficientes, debidamente sustentados. En el presente caso, y particularmente al estudiar el cargo analizado en el acápite precedente, la Sala concluyó que no le asistía razón a la parte demandante respecto de los errores que atribuyó a la normativa urbanística aplicada en los avalúos oficiales.

Pese a lo anterior, el demandante sostuvo que también se allegó al proceso un avalúo que demuestra la incorrección de los avalúos oficiales. En efecto, dentro del acervo probatorio, obra un avalúo del 15 de octubre de 2019, suscrito por el señor Julio Roberto Herrera Cortes y el avaluador Germán Andrés Sandoval Núñez, en el que se efectuó un estudio del valor comercial de 5 predios. En dicho documento, el valor de los inmuebles expropiados, y de otros dos inmuebles respecto de los cuales no versa el presente litigio, se determinó de la siguiente manera:

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

4.6. REGLAMENTACION Y USOS:
Área de actividad minera, tratamiento de desarrollo, modalidad desarrollo, Localizada en la UPZ 54 Marruecos, sector 8, Localidad 18 Rafael Uribe, Decreto 406 del 23 de

avaluos@julioherrerainmobiliaria.com
Acreditados al Organismo Nacional de Acreditación de Colombia - ONAC
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Avaluadores y Constructores de Colombia
Dirección: Cll 145a #21-71 Of. 303
Telefax: (57)(1) 383 90 91 Bogotá DC - Cel: 310 4815091

diciembre de 2.004 Alcaldía Mayor de Bogotá Secretaria Distrital de Planeación.

La presente descripción de la de norma no cambia las normas emitidas en su momento por las autoridades competentes para tal efecto.

4.7. METODOLOGIA:

Se utilizaron dos metodologías de la resolución 620 de 2008 del igac y la NORMA TECNICA SECTORIAL M 01 DE ICONTEC Y USNAVSA, la primera: método de comparación o de mercado, con la cual se buscó con seguir el valor de comercialización de apartamentos nuevos con dotación comunal; una vez conocido este valor se aplicó técnica residual, con la cual se buscó establecer el valor más probable para el terreno teniendo en cuenta su mejor y mayor uso.

***Método de Comparación o de Mercadeo**. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios rurales dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, disponibilidad de aguas, normatividad, entre otros.*

6.3. AVALUÓ COMERCIAL:

Declaro que con base en mis conocimientos y parecer, co base a los análisis y estudios realizados y de acuerdo a todo los análisis anteriores, habiendo aplicado los método pertinentes a las técnicas de Avalúo válidas y necesarias nuestro concepto de VALOR COMERCIAL del inmuebl ubicado en la LOTES 1A, 1B, 2, 8A Y 8 con las siguiente direcciones: DG 48P BIS SUR 5F 40 IN 1; DG 48P BIS SU 5C 80 IN 2; DG 48P BIS SUR 5C 80; DG 48P BIS SUR 5C 1 IN 1; DG 48P BIS SUR 5C 10, del Municipio de Bogotá D.C. es el siguiente:

Item	AREA M2	Vr M2	Vr. Depreciado M2	Vr Total
LOTE	17.674,68	$802.446	-	$14.182.975.457
			TOTAL	$14.182.975.457

Atentamente,

Andres Sandoval

GERMAN ANDRES SANDOVAL NUÑEZ
Profesional Avaluador
REGISTRO RNA No. 3452
RAA No. 91528506
Anexo Registro fotográfico, Memorias de Calculo, Copia de los Documentos y Raa.

Pues bien, la Sala advierte que, tal como lo señaló el Tribunal, el avalúo aportado por la parte demandante y que obra en el expediente, además de no haber sido realizado exclusivamente respecto de los bienes objeto de expropiación, comprende cinco predios sin diferenciar el valor de cada uno de ellos y les asigna un valor homogéneo, sin efectuar un estudio individualizado para cada inmueble. Esta situación no se subsana con la simple operación de *«multiplicar el valor del metro cuadrado por el área del inmueble»*, como lo señala el demandante en su recurso, pues, para realizar dicha operación, es

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

necesario tener certeza de que los cinco lotes, dos de los cuales no hacen parte de este litigio, comparten las mismas características. No obstante, tal circunstancia no fue expuesta por el perito y, al encontrarse integrados en el avalúo bienes ajenos al proceso, resulta imposible conocer las características particulares de estos.

Ahora bien, esta Sala ya se ha referido a la necesidad de que el avalúo aportado por la parte demandante, cuando pretende desvirtuar el avalúo oficial, cumpla con los mismos requisitos exigidos por la normativa vigente para este último, entre ellos, que cuente con los soportes técnicos necesarios que permitan sustentar adecuadamente sus conclusiones. En relación con la falta de soportes del dictamen pericial en este aspecto, en Sentencia de 27 de febrero de 2025[10], esta Sección indicó:

> […] 94. El dictamen pericial presentado con la demanda indicó que se tuvieron en cuenta las transacciones del sector, sin embargo, no obran los anexos correspondientes a esos valores. Por consiguiente, si lo que se pretendía era cuestionar el avalúo oficial, correspondía a la parte demandante indicar y demostrar la equivocación y no solo evidenciar la diferencia de precios entre uno y otro, es decir, era de su cargo revestir de certeza sobre el justiprecio del inmueble objeto de expropiación, porque no basta con el señalamiento realizado para desvirtuar el avalúo oficial. De acuerdo con la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008 se indica en el parágrafo 1 del artículo 13, que el método de costo de reposición "[…] se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal […]". En ese entendido, si bien se determinó el método a usar, se deriva de la norma la restricción de su uso a unas circunstancias específicas y el hecho de señalar que el método utilizó transacciones, es evidente la contradicción en el avalúo.
>
> 95. **Además, al no allegarse los soportes de las transacciones no es posible corroborar la corrección y certeza de sus dichos, ni de los fundamentos que conduzcan a descartar el valor del precio indemnizatorio del bien expropiado,** determinada en el avalúo oficial realizado por la unidad y que fue acogido en las resoluciones demandadas. (Negrilla fuera de texto).

Asimismo, reafirmando lo anterior, resulta pertinente traer a colación la postura de esta Sección que ha exigido a los dictámenes que se rinden en los procesos cuyo objeto es la nulidad de un acto de expropiación, los mismos requisitos y reglas que deben cumplir los avalúos que se realizan en los trámites de expropiación administrativa. Sobre el punto, resultan relevantes las siguientes consideraciones que en la materia ha sostenido esta Sección:

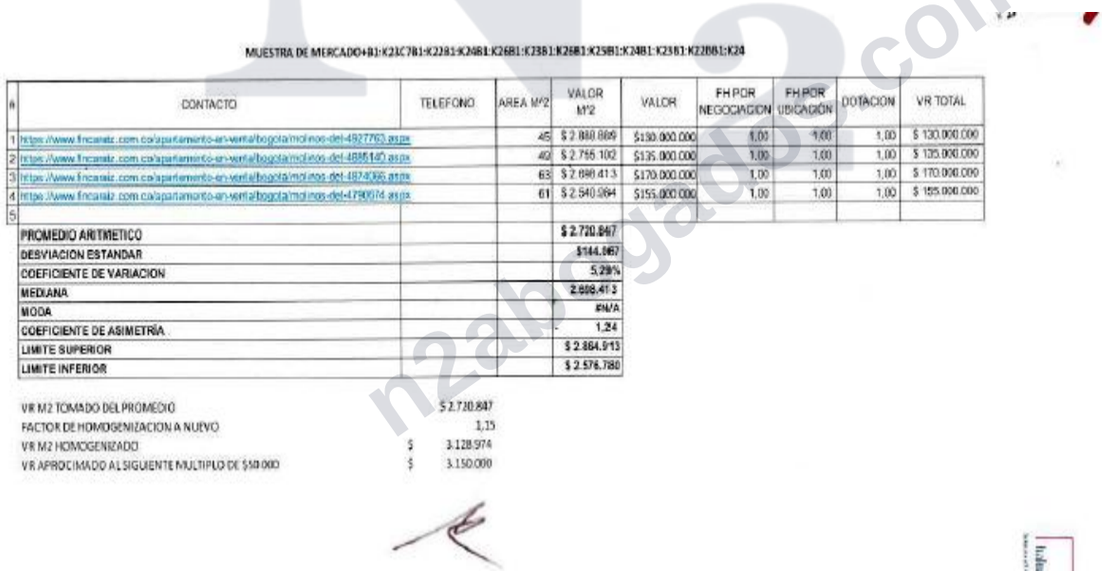
> […] Respecto de la sujeción de los dictámenes periciales rendidos al interior de procesos judiciales, del Consejo de Estado [11]

[10] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sentencia de 27 de febrero de 2025. Número único de radiación 25000234100020150240201. MP Hernando Sánchez Sánchez.
[11] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sentencia del 16 de julio de 2015. C.P. Guillermo Vargas Ayala. NUR 20040102701.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

> 6.2.2.2.- Ahora bien, como antes se expresó, en los dictámenes periciales que se rindan en un proceso especial de nulidad y restablecimiento del derecho en el que se discuta el precio indemnizatorio de un inmueble expropiado por vía administrativa, en particular en lo relativo a su avalúo comercial, **los peritos designados están sujetos a las reglas para la elaboración de dichos avalúos antes referidas contenidas en el Decreto 1420 de 1998** y en la Resolución 762 de 1998 e igualmente, por tratarse de una prueba en una actuación judicial, deben seguir las reglas que el estatuto de procedimiento civil establece para la elaboración y rendición de los informes técnicos que se les solicite (artículos 233 y s.s.), expresando no solo las conclusiones de sus trabajos sino explicando las razones técnicas y científicas en que se las mismas se fundamentan.

Pues bien, la Sala considera que el avalúo aportado con la demanda no cumple los requisitos previstos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC. En efecto, dicho dictamen afirmó haber aplicado el método de comparación o de mercado, regulado en los artículos 1 y 10 de esa resolución, según el cual el valor comercial del bien debe establecerse a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. No obstante, en el caso bajo estudio, los inmuebles expropiados corresponden a lotes de considerable extensión, todos ellos superiores a 1.000 metros cuadrados, mientras que los inmuebles utilizados como referentes de comparación corresponden a apartamentos construidos, de área reducida y con características físicas, urbanísticas y económicas sustancialmente distintas. En esas condiciones, los bienes seleccionados no satisfacen la exigencia normativa de comparabilidad que constituye el presupuesto mismo de aplicación del método de mercado.

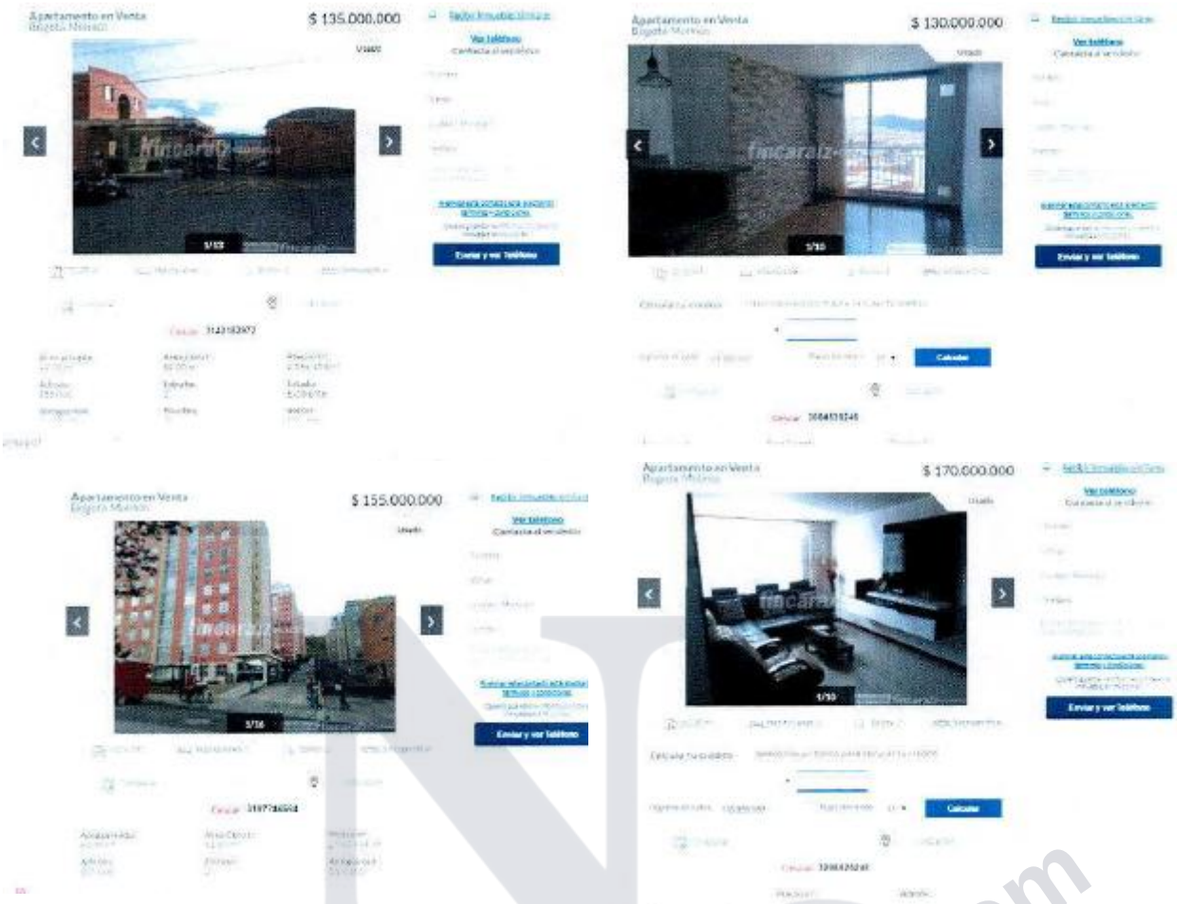


MUESTRA DE MERCADO=B1:K21C7B1:K2281:K2681:K2681:K3381:K2681:K2581:K2481:K2361:K2261:K24

#	CONTACTO	TELEFONO	AREA M^2	VALOR M^2	VALOR	FH POR NEGOCIACION	FH POR UBICACIÓN	DOTACION	VR TOTAL
1	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/bogota/molinos-del-4927763.aspx		45	$ 2.888.889	$130.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 130.000.000
2	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/bogota/molinos-del-4886140.aspx		49	$ 2.755.102	$135.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 135.000.000
3	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/bogota/molinos-del-4874066.aspx		63	$ 2.698.413	$170.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 170.000.000
4	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/bogota/molinos-del-4790974.aspx		61	$ 2.540.984	$155.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 155.000.000
5									
	PROMEDIO ARITMETICO			$ 2.720.847					
	DESVIACION ESTANDAR			$144.867					
	COEFICIENTE DE VARIACION			5,29%					
	MEDIANA			2.698.413					
	MODA			#N/A					
	COEFICIENTE DE ASIMETRIA			1,24					
	LIMITE SUPERIOR			$ 2.864.913					
	LIMITE INFERIOR			$ 2.576.780					

VR M2 TOMADO DEL PROMEDIO	$ 2.720.847
FACTOR DE HOMOGENIZACION A NUEVO	1,15
VR M2 HOMOGENIZADO	$ 3.128.974
VR APROXIMADO AL SIGUIENTE MULTIPLO DE $50.000	$ 3.150.000

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com



Así las cosas, el avalúo aportado con la demanda carece del rigor técnico necesario para controvertir el avalúo oficial, pues utiliza muestras que no guardan semejanza con los predios objeto de expropiación y, por ende, no permiten obtener una referencia confiable de su valor comercial. Esta circunstancia impide otorgarle mérito probatorio suficiente para desvirtuar la presunción de legalidad y acierto que ampara el avalúo oficial incorporado en los actos administrativos demandados.

En línea con lo anterior, del contenido del avalúo aportado en la demanda, se encuentra que este se limita a proponer valores distintos a los consignados en el avalúo oficial, sin justificar, de manera razonada y técnicamente fundada, las supuestas falencias en las que habría incurrido los avalúos oficiales que finalmente fueron el tenidos en cuenta para determinar el precio indemnizatorio. Por lo tanto, no se satisface la debida carga probatoria que debía acometer el demandante para sacar avante sus pretensiones. Así también lo ha considerado esta Sección en anteriores oportunidades:

> 69. Sobre el particular, la Sección Primera del Consejo de Estado ha indicado que se presume la legalidad del acto administrativo que incorporó el avalúo oficial, aun cuando en el informe técnico no se precisan las operaciones o la forma como fueron calculados los valores correspondientes, por ello la parte demandante debe aportar las pruebas para demostrar los errores de este**.**
>
> En este contexto, esta Sección, mediante sentencia proferida el 6 de febrero de 2020, expuso lo siguiente:

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

"[…] La Sala ya ha tenido oportunidad de pronunciarse acerca de los avalúos comerciales practicados por las entidades legalmente autorizadas, a efectos de fijar el valor de la indemnización en los eventos de expropiación y ha concluido que, aun cuando en el informe técnico no se precisen las operaciones o la forma como fueron calculados los valores a partir de los cuales se obtuvo el precio indemnizatorio, en la medida en que dicho precio hace parte del acto administrativo mediante el cual se dispone la expropiación, se presume ajustado o calculado conforme a la ley y, por ende, corresponde al interesado desvirtuar tal presunción.

En efecto, en sentencia de 14 de mayo de 2009, la Sala, sobre el particular, expresó lo siguiente:

> "[…] Observa esta Corporación que si bien en el avalúo elaborado por la Subsecretaría de Catastro Municipal, obrante a folios 66 a 74 del cuaderno principal, se anuncia que el precio del inmueble establecido por la administración se determinó como resultado de la aplicación del "MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO", que "Consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta y avalúos de inmuebles similares o equiparables, previos ajustes de tiempo, conformación y localización entre otros", y aunque se asegura que "Se han consultado las estadísticas y avalúos recientes y la de varios miembros afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S. A., sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente sobre inmuebles similares", **lo cierto es que en ninguno de los apartes de dicho documento ni en sus anexos se señalan cuáles fueron exactamente las operaciones inmobiliarias o los avalúos recientes que se tuvieron en cuenta para hacer la anunciada comparación**, lo cual permite concluir que contra el justiprecio realizado por esa dependencia municipal cabrían exactamente las mismas críticas que el apoderado del Municipio demandado formula en su apelación contra el dictamen rendido por la perito, pues **ante la ausencia de la mencionada información, el avalúo practicado por la Subsecretaría de Catastro Municipal también estaría desprovisto de argumentos técnicos y de apoyo probatorio**.
>
> No obstante, lo anterior, **al haberse incorporado dicho valor en el texto de los actos administrativos demandados, debe entenderse que el mismo se encuentra amparado por la misma presunción de legalidad y de certeza que se predica de las decisiones de la administración**, lo cual admite desde luego prueba en contrario. En tales circunstancias, **el actor tiene la carga de demostrar en el proceso que el avalúo oficial es equivocado, demostrando precisamente su incorrección**[12] […]." (la Sala destaca) […]"

74. Así las cosas, **no es de recibo para esta Sala que los argumentos que sustentan la incorrección del avalúo realizado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., y que sustentó la expedición de los actos administrativos acusados, sea que no se indicó los inmuebles con los cuales se realizó la comparación y que al ser mayor el precio del avalúo comercial determinado en los avalúos contratados por el demandante**, **ello resulte**

[12] Consejo de Estado. Sección primera. Sentencia de 14 de mayo de 2009, Expediente No. 2005-03509-01. Consejero ponente doctor Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

suficiente para decretar la nulidad parcial de estos [...].”[13] (Destacado fuera de texto).

Se concluye que, en el presente caso, la parte demandante no cumplió con la carga probatoria que le correspondía para desvirtuar la presunción de legalidad del precio indemnizatorio. En efecto, no identificó en su demanda ninguna inconsistencia técnica concreta del avalúo oficial, ni aportó prueba pericial idónea que, además de asignar un mayor valor al predio expropiado, explicara de manera razonada y con sustento técnico las supuestas falencias en que habría incurrido la entidad expropiante al establecer dicho valor. En ese sentido, el dictamen no logra identificar un error metodológico concreto en los avalúos oficiales.

Por todo lo anterior, considera la Sala que no le asiste razón a la parte apelante respecto de sus reparos sobre las conclusiones a las que arribó el tribunal en relación con el precio indemnizatorio.

5.5. Condena en costas

La Sala no condenará en costas comoquiera que las mismas no aparecen causadas ni probadas, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 188 del CPACA, en concordancia con los artículos 365 y 366 del CGP, aplicables al caso por la remisión del artículo 306 de la mencionada ley.

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

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 7 de diciembre de 2022 proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia.

TERCERO: En firme esta providencia, remítase el expediente al Tribunal de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

PABLO ANDRÉS CÓRDOBA ACOSTA
Consejero de Estado
Presidente

CARLOS FERNANDO MANTILLA NAVARRO
Consejero de Estado

GERMAN EDUARDO OSORIO CIFUENTES
Consejero de Estado

NUBIA MARGOTH PEÑA GARZÓN
Consejera de Estado

[13] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Sentencia de 31 de julio de 2025. Proceso núm.: 08001-23-31-000-2006-02656 -02; M.P. Nubia Margoth Peña Garzón.

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com

CONSTANCIA: La presente sentencia fue firmada electrónicamente por los integrantes de la Sección Primera en la sede electrónica para la gestión judicial SAMAI. En consecuencia, se garantiza la autenticidad, integridad y conservación y posterior consulta, de conformidad con la ley.

n2abogados.com

Documento público tomado de la relatoría oficial (samai.consejodeestado.gov.co). No es una publicación de Estudio N2 Abogados. · n2abogados.com