

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.1

EL DIRECTOR TÉCNICO DE LA EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.

En uso de sus facultades delegadas mediante la Resolución 026 del 21 de febrero de 2020 "Por la cual se delegan unas funciones", emitida por la Gerente General de la Empresa Férrea Regional S.A.S y de conformidad con lo establecido en los artículos 68 a 70 de la Ley 388 de 1997, los artículos 19 y 20 de la Ley 1682 de 2013, y en cumplimiento del Convenio Interadministrativo Cooperación 110-EFR-2021 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: "*Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social*". Y más adelante agrega: "*por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Ésta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa...*".

Que el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece como uno de los motivos de utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles para "e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; en igual sentido, el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, define como un motivo de utilidad pública e interés social: la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política"

Que el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014, faculta a la entidad pública responsable del proyecto, para adelantar el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, por expropiación administrativa, siguiendo para tal efecto los procedimientos definidos en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

Que la Empresa Férrea Regional S.A.S., de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018), los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 057 del 17 de julio de 2022 de la Alcaldía de Funza (por medio del cual se decretaron condiciones de urgencia), expidió la Resolución No DT-843 del 13 de marzo de 2023 "Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa de un inmueble" respecto de una zona de terreno a segregarse de un inmueble denominado SAN LUIS LOTE 3 del municipio de FUNZA identificado con la cédula catastral número 2528600000000007128700000000 y matrícula inmobiliaria número 50C-1482457, con un área de terreno de 316.08M2, así como las mejoras en ellas incluidas, conforme la ficha predial PRG-37 la cual fue notificada de conformidad a lo establecido por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

[empesaferreregional](#) [@efrcundinamarca](#) [@efrcundinamarca](#)

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.**(DT 880)*****"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"***

Hoja No.2

Que el doctor LUIS ANTONIO MOJICA FIGUEROA, en su calidad de apoderado de los señores LUIS ARMANDO RIVERA MONCADA, JULIAN AUGUSTO MUÑOZ RIVERA Y JUAN GABRIEL RIVERA el primero propietario de una cuota parte de las zona de terreno y los demás en calidad de herederos de la señora MARGARITA RIVERA MONCADA interpuso recurso de reposición en contra de la Resolución No. DT 843 del 13 de marzo de 2023 mediante escrito remitido por correo electrónico a la Empresa Férrea Regional el día 27 de marzo de 2023.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

En su escrito el recurrente realiza los siguientes planteamientos

1. PRETENSIONES:

PRIMERO. Se reponga la Resolución No. DT- 843 del 13 de marzo de 2023 "Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa de un inmueble", en el sentido de modificar el artículo segundo respecto al monto del precio indemnizatorio de la expropiación determinándolo en CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESO (\$119.778.681) moneda legal colombiana, valor que incluye lo siguiente:

- A) El valor comercial del inmueble a expropiar en CIENTO DIEZ MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS (\$110.628.000) moneda legal colombiana.
- B) El valor por daño emergente de CIENTO CINCUENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESO moneda legal colombiana (\$150.681).
- C) El valor por lucro cesante de NUEVE MILLONES DE PESOS moneda legal colombiana (\$9.000.000)

SEGUNDO. Conforme al anterior precio indemnizatorio, reponer el artículo tercero la Resolución No. DT- 843 del 13 de marzo de 2023, en el sentido de ajustar los valores para la forma de pago.

TERCERO. Sirvase señor director técnico de la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S., reconocer al suscrito, personería jurídica para actuar en representación de mis prohijados.

2. HECHOS:

PRIMERO. Según escritura 908 de la notaría segunda de Bogotá, el 19 de febrero de 1946, el terreno objeto de expropiación ingresó a la propiedad de la familia RIVERA, a través del señor FEDERICO RIVERA AMAYA por compra realizada al señor MARIANO SANTA MARÍA, identificado con cédula No. 1.226.319; posteriormente por compra hecha al señor FEDERICO RIVERA AMAYA, los señores MARGARITA RIVERA MONCADA (Q.E.P.D.) (60% de derechos de cuota) y LUIS ARMANDO RIVERA MONCADA (40% de derechos de cuota) adquirieron la titularidad real de dominio en los porcentajes de derechos de cuota antes descritos, mediante escritura pública número 728 de fecha 25- 06-1998 otorgada en la Notaría Única del Círculo de FUNZA Cundinamarca, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1482457.



Av. Calle 26 #57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7- T8. Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

 empresaferreregional  @efrcundinamarca  @efrcundinamarca

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.3

SEGUNDO. De lo anterior, se concluye que el lote ha pertenecido a la familia RIVERA por más de siete décadas; lo cual, constituye un valor moral incalculable debido a que en lugar han convivido y crecido cuatro generaciones de la familia RIVERA; tiempo suficiente para constituir fuertes lazos familiares, de cariño y aprecio; desarrollando el deber de solidaridad, apoyo y cuidado de sus integrantes; así como, el ejercicio de la agricultura a través del cultivo de diferentes productos agrícolas para la subsistencia y la oportunidad de compartir en familia momentos memorables como cumpleaños, celebraciones de fin de año y demás ocasiones que permiten compartir sanamente y forjar recuerdos que trascienden más allá de lo patrimonial o del interés material.

Por tal motivo, el desprendimiento de aquel lugar, genera a la familia RIVERA un daño que va más allá del daño patrimonial, por el especial afecto al bien expropiado.

TERCERO. Por otro lado, es pertinente indicar, que en el año 2015 la familia RIVERA, solicitó avalúo comercial para el predio con el código catastral 000000071287000, actividad que fue realizada por el perito HUMBERTO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.377.611, con matrícula RNAP 0851 ASOLONJAS, quien mediante informe de fecha 22 de junio de 2015 (Anexo como prueba al presente recurso), determinó los siguientes valores:

VALOR TERRENO

(635 mts²) \$ 285.750.000

VALOR CONSTRUCCIONES \$198.550.000

TOTAL, AVALÚO \$ 484.300.000

Es decir, que hace ocho años, con las mismas condiciones, el terreno, tenía un valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, con un valor por metro cuadrado de \$450.000.

Por lo tanto, la superficie de terreno objeto de expropiación (316,08m²)¹ en el año 2015 fue avaluada en \$142.236.000, valor que indexado al año 2023 corresponde a DOSCIENTOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$209,638,140); que no sobra decirlo, fue aportado y utilizado por la oficina de planeación del municipio de Funza para la actualización catastral y consecuentemente la fijación del valor a pagar del impuesto predial

CUARTO. El 23 de junio de 2015, la Oficina de Planeación del municipio de Funza, mediante oficio No. 10020-00899, suscrito por la señora JEIMMY S. VILLAMIL BUITRAGO Jefe Oficina Asesora de Planeación, indicó que el predio con el código catastral 000000071287000, dirección San Luis lote 3 vereda El Hato, se encontraba catalogado con la clasificación de "SUELO DE EXPANSIÓN URBANA" "DISTRITO INDUSTRIAL ZONA1", comprometido con áreas de reserva para vía y corredor férreo. Con los siguientes usos de suelo permitidos: Industria manufacturera, industria doméstica, comercio de maquinarias y artículos especializados, equipamiento urbano comunitario.

QUINTO. El día 24 de junio de 2015, los señores MARGARITA RIVERA MONCADA (q.e.p.d.) y LUIS ARMANDO RIVERA MONCADA (Propietarios) mediante oficio con radicado 2252015ER10337-01-F:18-A:0 (Anexo como prueba al presente recurso), solicitaron al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoavalúo del predio identificado con el código catastral 000000071287000, con base en el avalúo de fecha 22 de junio de 2015 realizado por el perito HUMBERTO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ.



RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.4

Resultado de esta actualización del avalúo, la Alcaldía municipal de FUNZA ha venido determinando el valor del impuesto PREDIAL, obligación que los propietarios del predio han venido cumpliendo cabalmente, conforme a la siguiente información:

AÑO	CÉDULA CATASTRAL	AVALÚO CATASTRAL	VALOR DEL IMPUESTO	ÁREA METROS	ÁREA CONSTRUIDA	FACTURA DE COBRO (Pagada)
2022	00000007128700 0	613.497.000	<u>4.907.976</u>	635	209	2023042560
2021	00000007128700 0	595.628.000	<u>4.765.024</u>	635	209	202234049
2020	00000007128700 0	578.280.000	<u>4.915.380</u>	635	209	2528621126840 8

SEXO. El 28 de octubre de 2022, por requerimiento de la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S., la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, emitió el avalúo comercial PRG-037, No. Avalúo EIC:199, dentro del cual se determinó un avalúo comercial por 316,08 m2, la suma de treinta y cinco millones cincuenta y cinco mil seiscientos pesos moneda corriente (\$35.055.600); y la indemnización por daño emergente (adecuación de áreas remanentes) por un valor de ciento cincuenta mil pesos moneda corriente (\$150.000); sin incluir tan siquiera el lucro cesante por la actividad agrícola realizada en el terreno objeto de expropiación, la cual fue informada in situ por los propietarios a las personas encargadas de la inspección física y remitida también por correo electrónico a la entidad; ni tampoco, los avalúos previos, avalúo catastral y la determinación del impuesto predial.

Dicho valor comercial, corresponde a un precio injusto que, desestima la información obtenida e incluida por la propia empresa valuadora en el informe de valuación realizado, así:

(...)

Es decir, que el terreno cuenta con excelentes vías de acceso, y mejores que aquellas que pudiera llegar a tener cualquier zona rural en la geografía colombiana. Posee adecuado transporte público y servicios públicos domiciliarios; se encuentra ubicado en una zona estratégica muy cerca de la ciudad de Bogotá y dentro de una zona de expansión urbana del municipio de FUNZA, comercial y agroindustrial, apta y fértil para el desarrollo de cultivos e incluso para la ubicación de establecimientos comerciales con grandes probabilidades de utilidades.

Además, está ubicado a tan solo 15 metros de la empresa de Razón social JARDINES DE BACATA LTDA., una empresa dedicada al cultivo de orquídeas y flores tipo exportación, siendo este producto uno de los cinco más exportados por Colombia; situación que permite inferir la excelente fertilidad del terreno.

SÉPTIMO. Por otro lado, el avalúo realizado por la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, faltó a la verdad al afirmar que, conforme a la información suministrada, el ítem de LUCRO CESANTE - 2,2 pérdida de utilidad por otras actividades económicas. (Pág. 4 anexo Lucro Cesante del avalúo comercial PRG- 037), NO APLICA.

OCTAVO. No obstante lo anterior, en el propio registró fotográfico (Pág. 46 y 47) del avalúo comercial PRG-037, realizado por la misma EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA se puede evidenciar la actividad agrícola realizada en el terreno (Siembra de maíz, legumbres, tubérculos y hortalizas), que garantiza ingresos mensuales de hasta quinientos mil pesos



Av. Calle 25 # 57-83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451952

✉ empresaferraregional ✉ @efrcundinamarca ✉ @efrcundinamarca

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.5

(\$500.000) moneda legal colombiana, distribuidos en trescientos mil pesos de la venta a particulares y hasta doscientos mil pesos (\$200.000) en estos productos, destinados para el sustento familiar.

Como sustento de la afirmación precedente, me permito anexar al presente recurso, declaración extra juicio de ingresos suscrita por el señor JULIÁN AUGUSTO MUÑOZ RIVERA.

Con base en dichos cálculos, si se tiene que la producción actual es de hasta \$500.000 mensuales, al multiplicar dicho valor por 18 meses como un período razonable para la transición de los cultivos a otro terreno y lograr el mismo nivel de producción, tenemos como resultado un valor de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000), valor que se solicita sea incluido en el acápite de lucro cesante.

NOVENO. Con base en el avalúo comercial PRG-037, el 18 de enero de 2023 la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S., mediante la Resolución DT-808, y a través del procedimiento de expropiación por vía administrativa, determinó la adquisición de una zona de terreno que se segrega del inmueble ubicado en SAN LUIS LOTE 3, barrio El Hato del municipio de Funza – Cundinamarca, con cédula catastral 25286000000000071287000000000, y matrícula inmobiliaria 50C-1482457, con un área de terreno de 316.08 m², así como las mejoras en ellas incluidas, conforme a la ficha predial PRG-037; de igual manera, se formuló oferta de compra.

DÉCIMO. El 21 de enero de 2023, dicho acto administrativo, fue notificado a los propietarios.

UNDÉCIMO. El 01 de febrero de 2023, la oferta de compra fue rechazada por mis prohijos en atención a que la misma no correspondía a una indemnización justa.

DUODÉCIMO. El 06 de febrero de 2023, la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.,

mediante oficio 2023103200002451, indicó que el avalúo comercial realizado por la empresa INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, había fijado el valor comercial de conformidad con los criterios, parámetros, metodologías y procedimientos del Decreto Nacional 1420 de 1998 compilado en el Decreto Nacional 1170 de 2015, y las Resoluciones IGAC 898 DE 2014, 1044 de 2014 y 620 de 2008, en especial consideración a las condiciones físicas, normativas y jurídicas del predio, manteniendo el valor del avalúo.

DÉCIMO TERCERO. El 13 de marzo de 2023, la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.,

Mediante Resolución DT-843 del 13 de marzo de 2023 "Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa de un inmueble", ordenó la expropiación por vía administrativa de una zona de terreno que se segrega del inmueble 25286000000000071287000000000, y matrícula inmobiliaria 50C-1482457, con un área de terreno de 316,08m², así como de las mejoras en ella incluidas, conforme a la ficha predial PRG-037, con los siguientes linderos específicos: POR EL NORTE: Del punto uno (P1) al punto 3 (P3), en distancia de cincuenta punto cincuenta metros (50.50mts), lindando con corredor férreo, POR EL ORIENTE: Del punto tres (P3) al punto cuatro (P4) en distancia de seis punto cuarenta y ocho metros (6,48mts), lindando con el predio de MARGARITA RIVERA MONCADA Y OTRO-PRG-037, POR EL SUR: Del punto cuatro (P4) al punto ocho (P8) en distancia de cincuenta y un punto treinta y seis metros (51,36mts), lindando con MARGARITA RIVERA MONCADA Y OTRO -PRG-037, POR EL OCCIDENTE: Del punto ocho (P8) al punto uno (P1) en línea recta y distancia de tres metros (3,00mts), lindando con carretable.

De igual manera y conforme al Avalúo No. EIC:199 realizado por la empresa INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, se determinó un avalúo comercial por 316,08 m², la suma



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60) (0) 7451962

[@empresaferraregional](#) [@efrcundinamarca](#) [@efrcundinamarca](#)

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.6

de treinta y cinco millones cincuenta y cinco mil seiscientos pesos moneda corriente (\$35.055.600); y la indemnización por daño emergente (adecuación de áreas remanentes) por un valor de ciento cincuenta mil pesos moneda corriente (\$150.000).

DECIMO CUARTO. Teniendo en cuenta lo anterior, los propietario y herederos legítimos, contrataron la realización de un avalúo comercial para la zona de terreno a expropiar que hace parte del predio con matrícula inmobiliaria 50C-1482457, informe que tiene fecha del 22 de marzo de 2023, suscrito por el perito WILSON ANDRÉS PULGARÍN GAVIRIA, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 71194352, con registro No. AVAL -71194352 del RAA2, y registro No. 3957 del RNA3, dentro del cual se indicó que el predio objeto de avalúo se encuentra reglamentado según lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT de Funza, adoptado mediante Decreto 0140 de 2000, Acuerdos 012 y 021 de 2003, Acuerdo 013 de 2013, Acuerdo 013 de 2014 y Decreto 056 de 2015, el Decreto Municipal 080 de 2004 por medio del cual se adopta el Plan Parcial Centro Agroindustrial; además, que se encuentra localizado en suelo de expansión urbana del municipio de Funza, al interior de la vereda El Hato, área morfológica homogénea Distrito Industrial Zona 1.

Ubicado a un costado de la vía principal que conduce desde la ciudad de Bogotá D.C. hacia el municipio de Funza - Cundinamarca, lo que incide en el aumento del valor comercial del predio debido a su excelente ubicación estratégica.

Para dicho avalúo se utilizó el método de comparación o de mercado, conocido como la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Este método únicamente para hallar el valor del metro cuadrado de terreno dentro del análisis de ventas propuesto en el ejercicio potencial o residual.




En resumen, de la actividad de avalúo, el perito dictaminó los siguientes valores:

PROMEDIO (m2)	\$ 701.480
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 38.824
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6%
LIMITE SUPERIOR	\$ 740.304
LIMITE INFERIOR	\$ 662.656
VALOR POSIBLE A ADOPTAR POR M2	\$700.000
VALOR ADOPTADO m2	\$ 350.000

- "VALOR ADOPTADO: se adopta un valor por m² de área de terreno, para la franja de terreno a avaluar, de \$350.000 con lo que resulta un valor total del área del inmueble según el encargo valuatorio correspondiente a \$ 110.628.000." (Avalúo comercial realizado por el perito Wilson Pulgarín del 22 de febrero de 2023).
- RESULTADO DEL AVALÚO:



Av. Calle 26 # 57-83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-18, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

 empresaferrera regional!  @efrcundinamarca  @efrcundinamarca

<https://www.eft-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.7

Inmueble	Área M2	Valor M2	Total
Lote de Terreno	316.08	350.000	110.628.000
Valor Total Avalúo Comercial		110.628.000	

- SON: CIENTO DIEZ MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

Como se observa, a pesar de que el perito aplicó una disminución del 50% sobre el valor adoptado por metro cuadrado, arrojó un avalúo comercial de CIENTO DIEZ MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$110.628.000), valor que incluso se aproxima al valor del avalúo realizado en el año 2015.

3. CONSIDERACIÓN SOBRE LA RESPONSABILIDAD DEL ESTADO:

A partir de la Constitución Política de Colombia de 1991, con fundamento en el artículo 90 de la Carta Política, el Consejo de Estado 4 ha evolucionado la teoría sobre la responsabilidad contractual y extracontractual del Estado, por el denominado daño antijurídico.

De tal forma, el artículo 90 superior prescribió que el Estado debe responder patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción u omisión de las autoridades públicas.

De esta manera la ocupación de inmuebles por interés público o construcción de infraestructura vial, se enmarca como título de imputación objetivo al demostrarse "que una parte o la totalidad de un inmueble fue ocupada temporal o permanentemente por la administración o por particulares con funciones públicas o autorizados por ella, generando un desequilibrio de las cargas públicas, que no tienen por qué asumir los administrados" (Orejuela, 2016, Pág. 33)

En sentencia 25000-23-26-00-2002-00343-01 del Consejo de Estado del 04 de diciembre de 2006, se indicó sobre la necesidad de reparar este tipo de daños en el marco del Estado Social de Derecho, pues si el objeto es privilegiar el interés colectivo, el perjuicio desproporcionado para el administrado debe ser compensado de manera justa, ya que tanto los derechos del colectivo como los individuales, están amparados por la norma superior y el desequilibrio en contra del individuo es el que se debe reparar.

Bajo este postulado, se traslada del concepto subjetivo de la antijuridicidad de la acción del Estado, al concepto objetivo de la antijuridicidad del daño producido por la Administración; antijuridicidad que debe advertirse cuando se cause el detrimento patrimonial carente de título jurídico válido y que exceda el conjunto de las cargas que normalmente debe soportar el individuo en su vida social.

Frente a la imputabilidad, para que proceda la responsabilidad, además de la relación de causalidad entre el daño y la acción de una autoridad pública, es necesario que se logre atribuir al órgano o al Estado el deber jurídico de indemnizarlo integralmente. Por tanto, le corresponde a la ley y la jurisprudencia establecer las condiciones necesarias para que se lleve a cabo.

Por tal motivo, se constituye la responsabilidad patrimonial del Estado por todo daño antijurídico que se cause por la acción u omisión de sus agentes, sea lícita o ilícita, contractual o extracontractual.



RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.8

El daño, debe ser antijurídico, es decir "un daño no contemplado por la Ley como carga pública que todo particular deba soportar" (Ruiz,2016, Pág. 51), a partir del cual, emerge la indemnización como mecanismo para trasladar los "efectos negativos sufridos por la víctima al patrimonio del Estado, al margen del sistema de imputación que se configure en cada caso" (Ruiz,2016, Pág. 55), sumado al modelo del Estado Social de Derecho colombiano, fundado en los pilares del respeto a la dignidad humana, la justicia y la solidaridad de las personas que lo integran y en el trabajo, y fines esenciales del Estado contemplados en la Constitución Política como el servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad general, la efectividad de los principios, derechos y deberes; así como, en los tratados internacionales sobre derechos humanos, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo, que garantice un orden económico, político, y social justo.

Frente a las características del daño antijurídico, ha dicho el Consejo de Estado, que:

resulta especialmente relevante en aquellas limitaciones impuestas por el Estado al ejercicio de los derechos reconocidos y garantizados por las normas jurídicas, en tanto que solamente pueden originar responsabilidad patrimonial aquellas restricciones que superan la normal tolerancia o que impiden el goce normal y adecuado del derecho. (Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera, sentencia dentro del expediente 41001-23-31- 000-1990-05732-01 (12158)) (Negrita y subrayado fuera del texto original).

4. FUNDAMENTOS DE ORDEN CONSTITUCIONAL Y JURÍDICO – CONCEPTO DE VIOLACIÓN:

El artículo 58 de la Constitución Política, estableció que "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado".

Señor director técnico de la EMPRESA FÉRREA REGIONAL, respetuosamente consideramos que el acto administrativo, debe ser repuesto por violación de la norma superior, de la ley y de la jurisprudencia frente al daño por ocupación permanente de inmueble, por cuanto la Resolución No. DT-843 del 13 de marzo de 2013, contiene en primer lugar una falsa motivación producto de la indebida aplicación de la metodología para la valuación del predio objeto de expropiación y una infracción de las normas en que debía fundarse afectando gravemente el patrimonio económico de los recurrentes, actuaciones administrativas expedidas desbordando su marco normativo.

Sumado a lo anterior, es oportuno recordar que por disposición del código civil (Art. 669) el dominio es el derecho real sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. El derecho de dominio es la facultad legal que atribuye a su titular determinadas potestades (ius utendi, ius abutendi, ius fruendi) traducidos en los atributos de uso, libre disposición y facultad de gozar de los frutos del bien sobre el que se ejerce tal derecho.

Frente a la propiedad, la Corte Constitucional expuso que "el derecho de propiedad concede a su titular el poder de usar, gozar, explotar y disponer del bien, siempre y cuando se respeten las inherentes funciones sociales y ecológicas que se derivan del principio de solidaridad (Corte Constitucional, sentencia C-750-15)".

El artículo 762 del Código Civil Colombiano definió la posesión como "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

La posesión es explicada por la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:



Av. Calle 26 # 57- 03 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

✉ empresaferraregional 📱 [efrcundinamarca](https://www.facebook.com/efrcundinamarca) 📺 [@efrcundinamarca](https://www.youtube.com/channel/UCfrcundinamarca)

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.9

"poder físico directo sobre las cosas, en virtud del cual se ejecutan sobre ellas actos materiales de goce y transformación, sea que se tenga el derecho o que no se tenga; por ella obtenemos de los bienes patrimoniales el beneficio señalado por la naturaleza o por el hombre; ella misma realiza en el tiempo los trascendentales efectos que se le atribuyen, de crear y sanear el derecho, brindar la prueba óptima de la propiedad y llevar a los asociados orden y bonanza; y es ella, no las inscripciones en los libros del Registro, la que realiza la función social de la propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas" (Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 27 de abril de 1955. M.P. José J Gómez Gaceta Judicial.)

La posesión cuenta con el corpus y el animus, el primero abarca la aprehensión o tenencia de la cosa implicando el poder de goce y disposición, "por su parte, el animus es el elemento subjetivo que exige al poseedor comportarse "como señor y dueño" del bien cuya propiedad se pretende" (Corte Constitucional, sentencia C-750-15).

Adicionalmente, con el proceso expropiatorio se estaría vulnerando el numeral 2 del artículo 21 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos, donde se estableció que "Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley". (Negrita y subrayado fuera del texto original)

Por otro lado, se desconoció lo contemplado tanto en el acuerdo No. 003 de agosto 8 de 2006 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria parcial y ajustes al plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Funza (Cundinamarca)" como lo establecido en el acuerdo 013 de 2013, y demás normas concordantes sobre el plan de ordenamiento territorial, donde se determinó que el barrio El Hato, donde se encuentra ubicado el terreno objeto de expropiación, fue delimitado y caracterizado como área morfológica homogénea (Zona residencial – ZONA DE EXPANSIÓN URBANA), es decir que posee características análogas en cuanto a la tipología de edificación, usos e índices, derivados de su trama urbana original, situación que aumenta su valor comercial.

La siguiente información, corresponde a datos almacenados por la Infraestructura de Datos Espaciales Regional - IDER CUNDINAMARCA: 6,6,6, El Hato, Residencial, 1720913.45902, 6281.8511059, 6281.85093694, 1720913.43776, 1744104.17602539, 6324.6275135587




(Datos tomados de: https://ider.cundinamarca.gov.co/datasets/da4f63460af945d2b7303696f1304fa8_0/explore?location=4.699502%2C-74.181959%2C17.95)

Por otro lado, según certificación de uso de suelo expedida por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento de Funza del 6 de enero de 2021, el predio objeto de expropiación cuenta con algunas limitaciones reales al dominio, no obstante, se advierte que las mismas, de ninguna manera pueden ser utilizadas como argumento para disminuir el valor comercial del inmueble; contrario sensu, se constituyen como derroteros elementales que orientan el deber indemnizatorio del Estado hacia los particulares.

No obstante, la existencia de un vacío normativo frente a condiciones de uso y edificabilidad del terreno, la Secretaría de Planeación de Funza emitió la Circular 01 de 2022, amparada en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, según la cual por haberse levantado la edificación antes de la fecha de adopción



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

 empresaferraregional  @efrcundinamarca  @efrcundinamarca

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.10

del plan parcial (septiembre 24 de 2004), se debían mantener las condiciones de uso y edificabilidad existentes.

Los propietarios o herederos determinados, además de padecer un detrimento patrimonial por la expropiación del inmueble, también están padeciendo perjuicios adicionales en marcados en daños morales, derivados del desprendimiento del lugar donde crecieron junto al calor de su hogar, lugar donde guardan todos sus recuerdos de la niñez, adolescencia y adultez, junto con sus seres queridos, representando un valor incalculable.

Además, es pertinente recordar que el carácter integral de la indemnización incluye daños morales y materiales por lucro cesante y daño emergente, además del precio comercial del inmueble. En algunas circunstancias excepcionales tendrá un propósito restitutivo o restaurador que "comprenderá la reparación de todos los perjuicios causados con la expropiación, así como la restitución de un inmueble de similares condiciones al perdido" (Corte Constitucional, sentencia C-750-15)

Respecto del lucro cesante para el caso objeto de estudio, debido a la afectación de la actividad de cultivo de productos agrícolas a partir de la cual se obtienen ingresos mensuales de \$500.000, se consideran 18 meses como un periodo de tiempo razonable y justo, para calcular la indemnización, si se tiene que, por reglas de la experiencia agrícola, para la adecuación y preparación del terreno se destinan en promedio tres meses, la siembra puede llevarse a cabo en dos semanas, el trabajo de cuidado, desyerba, fumigación y abono es permanente durante la etapa de cultivo que oscila entre cinco (Cultivo de maíz) 5 y ocho meses (tubérculos como el cubio) sin contar eventualidades de fuerza mayor como fenómenos de la naturaleza. Posteriormente, el producto es cosechado y comercializado, logrando posiblemente un ciclo de producción constante, a partir del mes 18.6

Lo anterior, en concordancia con el párrafo único del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, el cual señala lo siguiente:




PARÁGRAFO. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.7

Respecto del periodo de seis meses para la indemnización, la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15, lo declaró inexecutable, bajo el argumento de que "quebranta el artículo 58 de la Constitución, porque impone un límite abstracto de cuantificación del perjuicio que impide al juez ponderar los intereses del expropiado y de la comunidad para calcular una indemnización justa."

De otra parte, es pertinente insistir que, los argumentos de la empresa valuadora, para establecer el valor comercial del terreno, giran en torno a que el mismo cuenta con limitaciones reales al dominio, que además "el terreno no es susceptible de obtener licencia de urbanismo y/o construcción" (Avalúo PRG-037, Pág. 14, párrafo tercero), y con esa interpretación equivocada comparó el terreno a expropiar con otros diferentes e incomparables, concluyendo en una disminución desproporcionada del avalúo comercial del terreno, desconociendo que precisamente las limitaciones establecida por la administración no pueden ser argumentos suficientes para causar una lesión enorme en el patrimonio de mis prohijados, pues no están obligados a soportar una carga específica en beneficio del interés



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

 empresaferraregional  @efrcundinamarca  @efrcundinamarca

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.11

público o social, constituyéndose un obstáculo para el logro de la función de reparación de la indemnización., máxime cuando mis prohijados han venido cumpliendo con el pago del impuesto predial con una valorización catastral de 613.497.000 para el año 2022.

La empresa evaluadora, fundamenta el valor comercial del terreno a expropiar, precisamente en las limitaciones al dominio impuestas por la misma administración (imposición de servidumbres, suelo de protección para infraestructura, etc); además, los utiliza para justificar la comparación de un terreno de 635m2 con predios rurales de mayor extensión (51.200m, 43.385m, 409.600m) sin ningún tipo plan de expansión urbana parcial o total aprobado y sin la misma ubicación estratégica; lo cual, conlleva a una falsa motivación de la Resolución DT-843 del 13 de marzo de 2023, y por ende fallas gravísimas en el proceso administrativo de expropiación.

De esta manera, trasladada a los administrados una lesión injusta a su patrimonio, entendida como el daño antijurídico que no estarían en la obligación jurídica de soportar, salvo previa justa indemnización.

Para soportar lo anterior, del texto del avalúo comercial No. PRG-037, No. EIC:199, se extrae el siguiente texto:

Sin embargo, dadas las restricciones de desarrollo que presenta el territorio, al encontrarse por un lado en suelo de protección para infraestructura y por el otro al corresponder a suelo clasificado como de expansión, que a pesar de contar con plan parcial aprobado, dicho Plan Parcial no incorpora el inmueble dentro del reparto de cargas y beneficios (Pág. 22).

Por tal motivo, se advierte que la fijación en \$35.055.600 según el avalúo comercial No. PRG-037, Avalúo No. EIC:199, estimado por la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, no se acerca tan siquiera a los valores mínimos de la realidad COMERCIAL DEL TERRENO según avalúo comercial aportado junto con el presente recurso, y por ende el daño excede los límites jurídicos que garantizan los derechos e imponen obligaciones exigibles a todas las personas que viven en determinada sociedad; desbordando la igualdad frente a las cargas públicas y solidaridad que constituyen los pilares fundamentales en el Estado Social de Derecho (Constitución Política, artículos 1, 13), pues se advierte, que precisamente esas limitaciones al dominio, citadas por la EMPRESA VALUADORA para fijar el valor comercial, han imposibilitado desde hacer varias décadas que los propietarios puedan vender, transferir la propiedad, o desarrollar otras actividades comerciales o económicas.

NO RESULTARÍA LÓGICO NI JUSTO BAJO LA LUPA DEL DERECHO DE IGUALDAD Y EL PRINCIPIO DE LAS CARGAS PÚBLICAS; QUE EL ESTADO IMPONGA LIMITACIONES A LA PROPIEDAD; SE USUFRUCTÚE MEDIANTE EL COBRO DE IMPUESTO PREDIAL SIN TENER EN CUENTA DICHAS LIMITACIONES Y POSTERIORMENTE DENTRO DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN LAS UTILICE PARA FUNDAMENTAR LA DISMINUCIÓN EXORBITANTE DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

A nuestro juicio, se aplicó de manera incorrecta el "MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO" para el avalúo comercial del inmueble por parte de la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA prescrita en el artículo 1 de la Resolución 620 IGAC del 23 de septiembre de 2008, como se cita a continuación:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

[f empresalaregional](#) [@elcundinamarca](#) [@efrcundinamarca](#)

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.12

ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (Negrita y subrayado fuera del texto original)

Como se informó en líneas precedentes, la comparación fue realizada con predios de características diferentes en cuanto a ubicación estratégica del terreno, condiciones de expansión o desarrollo urbano, vías de acceso y condiciones de seguridad, entre otros.

(...)

Finalmente, es importante referenciar que en el párrafo único del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, "el avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial", sin sobrepasar el 100% del valor del inmueble.

De lo anterior, se podrían inferir las siguientes hipótesis, para guiar el estándar del avalúo, así:

- Si el avalúo catastral para el año 2022 del inmueble objeto de expropiación fue del 60% (\$613.497.000) del valor comercial, este último valor sería de mil millones veinte dos millones cuatrocientos noventa y cinco mil pesos (\$1.022.495.000).
- Si el avalúo catastral para el año 2022 del inmueble objeto de expropiación fuese del 100% (\$613.497.000) del valor comercial, este último valor sería de \$613.497.000.
- Si el avalúo catastral para el año 2022 del inmueble objeto de expropiación estuviese entre el 60% y el 100% del valor comercial, entonces el valor comercial oscilaría entre \$613.497.000 y \$1.022.495.000.

No obstante, lo anterior, el avalúo comercial contratado por mis prohijados, es el que se tendrá en cuenta en el presente recurso como valor para la reposición de la Resolución DT-843 del 13/03/2023.

CONSIDERACIONES FRENTE AL RECURSO

Una vez analizados los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente, procedemos a manifestar lo siguiente:

Expuestos los argumentos de la recurrente nos permitimos señalar que la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública posee una legislación específica la cual se encuentra determinada en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1170 de 2015 (compilatorio del Decreto 1420 de 1998), Resolución 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 898 de 2014 y Resolución 1044 de 2014, normas que establecen el marco normativo y las metodologías para la valoración de inmuebles que incluyen análisis de variables físicas, jurídicas, normativas y económicas, las cuales sustentan el encargo valuatorio realizado dentro del cual existe la necesidad de realizar un análisis detallado de la condición normativa del predio conforme lo establece el Plan de Ordenamiento de Mosquera.

En el presente caso el avalúo comercial, tuvo en consideración las condiciones físicas, normativas y jurídicas del predio y atendió el mercado inmobiliario de bienes similares, con lo cual se garantizó el reconocimiento del valor comercial,



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-18, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (50)(1) 7451962

Empesaferearegional @efrcundinamarca @efrcundinamarca

<https://www.eft-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN”

Hoja No.13

entendiendo por tal, a voces del artículo 2.2.2.3.2 del Decreto Nacional 1170 de 2015, “el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde en comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”.

En lo que respecta al avalúo catastral determinado para el cobro del impuesto predial, es preciso señalar, que este tiene un objetivo y metodología que difiere de la empleada para la elaboración del avalúo comercial, pues mientras el primero se desarrolla por medio técnica de valoración masiva por medio de zonas económicas homogéneas físicas y geoeconómicas el segundo es elaborado de manera puntual y corresponde a la realidad del momento del mercado inmobiliario por lo que no resultan correcto realizar la comparación de los dos tipos de avalúo.

Es pertinente advertir que el avalúo catastral que posee el inmueble es el resultado de un proceso de autoavalúo realizado por los propietarios del inmueble, quienes manifestaron a la administración su deseo de tributar por un valor superior al registrado en las bases de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en los términos del artículo 13 de la Ley 14 de 1983, tal como se evidencia del oficio 2252015ER10337 del 24 de junio de 2013, aportado por el recurrente.




Respecto del avalúo comercial elaborado en el año 2015 habrá de señalarse en primera instancia que este no resulta comprable con el avalúo que en la actualidad se adelanta para el proceso de adquisición toda vez que no fue elaborado de conformidad con la normatividad que rige el procedimiento de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública o por lo menos esto no se evidencia de su contenido, lo anterior sin perjuicio de que se trata de un informe técnico cuya vigencia se encuentra vencida, motivo por el cual no resulta punto de referencia para controvertir el análisis realizado por la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca para el trámite de adquisición del inmueble.

Respecto a la norma urbanística consideramos pertinente señalar que el predio se encuentra dentro del suelo de expansión urbana, pues si bien se encuentra dentro del ámbito de influencia de un plan parcial aprobado, este tan solo hace referencia a que el predio hace parte de un grupo de predios con construcciones permanentes dentro del suelo de expansión urbana, ubicados sobre las áreas de afectación del poliducto, línea férrea, troncal de occidente, red matriz de acueducto, sin conferirle ningún tipo de tratamiento diferente, evidenciado así que la norma no le confiere usos ni edificabilidad.

No obstante tal situación y con el fin de dar claridad respecto a la aplicación de la norma, la Secretaría de Planeación de Funza emitió la Circular 01 de 2022, amparada en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, según la cual por haberse levantado la edificación antes de la fecha de adopción del plan parcial (septiembre 24 de 2004), se mantienen sus condiciones de uso y edificabilidad existentes.



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (50)(1) 7451962

 empresaferraregional  @efrcundinamarca  @efrcundinamarca

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.14

Ahora bien, el área requerida para el desarrollo del proyecto REGIOTRAM no afecta las áreas actualmente edificadas y por lo tanto, corresponde a una fracción de terreno no desarrollada por lo que sus usos para la fecha de adopción del plan parcial no correspondían a usos de carácter urbano y bajo la reglamentación urbanística no es susceptible de obtener licencia de urbanismo y/o construcción.

En tal medida, la fracción de terreno será analizada bajo la óptica de suelo de expansión urbana y en términos del artículo 29 del Decreto 2181 de 2006 complicado en el Decreto 1077 de 2015 (ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.6), dado que el decreto de plan parcial no lo incorpora con usos urbanos, siendo los usos permitidos los agrícolas y forestales.

Igualmente, atendiendo que los predios en estudio se localizan en suelo de protección de infraestructura (servidumbre de poliducto y áreas de retiro de la Troncal de Occidente y Corredor Férreo), el régimen de usos permitidos para estos predios es altamente comparable con los usos de suelo rural permitidos en el municipio".

Es por ello que, como conclusión de lo esbozado, la normatividad urbanística aplicable al predio en estudio, se encuentra de conformidad con lo determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos (plan parcial), no existiendo inconsistencias de ningún tipo en las conclusiones presentadas.




Respecto al lucro Cesante habrá de señalarse que nunca se aportó a la entidad documentos contables facturas o declaraciones tributarias que permitieran determinar la existencia de un perjuicio que se genere con ocasión del proceso de adquisición del inmueble para el proyecto Regiotram de Occidente, situación que se hace evidente tampoco es calculada por el avalúo elaborado en 2023 por los recurrentes y aportado para la presente instancia administrativa.

Ahora bien, respecto al informe técnico de avalúo elaborado por el perito WILSON ANDRES PULGARIN GAVIRIA, consideramos pertinente señalar que este no fue elaborado en el marco de la Ley 1682 de 2013, modificada por las leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018, así como de las Resoluciones 898 de 2014 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, normas que rigen el procedimiento de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública para infraestructura de transporte, tal como se evidencia de la simple lectura del informe técnico, particularmente de su numeral 1.8.

En el mismo sentido, se considera necesario señalar que no se hace un análisis profundo de la norma del suelo ni se tiene en cuenta el contenido de la Circular 01 de 2022 para su análisis, motivo por el cual no se tiene claridad respecto a la norma de uso aplicable para el inmueble objeto de estudio.



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

 empresaferraregional  @elcundinamarca  @elcundinamarca

<https://www.eft-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.**(DT 880)*****"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"***

Hoja No.15

Así mismo, señala el evaluador que empleó para su ejercicio el método de comparación o de mercado, el cual busca establecer el valor comercial de inmueble a partir de ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo, lo cual no resulta acertado si se considera que se avalúo tomando en consideración inmuebles con vocación de vivienda campestre, castigando el valor obtenido en un porcentaje del 50 %, para en sus palabras hallar el valor adecuado, situación que hace evidente que no se trata de bienes ni comparables ni semejantes toda vez que al tratarse de un terreno en suelo de expansión no desarrollado por un plan parcial su uso debe ser comparado con el del suelo rural agropecuario.

Respecto a esta consideración que realiza el recurrente habrá de señalarse que el daño derivado de la expropiación no es aquel del que trata el artículo 90 de la Constitución Nacional, toda vez que la fuente se encuentra ubicada en el artículo 58 del texto constitucional, en donde se impone la obligación al particular de soportar la carga de la expropiación.

En tales circunstancias, habrá de señalarse que existe una profunda diferencia respecto de la responsabilidad por daño antijurídico que pretende soportar el recurrente, la cual se genera cuando el privado se encuentra ante un perjuicio que no está obligado a soportar, lo cual no acontece con la expropiación, pues ha de tenerse en cuenta que esta está fundamentada por motivos de utilidad pública e interés social que resultan superiores al derecho de propiedad y le imponen por ende la obligación de soportar la carga impuesta.

En tales circunstancias, la Empresa Férrea Regional, no ha hecho otra cosa que seguir los procedimientos que señala ordenamiento legal colombiano, en cuanto a adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública y particularmente en lo relativo a expropiación por vía administrativa sin que le sea dable, por ende, hablar de daño antijurídico.

En tales términos, se evidencia que el avalúo realizado por la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca se encuentra debidamente fundamentado de conformidad a la normativa correspondiente a la materia y en razón a la realidad física y jurídica del inmueble




En consecuencia, no resulta procedente dar trámite a las solicitudes realizadas en el recurso objeto de pronunciamiento y se procederá a confirmar el contenido de la Resolución DT-843 del 13 de marzo de 2023.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. -- Negar por improcedente la solicitud de recurrente de reponer la Resolución 843 del 13 marzo de 2023.



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

 empresaferraregional  @efrcundinamarca  @efrcundinamarca

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

RESOLUCIÓN No.**(DT 880)****"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"**

Hoja No.16

ARTÍCULO SEGUNDO-.CONFIRMAR el contenido de la Resolución de Expropiación Administrativa DT-843 del 13 de marzo de 2023 respecto del inmueble – denominado SAN LUIS LOTE 3 del municipio de FUNZA identificado con la cédula catastral número 25286000000000071287000000000 y matrícula inmobiliaria número 50C-1482457, con un área de terreno de 316.08M2, así como las mejoras en ellas incluidas, conforme la ficha predial PRG-37 del municipio de Funza notificada en debida forma de conformidad a lo señalado por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO-. Notifíquese la presente resolución MARGARITA RIVERA MONCADA, identificada con la Cédula de Ciudadanía 20.291.163 y/o sus HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y LUIS ARMANDO RIVERA MONCADA, identificado con la Cédula de Ciudadanía 79.122.698 de conformidad a lo señalado en el Código de Procedimiento Administrativo, haciéndole saber que contra la misma no procede recurso alguno y queda agotada la actuación según lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C.



OSCAR GERARDO CIFUENTES CORREA
Director Técnico
EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.

Proyectó: Carlos Andrés Bonilla - Grupo de Predios de Empresa Férrea Regional S.A.- EFR

Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo - Grupo de Predios de Empresa Férrea Regional S.A.- EFR



Av. Calle 26 # 57-83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

✉ empresaferreregional ✉ @efrcundinamarca ✉ @efrcundinamarca
<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>



RESOLUCIÓN No.

(DT 880)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.17

_____ de de
En la fecha se notificó(aron) personalmente de la resolución por la cual se resuelve un recurso de reposición respecto de la Resolución por la cual se ordena la expropiación por vía administrativa de un zona e un inmueble, contra la cual no procede recurso alguno por encontrarse agotada la vía gubernativa

Nombre	Documento de Identidad (Escriba número y lugar de expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaría, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

El Notificador,

Nombre:
C.C.
T.P.



