

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA  
SECCIÓN TERCERA – SUBSECCIÓN “C”

Magistrado Ponente: FERNANDO IREGUI CAMELO

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

REPARACIÓN DIRECTA

<b>Radicado:</b>	25000232600020080035201
<b>Actor:</b>	FIDEICOMISO CARBOQUÍMICA - FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. – FIDUAGRARIA - CARBOQUÍMICA S.A. –
<b>Demandado:</b>	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ S.A. ESP EAAB – INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
<b>Tema:</b>	DAÑOS CAUSADOS CON LA IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO SOBRE UN PREDIO, SUSTENTADA INICIALMENTE EN UN ACTO ADMINISTRATIVO QUE FUE REVOCADO DIRECTAMENTE – OCUPACIÓN PERMANENTE
<b>Sentencia N°:</b>	SC03 – 0321 - 2871
<b>Instancia:</b>	PRIMERA
<b>Sistema:</b>	ESCRITURAL

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Surtido el trámite de ley, sin observar causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a dictar sentencia en el proceso ordinario iniciado por la FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. – FIDUAGRARIA, Y CARBOQUIMICA S.A., en contra de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ y el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, en ejercicio del medio de control de reparación directa, por la ocupación de hecho del predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, con ocasión de la servidumbre impuesta a dicho predio.

II. ANTECEDENTES

2.1. Pretensiones

En la demanda presentada el 17 de julio de 2008, las demandantes solicitaron:

*“PRIMERA. Que se reconozca que sobre el predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, sobre el cual tiene derechos fiduciarios CARBOQUÍMICA S.A., con ocasión del FIDEICOMISO CARBOQUIMICA – FIDUIFI, y cuyo propietario es FIDUAGRARIA, fue impuesta de facto una servidumbre de acueducto.*

*SEGUNDA. Que se reconozca que, para efectos de la imposición de la servidumbre, el inmueble en cita fue ocupado temporalmente.*

*TERCERA. Que con base en lo anterior, el IDU y la EAAB, reconozcan a mis poderdantes el monto de la indemnización a la cual tienen derecho, como consecuencia del gravamen impuesto, para lo cual solicito se tenga en cuenta el más reciente avalúo elaborado por la firma AVALÚOS NACIONALES S.A., de fecha mayo de 2008, cuyo valor es la suma de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS PESOS (\$2.699.079.300).*

*CUARTA. Que con base en lo anterior, el IDU y la E.A.A.B., reconozcan a mis poderdante el monto de la indemnización a la cual tienen derecho, como consecuencia de los perjuicios generados con la ocupación de hecho para la imposición de la servidumbre, para lo cual solicito se tenga en cuenta el más reciente avalúo elaborado por la firma AVALÚOS NACIONALES S.A., del mes de mayo, del año en curso, cuyo valor consiste en la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$800.873.486)”*

## **2.2. Hechos**

El resumen de los hechos expuestos por la parte demandante como sustento de las pretensiones, es el siguiente:

- El Instituto de Desarrollo Urbano contrató con el CONSORCIO TRANSMILENIO DEL SUR S.A., la adecuación de la Troncal NQS sector Sur – Sur al Sistema Transmilenio en Bogotá D.C., entre la Avenida Ciudad de Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha y la construcción de la estación de Cabecera y el Patio.

- En desarrollo de dichas obras, fue construido un colector de aguas lluvias y negras (sic), conductor al río Tunjuelo, en el predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur #72F – 50 de Bogotá, donde funciona CARBOQUÍMICA, quien tiene la calidad de fideicomitente dentro del contrato de fiducia en garantía suscrito entre ella y FIDUAGRARIA propietario del predio mencionado, por lo que se constituyó una servidumbre para estas partes.

- La contratación del proyecto de adecuación de la Troncal NQS, contempla dentro de su objeto la construcción de redes de acueducto y alcantarillado, en los términos técnicos previamente aprobados por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ.

- La indemnización derivada de la servidumbre impuesta al predio en mención, fue evadida por el IDU y la EAAB, porque se imputaban mutuamente la responsabilidad de su pago, hasta cuando el IDU presentó una oferta que desatendía la afectación a las demandantes.

- Sin llegar a un acuerdo en cuanto al monto de la indemnización por la servidumbre, en mayo de 2005, el IDU entregó la franja de terreno al concesionario responsable de adelantar las obras y, por ende, impuso de hecho la servidumbre, situación que fue informada a las demandantes mediante los oficios IDU – 066701-DTDP – 8000 e IDU – 066705 – DTDP – 8000 de 20 de mayo de 2005.

- La Sociedad CARBOQUÍMICA no se opuso a la ocupación del terreno, pero dejó constancia reiteradamente de su inconformidad con el acto administrativo y de que no renunciaba a la indemnización que legalmente le correspondía.

- En virtud de un convenio suscrito con la E.A.A.B., el IDU adujo ser la entidad competente para la imposición de la servidumbre, mediante comunicación IDU – 064378 – DTDP8000 dirigida a la FIDUAGRARIA.

- A través de comunicación IDU – 078892-DTDO-8000, dirigida a CARBOQUÍMICA, el Director Técnico de Predios del IDU informó que la entidad puso a disposición de la E.A.A.B. los documentos pertinentes para continuar con el trámite de constitución de la servidumbre, decisión refrendada mediante el Oficio IDU-081115-DTDP-8000.

- Mediante la Resolución No. 8427 de 16 de diciembre de 2005, el IDU impuso una servidumbre administrativa y tasó el valor de la indemnización en \$203.322.960, esta decisión fue impugnada por las demandantes, en cuanto el valor de la indemnización y la falta de competencia del IDU para proferirla. A través de la Resolución No. 1437 de 24 de marzo de 2006, el IDU revocó el acto administrativo, por carecer de competencia.

- Mediante el oficio S-2006-099673 de 15 de septiembre de 2006, la EAAB contestó a CARBOQUIMICA que la entidad competente para reconocer la servidumbre era el IDU.

- En el 2006, la firma AVALÚOS NACIONALES S.A. efectuó dos avalúos, uno por concepto de valoración de servidumbre por \$1.186.050.600, y el otro por concepto de generación de gastos e indemnizaciones por un monto de \$522.384.561.

- En reunión sostenida entre CARBOQUÍMICA y la Oficina de Gestión Social del IDU, fue informado que la EAAB proferiría el acto administrativo y el IDU suministraría los fondos con los cuales sería sufragada la indemnización.

- Inicialmente, el avalúo se había realizado sobre un área de 8.741,79 m2, según planos remitidos por el IDU; no obstante, en enero de 2007, con base en información extraoficial del IDU, el avalúo fue actualizado para un área de 9.065,60 m2, por valor de \$1.541.152.000 y el monto de la indemnización por \$792.070.011.

- El 30 de octubre y el 11 de diciembre 2007, CARBOQUIMICA radicó en el IDU copia de los avalúos.

- La Sociedad CARBOQUIMICA y la FIDUAGRARIA, como vocera del patrimonio autónomo, formularon solicitud de conciliación prejudicial el 14 de diciembre de 2006.

- El 16 de marzo de 2007 se llevó a cabo diligencia de conciliación en la Procuraduría Novena Judicial del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, en la que se aceptó la fórmula conciliatoria propuesta por el IDU, consistente en el pago de \$1.282.836.820, como pago total de la servidumbre y la indemnización.

- El 18 de julio de 2007, la Subsección B de la Sección Tercera del Tribunal Administrativo de Cundinamarca improbió la conciliación prejudicial, decisión confirmada por el Consejo de Estado.

- Para efectos de determinar el valor de la servidumbre y de los perjuicios, CARBOQUÍMICA S.A. llevó a cabo dos nuevos avalúos correspondientes a los números 11695 y 11696 de mayo de 2008, los cuales arrojaron un área superior (9.666,77); con base en el registro topográfico suministrado por el IDU, el valor de la servidumbre fue de \$2.699.079.300 y el monto por gastos e indemnización correspondió a \$800.273.486.

- Hasta la fecha de presentación de la demanda, no se había reconocido indemnización, con ocasión de la servidumbre impuesta en su predio y los perjuicios ocasionados por la ocupación de hecho.

### **2.3. De los argumentos de la parte actora**

El apoderado de la parte demandante considera que procede la reparación del daño por ocupación de hecho e imposición de servidumbre administrativa.

Alegó que la servidumbre impuesta desconoció los derechos a la propiedad y los derechos adquiridos, consagrados en el artículo 58 de la Constitución Política, porque no medió acto administrativo, ni indemnización por el gravamen impuesto.

Destacó que el IDU carecía de competencia para imponer la servidumbre, por lo que se vio obligado a revocar el acto administrativo mediante el cual había procedido en tal sentido; sin embargo, mantuvo el gravamen sin legalizarlo, desconociendo lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 142 de 1994, puesto que no ha reconocido y pagado indemnización a las demandantes.

Argumentó que, aunque la servidumbre es subterránea, ha impedido la construcción sobre el terreno afectado. La afectación es total, porque el terreno es inutilizable para efectos distintos a la servidumbre; a su vez, tiene impacto sobre el predio general, porque limita su desarrollo y posibilidades de expansión en un 10%, en este sentido, la proximidad de la servidumbre y su uso determina limitaciones para la ejecución de obras tales como accesos, áreas de almacenaje, y franjas de aislamiento.

Señaló que el primer avalúo hecho por el IDU desconocía la realidad y no tenía soporte; por el contrario, los avalúos posteriores realizados por petición de las demandantes tuvieron en cuenta el valor real del terreno y la valorización.

Sostuvo que la decisión de improbar la fórmula de arreglo a la que llegaron con el IDU desconoció el sacrificio de las partes a la totalidad del valor indemnizatorio al que tenían derecho, y desestimó los avalúos de calidad y precisión que soportaban el acuerdo.

En cuanto al criterio para determinar el monto de la indemnización de perjuicios por imposición de servidumbre, trajo a colación un antecedente del Tribunal Superior de 21 de mayo de 2007, conforme al cual *“...en materia de indemnización de perjuicios causados por la imposición de un servidumbre lo que interesa es determinar el valor comercial, que es el real, de la zona afectada y la disminución de ese valor real por la afectación a la vez que la pérdida del valor integral del inmueble por virtud de la misma. Dicho de otra manera, lo que ha de cuantificarse es la depreciación de la zona de la servidumbre y del resto del inmueble, para así concluir en el perjuicio real y objetivo que padece su propietario”*.

Finalmente, puso de presente que la demanda estaba dirigida al IDU porque fue la entidad que ocupó de hecho el terreno e impuso la servidumbre administrativa,

y a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, debido a que era la competente para imponer la servidumbre y reconocer la indemnización correspondiente.

## **2.4. Admisión y notificación de la demanda**

- Mediante acta individual de reparto de 18 de julio de 2008, le correspondió conocer la controversia al Magistrado Juan Carlos Garzón Martínez, que a través de auto de 21 de agosto de 2008 inadmitió la demanda, para que la parte demandante aclarara la estimación razonada de la cuantía. Luego, mediante auto de 20 de noviembre de 2008, la demanda fue admitida y la notificación se surtió a la parte demandada el 10 y 13 de febrero de 2009<sup>1</sup>.

## **2.5. Contestación de la demanda**

### **2.5.1. Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.**

A través del escrito visible de folios 79 a 88 del cuaderno principal, el apoderado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. contestó la demanda oportunamente y se opuso a las pretensiones de los demandantes.

Señaló que no le constaban la mayoría de los hechos de la demanda, por lo que debían probarse; sin embargo, precisó lo siguiente:

- Existió el Convenio Interadministrativo de Cooperación No. 51 de 1999, celebrado entre la EAAB y el IDU que únicamente comprendía una relación contractual entre dichas entidades, no se refería a la compensación de valores o legalización de predios de particulares, necesarios para adelantar obras por alguna de las dos partes, y tenía una duración de 5 años contados desde la fecha de suscripción, 11 de noviembre de 1999, estipulación que no fue objeto de modificación, por lo cual estuvo vigente hasta el 10 de noviembre de 2004.
- Las comunicaciones enviadas por el IDU a FIDUAGRARIA informándole la necesidad de adelantar los trabajos correspondientes a la construcción de los colectores de agua ALL y AN provenientes de la Estación de Cabecera y Patios de la Troncal NQS, tienen fecha de 11 y 20 de mayo de 2005, es decir, 6 meses después de la culminación del Convenio Interadministrativo No 051 de 1999.
- La EAAB siempre ha mantenido la posición en cuanto a que no le corresponde legalizar una servidumbre que es responsabilidad del IDU, porque corresponde a instalación de redes propias de su proyecto, y así lo informó a la Directora Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano el 7 de septiembre de 2006.
- A través de la Zona 5 de la Dirección de Servicio de Acueducto y Alcantarillado fue aprobado el Proyecto No. 6561 de redes de alcantarillado pluvial y sanitaria para el predio Portal y Patio el apogeo, con el objeto de velar porque las obras de acueducto y alcantarillado de particulares cumplan

---

<sup>1</sup> Folios 22, 25 y 26, 30 y 31, cuaderno 1 principal

con los requisitos técnicos, pero ello no quiere decir que deba asumir la carga exclusiva del IDU.

Con base en las circunstancias expuestas, el apoderado de la EAAB - ESP propuso las excepciones de (i) falta de legitimación en la causa por pasiva, porque la eventual responsabilidad estaría en cabeza del IDU; (ii) Inexistencia de la obligación por el hecho de un tercero, en este caso del IDU; y (iii) falta de relación de causalidad, porque no construyó obra alguna sobre el predio de los demandantes.

De otra parte, propuso la excepción de caducidad, debido a que los hechos ocurrieron en mayo de 2005, pero la demanda le fue notificada el 10 de febrero de 2009, por lo que no operó la interrupción de la caducidad en los términos del artículo 90 del Código de Procedimiento Civil, de manera que transcurrieron más de 2 años desde la ocurrencia de los hechos por los que la parte demandante exige la reparación.

### **2.5.2. Instituto de Desarrollo Urbano**

El apoderado del Instituto de Desarrollo Urbano se opuso a las pretensiones de la demanda y en cuanto a su sustento fáctico señaló lo siguiente:

- El IDU no ha evadido su responsabilidad frente a la utilización de la franja de terreno de las demandantes, pues emitió resolución para la imposición de servidumbre administrativa, luego revocada, y aceptó una fórmula de arreglo improbada en sede judicial.

- No existen discrepancias entre el IDU y la EAAB, para la primera Entidad está claro que la EAAB es la autoridad que determina y conceptúa sobre la obra pública del colector de aguas lluvias y negras, la cual debe administrar luego de indemnizar. De modo que la imposición y posterior revocatoria de la servidumbre administrativa siguió las instrucciones de la EAAB, señaladas en el Oficio S-2005-0986620 de 5 de agosto de 2005.

Propuso las excepciones de:

- i. Caducidad de la acción de reparación directa, porque los hechos ocurrieron el 20 de mayo de 2005, cuando el Director Técnico de Predios del IDU entregó la franja de terreno al concesionario ejecutor de la obra, la solicitud de conciliación extrajudicial fue presentada el 14 de diciembre de 2006 y la demanda fue radicada el 18 de julio de 2008. Aun señalando que el término de caducidad debía contarse desde la fecha de terminación de la obra, 12 de enero de 2006, habría operado la caducidad.
- ii. Ausencia de responsabilidad por parte del IDU, porque el IDU profirió resolución de imposición de servidumbre administrativo y aceptó fórmula de arreglo conciliatorio, que por razones ajenas a su voluntad no quedaron en firme, de ahí, que no ha intentado evadir su responsabilidad.
- iii. Lesividad en el patrimonio del IDU, puesto que en la demanda se pretende el reconocimiento y pago de una suma superior a la que fue pactada en sede conciliación, a través de un acuerdo improbado por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca y el Consejo de Estado, por

considerar que generaría un detrimento al patrimonio público. Luego entonces, no podría accederse a las pretensiones fundadas en las mismas pruebas presentadas para la aprobación de la conciliación.

- iv. Ineficacia del avalúo presentado con la demanda, porque fue realizado por la misma firma que en instancia de conciliación prejudicial practicó el avalúo sobre el bien objeto de discusión, contiene aspectos confusos, por la variación injustificada entre los avalúos practicados a dicho bien; carece de análisis y estadísticas a partir de las cuales deducir que está basado en el método de mercado, según lo dispone la Resolución 762 de 1998 (luego Resolución 620 de 2008); y está equivocado en cuanto a que la servidumbre corresponde a un porcentaje del valor comercial del inmueble, cuando esa forma de cálculo no está reglamentada, ni definida como una metodología de las normas colombianas.

De otra parte, no hay limitación al uso del suelo, la red de alcantarillado pasa por el subsuelo y el suelo queda libre para el uso y goce, particularmente para las actividades propias de la destinación del inmueble. En este caso, la red fue ubicada sobre un lindero que conecta con los accesos al inmueble, costado que desde antes de la intervención estaba restringido para generar construcciones.

Debía probarse el grado de deterioro del valor de inmueble; por el contrario, (i) fue de conocimiento para el demandante, los contratistas, la interventoría y el IDU que el área de intervención no contaba con construcciones, ni elementos esenciales que limitaran el debido desarrollo de la industria, y (ii) al momento de iniciar el proceso de legalización de la industria, ya sea a través de regularización o de desarrollo nuevo, el Decreto 327 de 2007 determina un aislamiento contra predios vecinos.

### **2.5.3. Colseguros S.A. (Ahora Allianz Seguros S.A.)<sup>2</sup>**

Mediante auto de 18 de junio de 2009, fue aceptado el llamamiento en garantía realizado por el IDU a Colseguros S.A., con respaldo en las pólizas de responsabilidad extracontractual constituidas por dicha Aseguradora con el IDU, otorgándosele el término de 5 días para intervenir en el proceso<sup>3</sup>.

Los argumentos de defensa se resumen en la forma que sigue:

- i. Los perjuicios patrimoniales reclamados son inexistentes o fueron sobreestimados, porque la parte demandante solicita un rubro indemnizatorio por el gravamen impuesto sobre el predio, y otro por la ocupación sobre el predio gravado, es decir, un doble pago del segundo, porque está comprendido en el primer rubro. A su vez, fue improbada la conciliación extrajudicial, al considerarse que el reconocimiento de un 75% del valor del inmueble por concepto de indemnización era lesivo para el patrimonio público.
- ii. Caducidad, porque transcurrieron más de dos años desde el momento en que se produjeron los hechos, hasta que se interrumpió el término para la interposición oportuna de la demanda.

<sup>2</sup> Folios 63 a 81, cuaderno 4

<sup>3</sup> Folios 164 a 166, cuaderno 1 principal

- iii. Ausencia de cobertura de la póliza No. 200300556, por tratarse de un acto no asegurable, en los términos de los artículos 1054 y 1055 del Código de Comercio, porque la ocupación del inmueble fue un acto voluntario y potestativo del IDU, así como la imposición de una servidumbre a través de un acto administrativo.
- iv. Ausencia de cobertura de la póliza de seguros, porque por disposición de las partes del contrato de seguro, el riesgo se encuentra excluido de cobertura, porque todo perjuicio que se haya producido por culpa grave, dolo, deshonestidad o mala fe de los tomadores, asegurados o beneficiarios, quedó por fuera de la cobertura de la póliza, según estipulan las exclusiones señaladas en la condición segunda de las condiciones generales.
- v. Ausencia de cobertura de la póliza, por cuanto los hechos que configurarían el presunto siniestro acaecieron por fuera de la vigencia de la póliza. De tenerse por probado el siniestro, habría acaecido con la segunda resolución expedida por el IDU el 24 de marzo de 2006, fecha en la cual ya había expirado la póliza de seguros, cuya vigencia se extendió hasta el 30 de mayo de 2005.
- vi. Prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguro, porque el término debe atender lo dispuesto en el artículo 1131 del Código de Comercio, de modo que el plazo de dos años debe contarse desde la fecha en que las demandantes presentaron la impugnación en contra de la Resolución 8427 del 16 de diciembre de 2005.
- vii. La responsabilidad de la aseguradora se encuentra limitada al valor de la suma asegurada, según lo establece el artículo 1079 del Código de Comercio, que en este caso corresponde a \$2.500.000.000.
- viii. Existencia de deducible, pactado en la póliza de seguros en un 10% de la pérdida, mínimo a 5 SMLMV.

#### **2.5.4. Compañía de Seguros La Previsora S.A.<sup>4</sup>**

Mediante auto de 18 de junio de 2009, fue aceptado el llamamiento en garantía realizado por el IDU a la Compañía de Seguros La Previsora S.A, con respaldo en las pólizas de responsabilidad extracontractual constituidas por dicha Aseguradora con el IDU, otorgándosele el término de 5 días para intervenir en el proceso<sup>5</sup>.

El apoderado de la Compañía de Seguros La Previsora S.A propuso las siguientes excepciones:

- Caducidad, porque el daño por ocupación del terreno tuvo lugar el 20 de mayo de 2005, de ahí que el término de caducidad vencía el 20 de mayo de 2007. Señaló que aun considerando que el término debía contarse desde la fecha de terminación de las obras, 12 de enero de 2006, habría operado la caducidad de la acción.

<sup>4</sup> Folios 53 a 62, cuaderno 4.

<sup>5</sup> Folios 164 a 166, cuaderno 1 principal



- Compensación parcial o total, frente a la valoración que hayan podido obtener los predios por las obras adelantadas por el IDU.
- Mala fe de la entidad demandante, teniendo en cuenta las providencias judiciales mediante las cuales el Tribunal Administrativo de Cundinamarca y el Consejo de Estado improbaron una conciliación extrajudicial por las mismas pretensiones, y dado que en este proceso la suma exigida es superior.

En cuanto al llamamiento en garantía, alegó lo siguiente:

- Prescripción, en tanto que la cobertura del seguro iniciaba desde la fecha de expedición de la póliza, 1° de julio de 2005, y la ocupación del inmueble ocurrió el 20 de mayo de 2005.
- Inexistencia de cobertura, de acuerdo con el artículo 1057 del Código de Comercio, y teniendo en cuenta la vigencia de la póliza de seguro.
- Límites a la cobertura, porque la obligación de La Previsora S.A. se encuentra limitada al valor asegurado pactado en la póliza, sometido al agotamiento que pueda provenir del pago de siniestros anteriores.
- Inexistencia de cobertura para responsabilidad derivada de contratos o convenios administrativos, porque es un concepto no comprendido en los amparos otorgados.
- Aplicación del deducible pactado en un porcentaje del 12%.
- Coexistencia de seguros, porque al proceso fue vinculada la Aseguradora COLSEGUROS S.A., de modo que procede la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1092 del C. de Co.

## **2.6. Etapa probatoria y alegatos de conclusión.**

- Mediante auto de 3 de diciembre de 2009, se dispuso la apertura de la etapa probatoria de acuerdo, con el decreto de pruebas documentales, testimoniales y periciales, providencia adicionada el 28 de enero de 2010<sup>6</sup>.
- Continuó el impulso del recaudo probatorio, con la práctica de un dictamen pericial, la contradicción al mismo, en contexto de la cual se formularon objeciones graves, para lo cual fue decretado un nuevo dictamen.
- Mediante auto de 26 de julio de 2012, la Magistrada Corina Duque Ayala de la Sección Tercera en descongestión avocó conocimiento del proceso y continuó con el impulso de la etapa probatoria<sup>7</sup>.
- A través de auto de 11 de julio de 2018 fueron resueltos recursos de reposición interpuestos durante el trámite de contradicción del dictamen pericial<sup>8</sup>.
- Mediante auto de 7 de febrero de 2020, el Magistrado Ponente corrió traslado para alegar de conclusión y al Ministerio Público para que emitiera concepto<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> Folios 204 a 207 y 235, cuaderno 1

<sup>7</sup> Folio 364, cuaderno 1

<sup>8</sup> Folios 575 a 579, cuaderno 1

<sup>9</sup> Folio 587, cuaderno 1

### III. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

#### 3.1. Parte demandante<sup>10</sup>

La apoderada de las demandantes señaló que está demostrado el daño antijurídico, representado en la construcción de un colector de aguas lluvias y negras (sic) que conduce al río Tunjuelo en predio de titularidad del Fideicomiso CARBOQUIMICA – FIDUIFI, cuya vocera y administradora es la Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A., lo cual condujo a la imposición de facto de una servidumbre que a la fecha no ha sido objeto de indemnización.

Destacó que la declaración rendida por el representante legal de la sociedad CARBOQUIMICA S.A. fue clara en cuanto a las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos y el grado de responsabilidad de las demandadas, así como la caracterización del daño como una ocupación permanente, al imponerse una servidumbre de facto sin reconocimiento indemnizatorio, en contravía de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 142 de 1994.

Alegó que la obra produjo una afectación total del potencial desarrollo del predio, puesto que no resulta viable técnica y materialmente su desarrollo y potencial constructivo, según quedó probado en los avalúos presentados y las pruebas periciales practicadas en el proceso.

#### 3.2. Instituto de Desarrollo Urbano<sup>11</sup>

En oportunidad para presentar alegatos de conclusión, el apoderado del Instituto de Desarrollo Urbano reiteró los argumentos esgrimidos en la contestación de la demanda, en cuanto a la caducidad de la acción; la inexistencia de un daño cierto y antijurídico, porque la obra pública no afectó en forma importante el devenir económico de las demandantes.

Sostuvo que la parte demandante no probó los elementos de la responsabilidad extracontractual del Estado y, particularmente, calificó como ineficaz la prueba pericial practicada en el proceso, y como cuestionable el dictamen pericial recibido en el trámite de las objeciones graves.

#### 3.3. Allianz Seguros S.A. (Antes Colseguros S.A.)

Las alegaciones finales de Allianz Seguros S.A. reiteraron lo expuesto en la contestación de la demanda.

Frente al argumento de que los perjuicios patrimoniales reclamados son inexistentes o fueron sobreestimados, señaló que, en primer término, la construcción objeto de la servidumbre es subterránea y no impide la utilización uso de la franja de terreno en que se ubica. Agregó que los avalúos que reposan en el expediente fijaron el valor de la servidumbre en el 100% del valor comercial del inmueble, cuando en decisiones del Tribunal Administrativo de Cundinamarca y del Consejo de Estado, se tuvo como desproporcionado y lesivo del patrimonio público, el avalúo de la servidumbre sobre el 75% del valor del inmueble, además,

---

<sup>10</sup> Folios 605 a 617, cuaderno 6

<sup>11</sup> Folios 588 a 591

dichos avalúos no establecieron el porcentaje de depreciación de la zona por la imposición del gravamen.

### **3.4. Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.<sup>12</sup>**

El apoderado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. reiteró los argumentos presentados en la contestación de la demanda, relativos a la caducidad de la acción, la falta de legitimación en la causa por pasiva, la falta de nexo causal y la inexistencia de la obligación a cargo de su representada por el hecho de un tercero.

Destacó que son hechos probados en el proceso, que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. nunca aceptó, ni se hizo cargo de la servidumbre sobre el predio de las demandantes, como tampoco requería de las obras que el IDU pretendía realizar en dicho inmueble, para lo cual puso de presente las comunicaciones enviadas por la entidad al IDU donde dejaba sentada su posición.

Asimismo, señaló que no está probada una afectación real al predio, por la utilización de parte del terreno para las obras de interés público. En este sentido, agregó que solicitó la aclaración y complementación del dictamen pericial, con el fin de establecer la real afectación supuestamente sufrida por las demandantes, así como para determinar claramente qué área de terreno era de utilidad pública por encontrarse en la ronda hidráulica.

### **3.5. La Previsora S.A. Compañía de Seguros**

El apoderado de la Previsora S.A. Compañía de Seguros alegó la indebida escogencia de la acción, puesto que las pretensiones relativas a la indemnización por el valor de la servidumbre impuesta de facto y al valor de los perjuicios causados con la ocupación temporal de hecho, parten de los actos administrativos emitidos por el IDU, mediante los cuales impuso una servidumbre administrativa y, posteriormente, la revocó por carecer de competencia y dado que el valor tasado no atendía a los valores del mercado, este último no podía emitirse sin consentimiento del titular, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, por lo cual debía acudir a la acción de nulidad y restablecimiento del derecho.

Sostuvo que no está probada la existencia de un daño antijurídico, al no demostrarse el área ocupada temporalmente, circunstancia consentida por las demandantes; además, destacó que el representante legal de una de las demandantes señaló que la destinación que se daba a dicha zona era la de protección ambiental y almacenamiento temporal de materiales, pero sin demostrar qué afectaciones causó la ocupación.

Adujo que el dictamen pericial que obra en el proceso es inconsistente, incompleto y fue objetado por todas las partes, por lo que no puede ser tenido en cuenta como la prueba de un daño resarcible.

Agregó que no hay lugar a acceder a las pretensiones en su contra en virtud del llamamiento en garantía, por los siguientes argumentos:

(i) Prescripción de la acción proveniente del contrato de seguro, debido a que para la fecha de presentación del llamamiento en garantía habían transcurrido más de los dos años establecidos en el artículo 1081 del Código de Comercio, según la

---

<sup>12</sup> Folios 599 a 604, cuaderno 6

interpretación armónica que debe hacerse con el artículo 1131 del Código de Comercio.

(ii) Delimitación contractual del riesgo, con sustento en el artículo 1056 del Código de Comercio y lo estipulado en la póliza base del llamamiento en garantía, que no incluye las conductas que no guarden relación con el amparo, tales como la expedición de la resolución que impuso la servidumbre administrativa. Así, el amparo de predios y operaciones no ampara los patrimoniales puros, causados con la actividad legítima de la administración.

(iii) Sujeción a las condiciones del contrato de seguro, por lo que podría estar obligada a indemnizar por reembolso al IDU, hasta un monto máximo del límite para el evento, menos el deducible pactado conforme a la póliza que forma parte del proceso y sin solidaridad alguna, sino como efecto del llamamiento en garantía basado en el contrato de seguro y siempre y cuando para la fecha del pago correspondiente no se haya agotado el valor asegurado con ocasión de otras reclamaciones que por el mismo amparo se llegaren a realizar ante la aseguradora, y ésta hubiese realizado el pago de la indemnización correspondiente, agotando en todo o en parte el valor asegurado por este amparo.

### **3.6. Concepto del Ministerio Público**

El Ministerio Público guardó silencio en oportunidad para presentar concepto.

## **IV. CONSIDERACIONES**

### **4.1. PRESUPUESTOS PROCESALES DE LA ACCIÓN**

#### **4.1.1. Jurisdicción y competencia**

El artículo 82 del Código Contencioso Administrativo consagra el criterio orgánico para establecer que la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo debe conocer de los litigios de las entidades públicas, por lo que basta verificar que la naturaleza de una de las partes sea pública, como lo son el Instituto de Desarrollo Urbano y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá S.A. E.S.P., para que se tramite la controversia ante esta jurisdicción.

Esta corporación es competente para conocer del asunto, por razón a su naturaleza y cuantía, conforme lo establece el numeral 6º del artículo 132 del Código Contencioso Administrativo.

A su vez, es competente por el factor territorial, determinado por el lugar de ocurrencia de los hechos, según lo dispone el literal f) del numeral segundo (2º) del artículo 134D del C.C.A.

#### **4.1.2. De la procedencia de la acción**

A través de la pretensión de reparación directa se busca que sean reparados todos los daños causados por una entidad estatal, esta acción encuentra su base jurídica en el artículo 90 de la Constitución Política, el cual establece que el estado deberá responder por el daño antijurídico que cause.

De conformidad con lo establecido en el artículo 86 del C.C.A, cualquier persona interesada podrá demandar directamente la reparación del daño cuando la causa sea un hecho, una omisión, una operación administrativa o la ocupación temporal

o permanente de inmueble por causa de trabajos públicos o por cualquier otro motivo.

En este caso, la parte demandante exige la reparación del daño causado con la imposición de servidumbre de alcantarillado, de parte del Instituto de Desarrollo Urbano. Si bien se menciona la existencia de un acto administrativo de imposición de la servidumbre, está demostrado que fue revocado directamente por dicho Instituto, de manera que no puede atarse el origen del daño a esta decisión administrativa, más aún cuando se expidió luego de la imposición material del gravamen.

#### **4.1.3. De la legitimación en la causa**

##### **4.1.3.1. Legitimación en la causa por activa**

Las demandantes pretenden la reparación del daño (i) por la imposición de una servidumbre sobre una franja del predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, que se traduce en una ocupación permanente de parte del inmueble y (ii) por la ocupación temporal para efectos de la imposición de la servidumbre.

La Sociedad CARBOQUIMICA S.A. acude en calidad de beneficiaria del FIDEICOMISO CARBOQUIMICA FIDUIFI del cual hace parte el predio ubicado en la Avenida Calle 57R sur No. 72F – 50; la FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. – FIDUAGRARIA S.A. es la vocera de este Fideicomiso, por lo que se advierte acreditada la legitimación en la causa por pasiva de las demandantes.

A su vez, en el expediente obran los siguientes documentos:

Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40419232, Lote 1 con área de 149.034,46 mts., conforme al cual fue adquirido por la Sociedad Fiduciaria Industrial S.A. FIDUIFI, por fiducia mercantil irrevocable de CARBOQUIMICA S.A., por Escritura 489 de 11 de febrero de 2000 de la Notaría Primera de Bogotá.

Así mismo, la anotación No. 8 de 18 de agosto de 2005, correspondiente a fusión, de Sociedad Fiduciaria Industrial S.A. FIDUIFI, a FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A.<sup>13</sup>.

##### **4.1.3.1. Legitimación en la causa por pasiva**

El Instituto de Desarrollo Urbano y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá están legitimados formalmente en la causa, porque contra ellos se dirigen las pretensiones de la demanda. La parte actora imputa la responsabilidad contractual contra el Instituto de Desarrollo Urbano porque fue la entidad que ocupó de hecho el terreno e impuso la servidumbre administrativa y contra la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá debido a que era la competente para imponer la servidumbre y reconocer la indemnización correspondiente.

La legitimación material en la causa es un aspecto que se examinará con el fondo de la controversia, por relacionarse con la definición de si las entidades demandadas a las que la parte actora atribuye el daño son las que deberían responder por su reparación.

<sup>13</sup> Folios 17 y 18, cuaderno 5.

De otra parte, las aseguradoras Allianz Seguros S.A. y la Previsora S.A. están vinculadas al proceso como llamadas en garantía de las entidades demandadas, por encontrarse demostrados los requisitos para que funjan como terceras, según lo decidido en providencias ejecutoriadas en este proceso.

#### 4.1.4. Caducidad

La acción de reparación directa puede interponerse en un término de dos años, contados a partir del día siguiente a la ocurrencia del hecho, omisión, operación administrativa u ocupación temporal o permanente causante del daño.

En primer término, las demandantes pretenden la reparación del daño (i) por la imposición de una servidumbre sobre una franja del predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, que se traduce en una ocupación permanente de parte del inmueble y (ii) por la ocupación temporal para efectos de la imposición de la servidumbre.

La jurisprudencia del H. Consejo de Estado ha señalado que cuando la fuente generadora del daño es la ocupación temporal o permanente de un inmueble por la construcción de una obra pública, el término de caducidad de la acción debe contarse desde el momento en que culmina la obra, debido a que hasta esa fecha se conoce la dimensión del daño. En este sentido, se pronunció la Alta Corporación, en la providencia que a continuación se cita:

*“Ahora bien, tratándose de la ocupación temporal o permanente de inmuebles, la Jurisprudencia reiterada de la Sección Tercera del Consejo de Estado ha sostenido que el inicio del término para intentar la acción de reparación directa coincide con el de la cesación de la ocupación temporal o desde cuando se terminó la obra en relación con la ocupación permanente; **solo en eventos muy especiales, como aquellos en los cuales la producción o manifestación del daño no coincide con el acaecimiento de la actuación que les da origen, la Sala ha considerado que el término para accionar no debe empezar a contarse desde cuando se produjo la actuación causante del daño sino desde que el afectado tuvo conocimiento del mismo**<sup>14,15</sup>*

En este caso, debe tenerse en cuenta que la parte demandante reclama la reparación del daño que alega sufrido con la servidumbre impuesta sobre el predio Carboquímica con la construcción de un colector de aguas lluvias y negras; pero también por la ocupación temporal mientras que se adelantaba esta obra. Frente a la ocupación temporal mientras se construía el colector de aguas lluvias y negras no cabe dudas que el término de caducidad debe contarse desde la culminación de dicha obra, el 12 de enero de 2006.

Ahora, la obra que representó una servidumbre de alcantarillado en el predio denominado Carboquímica culminó el 12 de enero de 2006<sup>16</sup>, sin embargo, para esa fecha se había expedido la Resolución No. 8427 de 16 de diciembre de 2005,

<sup>14</sup> Providencias de 11 de mayo de 2006, exp: 30.325; de 18 de julio de 2007, exp: 30.512 y de 9 de abril de 2008, exp. 33.834. M.P. Ramiro Saavedra Becerra, todas ellas reiteradas por esta Subsección, a través de sentencia de 11 de agosto de 2011, exp. 18.161; M.P. Dr. Mauricio Fajardo Gómez.

<sup>15</sup> Consejo de Estado, Sentencia de 24 de febrero de 2016, Rad. No. 25000-23-26-000-2003-00512-01(34214), M.P. MARTA NUBIA VELASQUEZ RICO

<sup>16</sup> Folios 127 a 129, cuaderno 1

mediante la cual el Instituto de Desarrollo Urbano impuso servidumbre legal y dispuso pagar, a título de indemnización, a favor del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CARBOQUIMICA – FIDUIFI SA, la suma de \$203.322.960<sup>17</sup>, de modo que para la fecha de culminación de la obra, el gravamen impuesto no se entendía como una situación de hecho, sino producto de un acto administrativo, por lo que las demandantes acudieron a los recursos previstos en la ley para atacar su presunción de legalidad.

Fue solo hasta la revocatoria directa de la Resolución No. 8427 de 2005 por falta de competencia, mediante la Resolución No. 1437 de **24 de marzo de 2006, notificada el 10 de abril de 2006**, que las demandantes conocieron el daño concerniente a la ocupación permanente por servidumbre de hecho, al no existir acto administrativo que respaldara el gravamen sobre el predio Carboquímica, en consecuencia, para ese momento la servidumbre representaba una ocupación de hecho de su propiedad<sup>18</sup>.

Entre el 10 de abril de 2006, fecha en que fue notificada la resolución que revocó el acto administrativo de imposición de la servidumbre, y el 14 de diciembre de 2006, fecha de radicación de la solicitud de conciliación extrajudicial, transcurrieron 8 meses y 3 días, de modo que restaban 1 año, 3 meses y 27 días para interponer la demanda oportunamente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 640 de 2001, la presentación de la solicitud de conciliación extrajudicial en derecho ante el conciliador suspende el término de prescripción o de caducidad, según el caso, hasta que se logre el acuerdo conciliatorio; hasta que el acta de conciliación se haya registrado en los casos en que este trámite sea exigido por la ley; hasta que se expidan las constancias a que se refiere el artículo 2o. dicha ley o hasta que se venza el término de tres (3) meses a que se refiere el artículo 20 de la misma norma, lo que ocurra primero.

Por su parte, el artículo 20 de la Ley 640 de 2001 dispone que la audiencia de conciliación extrajudicial en derecho deberá intentarse en el menor tiempo posible y, en todo caso, tendrá que surtirse dentro de los tres (3) meses siguientes a la presentación de la solicitud.

De este modo, la solicitud de conciliación extrajudicial se presentó el 14 de diciembre de 2006<sup>19</sup>, por lo que los tres meses para realizar la audiencia de conciliación extrajudicial vencían el 15 de marzo de 2007, pero la audiencia de conciliación se llevó a cabo el 16 de marzo de 2007. Prima facie, podría considerarse que para la fecha de la audiencia de conciliación extrajudicial ya no operaba la suspensión de la caducidad, sin embargo, no procede imponer la carga que correspondía a la Procuraduría General de la Nación de convocar a la audiencia de conciliación en el término señalado en el artículo 20 de la Ley 640 de 2001 a la parte demandante.

Además, en este caso la audiencia de conciliación fue celebrada el 16 de marzo de 2007 y las partes llegaron a un acuerdo, luego improbadamente por esta Jurisdicción, por lo que el término de caducidad se reanudaba al día siguiente hábil al de la ejecutoria de la providencia que no aprobó el acuerdo conciliatorio. Lo anterior, de

<sup>17</sup> Folios 26 a 33, cuaderno 5

<sup>18</sup> Folio 47, cuaderno 5

<sup>19</sup> Folios 106 a 111, cuaderno 5.

acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 37 de la Ley 640 de 2001, que textualmente establece:

**“PARAGRAFO 2o.** *Cuando se exija cumplir el requisito de procedibilidad en materia de lo contencioso administrativo, si el acuerdo conciliatorio es improbadado por el Juez o Magistrado, el término de caducidad suspendido por la presentación de la solicitud de conciliación se reanudará a partir del día siguiente hábil al de la ejecutoria de la providencia correspondiente”*

Ahora bien, aunque el párrafo del artículo 37 de la Ley 640 de 2001 no estaba vigente para el 16 de marzo de 2007, debido a que el artículo 42 transitorio de dicha ley dispuso que el capítulo X de esta Ley entraría en vigor gradualmente, atendiendo al número de conciliadores existentes en cada distrito judicial para cada área de jurisdicción, y en la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo únicamente vino a aplicarse a partir de la expedición de la Ley 1285 de 2009 y el Decreto 1716 de 2009, por solo lógica procede la aplicación de lo allí dispuesto, tal y como ha sido aceptado por el Consejo de Estado en la forma que a continuación se exponen:

*“Sobre dicho evento, es menester reiterar lo señalado por esta Subsección<sup>20</sup>, que si bien la Ley 446 de 1998 consideró que la suspensión de la caducidad se haría por máximo 60 días, y no contemplaba el evento en que esta fuese improbadada por el juez competente, la lógica implica que se interprete como posteriormente, mediante el párrafo 2 del artículo 37 de la ley 640 de 2001 se hizo, en el sentido que el término de caducidad suspendido por la presentación de la solicitud de conciliación se reanuda a partir del día siguiente hábil al de la ejecutoria de la providencia que improbo el respectivo acuerdo conciliatorio”<sup>21</sup>.*

A través de providencia de 31 de enero de 2008, la Sección Tercera del Consejo de Estado confirmó el auto de 18 de julio de 2007, quedando en firme la decisión de improbar la conciliación entre las demandantes y el IDU<sup>22</sup>.

Por lo anterior, el término de caducidad se reanudaba a partir de la fecha en que quedó en firme la improbación del acuerdo conciliatorio, el 31 de enero de 2008, cuando restaba 1 año, 3 meses y 27 días; como la demanda se interpuso el 17 de julio de 2008, tan solo 5 meses y 14 días después, se concluye que fue interpuesta oportunamente.

De igual modo, la Sala advierte que la pretensión relativa al reconocimiento de los perjuicios por la ocupación temporal mientras se construía el colector de aguas lluvias y negras fue presentada oportunamente, toda vez que la obra culminó el 12 de enero de 2006 y la solicitud de conciliación extrajudicial se presentó el 14 de diciembre de 2006, cuando habían transcurrido 11 meses y 2 días. En cuanto a la suspensión del término de caducidad esta operó hasta el 31 de enero de 2008, cuando quedó en firme la decisión que improbo el acuerdo conciliatorio, de modo que a partir de esa fecha restaba 1 año y 28 días para la interposición oportuna de la demanda, pero su radicación tuvo lugar el 17 de julio de 2008, tan solo 5 meses y 14 días después, es decir, se interpuso en término.

<sup>20</sup> Consejo de Estado. Auto del quince (15) de octubre de dos mil quince (2015). Radicación: 41001233100019960850601 (30098). Consejera Ponente: Olga Mérida Valle de De La Hoz.

<sup>21</sup> Consejo de Estado, 18 de mayo de dos mil 2017, C.P. Jaime Enrique Rodríguez Navas, Rad. No. 044261.

<sup>22</sup> Folios 130 a 139, cuaderno 1.



## 4.2. PROBLEMA JURÍDICO

Los problemas jurídicos que se extraen de los antecedentes expuestos son los siguientes:

- i. Si hay lugar a declarar administrativa y patrimonialmente responsable al Instituto de Desarrollo Urbano y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, por la ocupación y la imposición de servidumbre de alcantarillado sobre el predio ubicado en la Avenida Calle 57R sur No. 72F – 50, que hace parte del FIDEICOMISO CARBOQUIMICA - FIDUIFI, con ocasión de la construcción de una obra pública realizada para la adecuación de la Troncal NQS sector Sur – Sur al Sistema Transmilenio en Bogotá D.C., entre la Avenida Ciudad de Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha y la construcción de la estación de Cabecera y el Patio.
- ii. En caso afirmativo, a cuánto debe ascender la indemnización de perjuicios.
- iii. En caso de declarar la responsabilidad extracontractual de las demandadas, hay lugar a imponer de manera total o parcial la condena a las aseguradoras Allianz Seguros S.A. y la Previsora S.A., en calidad de llamadas en garantía.

## 4.3. TESIS

- i. Procede declarar la responsabilidad extracontractual y administrativa del Instituto de Desarrollo Urbano, por la ocupación permanente de una franja correspondiente al predio de propiedad del patrimonio autónomo de la fiducia mercantil Sociedad Fiduciaria Industrial S.A. FIDUIFI - CARBOQUIMICA S.A., ubicado en Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, con ocasión de la construcción de un colector de aguas lluvias y hervidas para el desagüe de las estaciones Cabecera y Patios de la Troncal NQS, obra pública a cargo del IDU.

La responsabilidad derivada de la ocupación permanente de inmuebles es objetiva, por lo cual, aunque la obra se haya realizado con el fin de satisfacer necesidades de interés general, el Instituto de Desarrollo Urbano no está eximido de reparar el daño causado.

Procede declarar probada la excepción de falta de legitimación material en la causa por pasiva de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, por advertirse que sus actuaciones no incidieron en la imposición de la servidumbre de hecho sobre el predio Carboquímica, en tanto que: (i) el colector de aguas lluvias y residuales hacía parte de una red local de alcantarillado propia de la obra pública adelantada por el IDU; (ii) No existir disposición legal o convenio que la obligara a construir la red local o legalizar la servidumbre para su construcción y (iii) Estar demostrado que el IDU solo se dirigió a ella para solicitar la imposición de la servidumbre luego de que había iniciado la obra que representa el gravamen, de manera que ni siquiera podría oponerse en su contra que no manifestó su falta de competencia con fines a que el IDU legalizara la servidumbre antes de proceder con la obra.

- ii. En cuanto a la indemnización, la Sala de Decisión encuentra que debe proferirse una condena en abstracto respecto del valor de la servidumbre, teniendo en cuenta que las pruebas aportadas no suministran el grado de convicción necesario, ni reúnen los requisitos de firmeza, claridad y fundamentación técnica para liquidar en concreto, en razón de la disparidad frente al área afectada con la servidumbre, las distintas estimaciones en los avalúos y dictámenes, y el error grave evidenciado en las experticias respecto a no ceñirse al objeto de evaluar la servidumbre.

No hay lugar a reconocer perjuicios distintos al valor de la servidumbre, por no demostrarse su ocurrencia.

- iii. Hay lugar a declarar imprósperos los llamamientos en garantía del IDU a las Aseguradoras Colseguros S.A. (Ahora Allianz Seguros S.A.) y La Previsora Compañía de Seguros S.A. y declarar probada la excepción de prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguros.
- iv. Finalmente, en cuanto a la condena en costas, no hay lugar a su imposición, al no estar demostrado que, en el trámite de proceso, la conducta del Instituto de Desarrollo Urbano haya sido temeraria o de mala fe, de conformidad con lo previsto en el artículo 171 del C.C.A., modificado por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998.

#### **4.4. Del título de imputación aplicable en casos en los que se debate la ocupación temporal o permanente de un inmueble.**

La ocupación de un inmueble por parte del Estado ocasiona a su propietario un daño que no está obligado a soportar, es decir, antijurídico, y que debe ser reparado patrimonialmente, por lo cual, no es menester verificar el incumplimiento de las obligaciones a su cargo o el cumplimiento tardío o inadecuado de las mismas; basta con acreditar la existencia de la ocupación, que ésta se realizó por sus agentes y que no existe ninguna causal eximente de responsabilidad que impida atribuirle el daño a la autoridad pública.

De lo expuesto, se colige que la responsabilidad por ocupación permanente de inmueble debe analizarse a través del título de imputación objetivo de daño especial, tal y como ha sido el criterio ampliamente reiterado por el H. Consejo de Estado, en providencias como las que a continuación se citan:

*“Acerca del régimen de responsabilidad aplicable, en casos en los que el daño antijurídico alegado por la parte actora provenga de una actuación legítima del Estado, la jurisprudencia de la Sala ha sido constante y coherente al considerar que el análisis de la procedencia de la declaratoria de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública se hará en términos de la figura del daño especial, en la medida en que dicha actuación ajustada al ordenamiento jurídico pudiere generar un rompimiento de la igualdad ante las cargas públicas que deben asumir los habitantes del territorio”<sup>23</sup>.*

*“Pues bien, en asuntos como éste, en los que el origen o la causa del daño deviene como consecuencia de la ocupación temporal o permanente de un inmueble por*

<sup>23</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sentencia de 29 de julio de 2015, C.P. Hernán Andrade Rincón, Rad. No.: 50001-23-31-000-2000-20211-01(33219)

*causa de trabajos públicos, o por cualquier otra causa, la jurisprudencia de esta Corporación ha sentado el criterio según el cual el régimen de responsabilidad aplicable es objetivo, lo que conlleva la declaratoria de responsabilidad cuando se acredite en el proceso que una parte o la totalidad de un inmueble fue ocupada temporal o permanentemente por la Administración o por particulares que actuaron autorizados por ella, pues tal situación denota un rompimiento en el equilibrio de las cargas públicas que no tienen por qué asumir los afectados<sup>24,25</sup>.*

#### **4.5. De la ocupación temporal o permanente.**

El artículo 58 de la Constitución Política consagra el derecho a la propiedad privada, en los siguientes términos:

*“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

*La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.*

*El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.*

*Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este 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, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio”.*

Este artículo trata del derecho patrimonial de dominio; respecto del cual deben garantizarse los elementos constitutivos de uso, goce y disposición; sin embargo, la Carta Política de 1991, con fundamento en la consagración del Estado Social de Derecho, limita el ejercicio del derecho a la propiedad, asignándole una función social, que, entre otros aspectos, implica que las potestades de uso, goce y disposición que el ordenamiento le reconoce al titular del derecho de propiedad, se vean afectadas o restringidas para satisfacer un bien público o un interés general<sup>26</sup>.

No obstante, la Constitución Política también señala que cuando por motivos de utilidad pública se requiera que el Estado pase a ser el propietario de un bien, puede procederse a su expropiación, siempre que medie indemnización previa, a través de los procedimientos establecidos en la ley para el efecto y con arreglo al debido proceso, por lo cual se concluye que debe adquirir el derecho de propiedad a través de la enajenación voluntaria o, si no es posible, de la expropiación.

<sup>24</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 4 de diciembre de 2006 (15.351).

<sup>25</sup> Consejo de Estado, sentencia de 28 de enero de 2015, C.P. Carlos Zambrano Barrera, Rad. No. 76001-23-31-000-2001-05187-01(34170).

<sup>26</sup> Sobre el tema de la función social de la propiedad privada a partir de la Constitución de 1991, véase la Sentencia C-595 de 1999, que declaró inexecutable la expresión “arbitrariamente” del artículo 669 del Código Civil, en el que se define el derecho de dominio o propiedad.

Cuando el Estado no acude a los mecanismos señalados y ocupa *de facto* un predio de propiedad de un particular, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 90 de la Constitución Política y el artículo 86 del C.C.A, la persona interesada puede demandar directamente la reparación del daño, caso en el cual la causa puede ser la ocupación temporal o permanente de inmueble por causa de trabajos públicos o por cualquier otro motivo.

Así mismo, los artículos 219 y 220 del C.C.A. al tratar sobre las deducciones por valorización, establecen lo siguiente:

***“ARTÍCULO 219. Modificado por el art. 56, Decreto Nacional 2304 de 1989. En la sentencia que ordene reparar el daño por ocupación de inmueble ajeno se deducirá del total de la indemnización la suma que las partes hayan calculado como valorización por el trabajo realizado, a menos que ya hubiera sido pagada la mencionada contribución.***

*En esta clase de procesos cuando se condenare a la entidad pública, o a una privada que cumpla funciones públicas **al pago de lo que valga la parte ocupada del inmueble, la sentencia protocolizada y registrada obrará como título traslativo de dominio.***

***ARTÍCULO 220. Si se tratare de ocupación permanente de una propiedad inmueble, y se condenare a una entidad pública, o a una entidad privada que cumpla funciones públicas al pago de lo que valga la parte ocupada, la sentencia protocolizada y registrada obrará como título traslativo de dominio”***

De conformidad con lo expuesto, si el Estado vulnera el derecho de propiedad de un particular, al tomar posesión permanente de su inmueble, privándolo del poder de disposición, uso y disfrute sobre el mismo, posteriormente debe ser condenado a pagar la indemnización que sería igual a la que hubiera tenido lugar si se tratara de la expropiación de un bien y, por lo tanto, la titularidad del derecho pasa a éste, constituyéndose la sentencia de condena en el título traslativo de dominio.

Sobre la distinción entre ocupación temporal y permanente, el H. Consejo de Estado ha señalado que la ocupación permanente “...se presenta cuando la administración se instala en el terreno, ya sea construyendo allí una obra pública, destinándolo como lugar de asentamiento de algún grupo humano determinado, ubicando una unidad militar, etc., es decir cuando toma posesión definitiva del mismo, asumiéndolo como propio -de facto-, para desarrollar allí cualquiera de los fines estatales. La ocupación es temporal, cuando esa posesión o instalación en el terreno es apenas transitoria, ocurre para atender una necesidad específica”<sup>27</sup>.

#### **4.6. Ocupación de un predio por servidumbre de hecho**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 879 del Código Civil, la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

***El Consejo de Estado ha sostenido que las servidumbres de hecho deben ser consideradas como una ocupación permanente del inmueble, que se configura al limitar las atribuciones del titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble y que además tienen vocación de permanencia en el tiempo. Al respecto precisó:***

<sup>27</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera, sentencia del 14 de septiembre de 2000, expediente 11417, C.P. Alíer Eduardo Hernández Enríquez. Citada en la Sentencia de 5 de octubre de 2016, C.P. Hernán Andrade Rincón, Rad. No.: 25000-23-26-000-2008-00689-01(49973)

***“Así las cosas, cualquier ocupación del predio que tenga la virtud suficiente para limitar las atribuciones del titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble, y que además tenga vocación de permanencia en el tiempo aun cuando no se busque la realización de una obra por parte de la administración, debe considerarse como ocupación permanente en los términos del artículo 86 del Código Contencioso Administrativo, y merece ser reparada en los términos del artículo 90 de la Constitución Política, pero con las limitaciones que para el ejercicio de la acción indemnizatoria establece el artículo 136 del Código Contencioso Administrativo”***<sup>28</sup>

#### **4.6.1. Servidumbres impuestas por prestadores de servicios públicos**

Según lo establecido en el artículo 16 de la Ley 56 de 1981, por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras, debían declararse de utilidad pública e interés social los planes, proyectos y ejecución de obras para la generación, transmisión, distribución de energía eléctrica, acueductos, riego, regulación de ríos y caudales, así como las zonas a ellos afectadas.

Aunque al tratar sobre la imposición de servidumbres, la Ley 56 de 1981 alude directamente a la de conducción eléctrica, por el contexto y alcance de la ley, debe entenderse que correspondía a las servidumbres necesarias para las obras allí establecidas:

***Artículo 25.*** *La servidumbre pública de conducción de energía eléctrica establecida por el artículo 18 de la Ley 126 de 1938, supone para las entidades públicas que tienen a su cargo la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión y prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica, la facultad de pasar por los predios afectados, por vía aérea, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y distribución del fluido eléctrico, ocupar las zonas objeto de la servidumbre, transitar por los mismos, adelantar las obras, ejercer la vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para su ejercicio.*

***Artículo 26.*** *En el trazado de la servidumbre a que se refiere la presente ley, se atenderá a las exigencias técnicas de la obra.*

***Artículo 27.*** *“Corresponde al propietario del proyecto que lo haya adoptado y ordenado su ejecución, promover en calidad de demandante los procesos que sean necesarios para hacer efectivo al gravamen de servidumbre de conducción de energía eléctrica”.*

*1º. A la demanda se adjuntará el plano general en que figure el curso que habrá de seguir la línea objeto del proyecto con la demarcación específica del área, inventario de los daños que se causen, con el estimativo de su valor realizado por la entidad interesada en forma explicada y discriminada, que se adjuntará al acta elaborada al efecto y certificado de tradición y libertad del predio. Es aplicable a este proceso, en lo pertinente, el artículo 19 de la presente ley.*

---

<sup>28</sup>Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B Sentencia del 9 de febrero de 2011, Exp Nro. 54001-23-31-000-2008-0301-01 M. P.: Danilo Rojas Betancourth. Citada en Consejo de Estado, Auto de 8 de marzo de 2018, Rad. 59.344, C.P. Jaime Enrique Rodríguez Navas.

2º. Con la demanda, la entidad interesada pondrá a disposición del juzgado la suma correspondiente al estimativo de la indemnización.

3º. Una vez admitida la demanda, se correrá traslado de ella al demandado por el término de tres (3) días.

4º. Si dos (2) días después de proferido el auto que ordena el traslado de la demanda ésta no hubiere podido ser notificada a los demanda del artículo 452 del Código de Procedimiento Civil.

5º. Sin perjuicio del deber del juez de abstenerse de proferir sentencia de fondo en los casos previstos por la ley, en este proceso no pueden proponerse excepciones.

**Artículo 28.** El juez, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la presentación de la demanda, practicará una inspección judicial sobre el predio afectado y autorizará la ejecución de las obras, que de acuerdo con el proyecto sean necesarias para el goce efectivo de la servidumbre. En la diligencia, el juez identificará el inmueble y hará un examen y reconocimiento de la zona objeto del gravamen.

**Artículo 29.** Cuando el demandado no estuviere conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda, que por peritos designados por el juez se practique avalúos de los daños que se causen y taseen la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre. Los peritos se nombrarán conforme a lo indicado en el artículo 21 de esta ley.

**Artículo 30.** Al poseedor o tenedor del predio gravado no le es permitido realizar en éste, acto y obra alguna que pueda perturbar, alterar, disminuir, hacer incómodo o peligroso el ejercicio de la servidumbre de conducción de energía eléctrica, tal como ésta haya quedado establecida, según los planos del proyecto respectivo. Si por razón de nuevas circunstancias fuera necesario introducir variaciones en el modo de ejercer la servidumbre, el poseedor o tenedor del predio gravado está obligado a permitir las, pero quedará a salvo su derecho de exigir la indemnización por los daños que tales variaciones le cause.

**Artículo 31.** Con base en los estimativos, avalúos, inventarios o pruebas que obren en el proceso, el juez dictará sentencia, señalará el monto de la indemnización y ordenará su pago. Si en la sentencia se fijare una indemnización mayor que la suma consignada, la entidad demandante deberá consignar la diferencia en favor del poseedor o tenedor del predio, y desde la fecha que recibió la zona objeto de la servidumbre hasta el momento en que deposite el saldo, reconocerá intereses sobre el valor de la diferencia liquidados según la tasa de interés bancario corriente en el momento de dictar la sentencia”.

En el artículo 33 de la Ley 142 de 1994 se confirieron facultades especiales a las empresas que prestaran servicios públicos para la constitución de servidumbres, en los siguientes términos:

“Quienes presten servicios públicos tienen los mismos derechos y prerrogativas que esta Ley u otras anteriores, confieren para el uso del espacio público, para la ocupación temporal de inmuebles, y **para promover la constitución de servidumbres** o la enajenación forzosa de los bienes que se requiera para la prestación del servicio; pero estarán sujetos al control de la jurisdicción en lo

*contencioso administrativo sobre la legalidad de sus actos, y a responsabilidad por acción u omisión en el uso de tales derechos”*

A su vez, en el artículo 57 de la Ley 142 de 1994 se dispuso lo siguiente:

***“Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas podrán pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellos; y, en general, realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.”***

*Las líneas de transmisión y distribución de energía eléctrica y gas combustible, conducciones de acueducto, alcantarillado y redes telefónicas, podrán atravesar los ríos, caudales, líneas férreas, puentes, calles, caminos y cruzar acueductos, oleoductos, y otras líneas o conducciones. La empresa interesada, solicitará el permiso a la entidad pública correspondiente; si no hubiere ley expresa que indique quien debe otorgarlo, lo hará el municipio en el que se encuentra el obstáculo que se pretende atravesar”*

Por su parte, en el artículo 117 de la Ley 142 de 1994 se estableció que la empresa de servicios públicos que tuviera interés en beneficiarse de una servidumbre, para cumplir su objeto, podía solicitar la imposición de la servidumbre mediante acto administrativo o promover el proceso de imposición de servidumbre señalado en la Ley 56 de 1981.

En el artículo 118 de la Ley 142 de 1994 se estableció que tienen facultades para imponer la servidumbre por acto administrativo las entidades territoriales y la Nación, cuando tengan competencia para prestar el servicio público respectivo, y las comisiones de regulación. En esta línea, el artículo 119 de la Ley 142 de 1994 señala:

*“Artículo 119. Ejercicio y extinción del derecho de las empresas. Es deber de las empresas, en el ejercicio de los derechos de servidumbre proceder con suma diligencia y cuidado para evitar molestias o daños innecesarios a los propietarios, Poseedores o tenedores de los predios y a los usuarios de los bienes, y para no lesionar su derecho a la intimidad”*

De acuerdo con las disposiciones normativas precitadas: (i) Las empresas y/o entidades encargadas de la prestación de servicios públicos tienen la facultad de imponer servidumbres sobre bienes inmuebles y (ii) lo propietarios, poseedores o tenedores afectados estarían en el deber de soportar la limitación a su propiedad con la imposición de servidumbres por prevalencia del interés público, pero con el derecho a la indemnización correspondiente, según lo establecen las Leyes 56 de 1981 y 142 de 1994.

#### **4.6.2. Servidumbres impuestas para desarrollo de obras públicas**

Por motivos de utilidad pública el Estado puede limitar la propiedad privada, específicamente esta posibilidad está dada frente a inmuebles de propiedad privada, de modo que la ley prevé figuras como la expropiación, así, el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 establece que **para efectos de decretar su expropiación** y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad

pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros a los siguientes fines:

*“d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;*

*e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo”*

Sobre las entidades competentes, el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 establece que:

*“Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.”*

Ahora bien, como una alternativa a la expropiación, se encuentra la imposición de servidumbres sobre inmuebles, sobre la cual el Decreto 222 de 1983 establece lo siguiente<sup>29</sup>:

*ARTICULO 108. DE LA UTILIDAD PÚBLICA EN LA OCUPACIÓN TRANSITORIA, ADQUISICION E IMPOSICION DE SERVIDUMBRES SOBRE INMUEBLES DE PROPIEDAD PARTICULAR. De conformidad con las leyes vigentes, considérense de utilidad pública para todos los efectos legales la adquisición y la imposición de servidumbres sobre bienes inmuebles de propiedad particular, cuando tal adquisición o imposición de servidumbres sean necesarias para la ejecución de los contratos definidos en el artículo 81 de este estatuto<sup>30</sup>.*

*ARTICULO 109. DE LA OCUPACION TEMPORAL Y LA INDEMNIZACION. En ejercicio de la función social de la propiedad, los propietarios, poseedores y tenedores de predios están obligados a permitir la ocupación temporal de los mismos cuando ella fuere necesaria para los objetos del contrato previsto en el artículo anterior.*

*La ocupación temporal de un bien inmueble, deberá limitarse al espacio y tiempo estrictamente indispensables, causando el menor daño posible.*

*La entidad, interesada en la obra pública respectiva, comunicará por escrito al propietario, poseedor o tenedor del bien, la necesidad de ocuparlo temporalmente indicando la extensión que será ocupada y el tiempo que durará, invitándolo a convenir el precio respectivo.*

<sup>29</sup> Debe tenerse en cuenta que el Art. 81 de la Ley 80 de 1993 derogó este decreto salvo los artículos 108 a 113, y que el Artículo 112 había sido derogado por el Artículo 124 de la Ley 9 de 1989.

<sup>30</sup> ARTICULO 81. DEL OBJETO DE LOS CONTRATOS DE OBRAS PUBLICAS - <DEROGADO POR EL ARTICULO 81 DE LA LEY 80 DE 1993>. Son contratos de obras públicas los que se celebren para la construcción, montaje, instalación, mejoras, adiciones, conservación, mantenimiento y restauración de bienes inmuebles de carácter público o directamente destinados a un servicio público.



*El valor de esta ocupación se convendrá teniendo en cuenta los precios que fijen peritos de la Caja de Crédito, Industrial y Minero, o en su defecto los avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, practicados para tal fin.*

*Si no se obtuviere el consentimiento para la ocupación temporal o no hubiere acuerdo sobre el valor que por la misma deba pagarse, transcurrido un (1) mes a partir de la comunicación enviada por la entidad interesada, se llevará a cabo la ocupación para cuyo efecto aquella podrá solicitar el apoyo de la autoridad competente.*

*En todo caso, si hubiere lugar a alguna indemnización, ésta será señalada siguiendo los trámites previstos en el Código Contencioso Administrativo.*

**ARTICULO 111. DE LA IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES.** *Los predios de propiedad particular deberán soportar, todas las servidumbres legales que sean necesarias para la construcción, montaje, instalación, mejoras, adiciones, conservación, mantenimiento, y restauración de obras públicas.*

*La imposición de una servidumbre con los fines mencionados en el inciso anterior se decidirá por el juez competente, según la cuantía, previo el siguiente procedimiento:*

*1a. Con la demanda la entidad interesada pondrá a disposición del juzgado la suma correspondiente al estimativa (sic) de la indemnización que en su concepto deba pagarse al propietario del bien.*

*2a. Admitida la demanda se correrá traslado de ella al demandado por el término de tres días.*

*3a. Si dos días después de proferido el auto que ordena el traslado de la demanda ésta no hubiere podido ser notificada a los demandados, se procederá a emplazarlos en la forma indicada en el inciso 2o. del artículo 452 del Código de Procedimiento Civil.*

*4a. En materia de excepciones se dará aplicación a lo establecido por el artículo 453 del Código de Procedimiento Civil.*

*5a. En todo caso el juez, dentro de los dos días siguientes a la presentación de la demanda, practicará una inspección judicial sobre el predio que haya de ser afectado por la servidumbre y autorizará la imposición provisional de la misma, si así lo solicitara la entidad demandante.*

*6a. El valor de la indemnización será señalada por peritos nombrados por el juez.*

*7a. En la sentencia el juez señalará con toda claridad la clase de servidumbre de que se trata, teniendo en cuenta la clasificación que de ellas se hace en las disposiciones legales vigentes.*

*En lo no previsto en este artículo, se aplicarán las normas previstas en el título 24 del libro 3o. del Código de Procedimiento Civil.*

**ARTICULO 113. DE LA VIGENCIA DE LA LEY 56 DE 1981.** *Lo dispuesto en los artículos anteriores relativos a la ocupación, adquisición e imposición de servidumbres sobre inmuebles de propiedad particular, no modifica lo dispuesto en la Ley 56 de 1981 para las obras públicas a que ella se refiere<sup>31</sup>.*

---

<sup>31</sup> Obras públicas que se construyan para generación y transmisión de energía eléctrica, acueductos, riegos y regulación de ríos y caudales.

Con todo, a partir de la normativa citada se colige que aun cuando procede la afectación de la propiedad privada por motivos de utilidad pública cuando se trata de obras de la misma naturaleza, con la imposición de un gravamen como la servidumbre, median instrumentos administrativos y judiciales para el reconocimiento de la indemnización a los particulares afectados, de modo que si se configura una servidumbre de hecho, por lo general con vocación de permanencia, nos situamos en el evento de la ocupación y por lo tanto procede la reparación del daño causado.

#### 4.7. PRUEBAS Y HECHOS RELEVANTES

Entre las pruebas allegadas regularmente al proceso obran las siguientes:

##### 4.7.1. Comunicaciones entre el IDU y CARBOQUIMICA o la FIDUAGRARIA S.A.

4.7.1.1. El 20 de mayo de 2005, el Director Técnico de Predios del IDU remitió comunicación a la Presidenta de FIDUAGRARIA S.A., cuyo contenido fue el siguiente:

*“...ante la imperiosa necesidad de comenzar los trabajos correspondientes a la construcción de los colectores de agua ALL y AN provenientes de la estación Cabecera y Patios de la Troncal NQS que implican la construcción de una servidumbre a favor de la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá, sobre la zona de terreno del predio de su propiedad cuyo fideicomitente es la sociedad CARBOQUIMICA S.A., conforme lo manifestado en nuestra comunicación del 11 de mayo de 2005 IDU-064378-DTDP-8000, a la fecha el IDU hace entrega de dicha zona al Concesionario respectivo en desarrollo del convenio interadministrativo No. 051 de 1999 de cooperación celebrado con la EAAB y dando aplicación al artículo 57 de la Ley 142 de 1994 Ley de Servicios Públicos Domiciliarios que dispone FACULTAD DE IMPONER SERVIDUMBRES HACER OCUPACIONES TEMPORALES Y REMOVER OBSTÁCULOS ...”<sup>32</sup>*

4.7.1.2. El 20 de mayo de 2005, el Director Técnico de Predios del IDU comunicó a CARBOQUIMICA S.A. que hizo entrega al Concesionario de la zona de terreno requerida para la constitución de la servidumbre a favor de la EAAB<sup>33</sup>.

4.7.1.3. El 7 de junio de 2005, en respuesta a inquietudes formuladas por la Representante Legal de FIDUAGRARIA S.A., el Director Técnico de Predios le comunicó lo siguiente:

*“En primer lugar, es preciso manifestar que las obras que se requieren adelantar en la zona de terreno que hace parte del predio donde funciona Carboquímica S.A., son obras propias de la prestación del servicio público de Acueducto y Alcantarillado para lo cual se requieren instalar los colectores de agua ALL y AN sobre una zona de terreno de ocho mil cuatrocientos setenta y uno punto setenta y nueve metros cuadrados (8.471.79 m2), conforme al Registro Topográfico 34391, como ya se había informado a ustedes.*

*Es por lo anterior, que el IDU actúa exclusivamente en desarrollo del convenio interadministrativo No. 51 de 1999 de cooperación celebrado con la entidad mencionada, en virtud del cual se dio aplicación a la facultad consagrada en el*

<sup>32</sup> Folio 19, cuaderno 5.

<sup>33</sup> Folio 20, cuaderno 5.

artículo 57 de la Ley 142 de 1994, tal como se informó en el oficio con radicado (...) y debido a que el Instituto adelanta a través del Concesionario la construcción y adecuación de a Troncal de Transmilenio NQS, **proceso dentro del cual debe realizar la adecuación de redes de servicios públicos.**

Igualmente, es preciso recordar que la constitución de la servidumbre obedece a motivos de utilidad pública en razón de la obra a la cual está destinada, motivo por el cual, las actuaciones adelantadas por el IDU son en estricto cumplimiento de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 en cuanto a la adquisición de inmuebles con esta destinación.

En cuanto al avalúo practicado, se debe tener en cuenta lo establecido en el Decreto 1420 de 1988, artículo 12, párrafo: “dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado”, el Instituto no puede atender las solicitudes por ustedes presentadas en cuanto al valor de la servidumbre, motivo por el cual se está concertando una reunión con la EAAB, IDU Y CARBOQUIMICA S.A. a solicitud de esta última, **con el fin de determinar si la EAAB retoma la competencia respecto de la constitución de tal servidumbre y adelanta directamente el proceso de negociación**<sup>34</sup>.

**4.7.1.4.** El 12 de julio de 2005, el Director Técnico de Predios del IDU le informó al representante legal de CARBOQUIMICA que había puesto a disposición de la EAAB los documentos pertinentes para que retomara la competencia y continuara con el trámite de constitución de la servidumbre<sup>35</sup>.

**4.7.1.5.** El 21 de julio de 2005, el Director de Predios del IDU le comunicó al Representante Legal de Carboquimica, lo siguiente:

*“(...) Los funcionarios que conocen el asunto en la EAAB son: la doctora Martha Lucía Madariaga Urrea, Directora Administrativa de Bienes Raíces (E) y el doctor Luis Guillermo Mazorra, jefe de adquisición predial de dicha Dirección. A ellos se les ha enterado de los detalles del asunto en cuestión.*

*En cuanto al Acta de Acuerdos y Constancias, de ella hemos dado traslado a la Dirección Técnica de Construcciones de esta entidad, por ser la dependencia citada la competente como interlocutora válida del concesionario de la obra.*

*Reiteramos nuestra voluntad de colaboración para llevar a buen término la constitución de servidumbre en comento*<sup>36</sup>

#### **4.7.2. Actuación administrativa mediante la cual el IDU impuso servidumbre**

**4.7.2.1.** Mediante Resolución No. 8427 de 16 de diciembre de 2005, el IDU impuso servidumbre legal y dispuso pagar, a título de indemnización, a favor del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CARBOQUIMICA – FIDUIFI SA, cuya vocera era la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario, la suma de \$203.322.960, de acuerdo con el informe técnico de avalúo No. 189-028, “...en virtud del Convenio Interadministrativo 051 de 1999, celebrado entre LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ EAAB – E.S.P. y el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO”<sup>37</sup>.

<sup>34</sup> Folios 21 y 22, cuaderno 5.

<sup>35</sup> Folio 23, cuaderno 5

<sup>36</sup> Folios 24 y 25, cuaderno 5

<sup>37</sup> Folios 26 a 33, cuaderno 1

En cuanto a las apropiaciones presupuestales, el acto señaló:

*“ARTÍCULO CUARTO: Apropiaciones presupuestales: El valor total de la indemnización se ampara en el presupuesto de TRANSMILENIO S.A., según certificados de disponibilidad presupuestal No. 2005123444 del 16 de diciembre de 2005.*

*PARÁGRAFO: Que en los términos del convenio 051 de 1999 los gastos presupuestales efectuados por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, en este caso en desarrollo del proyecto de adecuación de la Troncal NQS Sector Sur-Sur, para TRANSMILENO S.A., según convenio 020 de 2001, serán compensados en el presupuesto de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ EAAB-E.S.P.”<sup>38</sup>*

En cuanto a las prohibiciones al propietario, poseedor o administrador del inmueble, en el artículo sexto del acto administrativo, fue dispuesto que:

*“...le está prohibido ejecutar las siguientes acciones: A) Realizar cualquier tipo de construcción sobre la zona de servidumbre. B) Sembrar cultivos permanentes o árboles de gran altura que afecten la estabilidad de las obras realizadas. C) En general a realizar actividades que perturben o pongan en peligro el objeto de la constitución de servidumbre. D) Impedir el paso o acceso de personal del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU y/o la EMPRESA autorizados por éstas, para realizar inspecciones o reparaciones a las obras realizadas, y las accesorias a la zona de servidumbre”*

Entre las consideraciones de la Resolución No 8427, el IDU incluyó lo siguiente:

*“Que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU contrató con el CONSORCIO TRANSMILENIO DEL SUR S.A. la realización de la adecuación de la Troncal NQS Sector Sur-Sur al Sistema Transmilenio de Bogotá D.C., entre la Av. Ciudad de Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha y la construcción de la Estación de Cabecera y el Patio (garaje).*

*Que la contratación del citado proyecto de adecuación de la Troncal NQS Sector Sur-Sur, contempla dentro de su objeto la construcción de redes de acueducto y alcantarillado, en los términos técnicos previamente aprobados por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.*

*Que la construcción del sistema de drenaje pluvial del corredor de la Troncal de la Av Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha, corresponde a la competencia de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P., **de la misma forma que la construcción de colectores troncales nuevos**, y la construcción del refuerzo o reemplazo de colectores que presentan insuficiencia hidráulica o problemas debido a su estado actual. Por otra parte, incluye la construcción de las modificaciones a la red de acueducto existente en el corredor, por interferencias con las obras del Sistema Transmilenio. El reemplazo de redes de asbesto cemento por otros materiales y la relocalización de algunos tramos de las redes matrices de acueducto que se ven afectadas por las obras de adecuación de la vía para el funcionamiento del Sistema de Transmilenio, según lo requerido por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ EAAB- E.S.P. en los datos técnicos del proyecto y mostrados en los planos aprobados por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU y radicados en la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ EAAB- ESP.*

---

<sup>38</sup> Ibidem

*Para ejercer las acciones antes descritas, y en especial para la construcción de la Estación Cabecera y el Patio (garaje) para el Sistema de Transmilenio, se hace necesario imponer por vía administrativa una limitación del derecho de dominio entendida como una servidumbre sobre el identificado así:*

FOLIO DE MATRÍCULA: 50S-40419232  
CEDULA CATASTRAL: 4529760800000000  
DIRECCIÓN: Calle 57Q Sur No. 75-64 Int. 3,4,5,6,7.  
PROPIETARIO: FIDEICOMISO CARBOQUIMICA-FIDUIFI S.A., cuyo vocero es la SOCIEDAD FIDUCARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO SA. "FIDUAGRARIA S.A." NIT 800.159.998-0  
TENEDOR: CARBOQUIMICA S.A., NIT 860.006.853-3  
REGISTRO TOPOGRÁFICO: 34391 Elaborado por la Dirección Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU en el mes de agosto de 2004.

(...)

*Que las obras a ser ejecutadas en el inmueble antes descrito **son de vital importancia para la continuidad en la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado y la correcta ejecución de las obras de adecuación de la Troncal NQS Sector Sur-Sur al Sistema de Transmilenio en Bogotá D.C.***

*Que el Director de Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 5 (E) de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P., mediante oficio 0855-2005-0322/ S-2005-098620, radicado en el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU bajo el número 068585 del 10 de agosto de 2005, instó al IDU **para que todas las actuaciones tendientes a la ejecución de las obras descritas y la imposición de las respectivas cargas a la propiedad privada, se efectuaran de acuerdo con el procedimiento establecido en el Convenio Interadministrativo 051 de 1999, suscrito entre el Instituto y la Empresa**<sup>39</sup>*

**4.7.2.2.** Mediante la Resolución No. 1437 de 24 de marzo de 2006, el IDU revocó la Resolución No. 8427 de 16 de diciembre de 2005; las consideraciones en que se basó la decisión, fueron las siguientes:

*"Evidenciada en su momento la necesidad técnica de llevar a cabo dichas obras, el Instituto de Desarrollo Urbano- IDU solicitó en su oportunidad a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, pronunciarse sobre la viabilidad y competencia del IDU para la ejecución de obras y consecuente constitución de la servidumbre, a lo cual la EAAB respondió mediante oficio S – 2005-098620 fechado el cinco (5) de agosto de 2005 y radicado ante el IDU en fecha Diez (10) de agosto del mismo año bajo el número 068585, señalando que el proceso era competencia del IDU de conformidad con lo dispuesto en el convenio interadministrativo de cooperación No. 051 de 1999, **"teniendo en cuenta que son obras que adelanta el IDU"**.*

(...)

*En primer lugar, si bien es cierto que algunos apartes del convenio interadministrativo de cooperación No. 051 de 1999 son oscuros y su lectura es confusa, no puede decirse lo mismo del conjunto del mismo texto del convenio. La cláusula primera aborda como punto central de desarrollo convencional la "cooperación y unión de fuerzas entre el IDU y la EMPRESA con el fin de facilitar la realización oportuna y eficiente de las actividades y*

<sup>39</sup> Ibidem

funciones propias de cada una de las partes”. Hasta este punto, la interpretación del objeto es ambigua por la vaguedad del texto. Pero una vez integradas a la lectura las cláusulas restantes, comienza a tomar forma la idea de que **el objeto del convenio va dirigido a facilitar la definición de mecanismos y valores para su compensación (Cláusula Segunda)**. Posteriormente se firmó la modificación No. 1 al convenio, en la cual se precisaba que la modificación era necesaria para garantizar el oportuno y eficiente cruce de cuentas. **Puede apreciarse que el objeto del convenio va dirigido a facilitar la compensación de valores económicos y el cruce de cuentas acorde con la clase de proyectos que se requirieran, todo ello mediante la elaboración de un procedimiento viable para las dos entidades públicas**. Esta idea se refuerza en la lectura de las cláusulas cuarta y quinta del convenio, que describen dicho procedimiento general y uno excepcional o especial, así como en la existencia de un instructivo anexo al convenio, elaborado para explicar paso a paso la forma de ejecutar el convenio de cooperación No. 051 de 1999. De esta manera se consolida una interpretación diferente a la inicialmente dada y que motivó el acto administrativo atacado.

(...)

Puede apreciarse entonces que no era posible interpretar el artículo 57 de la Ley 142 de 1994 a favor de facultar al IDU para la imposición de una servidumbre administrativa, como tampoco podía hacerse lo mismo a través del convenio de cooperación interadministrativa No. 051 de 1999, pues a pesar de albergar cláusulas oscuras, estas no hacían referencia al objeto del convenio ni influían en la interpretación integral del convenio o de su espíritu, por las razones ya anotadas.

Resta concluir, basados en la argumentación anterior, que conforme lo expresa el artículo 118 de la ley 142 de 1994, “tienen facultad para imponer la servidumbre por acto administrativo las entidades territoriales y la Nación, cuando tengan competencia para prestar el servicio público respectivo, y las comisiones de regulación”, calidades y competencia que no ostenta el Instituto de Desarrollo Urbano”<sup>40</sup>.

#### **4.7.3. Comunicaciones internas EAAB**

**4.7.3.1.** En memorando de 5 de junio de 2006, el Director Administrativo de Bienes Raíces de la EAAB solicitó al Gerente Zona cinco (5) de la misma Empresa, realizar una visita técnica para el proceso de imposición de servidumbre, con la siguiente narración:

*“El Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá – IDU-, en desarrollo de las obras de la Avenida NQS y del Portal Sur, debió dentro de la adecuación del Portal al servicio público, construir un colector de Aguas Lluvias y negras que les diera salida al río Tunjuelo.*

*Dicho colector pasa por el predio de la sociedad CARBOQUIMICA S.A., ubicado en la Calle 57 Q S N° 75 – 64 INT 5 e INT7.*

*Luego de un estudio jurídico, se consideró que la competencia para imponer la servidumbre corresponde a la EAAB, a pesar de que el IDU había iniciado el proceso de imposición de servidumbre respectivo.”<sup>41</sup>*

<sup>40</sup> Folios 42 a 46, cuaderno 5.

<sup>41</sup> Folios 47 y 48, cuaderno 5

**4.7.3.2.** En respuesta al anterior oficio, el 28 de junio de 2006, el Ingeniero Javier Berdugo Hernández, de la División de Servicio Alcantarillado Zona 5, le comunicó al Director de Bienes Raíces lo siguiente:

*“La Empresa no requiere para el desarrollo de ninguna obra dicha corredor, la necesidad de este es únicamente del IDU, ya que la Empresa dentro de los datos técnicos para la construcción de Portal Apogeo, específicamente la conexión del sistema de Evacuación de Aguas Lluvias del portal es al Río Tunjuelito y **el único sitio para instalar la tubería es al corredor en mención, pero es necesidad del IDU y no de la Empresa**”<sup>42</sup>.*

**4.7.4. Comunicaciones entre la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá y CARBOQUIMICA o la FIDUAGRARIA S.A.**

**4.7.4.1.** El 31 de agosto de 2006, el Representante Legal de CARBOQUIMICA S.A. presentó petición a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con el fin de que se reconociera indemnización por la servidumbre impuesta, previa la realización de un peritaje<sup>43</sup>.

**4.7.4.2.** El 23 de agosto de 2006, el Director de Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 5 de la EAAB, comunicó al Director de Bienes Raíces, lo siguiente:

*“Conforme a la reunión sostenida en días pasados sobre el tema del asunto, me permito informarle que el Acueducto de Bogotá aprobó el proyecto No. 6561 de redes de alcantarillado pluvial y sanitario para el predio Portal y Patio El Apogeo y que **en dicho proyecto quedó plasmado que correspondería al IDU conseguir y establecer las servidumbres necesarias para poder construir las redes propias del proyecto en mención.***

*En el plano es claro que la servidumbre es necesaria, ya que quedó demarcada y achurada y que **corresponde al IDU establecer la totalidad de la servidumbre, máxime que por la servidumbre antes mencionada, deberán ser instaladas las redes que sólo drenará el Portal y el Patio El Apogeo,** por cuanto el sector consolidado de la zona ya cuenta con infraestructura de alcantarillado definitivo y no requiere de tubería a ser instalada en la mencionada zona.*

*Adicional a lo anterior, también debo informarle que el Acueducto de Bogotá dentro de su Plan de Inversiones **no tiene contemplado la construcción de redes locales ni la compra de predio alguno en este sector de expansión de la ciudad, ya que según el artículo 8 del Decreto 302 de 2000 y la ley 142 de 1994, establece que corresponde a los urbanizadores o constructores la construcción de las redes locales, las redes aprobadas dentro del proyecto 6561 son redes propias de esta obra o redes locales**”<sup>44</sup>*

**4.7.4.3.** Mediante el oficio de 15 de septiembre de 2006, la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá dio respuesta a solicitud de CARBOQUIMICA S.A en los siguientes términos:

*“...la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP., presta , supervisa y aprueba los servicios de intervención y verificación de redes de la ciudad de Bogotá, en este caso a través de la Gerencia Zona 5, para lo cual se aprobó el proyecto 6561 de redes de alcantarillado pluvial y sanitario necesarios para la construcción de esta obra, razón por la cual en este caso*

<sup>42</sup> Folio 49, cuaderno 5

<sup>43</sup> Folios 51 y 52

<sup>44</sup> Folio 50, cuaderno 1.

específico **la Empresa de Acueducto no requiere de esta tubería instalada ni contempla la construcción de redes locales en este sector.**

Con base a su solicitud, el Instituto de Desarrollo Urbano es la entidad quien **debe proceder a la legalización de las afectaciones incurridas dentro del predio CARBOQUÍMICA,** por tal razón se anexa las comunicaciones internas del Acueducto de Bogotá y la comunicación externa enviada ante el IDU<sup>45</sup>

#### **4.7.5. Actos y comunicaciones entre la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano**

**4.7.5.1.** Convenio Interadministrativo de Cooperación No. 051 de 11 de noviembre de 1999, celebrado entre la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano, del que se destacan las siguientes cláusulas:

*“PRIMERA. - OBJETO: El objeto del presente convenio es la cooperación y unión de fuerzas entre el IDU y la EMPRESA con el fin de **facilitar la realización oportuna y eficiente de las actividades y funciones propias de cada una de las partes.***

*SEGUNDA. - ALCANCE DEL OBJETO: En cumplimiento del objeto definido en la cláusula anterior, se realizarán actividades que conducen a la definición de mecanismos y valores para su compensación.*

*TERCERA. – VALORES A COMPENSAR: Los valores a compensar serán los siguientes: 1° Valor de los predios de propiedad de LA EMPRESA requeridos por el IDU para la realización de sus obras. 2° Valor de los predios de propiedad del IDU requeridos por LA EMPRESA para la realización de sus obras. 3° Valor de la reparación de los daños causados a las vías principales ocasionados por obras de la EMPRESA. 4° Valor de la reparación de los daños causados a redes de LA EMPRESA por las obras ejecutadas por el IDU. 5° Valor de la limpieza de sumideros, reposición de tapas de pozos, rejillas y válvulas y demás actividades realizadas sobre las redes de acueducto y alcantarillado por parte del IDU, con ocasión de la rehabilitación en vías intervenidas por el IDU. 6° Valor de las obras a cargo del IDU que realice LA EMPRESA. 7° Valor de las obras a cargo de LA EMPRESA que realice el IDU. 8° Valor de las contribuciones de valorización que corresponda recaudarlas al IDU que recaigan sobre predios de LA EMPRESA. 9° Valor del recaudo de las contribuciones de valorización del plan maestro de alcantarillado (...)*

*SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: POR PARTE LA EMPRESA (no legibles) POR PARTE DEL IDU: (...) 2) Revisar y aprobar los proyectos de acueducto y alcantarillado necesarios para adelantar las obras a su cargo, en desarrollo del plan “por la Bogotá que queremos” (...) 5) Elaborar los diseños de acueducto y alcantarillado sanitario, pluvial y estructural necesarios para la construcción integral de la obra con base en la información suministrada para tal efecto por LA EMPRESA. (PARTE NO LEGIBLE) por EL CONSULTOR contratado para tal efecto.*

*OCTAVA- RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES EN LA MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS EXISTENTES: **Cuando para la realización de una obra a cargo del IDU sea necesario trasladar o ampliar las redes de acueducto y alcantarillado existentes, el costo de dicho cambio estará a cargo del IDU.** Si con ocasión de la actividad descrita anteriormente, LA EMPRESA solicita al IDU la ampliación del diámetro de las redes existentes o la reparación o mejoramiento de redes en mal estado, su costo será a cargo de LA EMPRESA y el valor será equivalente al del diámetro renovado. PARÁGRAFO. - En caso*

<sup>45</sup> Folio 52, cuaderno 1 y folio 55, cuaderno 5.



*de traslado de tubería menor, que se encuentre en calzada y deba ser colocada en andén a solicitud de LA EMPRESA, el costo de este cambio será a cargo de ésta. NOVENA – VALOR: El presente convenio tiene un valor indeterminado. DECIMA – DURACIÓN: El presente convenio tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la firma del mismo, la que podrá ser modificada por mutuo acuerdo de las partes”<sup>46</sup>*

**4.7.5.2. Modificación No. 1 al Convenio Interadministrativo No. 051 de 1999, suscrita el 30 de julio de 2002, de la que se destacan las siguientes cláusulas:**

*“CUARTA: Por lo anterior las partes acuerdan realizar las modificaciones contenidas en las siguientes CLÁUSULAS: PRIMERA: Modificar la cláusula tercera del convenio citado, la cual quedará así: VALORES A COMPENSAR: Los valores a compensar serán los siguientes: 1° Valor de los predios de propiedad de LA EMPRESA requeridos por el IDU para la realización de sus obras. 2° Valor de los predios de propiedad del IDU requeridos por LA EMPRESA para la realización de las obras. 3° Valor de la reparación de los daños causados por las obras de LA EMPRESA a todas las vías de Bogotá DC. 4° Valor de la reparación de los daños causados a redes de LA EMPRESA por las obras ejecutadas por el IDU. 5° Valor de la limpieza de sumideros, reposición de tapas de pozos, rejillas y válvulas y demás actividades realizadas sobre las redes de acueducto y alcantarillado por parte del IDU, con ocasión de la rehabilitación en vías intervenidas por el IDU. 6° Valor de las obras a cargo del IDU que realice LA EMPRESA. 7° Valor de las obras a cargo de LA EMPRESA que realice el IDU. 8° Valor de las deudas por concepto de servicio de acueducto y alcantarillado de predios de propiedad del IDU y otros conceptos, previa conformidad de las partes plasmada en un acta (...) TERCERA: Modificar la cláusula sexta del Convenio citado, la cual quedará así: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: POR PARTE DE LA EMPRESA: (...) 3. Designar un delegado para la supervisión de las obras de acueducto y alcantarillado que ejecute EL IDU, dentro de los diez (10) días siguientes a la solicitud del IDU, quien será el interlocutor y encargado de llevar el seguimiento detallado de los proyectos; las observaciones y directrices que formule e imparta LA EMPRESA se harán únicamente por escrito ante EL IDU. (...) POR PARTE DEL IDU (...) 2) Revisar y aprobar los proyectos de acueducto y alcantarillado necesarios para adelantar las obras a su cargo (...) 5) **Elaborar los diseños de acueducto y alcantarillado sanitario, pluvial y estructural, necesarios para la construcción integral de la obra con base en la información suministrada para tal efecto por LA EMPRESA.** 6) No iniciar ninguna obra que incluya las de acueducto y alcantarillado sin contar con el diseño debidamente aprobado por el consultor o funcionario avalado por LA EMPRESA que para el caso designe el IDU. 7) Hacer cumplir las especificaciones de LA EMPRESA en lo concerniente a la ejecución de sus obras (...) 13) Pagar los saldos generados y que no pueden ser compensados. CUARTA: Modificar el parágrafo de la cláusula octava del citado Convenio, RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES EN LA MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS EXISTENTES, el cual quedará así: PARÁGRAFO: En caso de traslado de tubería menor de acueducto, que se encuentre en calzada y deba ser colocada en andén, el costo de este cambio será a cargo de LA EMPRESA. QUINTA: Reemplazar el PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN OPERATIVA DEL CONVENIO No. 051 de 1999, que forma parte del Convenio principal, con el ANEXO AL CONVENIO No. 051-99, el cual forma parte integral del presente documento”<sup>47</sup>*

<sup>46</sup> Folios 55 y 56, cuaderno 1

<sup>47</sup> Folios 57 y 58, cuaderno 1.

**4.7.5.3.** Hoja 4 – Anexo al Convenio No. 051 – 99 suscrito entre el IDU y EAAB – ESP, en el acápite correspondiente a los criterios generales de cruce de cuentas, establece lo siguiente:

*“2. Las obras serán a cargo de la EAAB siempre que se trate de: renovación de red solicitada por la EAAB o requerida para cumplir con la especificación, infraestructura nueva y traslado de redes ubicadas en calzada cuando deben estar en andén (siempre y cuando exista espacio en el andén).*

**3. Las obras serán a cargo del IDU siempre y cuando se trate de drenaje de la obra IDU o renovación de redes que interfieran con la obra del IDU.”<sup>48</sup>**

**4.7.5.4.** El 30 de septiembre de 2004, el Gerente Zona 5 de la EAAB respondió al Director Técnico de Construcciones del IDU, en cuanto a la formalización del plano de servidumbre para el colector estación y patio que desagua en el río Tunjuelito, que: *“...La Empresa exige un ancho mínimo de derecho de vía para adquirir la servidumbre, si esta resultara menor, el IDU deberá garantizar que a través de este ancho se pueda instalar y además efectuar el mantenimiento y reposición de la tubería, en caso contrario dicha actividad será de responsabilidad del IDU”<sup>49</sup>*

**4.7.5.5.** Mediante Oficio No. S-2005-098620 de 5 de agosto de 2005, el Director Servicio de Acueducto y Alcantarillado Zona 5 de la EAAB, le informó al Director Técnico de Predios del IDU que *“...para constituir la servidumbre a favor de la Empresa, (...) el IDU debe culminar el proceso de acuerdo con el procedimiento establecido en el Convenio Interadministrativo 051 de 1999, suscrito entre el Instituto y la Empresa. Lo anterior teniendo en cuenta que son obras que adelanta el IDU”<sup>50</sup>*

**4.7.5.6.** El 16 de marzo de 2006, Directora de Asesoría Legal de la EAAB comunicó a la Directora Técnica de Predios del IDU lo siguiente:

*“...no encontramos en el Convenio Interadministrativo No. 051 de 1999 (9-07-200534-1999) una facultad directa que permita al IDU imponer servidumbres a terceros para beneficio de la Empresa y **aunque ambas partes tienen amplias facultades para asumir la ejecución de obras que correspondan a cada una de las partes**, incluyendo, la adquisición de bienes por vía convencional o por expropiación, no está previsto esta clase de constitución de derechos reales que presuponen el ejercicio de las funciones de la empresa como entidad prestadora de los servicios públicos domiciliarios (paradójicamente, nada se opone a que el IDU pueda comprar o expropiar bienes que termine transfiriendo a la EAAB- ESP, porque lo hace en ejercicio de sus funciones sobre el espacio público e infraestructura – leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997- o al contrario, que el Acueducto los adquiera para el IDU, en desarrollo de las leyes 56 de 1981 y 14 de 1994).*

*La imposición de la servidumbre para el servicio público domiciliario de acueducto, entonces, debe ser acordada por la empresa –o su mandatario- con el dueño del predio sirviente, con base en las disposiciones de la ley 142 de 1994, pero de no llegarse a un acuerdo con el propietario deberá iniciar el proceso judicial”<sup>51</sup>*

<sup>48</sup> Folio 62, cuaderno 1.

<sup>49</sup> Folio 160, cuaderno 1

<sup>50</sup> Folio 159, cuaderno 1

<sup>51</sup> Folios 149 a 152, cuaderno 1

4.7.5.7. Mediante Oficio de 11 de abril de 2006, la Directora Técnica de Predios (E) del IDU solicitó al Director de Bienes Raíces de la EAAB la imposición de la servidumbre sobre el predio de la demandante:

*“...de conformidad con la reunión efectuada en su oficina en días pasados, me permito solicitar se sirva llevar a cabo las acciones pertinentes para la imposición de servidumbres sobre los predios que continuación se describen, debido a que el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, se encuentra desarrollando la ejecución de la troncal NQS, y **se requiere conectar la tubería proyectada a la infraestructura de alcantarillado existente en predios privados, los cuales se encuentran fuera de la reserva vial proyectada para dicha troncal.***

*Conforme a lo señalado por la Dirección de Asesoría Legal de la EAAB, mediante oficio 15200-2006-1682 de marzo 16 de 2006, el IDU no se encuentra facultado para la imposición de servidumbre”<sup>52</sup>*

4.7.5.8. Mediante Oficio de 8 de septiembre de 2006, el Director Administrativo de Bienes Raíces de la EAAB, comunicó a la Directora Técnica de Predios del IDU que era este Instituto el responsable de la legalización de la servidumbre del predio Carboquímica, en los siguientes términos:

*“La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP, aprobó el proyecto No. 6561 de redes de alcantarillado pluvial y sanitario para el predio Portal y Patio El Apogeo y que en dicho proyecto **quedó plasmado que correspondería al Instituto de Desarrollo Urbano IDU, conseguir y establecer las servidumbres necesarias para poder construir las redes propias del proyecto en mención** (se anexan dos planos y oficio provenientes de la Zona 5).*

*Ahora bien, en los planos es claro el área de terreno que se requirió, quedando demarcada la anchura, razón por la cual es facultativo del IDU, establecer la totalidad del área para la legalización de la servidumbre que afecta el predio CARBOQUÍMICA. Aunado a lo anterior, **por la misma servidumbre deberán ser instaladas las redes que sólo drenará el Portal y el Patio El Apogeo, por cuanto el sector consolidado de la zona ya cuenta con la infraestructura de Alcantarillado definitivo y NO requiere de la tubería a ser instalada o que posiblemente ya fue construida en la mencionada zona.***

*Adicional a lo anterior la zona 5, manifiesta que dentro del plan de inversiones no tiene contemplado la construcción de redes locales ni la compra de predios en dicho sector de expansión de la ciudad, **toda vez que según el artículo 8. del Decreto 302 de 2000 y la Ley 142 de 1994, establece que corresponde a los urbanizadores o constructores la instalación de redes locales.** Cabe resaltar que las redes aprobadas dentro del proyecto 6561 son redes propias o locales de las obras del proyecto de redes del alcantarillado pluvial y sanitario para el predio Portal y Patio El Apogeo”<sup>53</sup>*

4.7.5.9. El 1° de diciembre de 2006, el Director Administrativo de Bienes Raíces de la EAAB comunicó a la Directora del IDU que no era procedente la celebración de un convenio interadministrativo para legalizar la servidumbre del predio Carboquímica, **porque la red de aguas lluvias correspondía a una obra bajo su responsabilidad y costo, en los términos del artículo 8 del Decreto 302 de 2000, por corresponder a una red local.** Agregó que fue un error revocar la

<sup>52</sup> Folios 149 y 150, cuaderno 1

<sup>53</sup> Folios 53 y 54, cuaderno principal

resolución de imposición de la servidumbre, que el IDU era el responsable de la afectación sobre el predio y, en consecuencia, debía acudir a cualquier otro mecanismo administrativo o judicial para la aludida legalización<sup>54</sup>.

**4.7.5.10.** Mediante oficio de 8 de septiembre de 2006, el Director Administrativo de Bienes Raíces de la EAAB comunicó a la Dirección Técnica de Predios del IDU, que la legalización de la servidumbre correspondía al IDU, porque **las redes aprobadas dentro del proyecto 6561 eran propias o locales de las obras del proyecto de redes de alcantarillado pluvial y sanitario para el predio Portal y Patio El Apogeo**. Agregó que la Empresa estaba dispuesta a colaborar en lo que a su responsabilidad correspondiera, como lo era frente a la aprobación del proyecto No. 6561 de redes de alcantarillado pluvial y sanitario para el predio portal y Patio El apogeo<sup>55</sup>.

#### **4.7.6. Comunicaciones internas del IDU**

**4.7.6.1.** Comunicación DTL-6000-510514 de 12 de marzo de 2006, remitida por la Directora Técnica de Predios a la Directora Técnica Legal del IDU, con las siguientes conclusiones:

*“B) Al realizar un análisis total y literal del convenio 051 de 1999 y su anexo, se encuentra que la EAAB y e IDU buscaron un mecanismo ágil y eficiente para fijar unos criterios generales que les permitieran realizar un cruce de cuentas oportuno y acorde con la clase de proyectos que se requieran. Aun cuando en los considerandos del convenio se hace una mención “al desarrollo de las funciones administrativas”, no se puede pretender vía interpretación que la EAAB delegó la función específica de imponer servidumbres en el IDU*

(...)

- 1) *La competencia para imponer servidumbres de acuerdo con la Ley 142 de 1994 corresponde a las empresas de servicios públicos en el caso que nos ocupa, a la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ – EAAB.*
- 2) *Mediante el convenio 051 de 1999, no se delegó por parte de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ al IDU -Dirección Técnica de Predios- la competencia para imponer servidumbres”<sup>56</sup>.*
- 3) *El acto administrativo emitido -resolución 8427 del 16 de diciembre de 2005-, no se identifica con el ordenamiento jurídico, en especial en lo relacionado con la competencia del órgano público que lo expidió, de modo que debe ser revocado directamente de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo.*

*Finalmente, se sugiere coordinar con el área técnica que tiene a cargo el desarrollo de Contrato 242 de 2003, para intentar prevenir cualquier afectación de orden económico o técnico que pueda presentarse en la ejecución del contrato con la revocatoria de la resolución mencionada”<sup>57</sup>*

**4.7.6.2.** Comunicación DTL-6000-55078 de 11 de diciembre de 2006, remitida por la Directora Técnica legal a la Directora del IDU, con las siguientes conclusiones:

<sup>54</sup> Folios 161 y 162, cuaderno 1

<sup>55</sup> Folios 53 y 54, cuaderno 5

<sup>56</sup> Folios 153 a 158, cuaderno 1

<sup>57</sup> Folios 153 a 158, cuaderno 1

“2. Las obras de desagüe de alcantarillado pluvial que se requirió ejecutar eran necesarias para la continuidad en la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado y la correcta ejecución de obras de adecuación de la troncal. El diseño de alcantarillado pluvial y de aguas negras aprobado quedó desaguando al río Tunjuelito, con un colector de alcantarillado pluvial a una profundidad de **cinco (5) metros, con diámetro desde 33” (0,84 mtr) hasta 1.20 metros,** para lo cual se requirió una excavación de por lo menos dos metros de ancho más 0.60 metros aproximadamente requeridos para el entibado.

(...)

De los antecedentes se concluye que la red de alcantarillado hasta su entrega al río Tunjuelito se hizo en los predios de Carboquímica, **debido a que el drenaje de la calzada deprimida mixta proyectada de la Autopista no tendría solución a través del sistema existente y un nuevo colector exclusivo desarrollado por las vías conexas, arrojaría finalmente tramos ahogados en sus entregas al río Tunjuelito.** Adicionalmente, de acuerdo con las diferentes comunicaciones remitidas por la Subdirección Técnica de Ejecución de Obras, la Subdirección Técnica de Coordinación Institucional y la Subdirección Técnica de Estudios y Diseño de Proyectos, la construcción de los colectores pluvial y sanitario que descargan aguas lluvias del Portal y de la vía frente al portal, además de las aguas negras del portal en el río Tunjuelito, eran **obras absolutamente necesarias para el proyecto de patio y portal de Transmilenio.**

**La EAAB aprobó el proyecto 6561 de redes de alcantarillado pluvial y sanitario, definió la franja de terreno que se requería para ejecutar la construcción de la red y la anchura que se requería para efectuar el futuro mantenimiento.**

Mediante resolución 0393 del 5 de agosto de 2003, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital adoptó el plan de implantación correspondiente a la estación de Cabecera y al patio de estacionamiento de buses del sistema de transporte masivo Transmilenio, indicado en la zona de reserva del plano No. 1 de la resolución 200 de 2003, con base en estas determinaciones el IDU adquirió las zonas de reserva necesarias para la construcción de la obra, **pero al parecer en ese momento no se incluyó la franja de terreno necesaria para construir los colectores que permitieran el desagüe de las redes de aguas lluvias y aguas negras del patio-portal.** Lo anterior se corrobora con el pronunciamiento de la Subdirección Técnica de Coordinación Interinstitucional – memorando STCI-9100-48222 del 22 de octubre de 2005- remitido a la Subdirección Técnica de Ejecución de obras, en donde le aclara que **para la construcción de redes se requiere “negociar con CARBOQUÍMICA la adquisición de una servidumbre sobre la franja de terreno correspondiente en la longitud de los colectores, trámite a cargo de la Dirección Técnica de Predios.** Adicionalmente citó apartes del manual de procedimientos para urbanizadores y constructores de la EAAB, que aplicaban para el caso por el tratamiento dado al UDU por esa empresa, respecto a la construcción de la obra así: Página 11 **es responsabilidad de los urbanizadores construir a su costa las obras que aseguran a la urbanización el desagüe final desde el lindero de la misma hasta la conexión con un desagüe autorizado por el ACUEDUCTO DE BOGOTÁ.**

Página 12 El acueducto de Bogotá facturará o reconocerá al urbanizador el valor de los compromisos establecidos en la carta de asignación de compromisos y conforme con la información que le haya sido enviada por el interventor de la obra.

Página 15 **El urbanizador está obligado a construir por su cuenta y riesgo sin reconocimiento alguno por parte de la Empresa las redes de acueducto hasta 12” de diámetro, de alcantarillado sanitario hasta 1.00 m y alcantarillado pluvial hasta 1.20 metros.** En el evento que el urbanizador debe instalar redes de acueducto o alcantarillado en diámetros superiores a los antes citados, la Empresa reconocerá los valores que implique dicha diferencia, teniendo como base el valor de ejecución de las obras y el catálogo de precios de la misma. Para este caso particular no aplica, ya que los diámetros instalados son menores, sin embargo, da un margen sobre los casos en los cuales la EAAB aplica un reconocimiento. Finalmente, en cuanto a la servidumbre precisa "...dentro de la Carta de compromiso que se realiza entre el constructor y la EAAB, existe un aparte donde se indica que las servidumbres que se deben conseguir a favor de la empresa estarán a cargo del constructor. Por tanto, se deberán revisar los compromisos adquiridos por parte de la EAAB y el IDU en la carta de compromiso, en especial el aparte relacionado con la servidumbre, a fin de determinar su competencia de pago.

Además de lo ya mencionado, para determinar porque se calificaron como redes locales, se consultó el Decreto 302 de 2000, que en su artículo 8 respecto de la construcción de esta (sic) redes, dispone: **"la construcción de las redes locales y demás obras, necesarias para conectar uno o varios inmuebles al sistema de acueducto o alcantarillado será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, no obstante, la entidad prestadora de los servicios públicos podrá acreditar estas obras, en cuyo caso el costo de las mismas será el asumido por los usuarios del servicio.**

(...)

Así las cosas, es claro que (i) **el IDU debía tramitar todo lo necesario para la adquisición de la servidumbre,** ii) se le dio el tratamiento de constructor, iii) **las redes se consideraban como redes locales de acueducto y alcantarillado,** iv) deberá entregar las redes locales construidas a la entidad prestadora de los servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y uso dentro de sus programas locales de prestación del servicio, v) debió firmar una carta de compromiso en la que se determinaría quien era el responsable del pago de la servidumbres. No se encuentra antecedente alguno que permita concluir que se firmó un acta y por el contrario al consultar sobre el tema, se informó que ese documento no se tramitó y que se debe tramitar al momento de hacer entrega de las redes a la EAAB.

(...)

Es claro que la zona o franja de terreno que se requería para la construcción la red de acuerdo con la norma citada [Decreto 619 de 2000], forma parte de la construcción de obras del sistema vía principal de la ciudad considerada como una obra pública, que debió tenerse en cuenta al momento de imponer la reserva vial para facilitar al IDU como entidad del orden distrital la compra de la franja de terreno o la imposición de la servidumbre, que aun cuando esto no ocurrió el IDU debe legalizar la ocupación temporal a que ha sometido parcialmente al predio de propiedad CARBOQUIMICA ubicado en la transversal 72F No. 78 – 15 Sur, que además de los mecanismos señalados en la ley 9 de 1989, puede aplicar las normas vigentes del decreto 222 de 1983, respecto de ocupación y adquisición de inmuebles e imposición de servidumbre sobre inmuebles de propiedad particular para la construcción, montaje, instalación, mejoras, adiciones, conservación, mantenimiento y restauración de obras públicas<sup>58</sup>

<sup>58</sup> Folios 140 a 148, c. 1

#### 4.7.7. Providencias expedidas en el trámite de aprobación de la conciliación extrajudicial

4.7.7.1. Mediante auto de 18 de julio de 2007, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca improbió la conciliación prejudicial lograda el 16 de marzo de 2007 entre FIDUAGRARIA S.A. – CARBOQUIMICA S.A y el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, de acuerdo con la cual, la solicitud de conciliación extrajudicial fue radicada el 14 de diciembre de 2006 ante la Unidad Coordinadora de la Procuraduría Judicial Delegada ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, y las obras correspondientes al colector de aguas lluvias y negras (sic) que afectaban el predio de la solicitud terminaron el 12 de enero de 2006<sup>59</sup>.

Como sustento de la decisión, esta Corporación señaló:

*“No hay pruebas justificativas obrantes en el expediente, que demuestren las razones por las cuales el costo de una servidumbre administrativa, que inicialmente fue tasado en un valor de \$203.322.960 (folio 29 del C. 19 en la resolución No. 8427 del 16 de diciembre de 2005, luego el mismo IDU aceptó por la misma servidumbre un monto de \$1.282.836.820. Si bien es cierto que se anexaron a la solicitud de conciliación 2 peritajes: Uno elaborado por la Empresa de Avalúos Nacionales S.A., a solicitud de CARBOQUIMICA, en la (sic) cual tasaron indemnizaciones por valor de \$503.597.074 (folio 53 de C. 1) y el predio fue avaluado en \$1.541.152.000 correspondientes a 9.065,50 mts2 a razón de 170.000 mts2 (folio 77 del C. 1); y dos un avalúo elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz perteneciente a la lonja inmobiliaria, en el cual se considera que el área afectada es de 11.353.359 mts2, a razón de \$110.000 por metro cuadrado para un valor total de \$1.282.333.820, en este último, estimó el valor de la servidumbre en el 75% el valor comercial por metro cuadrado (folio 244 y 245 del C. 1).*

*En estos dos peritazgos, **existen discrepancias en cuanto el área afectada,** pues el primero considera que el área afectada es de 9.065,60 mts2, y en el segundo se considera que el área afectada es de 11.373,59 mts2.*

*Además, el peritaje de la Cámara de la Propiedad Raíz **no da ninguna razón técnica, ni jurídica para establecer que el valor de la servidumbre es del 75% del valor comercial,** por otra parte, en el acta del Comité de Conciliación del IDU, se mencionó que por la construcción del colector de aguas lluvias y negras para el portal sur de TRANSMILENIO, había existido una ocupación de hecho (folio 209 del C 1), **razón por la cual se consideró más favorable para el IDU constituir una servidumbre, que efectuar la compra parcial del predio.***

*A juicio de la Sala, el monto establecido en el último avalúo del **valor de la servidumbre correspondiente al 75% del valor comercial del inmueble, no tiene un (sic) justificación técnica ni lógica, pues los tubos se encuentran enterrados en el predio, y parte del área incluida en la servidumbre es zona de ronda del Río Tunjuelito, que por naturaleza corresponde al espacio público.** Además, **una vez construida la tubería y reconstruido el terreno encuentra la Sala que no hay una afectación grave de las actividades realizadas por CARBOQUIMICA,** pues el área afectada con la tubería no impide a CARBOQUIMICA utilizarla como área de almacenamiento de carga y entrada de sus trabajadores y vehículos, más si se tiene en cuenta que no **existe un acto administrativo que le haya impuesto al propietario, las prohibiciones que habían sido contempladas en el artículo 6 de la Resolución 8427 del 12 de diciembre de 2005,** las cuales perdieron vigencia*

<sup>59</sup> Folios 127 a 129, cuaderno 1

*jurídica, por la revocatoria de dicha resolución mediante la Resolución 1417 del 14 de marzo de 2006.*

*Por las anteriores razones, encuentra la Sala, que la conciliación sometida a revisión es notoriamente lesiva para el patrimonio público, pues no se ha impuesto a los solicitantes servidumbre administrativa alguna, y el valor conciliado corresponde prácticamente al valor comercial del terreno realmente afectado por la servidumbre, excluyendo de dicha área la zona de ronda y almacenaje, por lo que por el valor conciliado, ha debido transmitirse la propiedad y no solamente un derecho de servidumbre, de conformidad con lo normado en el artículo 220 del C.C.A.”<sup>60</sup>*

**4.7.7.2.** A través de providencia de 31 de enero de 2008, la Sección Tercera del Consejo de Estado confirmó el auto de 18 de julio de 2007, quedando en firme la decisión de improbar la conciliación entre las demandantes y el IDU. Al respecto, sostuvo:

*“Examinado en su conjunto el acervo probatorio, encuentra la Sala que le asistió razón al Tribunal de Cundinamarca al improbar la conciliación, como quiera que de los dos avalúos practicados **surgen discrepancias en cuanto al metraje de la parte del predio intervenido**, es así como el presentado por la Cámara de Propiedad Raíz, establece un mayor metraje que el aportado por Avalúos Nacionales S.A. Avaluos e igualmente, difieren en cuanto al valor del metro cuadrado y por tanto en el precio total a pagar como indemnización por la servidumbre sobre el predio objeto y materia de la conciliación.*

*Con fundamento en lo expuesto, la Sala concluye, que el acuerdo celebrado entre las partes puede resultar lesivo para los intereses de la entidad demandada, en razón a que las pruebas allegadas al proceso no dan claridad y certeza sobre la indemnización que la entidad podría ser obligada a reconocer, lo que posiblemente generaría un detrimento al patrimonio público (...).”<sup>61</sup>*

**4.7.7.3.** Mediante auto de 9 de abril de 2008, el Tribunal administrativo de Cundinamarca dictó auto de obedézcase y cúmplase frente a la providencia del 31 de enero de 2008, emitida por el Consejo de Estado<sup>62</sup>.

#### **4.7.8. Pruebas testimoniales**

**4.7.8.1.** Interrogatorio de parte del señor Felipe González Marulanda, Representante Legal de la Sociedad CARBOQUIMICA, del que se destaca lo siguiente:

*“PREGUNTADO: Sírvase informar al Despacho la fecha aproximada en la cual inició la ocupación temporal del inmueble de propiedad de su representado por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. CONTESTO: La fecha aproximada **es posterior al 20 de mayo de 2005** y me baso en que con fecha 20 de mayo de 2005 FIDUAGRARIA S.A. quien es vocera del patrimonio autónomo propietario del inmueble, recibe comunicación del IDU a través de la cual informan que en esa fecha se hace entrega de dicha zona al concesionario respectivo para adelantar las obras (...) CONTESTO: Siempre el interlocutor principal fue el IDU porque siempre se basaron en un acuerdo institucional entre las entidades el IDU y el Acueducto (...) Sin recordar exactamente la fecha comento que estuve personalmente en el Acueducto para tratar el tema*

<sup>60</sup> Folios 127 a 129, cuaderno 1.

<sup>61</sup> Folios 130 a 139, cuaderno 1.

<sup>62</sup> Folio 130



(...) **CONTESTO:** *En esas reuniones simplemente se plantearon los hechos ocurridos hasta esa fecha tratando de llegar a un entendimiento de todas las partes involucradas (...)* **PREGUNTADO:** *Por favor sírvase informar que tipo de actividades desarrollaba CARBOQUIMICA sobre la franja de terreno que fue afectada con la servidumbre impuesta por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.* **CONTESTO:** **Era usada como protección ambiental y almacenamiento temporal de materiales.**

*El Despacho pregunta al interrogado si tiene algo más para agregar a su declaración, contestando: Sin tener conocimiento detallado de las comunicaciones que hubo entre el IDU y el Acueducto quiero referirme a otro documento enviado por el IDU a CARBOQUIMICA con fecha 12 de julio en el cual nos informan textualmente lo siguiente “conforme con la comunicación IDU – 064378-DTDP-8000 de 7 de julio de 2005, hemos puesto a disposición de la EAAB, los documentos pertinentes para que esta entidad retome la competencia para continuar con el trámite de la servidumbre...”*

*Finalmente quiero dejar claro que nuestras actuaciones siempre han estado dirigidas a las dos entidades el IDU y el Acueducto quienes entiendo son las responsables de las obras por su naturaleza”<sup>63</sup>*

#### **4.7.8.2. Testimonio de Luis Hernando Arévalo Cañón, Gerente de Suscripción de Negocios Estatales de Colseguros, del que se destaca lo siguiente:**

*“La póliza de responsabilidad civil extracontractual ampara perjuicios patrimoniales que sufre el asegurado en ejercicio de sus actividades y dentro del marco de las condiciones y cláusulas de la póliza, la cobertura se refiere exclusivamente a hechos originados de manera accidental, súbita e imprevista, así que, existirá cobertura si el hecho originador de los perjuicios se enmarca dentro de las condiciones de la póliza y si además ocurrió de manera accidentada, súbita e imprevista, tal como lo define la póliza en su condición tercera”<sup>64</sup>.*

#### **4.7.9. Identificación del bien**

**4.7.9.1.** Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40419232, Lote 1 con área de 149.034,46 metros., conforme al cual fue adquirido por la Sociedad Fiduciaria Industrial S.A. FIDUIFI, por fiducia mercantil irrevocable de CARBOQUIMICA S.A., por Escritura 489 de 11 de febrero de 2000 de la Notaría Primera de Bogotá.

**4.7.9.2.** Consta anotación No. 7 de 10 de diciembre de 2004, correspondiente a compraventa parcial área de 37.906,21 mts al Instituto de Desarrollo Urbano.

**4.7.9.2.** Así mismo, la anotación No. 8 de 18 de agosto de 2005, correspondiente a fusión, de Sociedad Fiduciaria Industrial S.A. FIDUIFI, a FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A.<sup>65</sup>.

<sup>63</sup> Folios 231 y 232, cuaderno 1

<sup>64</sup> Folio 234, cuaderno 1

<sup>65</sup> Folios 17 y 18, cuaderno 5.

## 4.8. CASO CONCRETO

### 4.8.1. El daño

El H. Consejo de Estado ha señalado que cuando se trata de establecer la responsabilidad del Estado por ocupación permanente de un inmueble, el daño antijurídico “...consiste en la lesión al derecho subjetivo, real o personal, de que es titular el demandante, que comprende, por tanto, no sólo los perjuicios derivados de la afectación del derecho de propiedad, sino también los perjuicios provenientes de la ocupación jurídica del inmueble, por la limitación al ejercicio de las facultades propias de los derechos reales y del menoscabo del derecho de posesión que se ejerce respecto del predio ocupado...”<sup>66</sup>.

Así mismo, ha establecido que para probar la ocurrencia de la ocupación, es necesario demostrar “1. un elemento material, que hace relación a que se identifique plenamente el inmueble objeto de la ocupación; 2. un elemento temporal, que indica que debe demostrarse al juez, sin ambages, el lapso en que ocurrió la ocupación; 3. un elemento subjetivo, que implica identificar los sujetos que realizaron materialmente la ocupación; 4. Finalmente, debe demostrarse un elemento objetivo, es decir, que se ilustre cuáles fueron los actos concretos de ocupación que el demandado ejecutó dentro del bien”<sup>67</sup>.

En este caso, la demanda se dirige a la reparación del daño sufrido por la parte actora con ocasión de (i) la imposición de una servidumbre sobre una franja del predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, por la construcción de un colector de aguas lluvias y negras, conductor al río Tunjuelo, que se traduce en una ocupación permanente de parte del inmueble y (ii) por la ocupación temporal para efectos de la imposición de la servidumbre.

La ocupación del predio se atribuye al Instituto de Desarrollo Urbano, porque fue consecuencia de las obras contratadas con el CONSORCIO TRANSMILENIO DEL SUR S.A., para la adecuación de la Troncal NQS sector Sur – Sur al Sistema Transmilenio en Bogotá D.C., entre la Avenida Ciudad de Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha y la construcción de la estación de Cabecera y el Patio.

Las partes no discuten la construcción de un colector de aguas lluvias y negras en una franja de terreno del predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, además las pruebas aportadas al proceso dan cuenta de la existencia de la obra; sin embargo, la extensión del terreno afectado es objeto de controversia, por lo que este tema se retomará más adelante al examinar las pruebas para dictar una eventual condena.

El colector de aguas lluvias y negras representa una obra permanente, de manera que está demostrada en términos generales la afectación sobre el predio de la ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá.

---

<sup>66</sup> Consejo de Estado, sentencia de 7 de mayo de 2008, Rad. No. 68001-23-15-000-1996-01456-01(16922), C.P. RUTH STELLA CORREA PALACIO.

<sup>67</sup> Consejo de Estado, sentencia de 25 de abril de 2012, C.P. Jaime Orlando Santofimio Gamboa, Ra. No. 27001-23-31-000-1999-00791-01(21687).

Ahora bien, la parte actora también reclama la reparación del daño por la ocupación temporal que tuvo lugar mientras se construía el colector de aguas lluvias y negras en el predio, puesto que considera que mientras se adelantaba la obra, sufrió consecuencias patrimoniales distintas a las causadas por la mera permanencia del colector en el inmueble. Al respecto, está demostrado que la construcción de la obra tuvo lugar entre el 20 de mayo de 2005 y el 12 de enero de 2006, pero la Sala precisa que las distintas consecuencias patrimoniales que surgieron en el proceso constructivo entran en el ámbito de la verificación de perjuicios, momento en cual también procede valorar si están subsumidos en los que debieran reconocerse por la ocupación permanente que representa la servidumbre de hecho.

De acuerdo con lo probado, fue el Instituto de Desarrollo Urbano el que materialmente tomó la franja del predio conocido como Carboquímica para la construcción del colector de aguas lluvias y negras, sin negociar directamente con su propietario o utilizar los mecanismos previstos en la ley para proceder a la constitución de la servidumbre o a la expropiación del bien, y así garantizar la debida indemnización por afectación al derecho de dominio en cabeza de la parte actora.

El recuento probatorio es palmario en cuanto a que no prosperó la actuación administrativa tendiente a indemnizar a la parte actora por la servidumbre impuesta sobre el predio Carboquímica, en tanto que la Resolución No. 8427 de 16 de diciembre de 2005 fue revocada directamente por el IDU, sin que medie prueba adicional sobre un reconocimiento indemnizatorio por vía administrativa, judicial o convencional.

Sin embargo, la imputación del daño también se dirige contra la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, debido a que la parte demandante considera que la obra era necesaria para la prestación de un servicio público a cargo de esta Empresa, de ahí que ella tenía la competencia para la imposición de la servidumbre, este cargo será objeto de análisis posterior.

Con todo, aparece evidente que:

- (i) Una franja del predio conocido como Carboquímica, ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá fue ocupado con un colector de aguas lluvia y negra provenientes de la estación Cabecera y Patios de la Troncal NQS y conducidas al río Tunjuelo (**servidumbre de alcantarillado**).
- (ii) La servidumbre fue instalada con fundamento en un contrato de obra pública celebrado entre el IDU y el CONSORCIO TRANSMILENIO DEL SUR S.A., para la adecuación de la Troncal NQS sector Sur – Sur al Sistema Transmilenio en Bogotá D.C., entre la Avenida Ciudad de Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha y la construcción de la estación de Cabecera y el Patio (**servidumbre impuesta por motivos de utilidad pública**).
- (iii) No media prueba sobre convenio, negociación, acto administrativo o decisión judicial en virtud de la cual el Instituto de Desarrollo Urbano haya reconocido indemnización al propietario del predio Carboquímica por el gravamen impuesto a su propiedad, pese a que la ley prevé dicho reconocimiento (**servidumbre de hecho, sin indemnización**).

En consecuencia, la Sala concluye que, en una parte del predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá fue impuesta una servidumbre de alcantarillado de facto, pues se insiste en que el Instituto de Desarrollo Urbano, no adelantó proceso administrativo o judicial para efectos imponer este gravamen, ni tampoco media convenio privado entre las partes.

La obra adelantada está fundada en motivos de utilidad pública, por corresponder al desagüe de las estaciones Cabecera y Patios de la Troncal NQS, necesarias para la prestación del servicio público de transporte y estrictamente atadas al servicio público de alcantarillado, de modo que el daño que pudieron ocasionar debe imputarse a título de daño especial, sin reparar en la conducta de las entidades públicas involucradas.

No obstante, como aspecto controversial se encuentra si es el IDU o la EAAB quién debe responder por la ocupación del predio Carboquímica con la construcción del colector de aguas lluvia y negras, de modo que a continuación se reparará en sus actuaciones para realizar la imputación del daño, así como en la relación contractual y legal de dichas entidades públicas en contexto de la ejecución de esta obra.

#### **4.8.2. Imputación del daño.**

La parte demandante reclama el daño por la ocupación temporal y permanente que representó la servidumbre de alcantarillado impuesta sobre una franja de terreno del predio conocido como Carboquímica, en tanto que no medió indemnización administrativa o judicial o arreglo convencional o conciliatorio.

Como resumen de los hechos probados, podemos mencionar los siguientes:

- La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano suscribieron el Convenio Interadministrativo de Cooperación No. 051 de 11 de noviembre de 1999, para facilitar la realización oportuna y eficiente de las actividades y funciones propias de cada uno, acordando entre otros aspectos los valores a compensar, así como estableciendo el procedimiento para efectuar dichas compensaciones y las obras que estarían a cargo de cada entidad.
- La duración del Convenio de Cooperación fue estipulada en la cláusula décima, como de cinco (5) años contados a partir de su firma, de modo que se extendió hasta el 11 de noviembre de 2004, teniendo en cuenta que no obra prueba de que las partes acordaran extender su plazo.
- En todo caso, el Convenio de Cooperación establecía que los diseños de acueducto y alcantarillado sanitario, pluvial y estructural, necesarios para la construcción integral de la obra debían ser elaborados por el IDU con base en la información suministrada para tal efecto por la EAAB, pero que no podía iniciarse ninguna obra que incluyera las de acueducto y alcantarillado sin contar con el diseño debidamente aprobado por el consultor o funcionario avalado por la EAAB.
- A su vez, el Convenio de Cooperación establecía que cuando para la realización de una obra a cargo del IDU fuera necesario trasladar o ampliar las redes de acueducto y alcantarillado existentes, el costo de dicho cambio estará a cargo del IDU, pero si con ocasión de la actividad descrita anteriormente, la EAAB solicitaba al IDU la ampliación del diámetro de las

redes existentes o la reparación o mejoramiento de redes en mal estado, su costo estaría a cargo de la EAAB y el valor sería el equivalente al del diámetro renovado.

- En el acápite correspondiente a los criterios generales de cruce de cuentas, establecidos en la Hoja 4 – Anexo al Convenio No. 051 – 99 suscrito entre el IDU y EAAB – ESP, se estableció que las obras estarían a cargo de la EAAB siempre que se tratara de renovación de red solicitada por la EAAB o requerida para cumplir con la especificación, infraestructura nueva y traslado de redes ubicadas en calzada cuando debían estar en andén, siempre y cuando existiera espacio en el andén; pero que las obras **serían a cargo del IDU siempre y cuando se tratara de drenaje de la obra IDU o renovación de redes que interfirieran con la obra del IDU.**
- El Instituto de Desarrollo Urbano contrató con el Consorcio Transmilenio del Sur S.A. la realización de la adecuación de la Troncal NQS Sector Sur-Sur al Sistema Transmilenio de Bogotá D.C., entre la Av. Ciudad de Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha y la construcción de la Estación de Cabecera y el Patio, sin que se advierta la fecha exacta de este contrato.
- El proyecto de la adecuación de la Troncal NQS Sector Sur-Sur al Sistema Transmilenio de Bogotá D.C., entre la Av. Ciudad de Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha y la construcción de la Estación de Cabecera y el Patio incluía la construcción de redes de acueducto y alcantarillado, en los términos técnicos previamente aprobados por la EAAB, pero no consta la fecha de aprobación de dichas redes.
- En mayo de 2005, el IDU inició la construcción de un colector de aguas lluvias y negras provenientes de la Estación de Cabecera y el Patio hasta el río Tunjuelo sobre parte del predio denominado Carboquímica, obra ejecutada a través del Consorcio Transmilenio de Sur S.A.
- La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá aprobó la construcción de redes de acueducto y alcantarillado que incluía el “proyecto 6561” relativo a la obra pública adelantada por el IDU para la adecuación de la Troncal NQS Sector Sur-Sur al Sistema Transmilenio de Bogotá D.C., entre la Av. Ciudad de Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha y la construcción de la Estación de Cabecera y el Patio
- El colector de aguas lluvias y negras construido sobre parte del predio Carboquímica se clasificaba como una red local, necesaria para el drenaje de la obra adelantada por el IDU, según lo aceptó su propia Directora Técnica Legal y fue reiterado por la EAAB en distintas comunicaciones.
- El Instituto de Desarrollo Urbano intentó legalizar la servidumbre con la emisión de un acto administrativo de imposición del gravamen, pero posteriormente revocó la decisión por falta de competencia.
- La Empresa de Acueducto y Alcantarillado emitió distintas comunicaciones dirigidas a la Sociedad Carboquímica, el IDU y la Fiduagraria, en las que no aceptó la responsabilidad de la imposición de la servidumbre, porque a su juicio las acciones a su cargo estaban limitadas a la aprobación del proyecto de redes y alcantarillado de la obra.

- Entre el Instituto de Desarrollo Urbano y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediaron comunicaciones relativas a la servidumbre impuesta sobre el predio Carboquímica. La EAAB sostuvo que se trataba de una red local cuya construcción correspondía al IDU, así como la legalización de la servidumbre. El IDU no mantuvo un criterio decisivo frente al procedimiento que debía agotar; sin embargo en uno de los conceptos de la Directora Técnica Legal de dicho aceptó que se trataba de una red local para la cual no se había previsto la adquisición del predio en la que debía efectuarse, por lo cual correspondía legalizar la servidumbre en los términos de ley.

Del recuento anterior queda claro que el Convenio de Cooperación no es soporte suficiente para señalar que la EAAB tenía la obligación de imponer la servidumbre de alcantarillado sobre el inmueble Carboquímica, porque para el momento en el que se inició la obra del colector de aguas lluvias y negras, 20 de mayo de 2005, dicho convenio no estaba vigente, pues según lo probado en el proceso su duración se extendió hasta el 11 de noviembre de 2004.

Ahora bien, si aún se pensara en que dicha obra pertenecía a las redes de acueducto y alcantarillado aprobadas por la EAAB en el marco del proyecto de adecuación de la Troncal NQS Sector Sur-Sur al Sistema Transmilenio de Bogotá D.C., entre la Av. Ciudad de Villavicencio y el límite del Distrito Capital con Soacha y la construcción de la Estación de Cabecera y el Patio, que lógicamente debió someterse a su aprobación antes de su ejecución y muy probablemente en vigencia del Convenio de Cooperación, está demostrado que en los términos estipulados, la construcción del colector de aguas lluvias y negras en el predio Carboquímica estaba a cargo del IDU, porque era necesaria para el desagüe de su obra pública, de manera que le correspondía pagar todos los valores asociados a su realización.

No está acreditado que la EAAB solicitara al IDU la construcción del colector de aguas lluvias y negras en el predio Carboquímica o hiciera requerimientos de los estipulados en el Convenio de Cooperación como aquellos que colocaban a dicha Empresa en la obligación de pagar su construcción.

De otra parte, tampoco media solicitud del IDU a la EAAB, anterior al 20 de mayo de 2005 (fecha en la que el CONSORCIO TRANSMILENIO DEL SUR S.A inició la construcción del colector de aguas lluvias y negras que representa la servidumbre de alcantarillados sobre el predio Carboquímica), con el fin de que la Empresa en calidad de prestadora del servicio público de alcantarillado impusiera el gravamen sobre el inmueble, con sustento en la cual pudiera por lo menos decirse que la EAAB tenía conocimiento de que servidumbre era de hecho y que tenía el deber de clarificar la competencia para su legalización.

No es menos cierto que (i) el IDU contaba con instrumentos administrativos y judiciales para legalizar la servidumbre y proceder a la indemnización al afectado por la perturbación de su derecho de dominio; (ii) el Instituto era el dueño y beneficiario de la obra; (ii) El Instituto decidió construir el colector de aguas lluvias y negras en el predio de un particular sin la legalización del gravamen, de manera que comprometió exclusivamente su voluntad y (iii) que según lo probado, dicho colector hacía parte de una red local de alcantarillado, propia de la obra pública realizada por el IDU y, por lo tanto, exclusivamente a su cargo.

Con respecto al último punto mencionado, atinente a que la obra del colector de aguas lluvias y negras correspondía a una red local y por lo tanto a cargo del IDU en calidad de constructor, la Sala destaca que fue mencionado tanto por la Directora Técnica Legal del IDU como por la EAAB.

En este sentido, el artículo 8 del Decreto 302 del 2000, por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, establecía lo siguiente:

*“Construcción de redes locales. **La construcción de las redes locales y demás obras, necesarias para conectar uno o varios inmuebles al sistema de acueducto o de alcantarillado será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores; no obstante, la entidad prestadora de los servicios públicos podrá ejecutar estas obras, en cuyo caso el costo de las mismas será asumido por los usuarios del servicio.** Las redes locales construidas serán entregadas a la entidad prestadora de los servicios públicos, para su manejo, operación, mantenimiento y uso dentro de sus programas locales de prestación del servicio, **exceptuando aquellas redes que no se encuentren sobre vía pública y que no cuenten con la servidumbre del caso.** Parágrafo. Cuando la entidad prestadora de los servicios públicos no ejecute la obra, exigirá una póliza de estabilidad por cuatro o más años para garantizar la estabilidad de las redes locales” (Negrilla fuera de texto).*

En este caso, el colector de aguas lluvias y negras construido en el predio Carboquímica hizo parte de una red local necesaria para el desagüe de las redes de aguas lluvias y aguas negras del proyecto de patio y portal de Transmilenio, por lo cual el IDU debía incluir dentro de la planeación de la obra el predio necesario para su construcción, así como asumir la responsabilidad de la legalización de la servidumbre e indemnización del propietario del inmueble.

En consecuencia, procede declarar la responsabilidad extracontractual del Instituto de Desarrollo Urbano por la ocupación de una franja de terreno del predio conocido como Carboquímica, ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, con la constitución de una servidumbre de hecho, al construir un colector de aguas lluvias y negras necesario para el desagüe de la Estación de Cabecera y el Patio del sistema Transmilenio, obra pública a su cargo.

Por el contrario, al verificarse que la constitución de la servidumbre de hecho sobre el predio Carboquímica no se relaciona con las actuaciones u omisiones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, que frente a la red local de alcantarillado de la que hace parte el colector de aguas lluvias y negras solo tenía el deber de aprobar el diseño y recibirlo para su mantenimiento, procede declarar probada la excepción de falta de legitimación material en la causa por pasiva.

#### **4.9. Indemnización de perjuicios**

La parte demandante considera que como indemnización de los perjuicios causados con la ocupación del predio Carboquímica, procede el reconocimiento de (i) la suma de \$2.699.079.300 por la servidumbre de hecho impuesta al inmueble y (ii) la suma de \$800.873.486 por los perjuicios sufridos por la ocupación temporal mientras se construía la obra que representa dicha servidumbre.

En general, las parte que componen el extremo pasivo de la controversia alegaron la sobreestimación de los perjuicios reclamados y la falta de idoneidad de las

pruebas aportadas para su tasación, los argumentos de oposición se resumen en la forma que sigue:

- i. El valor reclamado es superior al que fue rechazado en sede judicial, a través de las providencias que improbaron el acuerdo conciliatorio entre la parte demandante y el IDU.
- ii. El dictamen pericial practicado en el proceso está afectado de error grave, carece de análisis y estadísticas a partir de las cuales deducir que está basado en el método de mercado, según lo dispone la Resolución 762 de 1998 (luego Resolución 620 de 2008); y está equivocado en cuanto a que la servidumbre corresponde a un porcentaje del valor comercial del inmueble, cuando esa forma de cálculo no está reglamentada, ni definida como una metodología de las normas colombianas.
- iii. La estimación de los perjuicios, así como las pruebas presentadas para soportarla, desconocen que: (i) no hay limitación al uso del suelo, la red de alcantarillado es subterránea, (ii) no existían construcciones sobre la franja de terreno, (iii) no se afectaron las actividades propias de la destinación del inmueble, (iv) la red fue ubicada sobre un lindero que conecta con los accesos al inmueble, costado que desde antes de la intervención estaba restringido para generar construcciones.
- iv. La parte actora reclama indemnización doble por una misma causa, toda vez que los perjuicios por la ocupación temporal para la construcción de la obra que representa la servidumbre de hecho, están comprendidos en la indemnización que procede por el gravamen impuesto de manera permanente sobre el predio afectado.

En desarrollo del debate, la parte demandante mantuvo su posición frente a la estimación de perjuicios pretendida y señaló que la obra produjo una afectación total del potencial desarrollo del predio, puesto que no resulta viable técnica y materialmente su desarrollo y potencial constructivo, según quedó probado en los avalúos presentados y las pruebas periciales practicadas en el proceso.

En primer término, la Sala advierte que preliminarmente no hay lugar a rechazar la posibilidad de reclamar el reconocimiento de perjuicios distintos al valor de la servidumbre impuesta sobre el predio Carboquímica, dada la posibilidad de que se hubiesen producido, sin embargo se valoraran individualmente cada uno de los conceptos por los cuales se solicitan.

De otra parte, la Sala destaca que, en sede de conciliación, esta Corporación y el Consejo de Estado formularon reparos en contra del monto acordado como pago indemnizatorio por la ocupación que representó la imposición de una servidumbre de hecho sobre el predio Carboquímica, y que tales inconformidades condujeron a su improbación. Asimismo, se recuerdan los motivos expresados en aquella oportunidad:

- Inexistencia de pruebas que demostraran la **diferencia entre el valor reconocido en la Resolución No. 8427 de 16 de diciembre de 2005 (\$203.322.960) con el aceptado en el acuerdo conciliatorio (\$1.282.836.820).**



- **Discrepancias en cuanto el área afectada con la servidumbre**, así de acuerdo con los dictámenes periciales aportados como soporte del acuerdo conciliatorio, uno consideraba que el área afectada era de 9.065,60 mts<sup>2</sup>, y otro señalaba que el área afectada era de 11.373,59 mts<sup>2</sup>.
- **Falta de razones técnicas y jurídicas para establecer que el valor de la servidumbre era del 75% del valor comercial**, porque la afectación del predio fue subterránea; parte del área incluida en la servidumbre es zona de ronda del Rio Tunjuelito, que por naturaleza corresponde al espacio público, y no existen restricciones para que sea como área de almacenamiento de carga y entrada de trabajadores y vehículos. Más aún, porque el Comité de Conciliación del IDU consideró que resultaba más favorable constituir una servidumbre que adquirir el predio.

Las observaciones formuladas en sede de conciliación son válidas y deben ser valoradas en este proceso, de modo que para la estimación de la indemnización procede establecer si con las pruebas que reposan en el plenario se encuentran superadas.

Para efectos de probar la cuantificación de los perjuicios, al proceso se aportaron las siguientes pruebas:

➤ **Avalúos**

**1. Avalúo No. 10346/06 presentado el 22 de mayo de 2006 por Avalúos Nacionales S.A.<sup>68</sup>**

<b>Área total del predio Carboquímica</b>	111.128,25 m <sup>2</sup>
<b>Área de la servidumbre</b>	<b>8.471,79 metros</b> (tomada del plano topográfico elaborado el 19/04/2005)
<b>Características generales de la construcción</b>	<p>En el área de la servidumbre <b><u>no había construcción.</u></b></p> <p>Las obras ejecutadas fueron tablestacado con láminas metálicas hincadas a 10.00 metros de profundidad, excavación a varios niveles, colocación de tuberías de aguas negras y aguas lluvias, relleno en material seleccionado, obra de arte final contra la ronda del Rio Tunjuelito.</p> <p>En la zona donde la obra civil debe pasar bajo la entrada principal del Complejo Industrial, se estaba terminando la excavación inicial y final de un tramo tipo túnel a 10.00 metros de profundidad, con estructura de concreto reforzado.</p> <p>Esto debido a la cercanía de la acometida industrial de gas al Complejo, la acometida de alta tensión eléctrica y la entrada vehicular.</p>
<b>Avalúo</b>	<p>Área de servidumbre</p> <p><b>8.471,79 m<sup>2</sup> a razón de \$140.000/m<sup>2</sup></b></p> <p>Valor Total: \$1.186.050.600</p>
<b>Justificación</b>	<p>2. Para la valoración de la citada servidumbre se han tenido en cuenta aspectos tales como su normatividad industrial y su localización dentro de la Planta.</p> <p>3. Para la determinación del valor de la servidumbre se ha inicialmente determinado el valor comercial del lote total de la planta el cual será tomado como valor base; la valoración se ha hecho por medio de dos métodos reconocidos, uno llamado comparativo el cual consiste en recopilar ofertas de venta de inmuebles industriales ubicados en el área de influencia los</p>

<sup>68</sup> Folios 56 a 72, cuaderno 5

	<p>cuales deben ser ajustadas y homogenizadas con respecto al lote en estudio.</p> <p>El otro método denominado residual consiste en aplicar la normatividad en cuanto a usos, alturas, aislamientos, antejardines, etc para determinar las áreas construidas y vendibles; con estas últimas se determinan los ingresos por ventas de los cuales se deducen los costos de construcción conocidos como directos, indirectos, financieros, así como la utilidad del proyecto (...)</p> <p>Finalmente <b><u>podemos clasificar esta servidumbre como de categoría alta por su afectación sensible en el uso actual y futuro del lote.</u></b></p> <p>6. Esta clasificación de la servidumbre nos permite establecer que <b><u>el valor de la servidumbre debe ser muy cercano al 100% del valor comercial del lote</u></b><sup>69</sup></p>
--	--

**2. Avalúo No. 10599/06 presentado el 25 de octubre de 2006 por Avalúos Nacionales S.A., actualización de generación de gastos e indemnizaciones del área de servidumbre sobre terreno industrial de la Transversal 72f No. 78 – 15 Sur<sup>69</sup>**

<b>Área total del predio Carboquímica</b>	111.128,25 m2
<b>Área de la servidumbre</b>	8.471,79 metros (tomada del plano topográfico elaborado el 19/04/2005)
<b>Avalúo</b>	<p>GASTOS EN 17 MESES</p> <p>Movilización de materiales: \$19.242.200                  Vigilancia junio 2005 a octubre 2006: \$52.791.827                  Retiro del hidrante: \$200.000</p> <p>Total gastos: \$72.234.027</p> <p>INDEMNIZACIÓN POR TODO PERJUICIO</p> <p>Pérdida de volumen almacenamiento: \$308.923.822                  Árboles: \$8.590.313                  Valor ocupación de la tierra: \$133.636.399</p> <p>INDEMNIZACIONES: \$450.150.534</p>
<b>Consideraciones generales</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El inmueble materia de avalúo se encuentra al interior de una importante planta de producción, ubicada cerca de la autopista sur, vía metropolitana con gran volumen de tráfico vehicular la cual acaba de ser entregada como troncal del sistema de Transmilenio que permite facilidad de acceso y desalojo desde y hacia cualquier punto de la ciudad.</li> <li>2. Su normatividad industrial y su localización dentro de la Planta.</li> <li>3. Los gastos en los cuales debió incurrir Carboquímica para facilitar el área de trabajo durante 17 meses, calculado este como el tiempo aproximado desde el principio de la obra hasta hoy.</li> <li>4. Las indemnizaciones por perjuicios colaterales causadas por falta de esta área dentro de la planta industrial en cuanto al valor de ocupación del área y pérdida en el volumen de almacenamiento.</li> </ol>

<sup>69</sup> Folios 80 a 105, cuaderno 5

**4. Avalúo No. 11695/08 de mayo de 2008, generación de gastos e indemnizaciones, realizado por la firma Avalúos Nacionales S.A., con fundamento en el cual se formularon las pretensiones de la parte actora**

Área total del predio Carboquímica	111.128,25 m2
Área de la servidumbre	9.666,77 m2 (tomada del Registro No. 34391A del Instituto de Desarrollo Urbano IDU) "Eso equivale aproximadamente a 600 metros de longitud por un ancho promedio de 15.00 metros.  <i>Dentro de esta área se encuentran <b>359.60 m2 de ronda hidráulica, razón por la cual el área objeto de avalúo es de 9.307,17 m2</b></i> "
Destinación de área de la servidumbre	"Esta área ubicada en el lindero norte y oriental de los terrenos de CARBOQUÍMICA S.A., era <b>usada como protección ambiental y almacenamiento temporal de materiales...</b> "
Avalúo	GASTOS EN 17 MESES ACTUALIZADO A MAYO 27/2.008  Movilización de materiales: \$21.450.070 Vigilancia junio 2005 a octubre 2006: \$58.243.840 Retiro del hidrante: \$220.655  Total gastos: \$79.914.565  INDEMNIZACIÓN POR TODO PERJUICIO  Pérdida de volumen almacenamiento: \$374.435.634 Árboles: \$9.477.467 Valor ocupación de la tierra hasta octubre de 2006: \$146.814.092 Valor ocupación de la tierra desde noviembre de 2006 hasta noviembre de 2007: \$103.633.477 Valor ocupación de la tierra desde noviembre de 2007 hasta mayo 27 de 2008: \$85.998.251  VALOR TOTAL GASTOS MÁS INDEMNIZACIONES: \$800.273.486

**5. Avalúo No. 11696/08, valoración de servidumbre, realizado por la firma Avalúos Nacionales S.A, con fundamento en el cual se formularon las pretensiones de la parte actora<sup>70</sup>**

Área total del predio Carboquímica	111.128,25 m2
Área de la servidumbre	9.666,77 m2 (tomada del Registro No. 34391A del Instituto de Desarrollo Urbano IDU) "Eso equivale aproximadamente a 600 metros de longitud por un ancho promedio de 15.00 metros.  <i>Dentro de esta área se encuentran 359.60 m2 de ronda hidráulica, razón por la cual el área objeto de avalúo es de <b>9.307,17 m2</b></i> "
Aspectos valorados	9.1. LOTE  9.307,17 m2 correspondiente a un lote de aproximadamente 15.00 metros de ancho y cerca de 600.00 metros de largo ubicado a lo largo del lindero suroriental y del lindero nororiental, incluidas las correspondientes áreas de retiro; <b>sobre esta área no se podrá transitar ni se podrán ejercer labores de almacenamiento puesto que se corre el riesgo de fractura de las tuberías, de una parte, y por la otra, por las labores de mantenimiento preventivas o correctivas que requieren las mismas.</b>  9.2. INDEMNIZACIÓN POR TODO PERJUICIO

<sup>70</sup> Folios 152 a 175, cuaderno 5

	9.2.1 Pérdida del volumen de almacenamiento en la zona de servidumbre, cerca de 3 toneladas por m2.  9.2.2. Zona de tránsito restringido para todo tipo de vehículos especialmente los de carga.  9.2.3 Pérdida de las zonas de retiro ambiental contra las edificaciones residenciales vecinos.  9.2.4. Restricción al desarrollo futuro del lote.
<b>Avalúo</b>	9.307,17 m2 a razón de \$290.000 m2 \$2.699.079.300  VALOR SERVIDUMBRE \$2.699.079.300
<b>Consideraciones generales</b>	6. Esta clasificación de la servidumbre nos permite establecer que el valor de la servidumbre no debe ser inferior al 90% del valor comercial del lote ni superior al 100%.  7. Adicionalmente relacionamos los gastos en los cuales ha incurrido Carboquímica durante 10 meses que ha durado la obra.  8. Finalmente valoramos la indemnización por todo perjuicio definidos como los perjuicios colaterales generados por la imposición de la servidumbre

➤ **Valoración de los avalúos como prueba de la cuantificación de los perjuicios**

De la lectura de los avalúos presentados, la Sala advierte que persisten algunos reparos en cuanto a su idoneidad, fundamentación y contundencia para estimar el monto de la indemnización.

Entre los avalúos de 2006 y los de 2008 en los que la parte demandante apoya sus pretensiones existe una diferencia respecto del área de la servidumbre, en los primeros se señala que corresponde a 8.471,79 metros, tomada del plano topográfico elaborado el 19/04/2005; mientras que en los del año 2008 se precisa un área de 9.666,77 m2, tomada del Registro No. 34391A del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, de la que se restan 359.60 m2 de ronda hidráulica, razón por la cual el área objeto de avalúo es de 9.307,17 m2. Sin embargo, de los avalúos no es posible establecer porqué la diferencia entre las fuentes de información de las que se extrajo el área de la servidumbre.

En los avalúos de 2008 se señala que el valor de la servidumbre no podía ser inferior al 90% del valor comercial del lote ni superior al 100%; sin embargo, la justificación de este hecho es general. Si bien señala que sobre esta área no se podrá transitar, ni se podrán ejercer labores de almacenamiento puesto que se corre el riesgo de fractura de las tuberías, de una parte, y por la otra, por las labores de mantenimiento preventivas o correctivas que requieren las mismas, el argumento es general pero no presenta suficiente soporte técnico, tampoco acude a la comparación entre los usos anteriores que podían darse al terreno y los que ahora le estaban permitidos, con el fin de presentar la disminución del valor al que se vio sometido, ni aclara si la obra le confirió algún tipo de valorización.

De otra parte, en el avalúo de 2008 que tuvo por objeto establecer los gastos y demás perjuicios por la ocupación del bien y arrojó la suma de \$800.273.486, se incluyeron los siguientes conceptos:

- Movilización de materiales.

- Vigilancia junio 2005 a octubre 2006.
- Retiro del hidrante.
- **Pérdida de volumen almacenamiento.**
- **Árboles.**
- **Valor ocupación de la tierra hasta octubre de 2006.**
- **Valor ocupación de la tierra desde noviembre de 2006 hasta noviembre de 2007.**
- **Valor ocupación de la tierra desde noviembre de 2007 hasta mayo 27 de 2008.**

No obstante, en el avalúo para establecer el valor de la servidumbre, estimada en \$2.699.079.300, fueron incluidos como aspectos valorados:

- **Pérdida del volumen de almacenamiento en la zona de servidumbre, cerca de 3 toneladas por m2.**
- Zona de tránsito restringido para todo tipo de vehículos especialmente los de carga.
- **Pérdida de las zonas de retiro ambiental contra las edificaciones residenciales vecinos.**
- **Restricción al desarrollo futuro del lote.**

En este sentido, los aspectos subrayados incluyen los perjuicios que fueron valorados de manera independiente en lo que el avalúo denominó “gastos e indemnizaciones”, de manera que no procedería su doble reconocimiento.

- **Dictamen pericial practicado en este proceso a petición de la parte demandante, rendido por el perito ramón Alfredo Corrales Marín<sup>71</sup>**

En el proceso fue practicado un dictamen pericial distinto, con el fin de establecer el valor de una eventual indemnización, cuyas características principales se resumen a continuación:

<b>Objeto del dictamen</b>	Dictaminar sobre la servidumbre, su valor y los perjuicios ocasionados con la misma a la parte demandante.
<b>Metodología</b>	Para la determinación del valor de la servidumbre se empleó el método comparativo de <b>mercado teniendo en cuenta que se encontraron en oferta de venta de inmuebles comparables.</b>  En cuanto a los <b><u>gastos e indemnizaciones por efectos de la realización de la obra y servidumbre se tuvo en cuenta la pérdida de volumen de almacenamiento, la zona de tránsito restringido, la pérdida del retiro ambiental contra edificaciones del Barrio Olarte y la restricción al desarrollo futuro del lote restante</u></b> , trayéndola a valor

<sup>71</sup> Cuaderno 3

	presente con base en el índice de precios al consumidor establecido por el DANE a junio de 2010.																																																						
<b>Características de la servidumbre</b>	La servidumbre objeto de pericia es activa para el predio portal del sur Transmilenio y pasiva para el predio sirviente Carboquímica S.A.; es continuada y permanente por cuanto no tiene límite temporal, es <b>prohibitiva en uso de la franja para el predio sirviente y es subterránea toda vez que la misma afecta el subsuelo del predio sirviente</b> , y es legal por ser impuesta por ministerio de la ley.																																																						
<b>Linderos</b>	Los linderos para la servidumbre se encuentran descritos en la Resolución 8428 del 16/12/05 IDU																																																						
<b>Superficie</b>	La servidumbre tiene un área de <b>9.666,77 metros cuadrados, de acuerdo con el registro 34391 del IDU</b>																																																						
<b>Análisis estadístico</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>BARRIO</th> <th>TIPO</th> <th>PRECIO OFERTA</th> <th>TERRENO (M2)</th> <th>VALOR UNITARIO</th> <th>VALOR UNITARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 PERDOMO</td> <td>BODEGA</td> <td>\$ 2,026,173,600</td> <td>4,418</td> <td>\$ 458,618</td> <td>\$ 458,618</td> </tr> <tr> <td>2 LA ESTANCIA</td> <td>BODEGA</td> <td>\$ 3,618,400,000</td> <td>12,340</td> <td>\$ 293,225</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 VILLA DEL RIO</td> <td>LOTE</td> <td>\$ 2,800,000,000</td> <td>4,500</td> <td>\$ 622,222</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 PERDOMO</td> <td>LOTE</td> <td>\$ 3,394,160,000</td> <td>6,496</td> <td>\$ 522,500</td> <td>\$ 522,500</td> </tr> <tr> <td>5 PERDOMO</td> <td>LOTE</td> <td>\$ 3,401,000,000</td> <td>6,500</td> <td>\$ 523,231</td> <td>\$ 523,231</td> </tr> <tr> <td colspan="4">PROMEDIO</td> <td>\$ 483,959</td> <td>\$ 501,450</td> </tr> <tr> <td colspan="4">DES ESTANDAR</td> <td>108780.4434</td> <td>30288.05414</td> </tr> <tr> <td colspan="4">COEF VARIACIÓN</td> <td>22.5%</td> <td>6.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 1 AJUSTADOS SIN CONSTRUCCIONES          VALOR REPOSICION \$ 900,000.00          FACTOR DEPRECIACION          ESTADO 4.0          VETUSTEZ (AÑOS) 20          VIDA UTIL 70          % VIDA 28.57          COEF DEPRECIACION 61.46          VALOR DEPRECIADO \$ 346,860.00</p> <p>LAS OFERTAS 2 Y 3 NO SE INCLUYEN EN LA MUESTRA FINAL YA QUE PRESENTAN UNA ALTA DESVIACIÓN FRENTE AL PROMEDIO</p>	BARRIO	TIPO	PRECIO OFERTA	TERRENO (M2)	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	1 PERDOMO	BODEGA	\$ 2,026,173,600	4,418	\$ 458,618	\$ 458,618	2 LA ESTANCIA	BODEGA	\$ 3,618,400,000	12,340	\$ 293,225		3 VILLA DEL RIO	LOTE	\$ 2,800,000,000	4,500	\$ 622,222		4 PERDOMO	LOTE	\$ 3,394,160,000	6,496	\$ 522,500	\$ 522,500	5 PERDOMO	LOTE	\$ 3,401,000,000	6,500	\$ 523,231	\$ 523,231	PROMEDIO				\$ 483,959	\$ 501,450	DES ESTANDAR				108780.4434	30288.05414	COEF VARIACIÓN				22.5%	6.0%
BARRIO	TIPO	PRECIO OFERTA	TERRENO (M2)	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO																																																		
1 PERDOMO	BODEGA	\$ 2,026,173,600	4,418	\$ 458,618	\$ 458,618																																																		
2 LA ESTANCIA	BODEGA	\$ 3,618,400,000	12,340	\$ 293,225																																																			
3 VILLA DEL RIO	LOTE	\$ 2,800,000,000	4,500	\$ 622,222																																																			
4 PERDOMO	LOTE	\$ 3,394,160,000	6,496	\$ 522,500	\$ 522,500																																																		
5 PERDOMO	LOTE	\$ 3,401,000,000	6,500	\$ 523,231	\$ 523,231																																																		
PROMEDIO				\$ 483,959	\$ 501,450																																																		
DES ESTANDAR				108780.4434	30288.05414																																																		
COEF VARIACIÓN				22.5%	6.0%																																																		
<b>Valoración de la servidumbre</b>	El valor unitario de referente se estableció en el valor de \$500.000 por metro cuadrado. <b>Se estimó que la servidumbre ocupaba un área de 9.307 metros cuadrados, de modo que se avaluó en \$4.653.585.000</b>																																																						
<b>Valoración gastos e indemnizaciones</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>Gastos</b></td> </tr> <tr> <td>Movilización materiales</td> <td>\$ 21,450,070</td> </tr> <tr> <td>Vigilancia</td> <td>\$ 58,243,840</td> </tr> <tr> <td>Retiro hidrante</td> <td>\$ 220,655</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>\$ 79,914,565</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Indemnizaciones</b></td> </tr> <tr> <td>Pérdida por volumen almacenamiento</td> <td>\$ 374,435,634</td> </tr> <tr> <td>Árboles</td> <td>\$ 9,477,467</td> </tr> <tr> <td>Valor ocupación de la tierra</td> <td>\$ 336,445,820</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>\$ 720,358,921</td> </tr> <tr> <td><b>Total gastos + indemnizaciones a 29/05/08</b></td> <td><b>\$ 800,273,486</b></td> </tr> <tr> <td>IPC A 30/05/08</td> <td>91.76</td> </tr> <tr> <td>IPC A 30/06/10</td> <td>104.52</td> </tr> <tr> <td><b>Total gastos + indemnizaciones a 30/06/10</b></td> <td><b>\$ 911,558,247</b></td> </tr> </tbody> </table>	CONCEPTO	VALOR	<b>Gastos</b>		Movilización materiales	\$ 21,450,070	Vigilancia	\$ 58,243,840	Retiro hidrante	\$ 220,655	Total	\$ 79,914,565	<b>Indemnizaciones</b>		Pérdida por volumen almacenamiento	\$ 374,435,634	Árboles	\$ 9,477,467	Valor ocupación de la tierra	\$ 336,445,820	Total	\$ 720,358,921	<b>Total gastos + indemnizaciones a 29/05/08</b>	<b>\$ 800,273,486</b>	IPC A 30/05/08	91.76	IPC A 30/06/10	104.52	<b>Total gastos + indemnizaciones a 30/06/10</b>	<b>\$ 911,558,247</b>																								
CONCEPTO	VALOR																																																						
<b>Gastos</b>																																																							
Movilización materiales	\$ 21,450,070																																																						
Vigilancia	\$ 58,243,840																																																						
Retiro hidrante	\$ 220,655																																																						
Total	\$ 79,914,565																																																						
<b>Indemnizaciones</b>																																																							
Pérdida por volumen almacenamiento	\$ 374,435,634																																																						
Árboles	\$ 9,477,467																																																						
Valor ocupación de la tierra	\$ 336,445,820																																																						
Total	\$ 720,358,921																																																						
<b>Total gastos + indemnizaciones a 29/05/08</b>	<b>\$ 800,273,486</b>																																																						
IPC A 30/05/08	91.76																																																						
IPC A 30/06/10	104.52																																																						
<b>Total gastos + indemnizaciones a 30/06/10</b>	<b>\$ 911,558,247</b>																																																						
<b>Anexos</b>	Usos permitidos para la dirección C 57 R SUR 72 F 50, en formato de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá.  Fotografías del área																																																						

➤ **Aclaración y complementación del dictamen rendido por el perito Ramón Alfredo Corrales Marín**

<b>Por qué se adoptó como valor de la servidumbre el precio correspondiente a la venta de la franja de terreno.</b>	Se adoptó el precio del mercado de inmuebles <b>con características semejantes</b> y no el precio de venta, teniendo en cuenta los principios de sustitución y mayor y mejor uso.
<b>Criterios para seleccionar los terrenos que usó como parámetros para calcular el precio promedio del metro cuadrado.</b>	Ofertas de inmuebles con características similares ( <b>localización y normatividad urbanística</b> ), muestra que fue objeto de depuración según Res. 620/98 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
<b>Razón por la cual incluye perjuicios</b>	La determinación del valor comercial de una servidumbre corresponde a la compensación por efectos de <b>la limitación en el uso y explotación económica del predio</b> . A su vez, el objeto de la

<p><b>adicionales al valor de la servidumbre.</b></p>	<p>experticia era determinar el valor comercial de la servidumbre de alcantarillado y de la indemnización por todo perjuicio ocasionada por la pérdida de volumen de almacenamiento, la zona de tránsito restringido, la pérdida del retiro ambiental contra edificaciones del barrio Olarte y la restricción al desarrollo futuro del lote restante.</p>
<p><b>El perito tuvo acceso a la información sobre los usos que el demandante le ha dado o puede darse a la franja de terreno de la servidumbre.</b></p>	<p>Fueron informados por la Sociedad Carboquímica, además, se realizó validación de la normatividad urbanística aplicable para el predio.</p>
<p><b>Qué es la pérdida de volumen de almacenamiento y en qué documentos se soporta la existencia y extensión de este ítem.</b></p>	<p>La servidumbre impuesta al predio objeto de tasación implica que sobre esta franja de terreno no se puede adelantar construcciones transitorias o temporales o adelantarse actividades que impliquen la ocupación de esta superficie. Por lo anterior, la capacidad de almacenamiento que tenía el predio se redujo por efectos de la afectación impuesta por la servidumbre de alcantarillado. La extensión de esta se encuentra soportada en el registro 34391 del IDU.</p>
<p><b>Qué es la zona de tránsito restringido y en qué documentos se soporta la existencia y extensión de este ítem.</b></p>	<p>El espacio en el cual las actividades tales como la adecuación o construcción de vías internas del predio no pueden ser adelantadas por existir una limitación técnica y/o jurídica que impidan su ejecución. La servidumbre por alcantarillado impide adelantar las actividades descritas. La extensión de esta se encuentra soportada en el registro 34391 del IDU.</p>
<p><b>Qué es la pérdida del retiro ambiental contra edificaciones del Barrio Olarte y en qué documentos se soporta la existencia y extensión de este ítem.</b></p>	<p>La explotación económica que se adelanta en el predio corresponde a una actividad de alto impacto, por lo cual para su desarrollo se requiere de la existencia de áreas de aislamiento del predio contra los asentamientos habitacionales que lo rodean para mitigar impactos tales como la contaminación visual, del aire, por ruido, entre otros. Al ubicarse la servidumbre sobre estas áreas se debió retirar la barrera arbórea que protegía al barrio Olarte contra la Planta, la cual no puede ser reinstalada, ya que las condiciones de la servidumbre implican que no se pueden adelantar construcciones sobre esta o la ubicación de árboles, ya que sus raíces pueden afectar la red de alcantarillado instalada o impedir su acceso para mantenimiento o reparación.</p> <p>La extensión de esta se encuentra soportada en el registro 34391 del IDU.</p>
<p><b>Qué es la restricción al desarrollo futuro del lote y en qué documentos se soporta la existencia y extensión de este ítem.</b></p>	<p>Al reducirse el área útil del lote por efectos de la imposición de la servidumbre, la posibilidad física de ser construido se ve directamente afectada, ya que se reduce el suelo susceptible de ser ocupado por construcciones permanentes. La superficie de esta restricción corresponde al área de la servidumbre, determinada en el registro 34391 del IDU.</p>
<p><b>Fundamentación de la existencia y extensión de los gastos de movilización de materiales, vigilancia y retiro del hidrante.</b></p>	<p>La existencia de gastos por movilización de materiales y retiro del hidrante se fundamenta en que estos elementos se encontraban ubicados sobre la zona de servidumbre, y debían ser retirados para construir la red de alcantarillado.</p> <p>La movilización de materiales se refiere al traslado, reempaque y movilización del material (ácido fumárico) que se encontraba en dicha franja de terreno en cuantía de 700 toneladas, cuyos gastos son mano de obra, bolsas big bag, uso de montacargas para el traslado de material. Adecuación de zonas destinatarias y retiro del hidrante contra incendio, los cuales están soportados en facturas.</p> <p>Los gastos de vigilancia se fundamentan en la necesidad de garantizar la seguridad de la planta, porque se intervino y rompió el cerramiento del predio contra la calle y el predio vecino, para tener acceso a dicha franja, lo que devino en el aumento de 1 vigilante en turno de 24 horas, tal y como se soporta en facturas.</p>

<b>Fundamentación de la existencia y extensión de las indemnizaciones derivadas de la pérdida de volumen de almacenamiento de árboles y valor ocupación de la tierra.</b>	Corresponde al valor de indemnización por la tala de 70 árboles de especie eucalipto, que yacían en la franja de terreno de servidumbre. Para la cuantificación de la indemnización se tuvieron en cuenta los gastos de siembra, conservación y volumen de madera por metro cúbico. Tala de árboles que fue autorizada por el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente al IDU, por Resolución 1788 del 16 de noviembre de 2004.
<b>Grado de afectación de una servidumbre subterránea, teniendo en cuenta la propiedad del Estado sobre el subsuelo en todo el territorio nacional.</b>	La afectación en el predio producto de la servidumbre tiene que ver con la limitación que se genera por efectos de esta en el suelo, en cuanto a que no se puede adelantar ningún tipo de construcción temporal o permanente o explotación económica, porque debe mantenerse despejada para la conservación de la obra en el subsuelo.
<b>Área valorada, porque el dictamen parte de 9.307 metros cuadrados, pero no coincide con el registro topográfico No. 94391, según el cual corresponde a 8.741 metros cuadrados.</b>	El área de la servidumbre tiene como fuente el registro IDU 34391A en el cual el área de la servidumbre es de 9.666,77 metros cuadrados, con una ronda hidráulica de 359,60 metros cuadrados, la cual no fue tendida en cuenta para el avalúo.
<b>Por qué aplica el 100% del valor comercial por metro cuadrado de terreno, si se trata de una servidumbre perimetral, que no divide el predio, ni impide su desarrollo.</b>	Teniendo en cuenta que la servidumbre de alcantarillado implica que sobre el área afectada no se podrán realizar construcciones de carácter temporal o permanente, ni explotar económicamente, la compensación mínima para el propietario del inmueble corresponde a la del valor de mercado del terreno.
<b>Detalles y documentos que soportan los conceptos por gastos, indemnizaciones y valor del metro cuadrado</b>	El informe de avalúo incluyó el estudio de mercado con la descripción de los inmuebles comparables a igual que las fuentes de la información y la respectiva depuración, la cual se realizó con base en la Resolución 620 de 1998 del IGAC
<b>Ejercicio matemático al aplicar el IPC</b>	<p>El informe de avalúo incluye la información sobre los índices de precios del DANE empleados para efectos de cálculo.</p> $\text{Índice de ajuste} = \frac{\text{IPC 2010}}{\text{IPC 1998}} = \frac{104,52}{91,76} = 1.1390584 \text{ (1)}$ <p>Total gastos + indemnizaciones a 30/06/10 = (1) x (2)</p> <p>Total gastos + indemnizaciones a 30/06/10 = 1.1390584 x \$800.273.486</p> <p>Total gastos + indemnizaciones a 30/06/10 = \$911.558.247</p>
<b>Anexos</b>	<p>- Facturas por concepto de "fib solapa válvula de segunda mano" de 12 y 15 de diciembre de 2005, que suman \$10.138.400<sup>72</sup>.</p> <p>- Facturas por concepto de movilización de carga terrestre con montacargas prestado del 01/12/05 al 31/12/05 y del 23/08/05 al 23/09/06 en bodegas Carboquímica, a razón de 1 máquina con operario del 01/12/05 a 31/12/05 y 23/08/05 al 23/09/05" por valor de \$6.000.000<sup>73</sup></p>

<sup>72</sup> Folios 27 a 29, cuaderno 3

<sup>73</sup> Folios 30 y 31, cuaderno 3



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Factura por concepto de adecuación pozos de aguas lluvias zona excavación, por valor de \$1.803.568, de 22 de febrero de 2006<sup>74</sup>.</li><li>- Factura por concepto de servicio de outsourcing de gestión ambiental del 16 al 30 de diciembre de 2005, por valor de \$11.193.534.<sup>75</sup></li><li>- Comunicación del Director de Interventoría al IDU de 3 de febrero de 2006, en la que se pronuncia sobre la queja del Director de Recursos Humanos de CARBOQUIMICA en cuanto al retiro de vigilancia y cerramiento de la servidumbre. Manifestó que el concesionario había instalado vigilancia y reparado el cerramiento en polisombra<sup>76</sup>.</li><li>- Oficio de 20 de junio de 2006 del Director de Proyecto Tramo 3 del Consorcio Autosur, mediante el cual solicitó al Representante Legal de Carboquimica autorización para instalar un tubo de aguas lluvias que atravesaba la entrada a Carboquimica, por el corredor del tubo de aguas negras instalado. Con la precisión de que la instalación se realizaría en horario nocturno y por medias calzadas, para minimizar cualquier molestia en las operaciones de Carboquimica<sup>77</sup></li><li>- Oficio de 7 de julio de 2006 del Director de Proyecto Tramo 3 del Consorcio Autosur, mediante el cual solicitó al Representante Legal de Carboquimica autorización para utilizar temporalmente a entrada principal de ingreso a carboquimica, como acceso de los vehículos que se dirigían al Patio – Portal de Transmilenio, mientras se instalaba y redireccionaba el túnel ramming. Con anexo del esquema de acceso al portal sur<sup>78</sup>.</li><li>- Oficio de 14 de julio de 2006, del Representante Legal de Carboquimica al - Director de Proyectos Tramo B del Consorcio Autosur, mediante el cual otorga permiso de 15 días para el ingreso temporal por la entrada principal a los funcionarios del Portal Transmilenio, siempre que el Consorcio colocara el personal de vigilancia para la revisión vehicular<sup>79</sup>.</li><li>- Oficio de 30 de noviembre de 2006, del Director de Interventoría al Representante Legal de Carboquimica, en el que le informa que el Concesionario había reparado el hundimiento en la vía de acceso al predio, reparación que tenía carácter provisional, puesto que terminado el colector de aguas lluvias, se recuperaría la totalidad de la zona afectada. Agregó que solicitaría al Concesionario tomar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad del acceso<sup>80</sup>.</li><li>- Oficio de 1° de febrero de 2006, mediante el cual el Director de Proyecto de Transmilenio del Sur señaló que habían cambiado en la seguridad del guarda armado por dos caninos, pero atendiendo la queja, nuevamente ubicaron al guarda, y que el cerramiento estaba siendo reparado<sup>81</sup>.</li><li>- Acta de reunión de 16 de marzo de 2007, entre CARBOQUIMICA Y TRANSMILENIO DEL SUR, sin firmas, que precisa la devolución de un cargador de baterías bombas, prestado al Consorcio Autosur durante la construcción de las obras en la servidumbre de Carboquimica<sup>82</sup></li><li>- Facturas en las que registra como compradora la Sociedad CARBOQUIMICA, por concepto de vigilancia y seguridad, entre marzo de 2005 y octubre de 2006<sup>83</sup>.</li></ul>
--	---

<sup>74</sup> Folio 32, cuaderno 3

<sup>75</sup> Folio 33, cuaderno 3

<sup>76</sup> Folio 45, cuaderno 3

<sup>77</sup> Folio 39, cuaderno 3

<sup>78</sup> Folio 37, cuaderno 3

<sup>79</sup> Folio 36, cuaderno 3

<sup>80</sup> Folio 35, cuaderno 3

<sup>81</sup> Folio 46, cuaderno 3

<sup>82</sup> Folio 47, cuaderno 3

<sup>83</sup> Folios 48 a 66, cuaderno 3

	<p>- Resolución No. 1788 de 16 de noviembre de 2004, mediante la cual el Departamento Técnico Administrativo de Medio Ambiente adicionó la Resolución 1603 del 27 de octubre de 2004, en el sentido de autorizar al IDU, la tala de 209 árboles localizados en el predio de la Transversal 72F No. 57B – 15 Sur (servidumbre), conforme a la autorización otorgada por el FIDEICOMISO CARBOQUIMICA al IDU<sup>84</sup>.</p> <p>- Registro fotográfico con el membrete de Avalúos Nacionales S.A. Avaless<sup>85</sup>.</p> <p>- Registro Topográfico No. 34391A, con la anotación “<i>anula y reemplaza los Reg. No. 34391</i>”, contiene los siguientes datos<sup>86</sup>:</p> <p>SERVIDUMBRE TOTAL 11373.59 M2 SERVIDUMBRE EN RONDA HIDRÁULICA 359.60M2 CONSTRUCCIÓN 1 PISO TEJA 88.71M2 ACOMETIDA GAS 29.22M2</p> <p>SUMAS ÁREAS DE TERRENO SERVIDUMBRE INICIAL 9.666,77M2 RONDA HIDRÁULICA 359.60 M2</p>
--	---

➤ **OBJECIÓN GRAVE CONTRA EL DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR EL PERITO RAMÓN ALFREDO CORRALES MARÍN.**

**Aseguradora COLSEGUROS S.A.**<sup>87</sup>

El perito equiparó la imposición de una servidumbre a la expropiación del predio.

El auxiliar de la justicia adoptó como valor de la servidumbre el precio del mercado de la correspondiente franja de terreno, como si la mera imposición de la servidumbre implicara la tradición onerosa del área afectada.

No obra prueba de que el uso de la franja de terreno afectada con la servidumbre quedó prohibido a las sociedades demandantes, ni que en la zona no pueden ejercerse distintas actividades propias de su objeto social. Por el contrario, quedó demostrado que la servidumbre es subterránea y no tiene cerramiento que impida el acceso a las demandantes.

El perito estimó como perjuicios adicionales, derivados de la imposición de la servidumbre, de situaciones fácticas que no verificó, con fundamento en las afirmaciones de la parte demandante.

El perito no justificó la metodología empleada para el avalúo de los perjuicios, ni las pruebas que lo respaldan.

**Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá**<sup>88</sup>

El perito cambió el objeto de la experticia, porque estimó el valor del terreno afectado con la servidumbre, y no la servidumbre en sí misma.

El perito uso un método comparativo deficiente, porque no citó, ni describió los inmuebles objeto de la muestra por sus características, direcciones, topografía, usos del suelo y destinaciones, para a partir de estos datos inferir que la comparación se adelantó entre predios afines.

<sup>84</sup> Folios 68 a 87, cuaderno 3

<sup>85</sup> Folios 88 a 92, cuaderno 3

<sup>86</sup> Folio 94, cuaderno 3

<sup>87</sup> Folios 295 a 301, cuaderno 1

<sup>88</sup> Folios 302 y 303, cuaderno 1

El perito desconoce que las actividades de CARBOQUIMICA no fueron afectadas, no fue disminuida el área de estacionamiento y carga.

**Instituto de Desarrollo Urbano<sup>89</sup>**

El dictamen pericial encierra una representación falsa de la realidad y no tiene fundamento, por: (i) inexistencia de comparación y datos sólidos que demuestren afectaciones similares en predios; (ii) desconocimiento de la prevalencia del bien común sobre el beneficio y lucro del bien particular, frente a la ejecución de obras de alto impacto en beneficio de la comunidad y (iii) desconocimiento en la experticia del dominio eminente del Estado sobre los bienes de uso público y aprovechamiento colectivo y satisfacción de necesidades generales.

➤ **Parte demandante (Descorre traslado de las objeciones graves contra el dictamen pericial)<sup>90</sup>**

Las objeciones graves al dictamen pericial deben rechazarse, porque no precisan el error y las pruebas para demostrarlo.

Las partes demandadas no comparten las conclusiones del perito, pero esto no es fundamento suficiente para objetar el dictamen por error grave.

Está demostrado el grado de afectación urbanística en el uso, goce y disposición de la franja de terreno que fue objeto de la imposición de servidumbre. Lo anterior, porque ninguna construcción u obra se puede realizar sobre dicha franja, aunque sea subterránea, por tratarse de una obra de acueducto que debe estar despejada, para efectos de su revisión e inspección.

El perito respetó los límites legalmente establecidos para la práctica de la prueba, sujetándose y ciñéndose al aspecto objetivo y técnico que el ordenamiento procesal ha establecido.

➤ **DICTAMEN PERICIAL PRESENTADO POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, EN EL TRÁMITE DE LA OBJECCIÓN GRAVE EN CONTRA DEL DICTAMEN**

<b>Fecha de visita</b>	28 de noviembre de 2013																
<b>Información catastral</b>	<p>N° Predial: 4529760800000000                  Dirección: (Calle 57 R sur 72 F 50)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL</th> <th>ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA</th> <th>DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA</th> <th>ZHG</th> <th>VALOR ACTUAL DE LA ZHG M2</th> <th>ÁREA TERRENO M2</th> <th>ÁREA CONST. M2</th> <th>AVALÚO CATASTRAL VIGENTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>6909115152132</td> <td>Suelo urbano no protegido, topografía plana, servicios básicos más tres complementarios, vías vehiculares pavimentadas locales en regular estado, actividad económica industrial de industria transformadora</td> <td>047600</td> <td>\$ 572. 977</td> <td>111128.25</td> <td>11573.00</td> <td>\$ 59.528'110.000</td> </tr> </tbody> </table>	VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZHG	VALOR ACTUAL DE LA ZHG M2	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONST. M2	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE	2014	6909115152132	Suelo urbano no protegido, topografía plana, servicios básicos más tres complementarios, vías vehiculares pavimentadas locales en regular estado, actividad económica industrial de industria transformadora	047600	\$ 572. 977	111128.25	11573.00	\$ 59.528'110.000
VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZHG	VALOR ACTUAL DE LA ZHG M2	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONST. M2	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE										
2014	6909115152132	Suelo urbano no protegido, topografía plana, servicios básicos más tres complementarios, vías vehiculares pavimentadas locales en regular estado, actividad económica industrial de industria transformadora	047600	\$ 572. 977	111128.25	11573.00	\$ 59.528'110.000										
<b>Características generales del terreno</b>	<p>7.1.1. Ubicación: El predio del cual hace parte la servidumbre está ubicado en el costado norte del portal del sur de Transmilenio y al costado oriental del río Tunjuelito. Y la franja de terreno objeto de estudio corresponde a un corredor de un ancho de 15 metros correspondiente al lindero norte y oriente del predio de mayor extensión conocido como Carboquímica.</p> <p>7.1.2. Áreas: El área total del predio que contiene la servidumbre es de 111.128.25 m2 sin embargo se relaciona a continuación el área correspondiente a avaluar</p> <p><b>SERVIDUMBRE 11.013.99</b>                  SERVIDUMBRE EN RONDA DE HIDRÁULICA 359.6</p>																

<sup>89</sup> Folios 304 a 310, cuaderno 1

<sup>90</sup> Folios 311 a 319, cuaderno 1

	<p>SERVIDUMBRE TOTAL 11.373.59</p> <p>7.2. LINDEROS Y DIMENSIONES: Los linderos de predio de mayor extensión son los descritos en la Escritura pública No. 13.082 del 16 de junio del 2003. Notaría 26-Círculo de Bogotá que reposa en el expediente.</p> <p>Los linderos correspondientes a la servidumbre se encuentran descritos en la resolución 8427 del 16/12/05. IDU</p>																																																																				
<p><b>Método de avalúo</b></p>	<p>Método de comparación o de mercado, según lo dispuesto en la Resolución No. 620 de 2008</p>																																																																				
<p><b>Consideraciones generales</b></p>	<p>- El valor obtenido corresponde <b>al valor comercial del área objeto de avalúo.</b></p> <p>- La Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008 establece procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución, en esta se enuncian los métodos que aplican para valorar predios urbanos, rurales, y las construcciones, mejoras y/o anexos que en ellos estén dispuestos, <b>pero no establece porcentajes de valor por servidumbres sobre terrenos.</b></p> <p>- A manera informativa y en busca de colaborar con el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, en el libro Avalúo de bienes inmuebles, conceptos, técnicas y vivencias, el autor presenta una tabla de calificación y peso porcentual de servidumbres sobre el valor total de un terreno, pero dicha tabla no es avalada ni utilizada por el IGAC.</p> <p>- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal de mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas</p>																																																																				
<p><b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA</b></p>	<p>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA</p> <p>11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:</p> <table border="1" data-bbox="544 1191 1279 1285"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>TIPO DE INMUEBLE</th> <th>SECCION</th> <th>Valor Predio</th> <th>% Reparación</th> <th>Valor Reparable</th> <th>Área m2 Terreno</th> <th>Valor Terreno m2</th> <th>Área m2 construida</th> <th>Valor m2 construido</th> <th>Valor total m2 construido</th> <th>Observaciones</th> <th>Contenido</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Lote</td> <td>Sobre auto sur frente a Berrío</td> <td>\$ 14.400.000.000</td> <td>10%</td> <td>\$ 13.000.000.000</td> <td>12000</td> <td>\$ 1.085.000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Una industrial y Comercial ubicada en acera por frente al portal de Berrío</td> <td>Introducción de la Ley</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Lote</td> <td>Banca la Estación</td> <td>\$ 520.000.000</td> <td>11%</td> <td>\$ 285.000.000</td> <td>280</td> <td>\$ 1.019.000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Una industria sobre via pública cerca a la zona sur de Berrío</td> <td>Introducción de la Ley</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Lote</td> <td>Barrio del Alamo</td> <td>\$ 2.470.000.000</td> <td>4%</td> <td>\$ 2.550.000.000</td> <td>1780</td> <td>\$ 935.000</td> <td>1.780</td> <td>500.000</td> <td>\$ 896.000.000</td> <td>Una con edificio ocupado por frente a puerta de Berrío</td> <td>Introducción de la Ley</td> </tr> </tbody> </table> <p>De acuerdo a los valores obtenidos mediante el estudio de mercado inmobiliario se puede determinar que los valores para predios semejantes en el sector oscilan entre \$ 935.000y \$ 1.085.000, dependiendo básicamente de su ubicación.</p> <p>Debido a que el área del predio que contiene la servidumbre es mucho mayor a los datos de mercado encontrados se procede a realizar un ejercicio de loteo teniendo como valor de referencia para venta el valor promedio obtenido en el estudio de mercado así:</p> <table border="1" data-bbox="787 1432 1128 1550"> <tbody> <tr> <td>% ocupación</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Valor terreno urbanizado</td> <td>\$ 1.015.000</td> </tr> <tr> <td>Costos de urbanismo</td> <td>\$ 40.000</td> </tr> <tr> <td>Ganancia</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>FORMULA</b></td> </tr> <tr> <td>Vtu / 1+ G</td> <td>\$ 845.833</td> </tr> <tr> <td>( Vtu / 1+ G ) - CU</td> <td>\$ 805.833</td> </tr> <tr> <td><b>V.T.B</b></td> <td><b>\$ 564.083</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Valor a adoptar \$ 565.000 m2 suelo urbano con servidumbre.</p> <p>Teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo cuenta con un área que corresponde a ronda hídrica, para asignar valor a dicha área, se realiza una investigación de mercado de predios rurales más cercanos, debido a que por sus restricciones de uso y de construcciones se hacen semejantes a dicha franja.</p>	No.	TIPO DE INMUEBLE	SECCION	Valor Predio	% Reparación	Valor Reparable	Área m2 Terreno	Valor Terreno m2	Área m2 construida	Valor m2 construido	Valor total m2 construido	Observaciones	Contenido	1	Lote	Sobre auto sur frente a Berrío	\$ 14.400.000.000	10%	\$ 13.000.000.000	12000	\$ 1.085.000				Una industrial y Comercial ubicada en acera por frente al portal de Berrío	Introducción de la Ley	2	Lote	Banca la Estación	\$ 520.000.000	11%	\$ 285.000.000	280	\$ 1.019.000				Una industria sobre via pública cerca a la zona sur de Berrío	Introducción de la Ley	3	Lote	Barrio del Alamo	\$ 2.470.000.000	4%	\$ 2.550.000.000	1780	\$ 935.000	1.780	500.000	\$ 896.000.000	Una con edificio ocupado por frente a puerta de Berrío	Introducción de la Ley	% ocupación	0,7	Valor terreno urbanizado	\$ 1.015.000	Costos de urbanismo	\$ 40.000	Ganancia	20%	<b>FORMULA</b>		Vtu / 1+ G	\$ 845.833	( Vtu / 1+ G ) - CU	\$ 805.833	<b>V.T.B</b>	<b>\$ 564.083</b>
No.	TIPO DE INMUEBLE	SECCION	Valor Predio	% Reparación	Valor Reparable	Área m2 Terreno	Valor Terreno m2	Área m2 construida	Valor m2 construido	Valor total m2 construido	Observaciones	Contenido																																																									
1	Lote	Sobre auto sur frente a Berrío	\$ 14.400.000.000	10%	\$ 13.000.000.000	12000	\$ 1.085.000				Una industrial y Comercial ubicada en acera por frente al portal de Berrío	Introducción de la Ley																																																									
2	Lote	Banca la Estación	\$ 520.000.000	11%	\$ 285.000.000	280	\$ 1.019.000				Una industria sobre via pública cerca a la zona sur de Berrío	Introducción de la Ley																																																									
3	Lote	Barrio del Alamo	\$ 2.470.000.000	4%	\$ 2.550.000.000	1780	\$ 935.000	1.780	500.000	\$ 896.000.000	Una con edificio ocupado por frente a puerta de Berrío	Introducción de la Ley																																																									
% ocupación	0,7																																																																				
Valor terreno urbanizado	\$ 1.015.000																																																																				
Costos de urbanismo	\$ 40.000																																																																				
Ganancia	20%																																																																				
<b>FORMULA</b>																																																																					
Vtu / 1+ G	\$ 845.833																																																																				
( Vtu / 1+ G ) - CU	\$ 805.833																																																																				
<b>V.T.B</b>	<b>\$ 564.083</b>																																																																				

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES											
UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M <sup>2</sup>	VALOR TERRENO M <sup>2</sup>	ÁREA DE CONSTRUCC.	VALOR CONSTRUCCION	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TÉLFONO FUENTE	
Vereda Bosatama, Finca Bosatama compra parcial	\$ 489.500.000	10%	\$ 440.550.000	8900	\$ 49.500			Predio rural en Soacha conegimiento 2, sobre vía secundaria	WWW Finca com.co Cod 771593	3750267 / 316797820	
Vereda Bosatama	\$ 11.582.000.000	10%	\$ 10.432.800.000	190200	\$ 54.000			Finca rural en Soacha y Soacha, acceso es por ciudad verde de Bosa	Mercado Galindo 8965532		
Finca rural en Soacha cerca a ciudad verde Bosa	\$ 9.800.000.000	5%	\$ 9.120.000.000	193260	\$ 46.725	300	\$ 90.000.000	Finca entre Bosa y Soacha no posee plan parcial	cuadrado Cod 785-144889	Plan service inmobiliaria	
					Promedio	\$ 50.075					
					Desviación	\$ 3.872					
					Cos. Variación	7%					
					Límite Superior	\$ 53.746					
					Límite Inferior	\$ 46.403					

Los predios están ubicados al costado opuesto del río Bogotá en la localidad de Bosa y se ubican a menos de 2 kilómetros de distancia del puente que cruza el río Bogotá en la Avenida Longitudinal.  
 El uso actual de estos predios es rural agropecuario, debido a su localización respecto al río pueden presentar una actividad más intensa tanto en agricultura como en ganadería y permite la construcción de vivienda campesina, además su connotación de no protegidos les da un valor que sopesa la cualidad del predio en estudio que aunque es urbano tiene condición de protegido.

Con base a los datos y análisis anteriores de predios rurales en sectores cercanos, se adopta como valor para el área protegida \$ 46.400 m<sup>2</sup>, que corresponde al límite inferior de predios rurales en un entorno cercano.

**VALORES ADOPTADOS**

ITEM	VALOR UNITARIO m <sup>2</sup>
SUELO DE SERVIDUMBRE	\$ 565.000
SUELO EN RONDA HIDRICA	\$ 46.400

Los valores adoptados corresponden al valor comercial del predio a la fecha de realizado el ejercicio valuatorio, no existe metodología oficial ni normada para castigar el valor de un terreno por poseer una servidumbre.

ITEM	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL \$
Servidumbre	11013,99	\$ 565.000	\$ 6.222.904.350
Servidumbre en ronda Hidráulica	359,6	\$ 46.400	\$ 16.685.440
<b>AVALUO TOTAL</b>			<b>\$ 6.239.589.790</b>

**ANEXOS**

- Registro fotográfico.
- Informe de predios en área de rondas del Río y ZMPA, con la nota "El predio seleccionado se encuentra afectado por zona de manejo y preservación ambiental RIO TUNJUELO según Decreto 190 de 2004".
- Usos permitidos para la dirección AC 57 SUR 72F -50.
- Consulta general de predios – SIIC – UAECD.

➤ **COMPLEMENTACIÓN Y ACLARACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, EN EL TRÁMITE DE LA OBJECCIÓN GRAVE<sup>91</sup>**

<b>Área de la servidumbre</b>	El dato fue extraído del registro topográfico No. 34391 A del IDU, el cual señala como servidumbre total 11.373,59 metros cuadrados y de ronda hidráulica 359.60 m <sup>2</sup> , luego la diferencia de estas dos áreas corresponde a 11.013,99 m <sup>2</sup>
<b>Establecer el grado de afectación por medio de un porcentaje y aplicarlo al valor comercial</b>	No existe normatividad legal que permita establecer dicho porcentaje, <b>por lo que establecerlo de manera personal sería subjetivo e irresponsable; sin embargo, la instalación de una tubería impide que sobre el terreno se construya.</b>
<b>Valor del terreno en ronda hidráulica</b>	El artículo 80 del Decreto 2811 de 1974 del Código de Recursos Naturales no señala que el suelo en ronda hidráulica tenga un valor de 0. Según la teoría de la renta, todo suelo tiene un valor al menos marginal, <b>y este se puede establecer mediante investigación de mercado inmobiliario.</b>

<sup>91</sup> Folios 495 a 498, cuaderno 1

<b>Información del mercado inmobiliario</b>	El estudio de mercado inmobiliario está descrito en el dictamen pericial, que describe nomenclatura, áreas, características de los predios y usos, así como la fuente de la cual se extrajo la información.
<b>Consulta de una fuente especializada</b>	No fue consultada alguna fuente especializada, porque el avalúo recaía sobre un terreno sin construcciones atípicas o especiales. Fue realizado de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución No. 620 de 23 de septiembre de 2005, que establece procedimientos unificados, claros y actualizados.

➤ **RESOLUCIÓN DE LA OBJECCIÓN GRAVE CONTRA EL DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR EL PERITO ALFREDO CORRALES MARÍN**

Sobre la objeción por error grave, el H. Consejo de Estado ha reiterado que no cualquier error o inconformidad frente a un dictamen pericial constituye un error grave, este debe ser manifiesto, protuberante, grave y con incidencia en las conclusiones:

*“... requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Así mismo, se ha dicho que éste se contrapone a la verdad, es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito. Sin embargo, se aclara que no constituirán error grave en estos términos, las conclusiones o inferencias a que lleguen los peritos, que bien pueden adolecer de otros defectos. **En otros términos, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación, y no a la conclusión de los peritos**”<sup>92</sup>*

*“... el pronunciamiento técnico impone **un concepto equivocado o un juicio falso sobre la realidad, pues las bases sobre las que está concebido, además de erróneas, son de tal entidad que provocan conclusiones equivocadas en el resultado de la experticia.** En consecuencia, resultan exigentes los parámetros para la calificación del error grave, quedando claro, que aún la existencia de un “error”, no significa automáticamente la calificación de “error grave”<sup>93</sup>*

Al respecto, el Consejo de Estado ha sostenido que *“para la prosperidad de la objeción por error grave es preciso que el dictamen se construya sobre bases equivocadas, de una entidad tal que conduzcan a conclusiones también erradas. Los errores pueden consistir en que se haya tomado como punto de referencia y estudio uno diferente a aquel sobre el cual debió recaer la experticia o que se hayan modificado las características esenciales del objeto examinado, de una forma tal, que de no haberse presentado los mismos, los resultados hubieran sido distintos”<sup>94</sup>.*

Del análisis del dictamen pericial rendido por el perito Alfredo Corrales Marín, la Sala advierte que perdió el norte de su objeto, referido a dictaminar sobre el valor de la servidumbre impuesta a la franja de terreno del predio Carboquímica, puesto que partió de establecer el valor comercial del metro cuadrado del inmueble y tomarlo como valor del metro cuadrado de la específica franja de terreno, sin tener en cuenta sus características especiales, a su vez el dictamen asumió que correspondía establecer el valor de la franja de terreno y no el valor de una

<sup>92</sup> Consejo de Estado, Sección 3ª, de 5 de marzo de 2008. Exp.16850. Sentencia. Sección 1ª, de 26 de noviembre de 2009. Exp.AP-2049.

<sup>93</sup> Consejo de Estado, Sentencia de 18 de marzo de 2010. Exp. AG-9005.

<sup>94</sup> Consejo de Estado, Sentencia de 10 de abril de 2019. Exp. 43.311.

servidumbre, de modo que las conclusiones arrojadas son erradas y por lo tanto prospera la objeción grave propuesta en su contra.

El dictamen señala que el área de la servidumbre es de 9.307 metros, según registro No. 34391 del IDU, sobre lo cual persiste amplia duda, dada la disparidad de criterios en los distintos conceptos presentados en el proceso.

El perito aduce que el valor del metro cuadrado fue extraído a través del método de comparación con otros inmuebles de características semejantes, con igual localización y normatividad urbanística; sin embargo, no se evidencia que la experticia tuviera en cuenta las características particulares de la franja de terreno avaluada, sus específicos usos al tiempo de la imposición de servidumbre, su ubicación colindante con las edificaciones residenciales vecinas, etc.; por el contrario, entre los inmuebles utilizados como parámetros, se encuentran lotes de terreno y bodegas que según esta descripción general no reunían las especificidades propia de la franja de terreno avaluada.

El dictamen no es una estricta valoración de la franja de terreno objeto de la servidumbre, se acude al valor del metro cuadrado del inmueble en general, sin tener en cuenta las características especiales de la parte objeto del gravamen; por ejemplo, en la experticia no se explica si antes de la servidumbre era posible levantar construcciones en el área afectada.

La conclusión del dictamen es producto de partir de una base errada, por lo cual no se explica de manera suficiente porqué el valor de la franja de terreno se redujo a cero con la imposición de la servidumbre, si en adelante no es susceptible de ningún uso, si ni siquiera tiene valor su utilidad como espacio límite que aparta las edificaciones de Carboquímica con los predios colindantes, etc. En suma, se advierte que el perito no mantuvo la claridad frente al objeto de la experticia y esto contribuyó a que el dictamen no presente una justificación suficiente y razonable en cuanto a que la servidumbre impuesta le restó todo valor a la franja de terreno afectada con dicho gravamen.

Lo anterior no obsta para valorar el dictamen pericial en lo concerniente a los perjuicios reclamados distintos al valor de la servidumbre, porque no se advierte error grave sobre esta parte del objeto de la pericia.

➤ **VALORACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL RENDIDO EN EL TRÁMITE DE LA OBJECIÓN GRAVE AL DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR EL PERITO ALFREDO CORRALES MARÍN**

En el trámite de la objeción por error grave del dictamen rendido por el perito Alfredo Corrales Marín fue decretado otra experticia rendida por un representante del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. El nuevo dictamen no aportó mayores elementos de juicio para definir sobre el error grave, porque no se refiere específicamente a las conclusiones de la primera experticia, además incurre en errores similares a los expuestos sobre aquél.

Ahora bien, el dictamen rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi presenta una nueva conclusión sobre el área de la servidumbre, precisándola en 11.013.99 metros cuadrados, valor obtenido de restar la servidumbre total (11.373.59 m<sup>2</sup>) de la servidumbre ubicada en ronda hidráulica (359.6 m<sup>2</sup>).

El perito advierte que para la realización de la experticia aplicó lo dispuesto en la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, pero que esta no establece porcentajes de valor por servidumbres sobre terrenos. Menciona que en el libro Avalúo de bienes inmuebles, conceptos, técnicas y vivencias, el autor presenta una

tabla de calificación y peso porcentual de servidumbres sobre el valor total de un terreno, pero que dicha tabla no es avalada ni utilizada por el IGAC; sin embargo, no aporta dicha tabla, ni señala qué consideraciones, parámetros o criterios utiliza el Instituto en tratándose de servidumbre.

Explica que el valor definido en el estudio es **el más probable en un contexto normal de mercado inmobiliario**, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas, sin embargo, esta precisión revela que la experticia no arroja certeza y contundencia en el específico contexto de la servidumbre impuesta.

El perito señaló que no existe normatividad legal que permita determinar el porcentaje de la servidumbre *“por lo que establecerlo de manera personal sería subjetivo e irresponsable; sin embargo, la instalación de una tubería impide que sobre el terreno se construya”*; no obstante, el experto no explicó si antes de la imposición de la servidumbre, en la específica franja de terreno afectada podía edificarse, y tampoco sustentó sus conclusiones con suficiencia técnica, particularmente la determinación de que la servidumbre equivalía al 100% del valor comercial del área.

En este orden, del dictamen pericial presentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi no es posible establecer el valor de la servidumbre, atendiendo las características específicas de la franja de terreno sobre la cual se impuso el gravamen, pues siguió en términos generales los parámetros del dictamen pericial presentado por el perito Alfredo Corrales Marín.

➤ **CONDENA EN ABSTRACTO FRENTE AL VALOR DE LA SERVIDUMBRE POR INSUFICIENCIA DE PRUEBAS PARA REALIZAR LA ESTIMACIÓN EN ESTE MOMENTO**

Teniendo en cuenta que las pruebas que reposan en el plenario no arrojan la convicción sobre el valor de la servidumbre impuesta, procede emitir condena en abstracto, para que a través del trámite incidental de liquidación de perjuicio se estime la suma correspondiente.

Para la estimación del valor de la servidumbre deberá presentarse dictamen pericial que tenga en cuenta los siguientes criterios:

1. Debe establecerse de manera clara el área de la servidumbre, de tal manera que se explique la diferencia entre los valores señalados en los distintos conceptos que obran en el expediente. Para lo anterior, deberá incluso explicarse la lectura de los registros topográficos y si es necesario, realizar una nueva medición del área gravada con la servidumbre.
2. El objeto del dictamen recae específicamente sobre la franja del predio afectada con la servidumbre, de manera que no bastará con establecer el valor por metro cuadrado del inmueble Carboquímica, para multiplicarlo por el área de la servidumbre. Deberá precisarse el uso, la destinación y el específico valor del área antes de la imposición de la servidumbre, así como el uso, la destinación y el valor actual del área con el gravamen impuesto.
3. Deben presentarse los fundamentos fácticos y técnicos que sustenten las conclusiones de manera particular.
4. En caso de que surtida la contradicción del dictamen se concluya, esta vez con fundamento técnico y jurídico suficiente, que el valor de la servidumbre



es equivalente al 100% del valor del área afectada con la servidumbre, deberá disponerse que la providencia que aprueba la liquidación de perjuicios se inscriba como título traslativo de dominio de la propiedad de dicha franja de terreno a favor del Instituto de Desarrollo Urbano. Para el efecto, se enviará copia a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. La Oficina de Planeación respectiva o la dependencia pública que sea competente practicará el levantamiento topográfico respectivo para determinar los linderos del lote ocupado y para efectos de realizar el correspondiente registro.

5. Deberá establecerse si la obra realizada sobre la franja de terreno afectada con la servidumbre representó algún tipo de valorización, en caso afirmativo, efectuar el descuento correspondiente del valor de la servidumbre.
6. El dictamen pericial debe explicar con detalle el soporte metodológico para estimar el valor de la servidumbre, así como las variables objeto de valoración, tales como la magnitud de la intervención del subsuelo, el potencial de construcción en el predio, el factor de productividad, clasificación del suelo, los usos permitidos, etc.
7. En todo caso, la condena impuesta por el valor de la servidumbre sin actualización no puede exceder el valor reclamado por este concepto en las pretensiones de la demanda.
8. El valor de la servidumbre deberá actualizarse a la fecha de la providencia de la liquidación de la condena en concreto.

➤ **IMDEMNIZACIÓN POR PERJUICIOS DISTINTOS AL VALOR DE LA SERVIDUMBRE**

La parte demandada estimó los perjuicios causados con la ocupación parcial del predio Carboquímica en \$800.873.486, de acuerdo con el avalúo practicado en año 2008 que aportó al proceso.

Al integrar la pretensión con el aludido avalúo, la Sala deduce que los perjuicios reclamados corresponden a los conceptos de: movilización de materiales; vigilancia, retiro de hidrante, pérdida de volumen almacenamiento, árboles y valor ocupación de la tierra.

Ahora bien, la pérdida del volumen de almacenamiento, la pérdida de los árboles y el valor de ocupación de la tierra son perjuicios que estarían comprendidos en el valor de la servidumbre, puesto que representan en estricto sentido la afectación producida en la franja de terreno sobre la cual se impuso el gravamen, así por ejemplo si el área estaba destinada a garantizar una zona de retiro ambiental y se encontraban árboles sobre ella, esto constituye una variable para la estimación del valor de la servidumbre.

Con el dictamen pericial presentado por el perito Alfredo Corrales Marín se aportó:

- Resolución No. 1788 de 16 de noviembre de 2004, mediante la cual el Departamento Técnico Administrativo de Medio Ambiente adicionó la Resolución 1603 del 27 de octubre de 2004, en el sentido de autorizar al IDU, la tala de 209 árboles localizados en el predio de la Transversal 72F No. 57B – 15 Sur

(servidumbre), conforme a la autorización otorgada por el FIDEICOMISO CARBOQUIMICA al IDU.

- Factura por concepto de servicio de outsourcing de gestión ambiental del 16 al 30 de diciembre de 2005, por valor de \$11.193.534.<sup>95</sup>

Con lo anterior, se demuestra la existencia de árboles en la zona afectada con la servidumbre, lo cual debe ser objeto de valoración al estimarse el valor de la servidumbre.

No procede el reconocimiento por gastos adicionales soportado en la factura por el servicio de outsourcing ambiental, al no estar demostrado que el servicio se contratara para la tala de los árboles ubicados en el área de la servidumbre o actividades relacionadas con la adecuación del área para la construcción del colector de aguas lluvias y negras en la zona, la factura no contiene una descripción detallada de las actividades realizadas y no hay medio probatorio distinto a partir de la cual definir las.

En cuanto a la movilización de materiales, con el dictamen pericial rendido por el perito Alfredo Corrales Marín se aportaron:

- Facturas por concepto de “fib solapa válvula de segunda mano” de 12 y 15 de diciembre de 2005, que suman \$10.138.400<sup>96</sup>.

- Facturas por concepto de movilización de carga terrestre con montacargas prestado del 01/12/05 al 31/12/05 y del 23/08/05 al 23/09/06 en bodegas Carboquímica, a razón de 1 máquina con operario del 01/12/05 a 31/12/05 y 23/08/05 al 23/09/05” por valor de \$6.000.000<sup>97</sup>

No obstante, no hay prueba de que los servicios soportados en estas fueron prestados a Carboquímica para el traslado de materiales desde la franja de terreno afectada con la servidumbre, por lo que no hay lugar a reconocimiento indemnizatorio por este concepto.

En cuanto a los gastos por concepto de vigilancia, con el dictamen pericial rendido por el perito Alfredo Corrales Marín se aportaron:

- Comunicación del Director de Interventoría al IDU de 3 de febrero de 2006, en la que se pronuncia sobre la queja del Director de Recursos Humanos de CARBOQUIMICA en cuanto al retiro de vigilancia y cerramiento de la servidumbre. Manifestó que el concesionario había instalado vigilancia y reparado el cerramiento en polisombra.

- Oficio de 1° de febrero de 2006, mediante el cual el Director de Proyecto de Transmilenio del Sur señaló que habían cambiado en la seguridad del guarda armado por dos caninos, pero atendiendo la queja, nuevamente ubicaron al guarda, y que el cerramiento estaba siendo reparado.

- Facturas en las que registra como compradora la Sociedad CARBOQUIMICA, por concepto de vigilancia y seguridad, entre marzo de 2005 y octubre de 2006.

Si bien es cierto que las pruebas descritas dan cuenta de que existieron dificultades con la seguridad de la franja del predio sobre la cual fue impuesta la servidumbre,

<sup>95</sup> Folio 33, cuaderno 3

<sup>96</sup> Folios 27 a 29, cuaderno 3

<sup>97</sup> Folios 30 y 31, cuaderno 3

también hay prueba de que el Director de que el IDU tomó medidas para solucionarlas, de modo que no está demostrado que esto haya representado un incremento de los gastos de vigilancia para Carboquímica S.A., puesto que las facturas que registran la prestación de dicho servicio pueden obedecer a las necesidades de seguridad de la Sociedad, sin incidencia de la obra adelantada por el IDU.

Al no estar demostrado que los gastos de vigilancia estén vinculados causalmente a la ocupación temporal del predio para la construcción del colector de aguas lluvias y negras que representa la servidumbre sobre el predio Carboquímica, no procede el reconocimiento de perjuicios por este concepto.

Sobre el gasto por el retiro del hidrante, no hay prueba de que este se encontrara en la franja afectada con la servidumbre, ni tampoco de los gastos que implicó para Carboquímica retirar esta herramienta.

#### **4.10. LLAMAMIENTOS EN GARANTÍA**

##### **4.10.1. Llamamiento en garantía a la Aseguradora Colseguros S.A. (Ahora Allianz Seguros S.A.)**

El llamamiento se hizo con sustento en la Póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual No. 200300556 de la Aseguradora Colseguros S.A., cuyas características principales son las siguientes<sup>98</sup>:

- **Tomador, asegurado y beneficiario:** Instituto de Desarrollo Urbano
- **Vigencia inicial:** Desde el 15 de mayo de 2004 hasta el 30 de mayo de 2005.
- **Certificado de prórroga:** Desde el 31 de mayo de 2005 hasta el 30 de junio de 2005<sup>99</sup>
- **Límite por vigencia:** \$2.500.000.000
- **Límite por evento:** \$2.500.000.000
- **Amparos:** Básico (Predios, labores y operaciones)
- **Exclusiones:**

*ANEXO CONTRATISTA Y/O SUBCONTRATISTAS INDEPENDIENTES*

(...)

*EXCLUSIONES*

(...)

1. *Trabajos de ampliación de los predios del asegurado o edificación de nuevos predios.*

<sup>98</sup> Folios 181 a 204, cuaderno 5

<sup>99</sup> Folio 7, cuaderno 4

(...)"

Según condicionado general:

#### CONDICIÓN SEGUNDA – EXCLUSIONES

1. Esta póliza excluye la pérdida y cualquier tipo de siniestro, daño, costo o gasto de cualquier naturaleza este fue, que haya sido causado directa o indirectamente por, que sea resultante de, suceda por, como consecuencia de o en conexión con alguno de los eventos mencionados a continuación y así cualquier otra causa haya contribuido paralelamente o en cualquier otra secuencia al siniestro, daño, costo o gasto:
  - a. **Dolo o culpa grave del asegurado** o sus representantes.

(...)

f. Inobservancia de disposiciones legales y ordenes de la autoridad, de normas técnicas o de prescripciones médicas o de instrucciones y estipulaciones contractuales"

- **Coexistencia de seguros**: Clausulado general – Condición decimoctava:

*"El asegurado debe informar por escrito a la compañía los seguros de igual naturaleza que contrate sobre el mismo interés y contra los mismos riesgos asegurados bajo esta póliza, dentro del término de diez (10) días hábiles a partir de su celebración.*

*Cuando debidamente avisados a la compañía, hay pluralidad o coexistencia de seguros, la Compañía soporta la indemnización debida al asegurado en proporción a la cuantía de este contrato, siempre que el asegurado haya actuado de buena fe. La mala fe en la contratación de éstos produce nulidad del presente contrato".*

- **Deducibles**: Según anexo, excepto para gastos médicos, el 10% sobre el valor de la pérdida, 5 SMMLV como monto mínimo.
- **Interés asegurable**: Los perjuicios patrimoniales que sufra el asegurado con motivo de la responsabilidad civil en que incurra de acuerdo con la ley colombiana, por lesiones o muerte a personas y/o destrucción o pérdida de bienes, causados durante el giro normal de sus actividades
- **Coberturas básicas obligatorias**:

*"Cubrir la responsabilidad civil en que incurra el asegurado en el desarrollo de sus operaciones y aquellos eventos inherentes a la misión de la Entidad, incluyendo pero no limitado a predios labores y operaciones, contratistas, subcontratista, patronal.*

*La responsabilidad civil cruzada: Opera entre el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, TRANSMILENIO S.A. Y OTRAS ENTIDADES CON LAS CUALES EL IDU DEBA DESARROLLAR SIMULTANEAMENTE PROYECTOS RELACIONADOS CON SU MISIÓN Y OBJETO.*

ANEXO DE BIENES BAJO CUIDADO, TENENCIA Y CONTROL

(...)

*Sin embargo, es requisito que la propiedad dañada pertenezca a una tercera persona, y que el daño se haga a propiedad respecto de la cual el Asegurado no se haya comprometido directamente a construir o a procesar en el momento de la acción o negligencia resultante en el mencionado daño.*

#### AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA AVISO DE SINIESTRO

*No obstante lo establecido en las condiciones generales de la póliza, la Compañía conviene en ampliar el plazo otorgado al asegurado para que comunique la ocurrencia del siniestro a 30 días, contados a partir de la fecha en que lo haya conocido o debido conocer”.*

#### 4.10.2. Llamamiento en garantía a La Previsora Compañía de Seguros.

El llamamiento se hizo con sustento Póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual No. 1003519 de La Previsora Compañía de Seguros, cuyas características principales son las siguientes<sup>100</sup>.

- **Tomador y asegurado:** Instituto de Desarrollo Urbano
- **Beneficiario:** Terceros afectados e Instituto de Desarrollo Urbano y Transmilenio.
- **Vigencia:** Desde el 1° de julio de 2005 hasta el 1° de julio de 2006
- **Certificado de modificación de vigencia:** Desde el 1 de julio de 2006 hasta el 1 de diciembre de 2006<sup>101</sup>.
- **Amparos contratados:** Cobertura responsabilidad civil extracontractual, responsabilidad civil patronal, parqueaderos y vehículos propios y no propios.
- **Valor asegurado total:** \$3.000.000.000
- **Interés asegurable:** Los perjuicios patrimoniales que sufra el asegurado con motivo de la responsabilidad civil en que incurra de acuerdo con la Ley colombiana, por lesiones o muerte a personas y/o destrucción o pérdida de bienes, causados durante el giro normal de sus actividades.
- **Coberturas básicas obligatorias:**

*“Cubrir la responsabilidad civil en que incurra el asegurado en el desarrollo de sus operaciones y aquellos eventos inherentes a la misión de la entidad: incluyendo pero no limitado a los predios labores y operaciones, contratistas, subcontratistas, patronal, parqueaderos, vehículos propios y no propios, contaminación, responsabilidad civil cruzada, gastos médicos, daño moral y cualquier otro que sea imputable al asegurado de acuerdo con la ley.*

<sup>100</sup> Folios 8 a 18, cuaderno 4

<sup>101</sup> Folio 12, cuaderno 4.

**LA RESPONSABILIDAD CIVIL CRUZADA: Opera entre el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, TRANSMILENIO S.A. Y OTRAS ENTIDADES CON LAS CUALES EL IDU DEBA DESARROLLAR SIMULTANEAMENTE PROYECTOS RELACIONADOS CON SU MISIÓN Y OBJETO”**

- **Deducible:**

*Gastos médicos: Sin deducible*

*Deducible para pérdidas hasta \$ 2.000.000: 7% del valor de la pérdida mínimo 1 SMMLV*

*Deducible para pérdidas hasta \$10.000.000: 7% del valor de la pérdida mínimo 3 SMMLV*

*Deducible para superiores a \$10.000.000: 12% del valor de la pérdida mínimo 5SMMLV*

- **Certificado de modificación**<sup>102</sup>:

Vigencia: Desde el 1 de diciembre de 2006 hasta el 1 de julio de 2008

Valor asegurado: \$3.850.000.000

Deducible: a) Gastos médicos y pérdidas inferiores o iguales a \$3.000.000: Sin deducible.

b) Deducibles para pérdidas superiores a \$3.000.000 y hasta \$10.000.000: 0% del valor de la pérdida mínimo 1 SMMLV.

c) Deducibles para pérdidas superiores a: \$10.000.000: 5% del valor de la pérdida mínimo 4 SMMLV.

**4.10.3. Imposibilidad de hacer efectivas las pólizas de seguros que fundamentan los llamamientos en garantía**

En este caso el daño cuya reparación se exige corresponde a la ocupación de un predio que inicia desde el 20 de mayo de 2005 y culmina el 12 de enero de 2006, por la imposición de una servidumbre, sin que existiera un acto administrativo o contrato que la autorizara; en este momento, la responsabilidad por la ocupación del predio está en el ámbito extracontractual.

Sin embargo, medió un acto administrativo proferido por el IDU que legalizaba la servidumbre y otorgaba indemnización al propietario del predio, Resolución No. 8427 de 16 de diciembre de 2005, y fue solo hasta la emisión de la Resolución No. 1437 de 24 de marzo de 2006 que el IDU revocó este acto administrativo, por carecer de competencia, de modo que hasta antes de la revocatoria de la decisión que impuso el gravamen, la controversia se contraía a debatir la legalidad de una decisión de la administración en la que manifestaba expresamente su voluntad de imponer la servidumbre que hoy se presenta como daño.

Sin embargo, a partir de 24 de marzo de 2006, la parte actora está en una situación de afectación por la servidumbre de hecho impuesta sobre su predio, por las actividades del Instituto de Derecho Urbano, al no mediar contrato o acto administrativo que soporte el gravamen y le otorgue indemnización, a partir de ese momento, surge para ella el derecho de accionar en contra del Instituto para que

---

<sup>102</sup> Folio 14, cuaderno 4.

se otorgue la reparación del daño sufrido a través de la declaratoria de su responsabilidad extracontractual.

Ahora bien, el artículo 1131 del Código de Comercio establece que en el seguro de responsabilidad se entenderá ocurrido el siniestro en el momento en que **acaezca el hecho externo imputable al asegurado**, fecha a partir de la cual correrá la prescripción respecto de la víctima. Frente al asegurado ello ocurrirá desde cuando la víctima le formula la petición judicial o extrajudicial.

De manera que, si se considera que el siniestro es la ocupación de hecho del predio, esta tuvo lugar desde el 20 de mayo de 2005, fecha que está comprendida en la vigencia de la póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual No. 200300556 de la Aseguradora Colseguros S.A. (desde el 15 de mayo de 2004 hasta el 30 de mayo de 2005 y desde el 31 de mayo de 2005 hasta el 30 de junio de 2005). Sin embargo, la parte demandante presentó reclamación en sede de conciliación extrajudicial el 14 de diciembre de 2006, de modo que desde esa fecha debía contarse el término de 2 años de prescripción ordinaria para las acciones derivadas en el contrato de seguro señalado en el artículo 1081 del Código de Comercio, y en esta línea, la interrupción debía hacerse hasta antes del 15 de diciembre de 2008; sin embargo, el Instituto de Desarrollo Urbano llamó en garantía a la Aseguradora Colseguros S.A. a través de escrito de 24 de marzo de 2009 y la notificación a esta tercera se hizo posteriormente, de ahí que se encuentra probada la excepción de prescripción de la acción derivada del contrato de seguro.

Ahora bien, si en gracia de discusión se considera que el siniestro ocurrió al emitirse la Resolución No. 1437 de 24 de marzo de 2006, que revocó el acto administrativo mediante el cual se había impuesto la servidumbre de alcantarillado sobre el predio Carboquímica y se había reconocido indemnización por tal causa, el siniestro no habría ocurrido dentro de la vigencia de la Póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual No. 200300556 de la Aseguradora Colseguros S.A.

Aunado a lo expuesto, se advierte que en el clausulado de la Póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual No. 200300556 se establecía como exclusión del contrato los supuestos relacionados con dolo o culpa grave del asegurado y el hecho de no legalizar la servidumbre, ni adquirir el predio, pese al conocimiento de que era necesario para construir una red local de alcantarillado de la obra pública a cargo del IDU, implica culpa grave en los términos del artículo 63 del Código Civil

De otra parte, en cuanto a la póliza de seguro No. 1003519 de La Previsora Compañía de Seguros S.A., se tiene que como la ocupación del predio culminó el 12 de enero de 2006, el siniestro está comprendido dentro de su vigencia, (Desde el 1° de julio de 2005 hasta el 1° de julio de 2006, desde el 1 de julio de 2006 hasta el 1 de diciembre de 2006 y desde el 1 de diciembre de 2006 hasta el 1 de julio de 2008); sin embargo, operó la prescripción de la acción derivada del contrato de seguro, porque la parte demandante presentó reclamación en sede de conciliación extrajudicial el 14 de diciembre de 2006, de modo que desde esa fecha debía contarse el término de 2 años señalado en el artículo 1081 del Código de Comercio, y en esta línea, la interrupción debía hacerse hasta antes 15 de diciembre de 2008, sin embargo, el Instituto de Desarrollo Urbano llamó en garantía a La Previsora Compañía de Seguros a través de escrito de 24 de marzo de 2009 y la notificación a esta tercera se hizo posteriormente, esto es, por fuera del término prescriptivo.

Finalmente, la Sala agrega que los efectos lesivos de los actos voluntarios del IDU, plasmados en los actos administrativos que impusieron la servidumbre y su

indemnización y luego revocaron dicha decisión, no tienen el carácter incierto que exige el riesgo asegurable, según lo define el artículo 1054 del Código de Comercio:

**“<DEFINICIÓN DE RIESGO>**. Denominase riesgo el **suceso incierto que no depende exclusivamente de la voluntad del tomador, del asegurado o del beneficiario, y cuya realización da origen a la obligación del asegurador**. Los hechos ciertos, salvo la muerte, y los físicamente imposibles, no constituyen riesgos y son, por lo tanto, extraños al contrato de seguro. Tampoco constituye riesgo la incertidumbre subjetiva respecto de determinado hecho que haya tenido o no cumplimiento”.

A su vez, el artículo 1055 del Código de Comercio al tratar sobre los riesgos inasegurables, señala que el dolo, la culpa grave y los actos meramente potestativos del tomador, asegurado o beneficiario son inasegurables y que cualquier estipulación en contrario no producirá efecto alguno, de ahí que si se tiene en cuenta que luego de la ocupación del predio, el Instituto de Desarrollo Urbano expresó su voluntad a través de actos administrativo, con incidencia determinante en la causación del daño y la declaratoria de la responsabilidad extracontractual, podría concluirse que el riesgo se situaba en la categoría de inasegurable.

#### **4.11. CONCLUSIÓN**

Procede declarar la responsabilidad extracontractual y administrativa del Instituto de Desarrollo Urbano, por la ocupación permanente de una franja correspondiente al predio de propiedad del patrimonio autónomo de la fiducia mercantil Sociedad Fiduciaria Industrial S.A. FIDUIFI - CARBOQUIMICA S.A., ubicado en Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, con ocasión de la construcción de un colector de aguas lluvias y negras para el desagüe de las estaciones Cabecera y Patios de la Troncal NQS, obra pública a cargo del IDU.

La responsabilidad derivada de la ocupación permanente de inmuebles es objetiva, por lo cual, aunque la obra se haya realizado con el fin de satisfacer necesidades de interés general, el Instituto de Desarrollo Urbano no está eximido de reparar el daño causado.

Procede declarar probada la excepción de falta de legitimación material en la causa por pasiva de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, por advertirse que sus actuaciones no incidieron en la imposición de la servidumbre de hecho sobre el predio Carboquímica, en tanto que: (i) el colector de aguas lluvias y negras hacía parte de una red local de alcantarillado propia de la obra pública adelantada por el IDU; (ii) No existir disposición legal o convenio que la obligara a construir la red local o legalizar la servidumbre para su construcción y (iii) Estar demostrado que el IDU solo se dirigió a ella para solicitar la imposición de la servidumbre luego de que había iniciado la obra que representa el gravamen, de manera que ni siquiera podría oponerse en su contra que no manifestó su falta de competencia con fines a que el IDU legalizara la servidumbre antes de proceder con la obra.

En cuanto a la indemnización, la Sala de Decisión encuentra que debe preferirse una condena en abstracto respecto del valor de la servidumbre, teniendo que las pruebas aportadas no cuentan con el grado de convicción necesario, ni reúnen los requisitos de firmeza, claridad y fundamentación técnica para liquidar en concreto, en razón de la disparidad frente al área afectada con la servidumbre, las



distintas estimaciones en los avalúos y dictámenes, y el error grave evidenciado en las experticias respecto a no ceñirse al objeto de avaluar la servidumbre.

No hay lugar a reconocer perjuicios distintos al valor de la servidumbre, por no demostrarse su ocurrencia.

Hay lugar a declarar imprósperos los llamamientos en garantía del IDU a las Aseguradoras Colseguros S.A. (Ahora Allianz Seguros S.A.) y La Previsora Compañía de Seguros S.A. y declarar probada la excepción de prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguros.

#### **4.12. NO HAY LUGAR A IMPONER CONDENA EN COSTAS**

No habrá lugar a condenar en costas, por cuanto de conformidad con el artículo 55 de la Ley 446 de 1998, en concordancia con el artículo 171 del Código Contencioso Administrativo, no se observa que el Instituto de Desarrollo Urbano haya actuado con temeridad o mala fe en las actuaciones procesales.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA, SECCIÓN TERCERA, SUBSECCIÓN "C"**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### **FALLA:**

**PRIMERO: DECLARAR** probada la excepción de falta de legitimación material en la causa por pasiva de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO: DECLARAR** al **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ** extracontractual y administrativamente responsable de la ocupación permanente de parte del predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur # 72F – 50 de Bogotá, de propiedad del patrimonio autónomo del FIDEUCOMISO CARBOQUIMICA S.A. – Sociedad Fiduciaria Industrial S.A. FIDUIFI, con la imposición de servidumbre de hecho consistente en la construcción de un colector de aguas lluvias y negras, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva.

**TERCERO: CONDENAR** en abstracto al **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ**, a pagar al patrimonio autónomo de del FIDEUCOMISO CARBOQUIMICA S.A. – Sociedad Fiduciaria Industrial S.A. FIDUIFI, por concepto el valor de la servidumbre impuesta que se establezca mediante la liquidación incidental, en la forma y términos previstos en los artículos 172 y 178 del C.C.A. y 129 del C.G.P., teniendo en cuenta las pautas descritas en la parte motiva de la presente providencia.

**CUARTO: DECLARAR** probada la excepción de prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguros, propuesta por **Allianz Seguros S.A. (Antes Colseguros S.A.**

**QUINTO: DECLARAR** probada la excepción de prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguros, propuesta por **la Asegurado La Previsora S.A.**

**SEXTO:** Sin condena en costas.

**SÉPTIMO:** Por Secretaría, **EXPEDIR** las copias de que trata el artículo 114 del Código General del Proceso.

**OCTAVO:** Ejecutoriada la presente providencia, por secretaría **DEVOLVER** al interesado sin necesidad de desglose los anexos y el remanente de la suma que se ordenó para gastos del proceso si la hubiere, dejar constancia de dicha entrega y **ARCHIVAR** el expediente.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**  
(Aprobado en sesión de la fecha. Sala No. 32)

*(Firmados electrónicamente en Plataforma SAMAI)*

**FERNANDO IREGUI CAMELO**  
Magistrado

**JOSÉ ÉLVER MUÑOZ BARRERA**  
Magistrado

**MARIA CRISTINA QUINTERO FACUNDO**  
Magistrada

J.B.