Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Circuito de Funza - Cundinamarca
secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co
Avenida 11 Nº 15-63
Tel: (1) 8258267

Funza, Cundinamarca. Veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

EXPROPIACIÓN - 2011-00850-00

DEMANDANTE: CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA - CAR

DEMANDADO: INVERSIONES TABARES ARANGO Y CIA S. EN C.

Verificado el cartulario procesal, el Juzgado dispone:

1. Del dictamen rendido por los auxiliares JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA y GILBERTO PINTO NORATO visible a folios 397 a 424 del expediente, se corre traslado a las partes por el término de tres (3) días para los fines contemplados en el núm. 1 del art. 238 del C.P.C.

2. ACEPTAR la renuncia presentada por el abogado ANDRÉS FERNANDO CARRILLO RIVERA al poder conferido por la COPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA en los términos del art. 76 del C.G.P.

N O T I F I Q U E S E (1)

La juez,

MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE

PROYECTÓ CMR

Funza., Octubre de 2019

JUZG.CIVIL CTO FUNZA

Doctora
MONICA CRISTINA SOTELO DUQUE
Juez
Juzgado Civil del Circuito de Funza - Cundinamarca
La Ciudad

02180 '19-OCT-31 10:12

Referencia: Proceso Expropiación No. 2011-00850-00

De: Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR
Contra: Inversiones Tabares Arango y Cia

Respetada Doctora Mónica Cristina

Junto con el presente oficio nos permitimos hacer entrega de forma conjunta del avalúo Indemnizatorio de Expropiación solicitado para el proceso en referencia.

De antemano nos permitimos respetuosamente solicitar nos sean asignados honorarios profesionales acorde a la complejidad de la experticia presentada.

Se hace entrega del informe de expropiación en 29 folios.

Atentamente,

Ing. JAIRO ~~ALFONSO~~ MORENO PADILLA
C.C. 2.173.560
RAA: AVAL-2173560 Categoría 13 (Expropiaciones y servidumbres)
Tarjeta profesional: 8481 del COPNIA.
Perito Auxiliar lista Expertos Igac.

Dr. GILBERTO PINTO NORATO
C.C. 17.128.760
Perito Lista de Auxiliares C.S.J.

Escaneado con CamScanner

AVALÚO INDEMNIZATORIO DE EXPROPIACIÓN

PREDIO: EL PARAISO (CAR C-022)
VEREDA: LA FLORIDA
MUNICIPIO: FUNZA
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITADO POR:

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA
PROCESO EXPROPIACIÓN: 2011-00850-00

Octubre de 2019

Escaneado con CamScanner

AVALÚO INDEMNIZATORIO DE EXPROPIACIÓN

PREDIO: EL PARAISO (CAR C-022)
VEREDA: LA FLORIDA
MUNICIPIO: FUNZA
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITADO POR:

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA
PROCESO EXPROPIACIÓN: 2011-00850-00

Octubre de 2019

Escaneado con CamScanner

410
399

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Doctor Néstor Fabio Torres Beltrán, secretario Juzgado Civil del Circuito de Funza, dentro del proceso de expropiación Nº 2011-01012 que adelanta la CAR contra Inversiones Tabares Arango y Cía.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Franja parcial de un predio explotado en pastos.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Comercial rural.

1.4. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.

1.5. MUNICIPIO: Funza

1.6. VEREDA: La Florida

1.7. BARRIO O CORREGIMIENTO: Área rural.

1.8. NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO MAYOR EXTENSIÓN: El Paraíso. Franja identificada como franja CAR C-022.

1.9 MARCO JURÍDICO: Adquisición de inmuebles por expropiación Judicial Capítulo 7 Ley 388/97 Artículo 61 párrafo 1, que a la letra dice *"El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno.* ***El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica".*** *Inciso declarado EXEQUIBLE véase sentencia Corte Constitucional C-1074 de 2002.*

En esta misma sentencia se precisa que "El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones, al mismo, empezará a correr a partir de la notificación de oferta de compra. ***El avalúo tendrá una antelación máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra".*** El resaltado es personal.

Adicionalmente, se tienen en consideración las siguientes sentencias de la corte constitucional que fijan criterios para la estimación del valor INDEMNIZATORIO, así:

Escaneado con CamScanner

Con relación Al procedimiento para la estimación del **Daño Emergente** del predio objeto de avalúo se debe tener en cuenta fundamentalmente la normatividad para este tipo de avalúos, en la Sentencia T-638 de 2011 de la Corte Constitucional que dice:

"Con relación a los procedimientos y normas que se deben tener en cuenta para la elaboración de este tipo de dictámenes, es preciso indicar y traer a colación apartes de la Sentencia T-638/11, cuyo Magistrado Ponente: doctor LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, de la Corte Constitucional, que en lo referente a las expropiaciones se indica: ***"el valor comercial determinado se debe tener en cuenta la reglamentación vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica."*** *Inciso declarado EXEQUIBLE véase sentencia Corte Constitucional C-1074 de 2002.*

Para el Lucro Cesante se tiene como fundamento procedimental lo establecido en la **sentencia C-153 de 1994,** que indicó: *"(...) es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado.* ***Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización***." El resaltado es personal.

1.10 PLANCHA IGAC: Plancha 246-II-A2, 246-II-A4, a escala 1:10.000.

1.11 DESTINACIÓN ACTUAL: Agrícola representado en actividades ganaderas.

1.12 FECHA DE ENTREGA DEL DICTAMEN: Octubre de 2019.

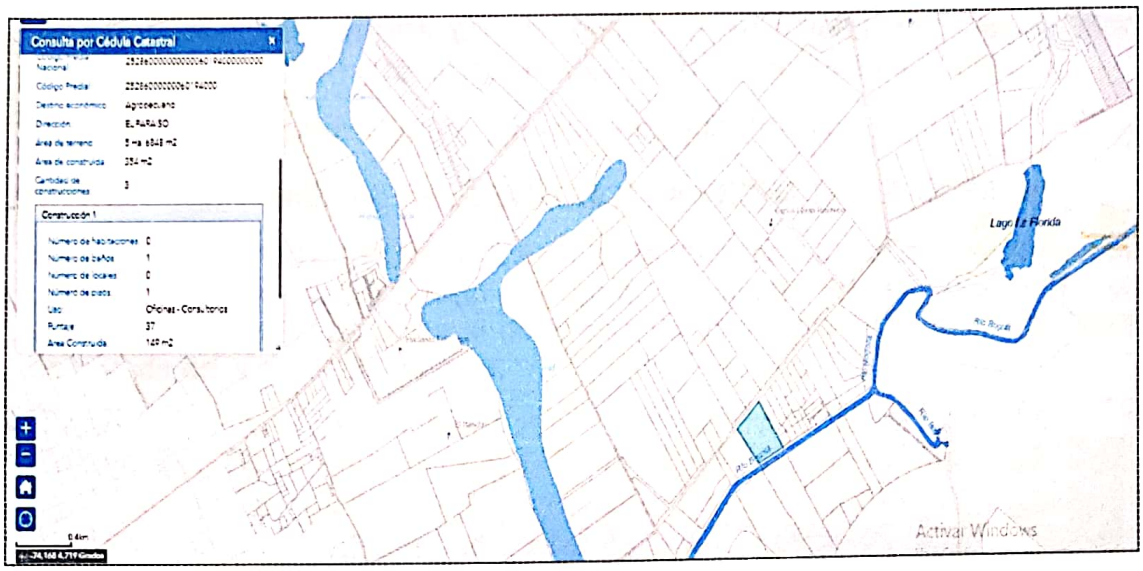
2 INFORMACIÓN CATASTRAL

No Predial: 25286-00-00-0-00-00-0006-0194-000-00-00-000

Dirección: El Paraíso

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONAS HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONAS HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (Has)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
2010	7,8,59	U. Climatica:Frio Seco Pendiente: 0-3% D. Aguas: Suficientes Vias: Buenas Uso actual:Agrop. y pastos mejorados	14,18,20	5,6849	354,0	$ 973.399.000

Escaneado con CamScanner



3 DOCUMENTOS CONSULTADOS.

a) Estudio de títulos proyecto "ADECUACIÓN HIDRÁULICA DEL RIO BOGOTÁ C-022".

b) Acuerdo 030 del 30 de noviembre de 2009, "por el cual se declaran de utilidad pública e interés social los terrenos necesarios para la adecuación hidráulica del río Bogotá dentro del megaproyecto Río Bogotá".

c) Acuerdo CAR – Nº 15 del 19 de Junio de 2007 "Por medio del cual se modifica el fondo de inversiones Ambientales en el perímetro urbano de Bobota-FIAB-, Acuerdo 28 de 2005 y se toman otras determinaciones".

d) Folio de Matrícula Inmobiliaria, 050C-13571, Impreso el 09/02/2010

e) Avalúo Comercial CAR-022, IGAC Rad: 8002010ER321 del 18-01-2010

f) Ficha predial Formato ADM-IN-FIAB, predio CAR-022.

g) Resolución de expropiación Nº 0255 del 16 de febrero de 2011.

h) Oficio oferta de compra N° 20102122038 de fecha 09/11/2010.

i) Consignación depósito judicial de fecha 21/10/2011. Por $ 156.661.229

j) Diligencia entrega anticipada, de fecha 06 de diciembre de 2011.

k) Acta de posesiones peritos

4 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO: Inversiones Comerciales de Tabares Arando y Cía. S en C.

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Nº 389 del 15-06-1.977 otorgada en la notaria 2ª de Chiquinquirá.

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 050C-13571

Escaneado con CamScanner

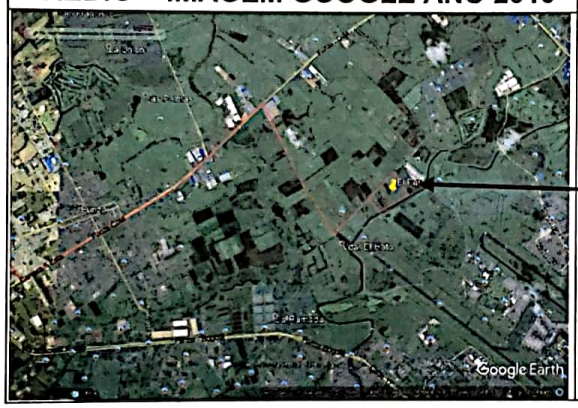
401
402

4.4 OBSERVACIONES JURIDICAS: Anotación Nº 10. Oferta de compra Oficio N° 2125111 de fecha 14/12/2010, área de 12.669,67 m^2 (Medida Cautelar).

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR A LA FECHA DE LA OFERTA.

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: A esta parte del área rural el acceso se puede hacer desde el perímetro urbano de Bogotá, por la calle 80, principalmente, por el parque La Florida se ubica al nororiente del municipio de Funza, y se halla delimitada de la siguiente manera:

PREDIO – IMAGEM GOOGLE AÑO 2010	DELIMITACIÓN DE LA VEREDA
	

Por el Norte: Vía Funza a Siberia - Cota
Por el Oriente: Con el cauce del río Bogotá y Aeropuerto El Dorado
Por el Sur: Con la vereda El Hato
Por el Occidente: Con la vía Siberia – Bogotá (Autopista Medellín).

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Sobre la Autopista Medellín se desarrolla la actividad Industrial (Corredor Industrial) en Centros Empresariales y Bodegas y hacia la parte interior corresponde a fincas de medianas extensiones en las que se adelantan actividades de ganadería productora de leche, especialmente con ejemplares de raza Holstein, con praderas con especies de kikuyo, ray grass, que se manejan bajo la modalidad de potreros con cercas eléctricas y de alambre de púas, lo que hace que se obtengan rendimientos significativos en la producción de leche y viviendas residenciales recreacionales.

5.3 DESARROLLO: La actividad ganadera se mantiene como uso principal y su existencia data de vieja época, acompañada con algunas extensiones menores de cultivos de hortalizas. Se encuentran fincas con áreas grandes, es decir, que superan las 200 hectáreas, otras del rango de las 50 a 100 hectáreas y algunas parcelas pequeñas menores a las 5 hectáreas, en una menor proporción.

5.4 NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de medianos latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto, en predios ganaderos principalmente.

Escaneado con CamScanner

444
403

5.5 COMERCIALIZACIÓN: Por la ventaja de la cercanía a la ciudad capital y al casco urbano del municipio la comercialización de los productos se hace en estos centros urbanos. Se cuenta con la ventaja de acceder a la zona de Corabastos, central en la que se comercializa gran cantidad de alimentos.

5.6 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Desde el casco urbano se transitan por vías pavimentadas, destacándose la vía Funza a Siberia.

5.7 SERVICIOS COMUNALES: Por la cercanía al casco urbano el servicio educativo es prestado por la instituciones tanto públicas y privadas. El servicio de salud es prestado por el Centro de Salud.

5.8 SERVICIOS PÚBLICOS: La zona cuenta con servicios de energía eléctrica, acueducto veredal y demás servicios, dada la cercanía al área casco de Funza.

5.9 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: El municipio en general no presenta problemas de seguridad por la evidente presencia de grupos armados al margen de la ley, que impidan la ocupación de los predios rurales.

5.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: La perspectiva de valorización en la zona tienen que ver con la ventaja de contar con cercanía a la zona urbana por el crecimiento de esta (especialmente por el occidente de Bogotá), permitiendo un mejor acceso a los servicios de las áreas urbanas.

6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA A LA FECHA DE OFERTA DE COMPRA

Revisado el Decreto Nº 0140 del 13 de septiembre de 2.000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Funza" para el predio y la franja objeto de expropiación, para la fecha de la oferta de compra que corresponde al 14 de diciembre de 2010, según anotación Nº 10 del folio de matricula inmobiliaria se tiene:

Artículo 16 DEL SUELO RURAL

El Suelo Rural Corresponde al espacio territorial no apto para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por destinación a usos agropecuarios, forestales, de conservación y protección de recursos naturales (excepcionalmente de explotación) y actividades análogas,

Artículo 17 SUELO DE PROTECCIÓN

Constituido por las zonas y áreas de terrenos, localizados dentro de cualquiera de las clases establecidas en los artículos anteriores que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para provisión de servicios públicos domiciliarios, son restringidos en su posibilidad de desarrollarse y requieren en consecuencia de la prohibición y/o condicionamiento en su uso y desarrollo.

Escaneado con CamScanner

PARÁGRAFO: El Municipio y la CAR, en forma conjunta y dentro de la implementación del PBOT, revisarán las coordenadas y polígonos de las zonas y áreas de influencia del sistema de Humedales y la definición del manejo ambiental de los suelos de protección, a fin de consolidar la malla ambiental de Funza y contrarrestar los riesgos por inundación.

Artículo 25 DEFINICIONES PARA EL MANEJO Y PROTECCION DE CUERPOS DE AGUA

Con el fin de proteger los cuerpos de agua en el Municipio y de garantizar su adecuado manejo, adóptanse las siguientes definiciones:

1 **Alveo o Cauce Natural:** Es la franja de terreno que ocupan los cuerpos de agua al alcanzar sus niveles máximos de agua.

Con excepción del Río Bogotá y para los efectos del presente numeral, entiéndese por NIVELES MAXIMOS DE AGUA y, en consecuencia, límite natural del cauce de los cuerpos de agua, las franjas de terreno paralelas a dichos cuerpos, caracterizada por suelos clase VIII y asociados que, como unidad de paisaje, que se detallan en los ***Planos* Plano G-02 Clasificación del Suelo Municipal – Perimetros y *G-03 ESTRUCTURA URBANO RURAL E INTRAURBANA.***

Activar Window

El Cauce del Río Bogotá está constituido así:

- Por la franja de terreno limitada por la canalización que de dicha corriente se realizó, con ocasión de la construcción de la pista del Aeropuerto de El Dorado, en la zona en que el Río fue canalizado; y

- En la Zona no canalizada, por las franjas de terreno de uso público que fije la CAR, o la Entidad que ella señale, que ocupan las aguas del río al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias.

2 **Ronda Hídrica:** Se denomina Ronda Hídrica a las franjas de terreno que, en forma paralela, se localizan a lado y lado de los cauces de los cuerpos de agua ubicados en el Municipio. Dicha Ronda contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

3 **Zona de Manejo Ambiental de Cuerpos de Agua:** Esta zona se define como unas franjas de terreno contiguas a la Ronda Hídrica, y se concibe como área de mitigación de amenazas y de mantenimiento, protección y preservación ambiental de los cuerpos de agua.

PARAGRAFO PRIMERO: Los álveos o cauces naturales y las Rondas Hídricas definidas en el presente artículo son Bienes de Uso Público, elementos constitutivos naturales del Espacio Público (Dto. 1504 de 1.998) y zonas de reserva ecológica, razón por la cual no se autoriza, ni se permite en ellas construcción alguna.

PARAGRAFO SEGUNDO: Establécense para los cuerpos de agua, en el Municipio de Funza, las siguientes dimensiones de Ronda Hídrica y Zona de Manejo Ambiental:

Escaneado con CamScanner

CUERPO DE AGUA	RONDA HIDRICA	ZONA MANEJO AMBIENTAL
Río Bogotá	50mts. Franja	100 Mts en el **borde occidental.** **En borde oriental**, sujeta a las disposiciones de la Autoridad ambiental
Humedales y otros Cuerpos	60 Mts. (30Mts.X franja)	**Mínimo** 40 Mts. (20 Mts X franja) **Máximo:** se establecerá en el plan parcial del Parque Regional

La zona de ronda es una zona de protección ambiental, está determinada por el nivel máximo de aguas de los cuerpos hídricos y, en consecuencia, se determinó como el límite de los cuerpos de agua la franja de terreno paralelo a dichos cuerpos, caracterizada por corresponder a suelo clasificado como tipo VIII.

Al haber sido alterado el cauce natural del Río Bogotá en el sector de Funza, el río se encuentra ahora en suelos de Clase II, suelos de alta aptitud agrológica. Por esta razón se determina una ronda hídrica de protección y amortiguación de 50 metros de ancho, ubicada a lado y lado del cauce del río.
Para las chucuas y humedales se establece una ronda hídrica de protección y amortiguación 30 metros de ancho, ubicada a lado y lado de del cauce natural del cuerpo de agua.

Para los canales principales que conforman el distrito de riego de La Ramada se establece una ronda hídrica de 15 metros de ancho, ubicadas a lado y lado del cauce del canal. Para los canales secundarios esta ronda será de 7 metros de ancho.

Activar Wi
Ve a Configura

Artículo 27 NORMAS PARA LAS ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN (Zona de Manejo y Protección Ambiental de las rondas)

Tienen como objetivo la protección de las rondas hídricas y se determinan como **Zona de Manejo y Protección Ambiental de las rondas** que, aunque no estén incluidas dentro de dichas rondas, forman parte del espacio público y se definen como una zona contigua a la ronda hídrica, que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, con el fin de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

Estas áreas se delimitan además, con el fin de prevenir las perturbaciones causadas por las actividades humanas en zonas aledañas a una reserva natural y, para evitar que se causen alteraciones a nivel biótico y ecológico.

Activar Windows

Para las chucuas y humedales se establece una zona de manejo y protección ambiental de las rondas de 20 metros, contadas a partir del límite externo de la ronda hídrica. Para el Río Bogotá se establece esta zona únicamente sobre el costado occidental del río, ya que sobre el otro costado se encuentra la pista del Aeropuerto El Dorado. Esta zona de manejo tendrá un ancho de 100 metros contados a partir del límite externo de la ronda hídrica del costado occidental del río. Para los canales principales que conforman el distrito de riego de La Ramada, se establece una zona de manejo y protección ambiental de las rondas de 15 metros de ancho, contada a partir del límite externo de la ronda hídrica. Para los canales secundarios de 7 metros de ancho.

Las rondas hídricas sumadas a las zonas de manejo y protección de las rondas de estos cuerpos de agua conformarán una franja de protección ambiental con las siguientes dimensiones totales:

Activar Windows

Escaneado con CamScanner

411
406

CUERPO DE AGUA	(A) RONDA HÍDRICA	(B) ZONA DE MANEJO Y PROTECCIÓN DE LAS RONDAS	TOTAL (A + B)
CHUCUAS Y HUMEDALES.	30 metros de ancho.	20 metros de ancho	50 metros de ancho
RÍO BOGOTÁ	50 metros de ancho	100 metros de ancho	150 metros de ancho (costado occidental del río)

1 NORMAS DE MANEJO

Recuperación, reforestando con especies vegetales nativas que se adapten a las nuevas condiciones físico – químicas del suelo.

2 USOS DEL SUELO:

Usos principales: Protección integral de los recursos naturales en general.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de acueductos.

Usos prohibidos: Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

En conclusión, se puede concluir que la franja afectada en su mayor parte corresponde a Ronda Hídrica, y en menor porcentaje en Zona de Manejo y Protección de las Rondas, condición que corresponde a uso más restringido, para efectos del avalúo no se hará diferenciación de areas; es decir, se liquidara como una sola unidad fisiográfica.

7 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

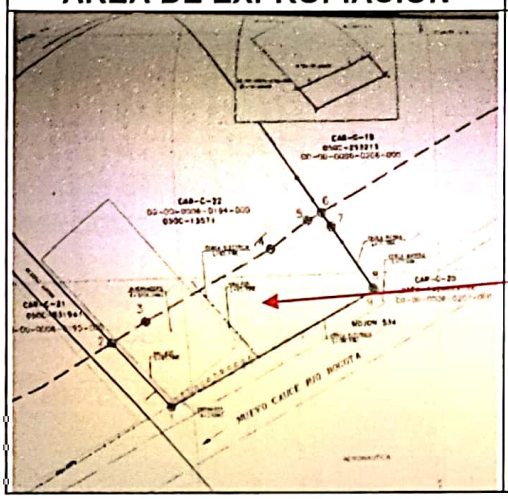
7.1.1 UBICACIÓN: Partiendo del parque central de Funza por la via principal que conduce a Siberia en distancia de 5,5 kms, se desvia a margen derecha por carreteable de acceso al aeropuerto El dorado en distancia 2,5 kms se cruza ala izquierda y en distancia de 0,8 kms sobre la margen derecha se llega.

7.1.2 ÁREAS: El área requerida por parte de la CAR se discrimina así:

ITEM	ÁREA (Ha/m^2)
Área Total del Predio = (25,6000 Has – 19,76448 Has)	5 Has 83552 m^2
Área Total Requerida	12.669,67
Área Ronda Hidráulica (Ronda de Protección)	12.669,67
Área Total Requerida (Avaluada)	**12.669,67**

Escaneado con CamScanner

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria y se han tomado del listado suministrado por la CAR, el cual hace parte de los anexos del presente listado.

AREA DE EXPROPIACIÓN	AREA EXPROPIADA - PREDIO
	

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: El área requerida se delimita de acuerdo a los siguientes linderos particulares definidos en la respectiva ficha predial elaborado por la empresa Avales Ingeniería. VER ALINDERAMIENTO ANEXO.

Norte: En longitud 192,01 metros, con la parte restante del predio en mayor extensión.

Oriente: En longitud 71,38 metros, con vía al medio y predio de Abelardo Rodríguez Murcia.

Sur: En longitud 186,40 metros, con el cauce del río Bogotá.

Occidente: En longitud 66,11 metros, con carreteable que conduce al aeropuerto de Catan al medio

Fuente: Ficha predial elaborada por la CAR.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El relieve del inmueble referido a las formas del terreno es considerado plano, debido a que de manera general no se cuentan con pendientes superiores al 3 por ciento.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El área a adquirir hace parte de uno de mayor extensión y corresponde a la franja de terreno anexa al cauce del río Bogotá, que en algunos casos puede ser más amplia cuando se tienen terrenos aledaños a los meandros del río. El área requerida se ubica en el lindero con el río y no interfiere con la explotación del área restante.

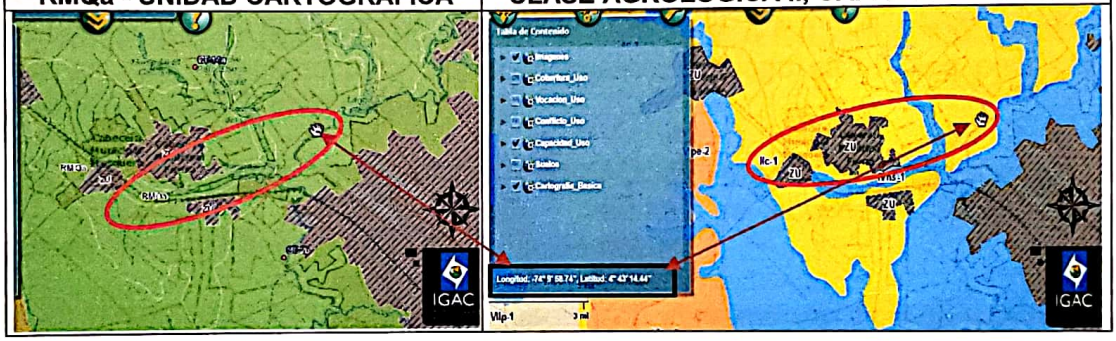
Escaneado con CamScanner

7.1.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA: 2.550 m.s.n.m.
TEMPERATURA: 14 grados centígrados
PRECIPITACIÓN: 1.100 m.m.
PISO TÉRMICO: Frío
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: Presencia de heladas
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Meses de abril y en octubre
NÚMERO DE COSECHAS: Dos a tres cosechas por año
VEGETACIÓN NATURAL: Pastos mejorados
ZONAS DE VIDA: Holdridge bs MB. Bosque seco montano bajo, con especies como Arrayán, Cordoncillo, Aliso, Gaque, Chilco y Acacio negro.

7.1.7 SUELOS: Según el Estudio General de Suelos de Cundinamarca, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para el predio se tiene:

RMQa - UNIDAD CARTOGRAFICA	CLASE AGROLOGICA II, CAPACIDAD DE USO



Clase Agrológica II, Subclase IIc-1, Unidad Cartográfica RMQa.

Subclase II c-1
Esta unidad de capacidad la integran las tierras de las unidades RLQa, RLQb, **RMQa,** RMQb, RMRa y RMRb, situadas en el tipo de relieve de terrazas del Río Bogotá, en climas frío húmedo y, en menor proporción, seco.

Los suelos son bien drenados en la mayor parte de los casos, profundos a muy profundos, de texturas moderadamente finas, fertilidad moderada a alta y ligera a moderadamente ácidos.

El mayor limitante para el uso de estas tierras es la frecuente ocurrencia de heladas que ocasiona pérdidas parciales e incluso totales de cosechas y pasturas; en algunas unidades pertenecientes al clima frío seco, se presentan limitaciones debidas a las bajas precipitaciones durante uno de los semestres del año.

Actualmente estas tierras están dedicadas a la ganadería semi-intensiva y en menor proporción a la agricultura intensiva y comercial.

Escaneado con CamScanner

409

Los suelos son aptos para cultivos transitorios propios de clima frío (papa, maíz, arveja, fresa, etc), hortalizas e incluso frutales de buena aceptación en el mercado regional (curuba, feijoa, etc), cultivos de flores y para ganadería intensiva con utilización de pasturas mejoradas (ray grass, falsa poa, azul orchoro, etc), para producción comercial de leche (Figura 157).

En general, las tierras de esta subclase permiten el uso de maquinaria agrícola, requieren prácticas agronómicas como la aplicación e incorporación de abonos y estiércol, fertilización dirigida técnicamente, incorporación de abonos verdes y residuos de cosechas, diversificación de cultivos con rotación y cultivos múltiples, el uso de variedades mejoradas y certificadas, el mejoramiento de las praderas y la utilización cuidadosa de prácticas de mecanización agrícola que no deterioren en lo posible las características físicas de los suelos, principalmente su estructura natural.

7.1.8 RECURSOS HÍDRICOS: El predio se abastece de agua a partir del bombeo mecánico que se hace del río Bogotá, el cual surte a los vallados o canales que se han construido para drenar el terreno. El riego se emplea para las labores de agricultura principalmente.

7.1.9 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio dista 2,5 kilómetros de la vía central Funza – Siberia y además se accede al aeropuerto internacional El Dorado por la parte occidental.

7.1.10 VÍAS INTERNAS: El inmueble no cuenta con vías internas tipo carreteables en regular estado de conservación, que tienen como propósito permitir el acceso a las diferentes partes del predio.

7.1.11 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: Las cercas corresponden a dos tipos, ya sea con alambre de púas, en dos o tres hilos, mientras que la eléctrica por lo regular solo cuenta con un hilo de alambre dulce. Estas cercas tienen la función de servir de lindero o para separar los potreros de cada finca.

7.1.12 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN: El área requerida para compra corresponde a terrenos destinados a pastos en la mayoría de los casos, y en algunos bienes se destinan a cultivos transitorios, los cuales pueden ser mecanizados preferiblemente en épocas sin lluvias.

7.1.13 FORMA GEOMÉTRICA: El predio presenta una forma irregular, la cual no afecta negativamente la explotación.

7.1.14 REDES DE SERVICIOS: El predio cuenta con energía eléctrica y demás redes de servicios públicos del municipio de Funza.

Escaneado con CamScanner

7.1.15 IRRIGACIÓN: Para efectos de suministrar riego a las praderas o a las áreas cultivadas se cuenta con agua del río Bogotá, la cual es bombeada y llevada a los diferentes canales o vallados que bien tengan los predios.

7.1.16 OTROS: No se reportan servidumbres o restricciones de alguna otra naturaleza en las fichas elaboradas por la CAR.

7.1.17 UNIDADES FISIOGRÁFICAS: Considerando que el predio presenta en su totalidad iguales condiciones físicas y edafológicas, teniendo en cuenta la norma de uso y la destinación aplicable, se procede a definir la unidad fisiográfica, así:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Correspondiente a suelos clase agrológica II, con 55 puntos de valor potencial, pendiente inferior al promedio del 3%. En esta unidad encontramos pastos kikuyo, norma de uso Ronda Hídráulica (Zona de Protección – manejo ambiental), algunas construcciones y mejoras anexas y arboles, área de 12.669,67 m^2, equivalentes a 1,266967 Hectáreas.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

En el área requerida se observan las construcciones y anexos que están descritos en el informe de avalúo que sirvió de base para la oferta de compra y que hacen parte integral del expediente.

7.2.1 ANEXOS: Los descritos en el avalúo de la oferta, obrantes en el expediente.

8 MÉTODO DE AVALÚO

En el desarrollo del presente avalúo comercial se ha determinado el valor en atención a la investigación de mercado sobre valores de la tierra, aplicando el método contenido en la Resolución 620 de 2008, el cual se define de la siguiente manera:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

9 ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Como antecedente de tiene el informe de avalúo realizado a la misma franja y que sirvió de base para la oferta de compra, realizado por el IGAC, con fecha del 8 de febrero de 2010, en el cual se adoptaron los siguientes valores:

Escaneado con CamScanner

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL ($)
TERRENO				
TERRENO (FRANJA AFECTATA)	1,266967	Ha	$ 160.000.000,0	202.714.720
SUBTOTAL VALOR DEL TERRENO				202.714.720
CERCA ELECTRICA CON POSTES DE MADERA A UNA HILADA DE ALAMBRE DULCE	252,11	ml	$ 1.600,0	403.376
CERCA MADERA CON POSTES EN MADERA A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS	13,00	ml	$ 5.500,0	71.500
INVERNADERO, POSTES CONCRETO, TENSORES METALICOS, CUBIERTA	3.904,54	m2	$ 27.200,0	106.203.488
ENRAMADA CUBIERTA TEJA DE ZINC, ESTRUCTURA DE MADERA, CON BEBEDERO EN CONCRETO	3,00	m2	$ 37.500,0	112.500
CERCA DE PIEDRA	71,38	ml	$ 7.100,0	506.798
VALLADO	131,53	ml	$ 9.200,0	1.210.076
ACACIAS	34,00	Un	$ 50.000,0	1.700.000
SAUCO	8,00	Un	$ 50.000,0	400.000
SUBTOTAL VALOR DE ANEXOS AL TERRENO				110.607.738
AVALUO TOTAL				**313.322.458**

Nota: Tal como se puede observar para la época de la oferta de compra el valor más probable es de 16.000/m^2; adicionalmente, cabe precisar que no se realiza afectación para el valor del suelo de ronda en relación con el valor del suelo de uso agropecuario, por consiguiente estimamos que el valor asignado por m2, corresponde al valor razonable o justiprecio para la franja expropiada.

10 CONSIDERACIONES GENERALES

La localización general del predio, en el costado norte de la Autopista Medellín y al Occidente del río Bogotá, específicamente en la vereda La Florida del municipio de Funza.

La topografía y el área de las zonas a adquirir, siendo esta prácticamente plana y solo interrumpida por la presencia de la zona de reboce del río Bogotá.

La infraestructura de las zonas a adquirir con adecuaciones como cercas, vallados, canales, pozos de extracción de agua, tanques y otras adecuaciones, lo que hace que las tierras fueran adecuadas para mejorar su nivel de producción.

La influencia sustancial que estable la normativa, determina que los terrenos a adquirir están considerados como **Zona de Ronda Hidráulica y de Manejo de Preservación Ambiental,** limitando su explotación en comparación con la zona Agropecuaria, en donde se estiman que el valor de la hectárea es del orden de los 160 millones de pesos.

Escaneado con CamScanner

En la información reportada en la ficha de la CAR, se presenta inventario forestal que valorado en el avalúo de la oferta de compra y que igualmente hace parte del avalúo propuesto a la fecha de la oferta de compra.

Las condiciones particulares del mercado inmobiliario de la zona, en donde no se reportan de manera abierta transacciones recientes. Se tiene como referencia la investigación de mercado y los antecedentes de avalúos realizados por el IGAC, para franjas que igualmente hacen parte de las áreas protegidas y que además han sido objeto de oferta de compra y/o expropiación en estos mismos procesos.

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

No se realizó investigación Indirecta dado el tiempo transcurrido y adicionalmente teniendo como consideración principal que en el mercado no se ofertan individualmente este tipo de predios, sino que hacen parte de suelos con otros usos como agropecuario o industrial.

11.2 VALORES ADOPTADO AL 14/12/2010 (OFERTA DE COMPRA)

Tomando como referencia la información y los valores adoptados en el avalúo del antecedente se concluye que el valor más probable para suelos con norma de uso Protección es el reportado en el antecedente antes citado; sin embargo, considerando el tiempo transcurrido entre la fecha de realización del avalúo 8 de febrero de 2010 y la fecha de la oferta según lo observado en la anotación Nº 10 del folio de matrícula inmobiliaria, esta se realizó mediante oficio Nº 2125111 del 14 de diciembre de 2010; por tal razón se procede a realizar actualización aplicando el IPC (Índice de Precios al Consumidor) para el período antes determinado, así:

PERIODO ESTIMADO DEL 08-02-2010 A 14-12-2010	IPC PERIODO	VALOR INICIAL ($)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL ($)
01-02-2010 a 28-02-2010	0,83	$ 199.331.407	1,0083	$ 200.985.858
09-02-2010 a 28-02-2010	0,59	$ 160.000.000	1,0059	$ 160.944.000
01-03-2010 a 31-03-2010	0,25	$ 160.944.000	1,0025	$ 161.346.360
01-04-2009 a 30-04-2010	0,46	$ 161.346.360	1,0046	$ 162.088.553
01-05-2010 a 31-05-2010	0,1	$ 162.088.553	1,001	$ 162.250.642
01-06-2010 a 30-06-2010	0,11	$ 162.250.642	1,0011	$ 162.429.118
01-07-2010 a 31-07-2010	-0,04	$ 162.429.118	0,9996	$ 162.364.146
01-08-2010 a 31-08-2010	0,11	$ 162.364.146	1,0011	$ 162.542.746
01-09-2010 a 30-09-2010	-0,14	$ 162.542.746	0,9986	$ 162.315.187
01-10-2010 a 31-10-2010	-0,09	$ 162.315.187	0,9991	$ 162.169.103
01-11-2010 a 30-11-2010	0,19	$ 162.169.103	1,0019	$ 162.477.224
01-12-2010 a 14-12-2010	0,29	$ 162.477.224	1,0029	$ 162.948.408
VALOR AJUSTADO AL 14 DE DICIEMBRE DE 2010 (FECHA OFERTA COMPRA)				**$ 162.950.000**

Escaneado con CamScanner

Nota: El valor de los anexos y arboles se dejan los mismos del avalúo de la oferta, por cuanto a la fecha no existen.

Ítem	Unidad	Valor unitario ($)
Terreno (U.F.1) (Z.P.M.A.)	Ha	$ 162.950.000
Anexos al terreno (variado)	Global	$ 110.607.738

12 RESULTADO DEL AVALÚO AL 14/12/2010 (FECHA OFERTA DE COMPRA)

Item	Cantidad	Un	Valor Unitario	Total Avalúo
Área Zona Preservación y Manejo Ambiental (Agropecuario restrigido)	1,266967	Ha	162.950.000	206.452.273
Anexos (construcciones, arboles)	Var	Var	Global	110.607.738
Total Avalúo				**317.060.011**

Son: TRESCIENTOS DIECISIETE MILLONES SESENTA MIL ONCE PESOS M/CTE

13. VALOR INDEMNIZATORIO (*DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).*

13.1 DAÑO EMERGENTE.

Teniendo en cuenta que el valor calculado para el inmueble corresponde para la fecha en que se hace la oferta de compra la cual es **14 de diciembre de 2010**, actualizaremos el valor del dinero por el IPC dado por el DANE a partir de esa fecha sin aplicar ningún descuento, por cuanto no se evidenció en el expediente que existan soportes de pagos realizados mediante **DEPOSITO JUDICIAL**.

No obstante lo anterior, se reporta la realización de un Depósito Judicial realizado el día 21 de noviembre de 2011, por valor de $ 156.661.229, cuantía equivalente al 50% de valor de la oferta de compra.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se procede a realizar la actualización del valor obtenido como avalúo a la fecha de la Oferta de Compra, ($ 317.060.011) desde **el 15 de diciembre de 2010** hasta el **30 de septiembre de 2019**, fecha de liquidación del presente informe, el valor estimado se presenta en la tabla, así:

PERIODO ESTIMADO DEL 15-12-2010 A 30-09-2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL ($)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL ($)
15-12-2010 a 31-12-2010	0,36	$ 317.060.011	1,0036	$ 318.201.427
01-01-2011 a 31-01-2011	0,91	$ 318.201.427	1,0091	$ 321.097.060

Escaneado con CamScanner

PERIODO ESTIMADO DEL 15-12-2010 A 30-09-2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL ($)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL ($)
01-02-2011 a 28-02-2011	0,6	$ 321.097.060	1,006	$ 323.023.642
01-03-2011 a 31-03-2011	0,27	$ 323.023.642	1,0027	$ 323.895.806
01-04-2011 a 30-04-2011	0,12	$ 323.895.806	1,0012	$ 324.284.481
01-05-2011 a 31-05-2011	0,28	$ 324.284.481	1,0028	$ 325.192.478
01-06-2011 a 30-06-2011	0,32	$ 325.192.478	1,0032	$ 326.233.094
01-07-2011 a 31-07-2011	0,14	$ 326.233.094	1,0014	$ 326.689.820
01-08-2011 a 31-08-2011	-0,03	$ 326.689.820	0,9997	$ 326.591.813
01-09-2011 a 30-09-2011	0,31	$ 326.591.813	1,0031	$ 327.604.248
01-10-2011 a 31-10-2011	0,19	$ 327.604.248	1,0019	$ 328.226.696
01-11-2011 a 30-11-2011	0,14	$ 328.226.696	1,0014	$ 328.686.213
01-12-2011 a 31-12-2011	0,42	$ 328.686.213	1,0042	$ 330.066.695
01-01-2012 a 31-01-2012	0,73	$ 330.066.695	1,0073	$ 332.476.182
01-02-2012 a 29-02-2012	0,61	$ 332.476.182	1,0061	$ 334.504.287
01-03-2012 a 31-03-2012	0,12	$ 334.504.287	1,0012	$ 334.905.692
01-04-2012 a 30-04-2012	0,14	$ 334.905.692	1,0014	$ 335.374.560
01-05-2012 a 31-05-2012	0,3	$ 335.374.560	1,003	$ 336.380.684
01-06-2012 a 30-06-2012	0,08	$ 336.380.684	1,0008	$ 336.649.788
01-07-2012 a 31-07-2012	-0,02	$ 336.649.788	0,9998	$ 336.582.458
01-08-2012 a 31-08-2012	0,04	$ 336.582.458	1,0004	$ 336.717.091
01-09-2012 a 30-09-2012	0,29	$ 336.717.091	1,0029	$ 337.693.571
01-10-2012 a 31-10-2012	0,16	$ 337.693.571	1,0016	$ 338.233.880
01-11-2012 a 30-11-2012	-0,14	$ 338.233.880	0,9986	$ 337.760.353
01-12-2012 a 31-12-2012	0,09	$ 337.760.353	1,0009	$ 338.064.337
01-01-2013 a 31-01-2013	0,3	$ 338.064.337	1,003	$ 339.078.530
01-02-2013 a 28 -02-2013	0,44	$ 339.078.530	1,0044	$ 340.570.476
01-03-2013 a 31-03-2013	0,21	$ 340.570.476	1,0021	$ 341.285.674
01-04-2013 a 30-04-2013	0,25	$ 341.285.674	1,0025	$ 342.138.888
01-05-2013 a 31-05-2013	0,28	$ 342.138.888	1,0028	$ 343.096.877
01-06-2013 a 30-06-2013	0,23	$ 343.096.877	1,0023	$ 343.886.000
01-07-2013 a 31-07-2013	0,04	$ 343.886.000	1,0004	$ 344.023.554
01- 08-2013 a 31-08-2013	0,08	$ 344.023.554	1,0008	$ 344.298.773
01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	$ 344.298.773	1,0029	$ 345.297.239
01-10-2013 a31-10-2013	-0,26	$ 345.297.239	0,9974	$ 344.399.467
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	$ 344.399.467	0,9978	$ 343.641.788
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	$ 343.641.788	1,0026	$ 344.535.256
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	$ 344.535.256	1,0049	$ 346.223.479
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	$ 346.223.479	1,0063	$ 348.404.687
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	$ 348.404.687	1,0039	$ 349.763.465
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	$ 349.763.465	1,0046	$ 351.372.377
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	$ 351.372.377	1,0048	$ 353.058.965
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	$ 353.058.965	1,0009	$ 353.376.718
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	$ 353.376.718	1,0015	$ 353.906.783
01-08-2014 a 31-08-2014	0,2	$ 353.906.783	1,002	$ 354.614.596
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	$ 354.614.596	1,0014	$ 355.111.057
01-10-2014 a31-10-2014	0,16	$ 355.111.057	1,0016	$ 355.679.235
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	$ 355.679.235	1,0013	$ 356.141.618

Escaneado con CamScanner

PERIODO ESTIMADO DEL 15-12-2010 A 30-09-2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL ($)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL ($)
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	$ 356.141.618	1,0027	$ 357.103.200
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	$ 357.103.200	1,0064	$ 359.388.660
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	$ 359.388.660	1,0115	$ 363.521.630
01-03-2015 a 31-01-2015	0,59	$ 363.521.630	1,0059	$ 365.666.408
01-04-2015 a 30-01-2015	0,54	$ 365.666.408	1,0054	$ 367.641.006
01-05-2015 a 31-01-2015	0,26	$ 367.641.006	1,0026	$ 368.596.873
01-06-2015 a 30-01-2015	0,1	$ 368.596.873	1,001	$ 368.965.470
01-07-2015 a 31-01-2015	0,19	$ 368.965.470	1,0019	$ 369.666.504
01-08-2015 a 31-01-2015	0,48	$ 369.666.504	1,0048	$ 371.440.903
01-09-2015 a 30-01-2015	0,72	$ 371.440.903	1,0072	$ 374.115.278
01-10-2015 a 31-01-2015	0,68	$ 374.115.278	1,0068	$ 376.659.262
01-11-2015 a 30-01-2015	0,6	$ 376.659.262	1,006	$ 378.919.217
01-12-2015 a 31-01-2015	0,62	$ 378.919.217	1,0062	$ 381.268.516
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	$ 381.268.516	1,0129	$ 386.186.880
01-02-2016 a 28-02-2016	1,28	$ 386.186.880	1,0128	$ 391.130.072
01-03-2016 a 31-01-2016	0,94	$ 391.130.072	1,0094	$ 394.806.695
01-04-2016 a 30-01-2016	0,5	$ 394.806.695	1,005	$ 396.780.729
01-05-2016 a 31-04-2016	0,51	$ 396.780.729	1,0051	$ 398.804.310
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	$ 398.804.310	1,0048	$ 400.718.571
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	$ 400.718.571	1,0052	$ 402.802.308
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	$ 402.802.308	0,9968	$ 401.513.340
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	$ 401.513.340	0,9995	$ 401.312.583
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	$ 401.312.583	0,9994	$ 401.071.796
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	$ 401.071.796	1,0011	$ 401.512.975
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	$ 401.512.975	1,0042	$ 403.199.329
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	$ 403.199.329	1,0102	$ 407.311.963
01-02-2017 a 28-02-2017	1,01	$ 407.311.963	1,0101	$ 411.425.813
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	$ 411.425.813	1,0047	$ 413.359.515
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	$ 413.359.515	1,0047	$ 415.302.304
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	$ 415.302.304	1,0023	$ 416.257.500
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	$ 416.257.500	1,0011	$ 416.715.383
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	$ 416.715.383	0,9995	$ 416.507.025
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	$ 416.507.025	1,0014	$ 417.090.135
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	$ 417.090.135	1,0004	$ 417.256.971
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	$ 417.256.971	1,0002	$ 417.340.423
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	$ 417.340.423	1,0018	$ 418.091.635
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	$ 418.091.635	1,0038	$ 419.680.384
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	$ 419.680.384	1,0063	$ 422.324.370
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	$ 422.324.370	1,0071	$ 425.322.873
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	$ 425.322.873	1,0024	$ 426.343.648
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	$ 426.343.648	1,0046	$ 428.304.829
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	$ 428.304.829	1,0025	$ 429.375.591
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	$ 429.375.591	1,0015	$ 430.019.654
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	$ 430.019.654	0,9987	$ 429.460.629
01-08-2018 a 31-06-2018	0,12	$ 429.460.629	1,0012	$ 429.975.981
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	$ 429.975.981	1,0016	$ 430.663.943

Escaneado con CamScanner

416

PERIODO ESTIMADO DEL 15-12-2010 A 30-09-2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL ($)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL ($)
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	$ 430.663.943	1,0012	$ 431.180.740
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	$ 431.180.740	1,0012	$ 431.698.156
01-12-2018 a 31-12- 2018	0,30	$ 431.698.156	1,003	$ 432.993.251
01-01-2019 a 31-01-2019	0,60	$ 432.993.251	1,006	$ 432.993.251
01-02-2019 a 28-02-2019	0,57	$ 432.993.251	1,0057	$ 432.993.251
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	$ 432.993.251	1,0043	$ 432.993.251
01-04-2019 a 30-04-2019	0,50	$ 432.993.251	1,005	$ 432.993.251
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	$ 432.993.251	1,0031	$ 432.993.251
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	$ 432.993.251	1,0027	$ 432.993.251
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	$ 432.993.251	1,0022	$ 432.993.251
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	$ 432.993.251	1,0009	$ 432.993.251
01-09-2019 a 30-09-2019	1,09	$ 432.993.251	1,0109	$ 432.993.251
VALOR ACTUALIZADO DAÑO EMERGENTE AL 30 SEPTIEMBRE DE 2019				**$ 432.993.251**

SON: CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE.

13.2 LUCRO CESANTE.

El lucro cesante es el valor económico que como consecuencia del daño no ingresó al patrimonio del perjudicado. El lucro cesante está constituido por los recursos que se dejaron de percibir desde el **13 de abril de 2012 fecha de la entrega anticipada de la franja (Folio 370),** hasta el 28 de febrero de 2019, fecha de corte para la presentación del informe.

Para el cálculo del Lucro Cesante tomamos **sentencia C-153 de 1994,** que indicó: *"(**Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización"**.* Y el cálculo se hace con el rendimiento financiero con el D.T.F. (Intereses de depósito) certificado por el Banco de La República establecido para cada uno de los meses enmarcados dentro del período determinado que para el caso es del 13 de abril de 2013 hasta el 30 de Junio de 2019 y se toma como base de su liquidación el saldo vigente (daño emergente) por cancelar que se tenía al 13 de abril de 2012, el valor estimado se presenta en la tabla, así:

PERIODO ESTIMADO DEL 07-12-2011 A 30-12-2019	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO ($)	INTERES CAUSADOS ($)
07-12- 2011 a 31-12-2011	4,13	0,344	$ 328.686.213	$ 1.131.228
01-01-2012 a 31-01-2012	5,13	0,428	$ 330.066.695	$ 1.411.035
01-02-2012 a 28-02-2012	5,27	0,439	$ 332.476.182	$ 1.460.125
01-03-2012 a 31-03-2012	5,36	0,447	$ 334.504.287	$ 1.494.119
01-04-2012 a 30-04-2012	5,47	0,456	$ 334.905.692	$ 1.526.612
01-05-2012 a 31-05-2012	5,45	0,454	$ 335.374.560	$ 1.523.159
01-06-2012 a 30-06-2012	5,45	0,454	$ 336.380.684	$ 1.527.729

Escaneado con CamScanner

PERIODO ESTIMADO DEL 07-12-2011 A 30-12-2019	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO ($)	INTERES CAUSADOS ($)
01-07-2012 a 31-07-2012	5,44	0,453	$ 336.649.788	$ 1.526.146
01-08-2012 a 31-08-2012	5,41	0,451	$ 336.582.458	$ 1.517.426
01-09-2012 a 30-09-2012	5,32	0,443	$ 336.717.091	$ 1.492.779
01-10-2012 a 31-10-2012	5,42	0,452	$ 337.693.571	$ 1.525.249
01-11-2012 a 30-11-2012	5,31	0,443	$ 338.233.880	$ 1.496.685
01-12-2012 a 31-12-2012	5,22	0,435	$ 337.760.353	$ 1.469.258
01-01-2013 a 31-01-2013	5,12	0,427	$ 338.064.337	$ 1.442.408
01-02-2013 a 28-02-2013	4,82	0,402	$ 339.078.530	$ 1.361.965
01-03-2013 a 31-03-2013	4,57	0,381	$ 340.570.476	$ 1.297.006
01-04-2013 a 30-04-2013	4,21	0,351	$ 341.285.674	$ 1.197.344
01-05-2013 a 31-05-2013	3,98	0,332	$ 342.138.888	$ 1.134.761
01-06-2013 a 30-06-2013	3,94	0,328	$ 343.096.877	$ 1.126.501
01-07-2013 a 31-07-2013	3,98	0,332	$ 343.886.000	$ 1.140.555
01-08-2013 a 31-08-2013	4,07	0,339	$ 344.023.554	$ 1.166.813
01-09-2013 a 30-09-2013	4,07	0,339	$ 344.298.773	$ 1.167.747
01-10-2013 a 31-10-2013	4,02	0,335	$ 345.297.239	$ 1.156.746
01-11-2013 a 30-11-2013	4,03	0,336	$ 344.399.467	$ 1.156.608
01-12-2013 a 31-12-2013	4,06	0,338	$ 343.641.788	$ 1.162.655
01-01-2014 a 31-01-2014	4,03	0,336	$ 344.535.256	$ 1.157.064
01-02-2014 a 28-02-2014	3,97	0,331	$ 346.223.479	$ 1.145.423
01-03-2014 a 31-03-2014	3,89	0,324	$ 348.404.687	$ 1.129.412
01-04-2014 a 30-04-2014	3,81	0,318	$ 349.763.465	$ 1.110.499
01-05-2014 a 31-05-2014	3,79	0,316	$ 351.372.377	$ 1.109.751
01-06-2014 a 30-06-2014	3,94	0,328	$ 353.058.965	$ 1.159.210
01-07-2014 a 31-07-2014	4,06	0,338	$ 353.376.718	$ 1.195.591
01-08-2014 a 31-08-2014	4,04	0,337	$ 353.906.783	$ 1.191.486
01-09-2014 a 30-09-2014	4,26	0,355	$ 354.614.596	$ 1.258.882
01-10-2014 a 31-10-2014	4,33	0,361	$ 355.111.057	$ 1.281.359
01-11-2014 a 30-11-2014	4,36	0,363	$ 355.679.235	$ 1.292.301
01-12-2014 a 31-12-2014	4,34	0,362	$ 356.141.618	$ 1.288.046
01-01-2015 a 31-01-2015	4,47	0,373	$ 357.103.200	$ 1.330.209
01-02-2015 a 28-02-2015	4,45	0,371	$ 359.388.660	$ 1.332.733
01-03-2015 a 31-01-2015	4,41	0,368	$ 363.521.630	$ 1.335.942
01-04-2015 a 30-01-2015	4,51	0,376	$ 365.666.408	$ 1.374.296
01-05-2015 a 31-01-2015	4,42	0,368	$ 367.641.006	$ 1.354.144
01-06-2015 a 30-01-2015	4,4	0,367	$ 368.596.873	$ 1.351.522
01-07-2015 a 31-01-2015	4,52	0,377	$ 368.965.470	$ 1.389.770
01-08-2015 a 31-01-2015	4,47	0,373	$ 369.666.504	$ 1.377.008
01-09-2015 a 30-01-2015	4,41	0,368	$ 371.440.903	$ 1.365.045
01-10-2015 a 31-01-2015	4,72	0,393	$ 374.115.278	$ 1.471.520
01-11-2015 a 30-01-2015	4,92	0,410	$ 376.659.262	$ 1.544.303
01-12-2015 a 31-01-2015	5,24	0,437	$ 378.919.217	$ 1.654.614
01-01-2016 a 31-01-2016	5,74	0,478	$ 381.268.516	$ 1.823.734
01-02-2016 a 28-02-2016	6,25	0,521	$ 386.186.880	$ 2.011.390
01-03-2016 a 31-01-2016	6,35	0,529	$ 391.130.072	$ 2.069.730
01-04-2016 a 30-01-2016	6,65	0,554	$ 394.806.695	$ 2.187.887
01-05-2016 a 31-04-2016	6,83	0,569	$ 396.780.729	$ 2.258.344
01-06-2016 a 30-06-2016	6,91	0,576	$ 398.804.310	$ 2.296.448

Escaneado con CamScanner

PERIODO ESTIMADO DEL 07-12-2011 A 30-12-2019	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO ($)	INTERES CAUSADOS ($)
01-07-2016 a 31-07-2016	7,26	0,605	$ 400.718.571	$ 2.424.347
01-08-2016 a 31-08-2016	7,19	0,599	$ 402.802.308	$ 2.413.457
01-09-2016 a 30-09-2016	7,18	0,598	$ 401.513.340	$ 2.402.388
01-10-2016 a 31-10-2016	7,09	0,591	$ 401.312.583	$ 2.371.089
01-11-2016 a 30-11-2016	7,01	0,584	$ 401.071.796	$ 2.342.928
01-12-2016 a 31-12-2016	6,92	0,577	$ 401.512.975	$ 2.315.391
01-01-2017 a 31-01-2017	6,94	0,578	$ 403.199.329	$ 2.331.836
01-02-2017 a 28-02-2017	6,78	0,565	$ 407.311.963	$ 2.301.313
01-03-2017 a 31-03-2017	6,65	0,554	$ 411.425.813	$ 2.279.985
01-04-2017 a 30-04-2017	6,53	0,544	$ 413.359.515	$ 2.249.365
01-05-2017 a 31-05-2017	6,17	0,514	$ 415.302.304	$ 2.135.346
01-06-2017 a 30-06-2017	5,96	0,497	$ 416.257.500	$ 2.067.412
01-07-2017 a 31-07-2017	5,65	0,471	$ 416.715.383	$ 1.962.035
01-08-2017 a 31-08-2017	5,58	0,465	$ 416.507.025	$ 1.936.758
01-09-2017 a 30-09-2017	5,52	0,460	$ 417.090.135	$ 1.918.615
01-10-2017 a 31-10-2017	5,46	0,455	$ 417.256.971	$ 1.898.519
01-11-2017 a 30-11-2017	5,35	0,446	$ 417.340.423	$ 1.860.643
01-12-2017 a 31-12-2017	5,28	0,440	$ 418.091.635	$ 1.839.603
01-01-2018 a 31-01-2018	5,21	0,434	$ 419.680.384	$ 1.822.112
01-02-2018 a 28-02-2018	5,07	0,423	$ 422.324.370	$ 1.784.320
01-03-2018 a 31-0-2018	5,01	0,418	$ 425.322.873	$ 1.775.723
01-04-2018 a 30-0-2018	4,9	0,408	$ 426.343.648	$ 1.740.903
01-05-2018 a 30-05-2018	4,7	0,392	$ 428.304.829	$ 1.677.527
01-06-2018 a 30-06-2018	4,6	0,383	$ 429.375.591	$ 1.645.940
01-07-2018 a 31-07-2018	4,57	0,381	$ 430.019.654	$ 1.637.658
01-08-2018 a 31-06-2018	4,53	0,378	$ 429.460.629	$ 1.621.214
01-09-2018 a 30-09-2018	4,53	0,378	$ 429.975.981	$ 1.623.159
01-10-2018 a 31-10-2018	4,43	0,369	$ 430.663.943	$ 1.589.868
01-11-2018 a 30-11-2018	4,56	0,380	$ 431.180.740	$ 1.638.487
01-12-2018 a 31-12- 2018	4,54	0,378	$ 431.698.156	$ 1.633.258
01-01-2019 a 31-01-2019	4,57	0,381	$ 432.993.251	$ 1.648.983
01-02-2019 a 28-02-2019	4,63	0,386	$ 432.993.251	$ 1.670.632
01-03-2019 a 31-03-2019	4,48	0,373	$ 432.993.251	$ 1.616.508
01-04-2019 a 30-04-2019	4,55	0,379	$ 432.993.251	$ 1.641.766
01-05-2019 a 31-05-2019	4,47	0,373	$ 432.993.251	$ 1.612.900
01-06-2019 a 30-06-2019	4,5	0,375	$ 432.993.251	$ 1.623.725
01-07-2019 a 31-07-2019	4,45	0,371	$ 432.993.251	$ 1.605.683
01-08-2019 a 31-08-2019	4,51	0,376	$ 432.993.251	$ 1.627.333
01-09-2019 a 01-09-2019	4,47	0,373	$ 432.993.251	$ 1.612.900
VALOR ESTIMADO DEL LUCRO CESANTE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019				**$ 151.361.952**

SON: CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE.

Escaneado con CamScanner

14. VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN

Para calcular el valor de la indemnización se procede a sumar las dos (2) cifras anteriormente estimadas, las que se presentan en el siguiente cuadro.

VALOR DAÑO EMERGENTE AL 30-09-2019	*$ 432.993.251*
VALOR LUCRO CESANTE AL 30-09-2019	*$ 151.361.952*
VALOR TOTAL INDEMNIZACIÓN AL 30-09-2019	***$ 584.355.203***

SON: QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TRES PESOS M/CTE.

Nota: Se precisa que el valor anterior no excluye el valor del depósito judicial (observado en el expediente); es decir, esa cifra debe ser descontada del valor estimado, así:

(Valor Total Estimado – Valor Depósito Judicial) = (Saldo Vigente).

($ 584.355.203 - $ 156.661.229) = ($ 427.693.974)

SON: CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.

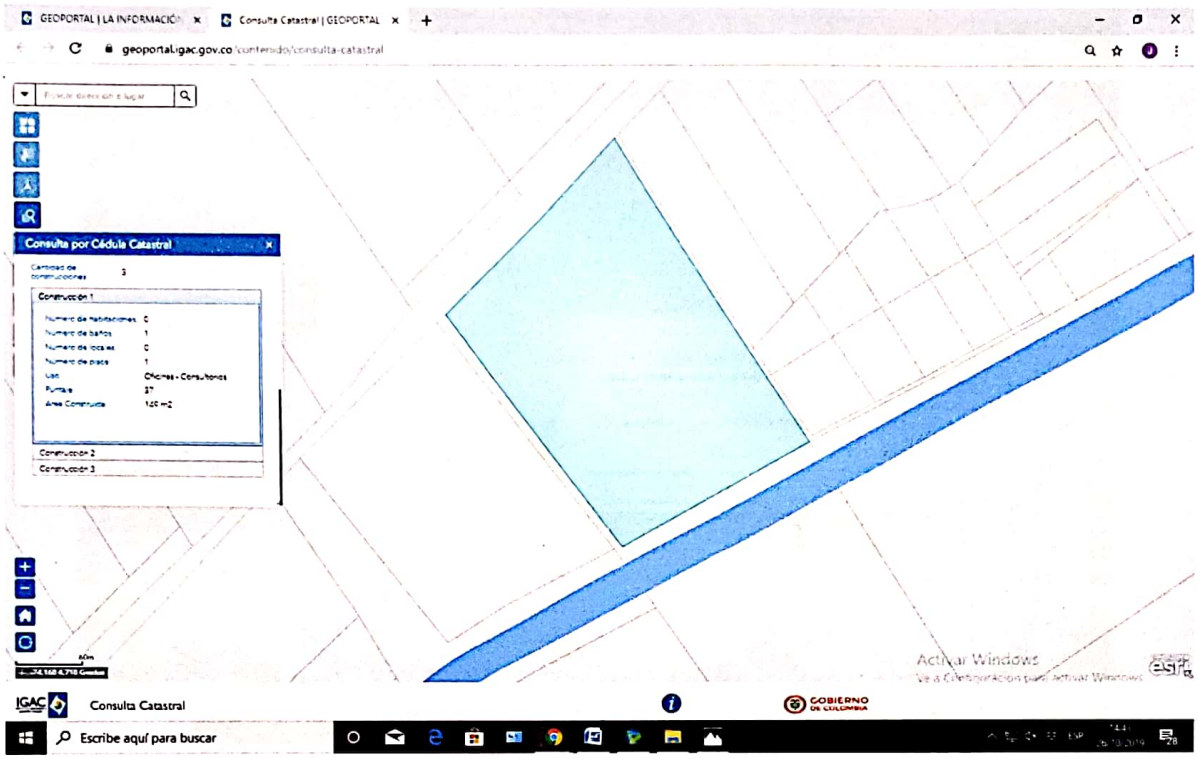
Con el presente dictamen pericial damos por cumplido el trabajo asignado; no son antes manifestar nuestra total disposición de realizar las aclaraciones y/o complementaciones si el despacho o las partes lo estiman conveniente.

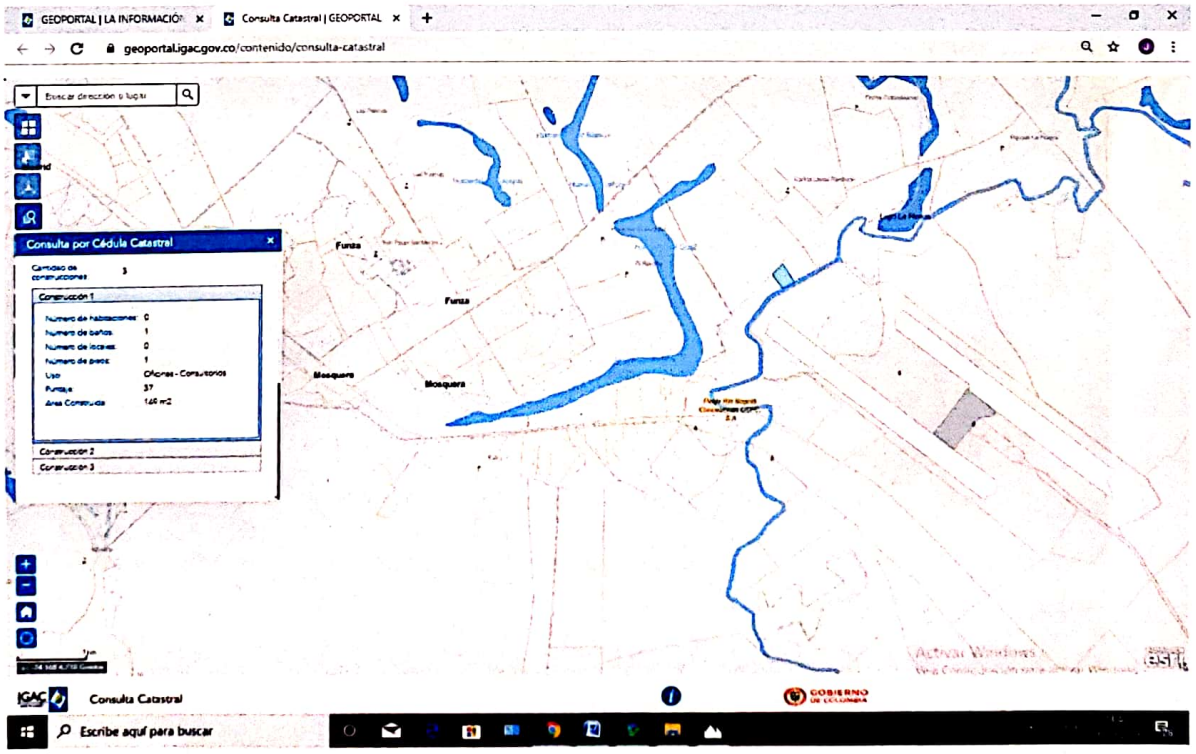
Cordialmente,

Ing. JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA
RAA-AVAL2173560 Ley 1673 de 2013 (Categoría 13 Expropiaciones, otras)
PERITO DESIGNADO LISTA EXPERTOS IGAC
Correo: jamorenopadilla@gmail.com
Tel: 3125126260

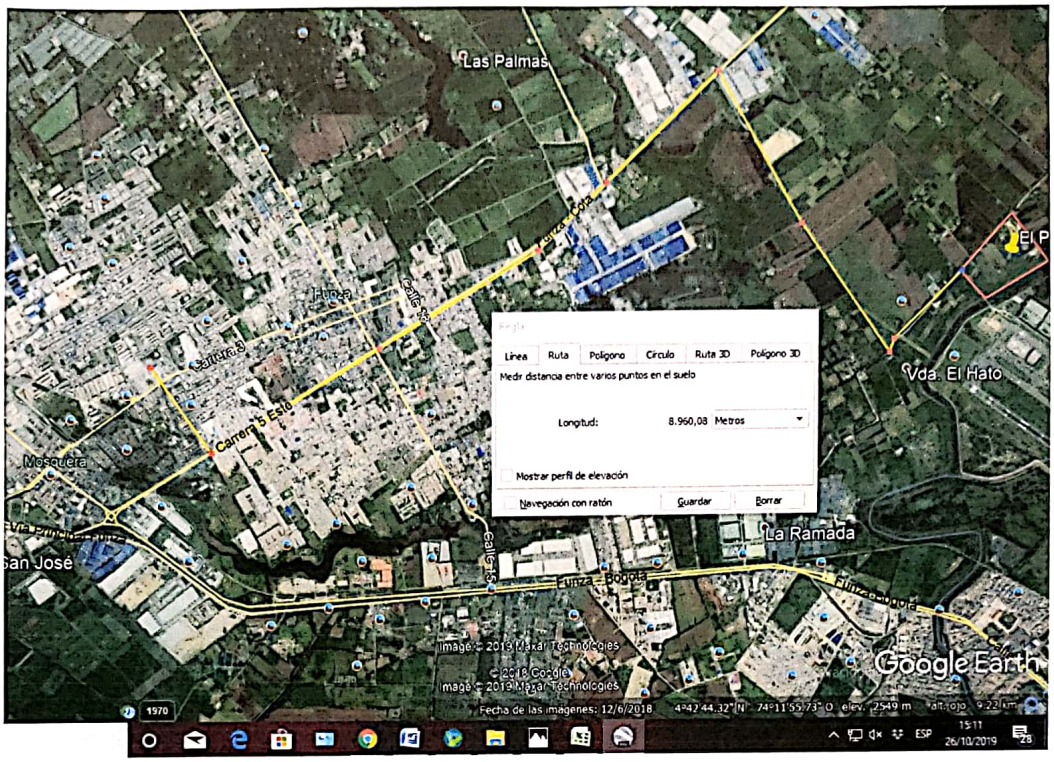
Dr. GILBERTO PINTO NORATO
C.C. 17.128.760
PERITO LISTA C.S.J.

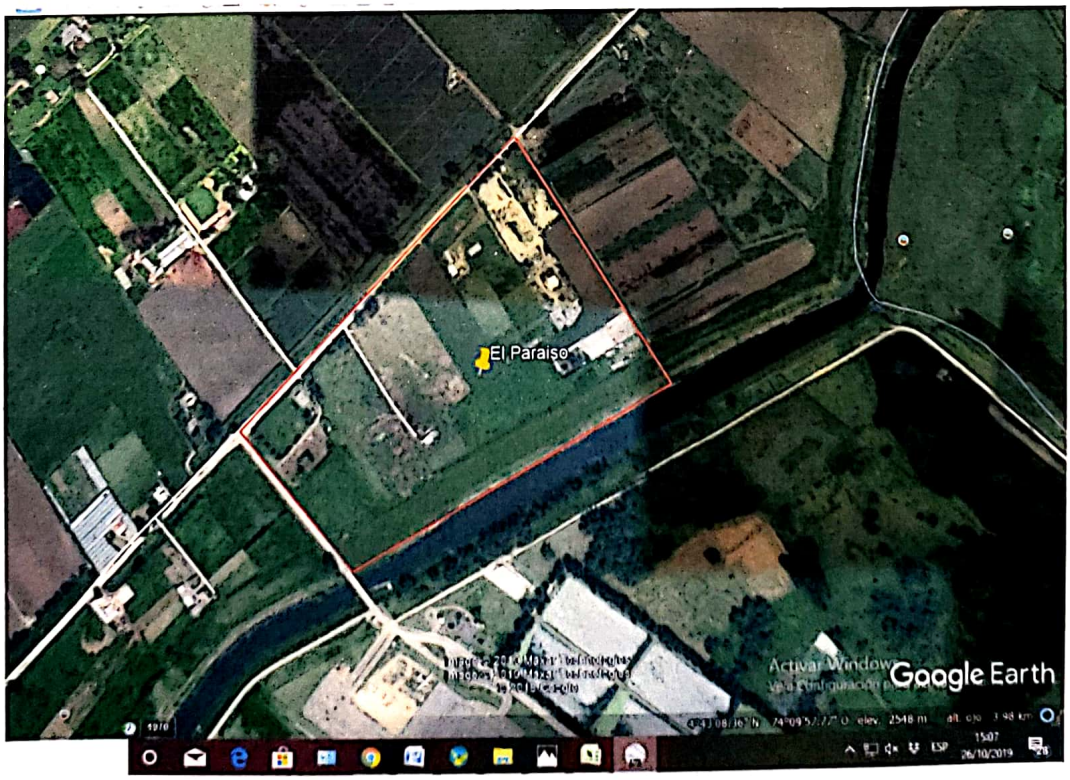
Escaneado con CamScanner





Escaneado con CamScanner





Escaneado con CamScanner

La República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional

y en su nombre

La Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia

Confiere el título de

INGENIERO AGRONOMO

A

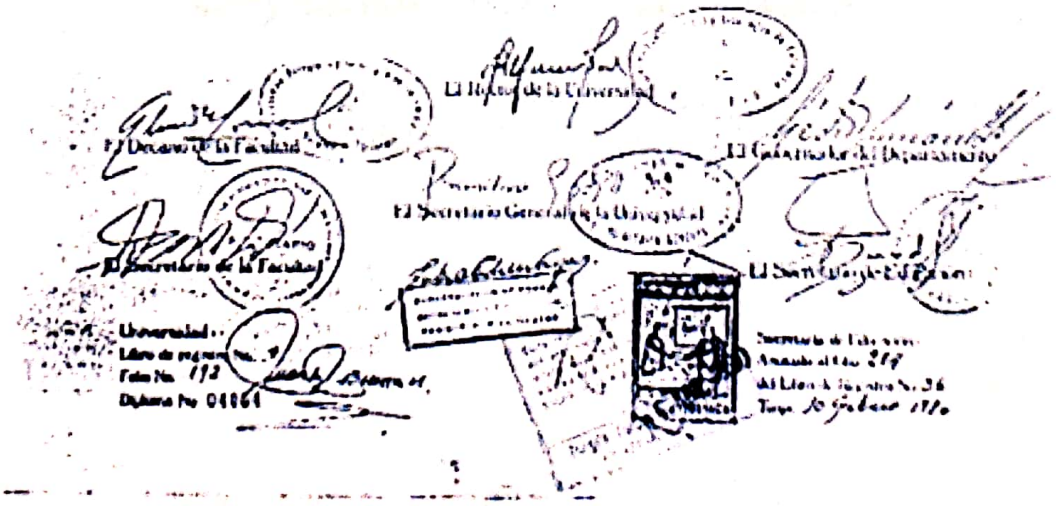
Jairo Alfonso Moreno Padilla

C.C. No. 2.173.560 expedida en San José de Maracá

Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos.
En testimonio de ello otorga el presente

DIPLOMA

En la ciudad de Tunja a 13 de Diciembre de 1965



Escaneado con CamScanner

1134
423

En nombre de la República de Colombia
y por autorización del Ministerio de Educación Nacional

La Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Con personería jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 139 de 1950, en cumplimiento del Decreto Presidencial 0844 de 1999 y la Resolución 1017 de 1996 del ICFES

en atención a que

Jairo Alfonso Moreno Padilla

con cédula de ciudadanía No. 2.113.560 expedida en San José de Pitanda
aprobó satisfactoriamente el Plan de Estudios correspondiente
y cumplió con las condiciones académicas requeridas,
le confiere el título de

Especialista en Avalúos

En testimonio de lo anterior se firma en Bogotá, D.C.
a los 15 días del mes de Octubre del año 2004

Rector

Sec. General

Decano

Secretario Académico

Registro No. FI 6035 F82 26

Diploma No. 1134

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: abc10a64

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2173560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-2173560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Semovientes y Animales
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 152A 46 60 INT 8 AP 403
Teléfono: 3125126260
Correo Electrónico: jamorenopadilla@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Agronomo - La Universidad Pedagógica y Tecnológica .
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2173560.

El(la) señor(a) JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: abc10a64

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

abc10a64

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Octubre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Escaneado con CamScanner