

Bogotá, Marzo 3 de 2020.

Doctora
PILAR JÍMENEZ ARDILA

Juez
Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 No. 14 - 33 piso 15
Bogotá D.C.

Asunto: Entrega de las aclaraciones y complementaciones al dictamen dentro del proceso de expropiación No. 11-001-31-03-028-2005-00111-00 cuyo demandante es la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y el demandado es el señor Venancio Parra Salamanca.

Respetada doctora Pilar:

Obrando como auxiliar de la justicia de la lista del IGAC, atentamente hago entrega en doce (12) folios de las aclaraciones y complementaciones al dictamen de la referencia, dando estricto cumplimiento a lo ordenado por La Corte Suprema de Justicia en fallo de fecha 16 de diciembre de 2019 y según lo requerido por el juzgado 50 civil del circuito de Bogotá mediante el auto de fecha 27 de febrero de 2020.

Cordial saludo,


Oscar Omar Navarro Rodríguez

C.C. 79.469.305 de Bogotá

Ing. Catastral y Geodesta.

Dirección: Calle 56A sur No. 24 - 60 Int. 6 Casa 20

Tel. 4603779 - Cel. 3112619406

Correo electrónico: osnaro2003@yahoo.com

Bogotá, marzo 3 de 2020.

Juez Cincuenta (50) Civil del Circuito.
Carrera 10 No. 14 – 33 piso 15
Bogotá D.C.

REF: EXPROPIACION No. 11001310302820050011100.
De: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.
Contra: Venancio Parra Salamanca.

OSCAR OMAR NAVARRO RODRIGUEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como **auxiliar de la justicia** de la lista del IGAC, en calidad de perito evaluador de bienes inmuebles nombrado dentro del proceso de la referencia, a usted, y a las partes me permito presentar las complementaciones y aclaraciones a la experticia, dando estricto cumplimiento a lo ordenado por La Corte Suprema de Justicia en fallo de fecha 16 de diciembre de 2019, según lo requerido por el juzgado 50 civil del circuito de Bogotá mediante el auto de fecha 27 de febrero de 2020, en los siguientes términos:

ACLARACION Y COMPLEMENTACIÓN:

“...Señor OSCAR OMAR NAVARRO RODRIGUEZ, se le requiere una vez más para que dé estricto cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema de Justicia en el fallo de tutela de fecha 16 de diciembre de 2019 (fl. 815)”. Para lo cual a continuación se da estricto cumplimiento al fallo de la Corte Suprema de Justicia y se realiza las aclaraciones del caso cuando corresponde.

1. PRECISE SI EL ESTUDIO SE REALIZÓ TENIENDO EN CUENTA QUE LA VIVIENDA SE UBICA EN ZONA URBANA O CONTRARIO SENSU SI SE AVALÚO COMO PREDIO RURAL.

RESPUESTA:

EL PREDIO SE VALORÓ COMO INMUEBLE URBANO, pero teniendo como consideración especial que se trata de un predio que normativamente está clasificado en **SUELO URBANO DE PROTECCIÓN**, con restricciones fuertes que no permiten su desarrollo constructivo y que limita sus usos a la Preservación y Restauración de Flora y Fauna Nativos, Educación Ambiental, y como uso compatible la Recreación Pasiva, dado que el predio se localiza dentro del Corredor Ecológico de Ronda del Humedal Tibanica.

2. EXPLICACION DE MANERA CIENTIFICA DE LAS RAZONES DEL PROCEDER EN LA FORMA DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO DEL INMUEBLE.

RESPUESTA:

El procedimiento científico y/o técnico en la determinación del valor unitario de terreno del inmueble, que en este caso se encuentra catalogado como **SUELO URBANO DE PROTECCIÓN**, está basado en la **TEORÍA DE LA RENTA DE LA TIERRA**.

En este caso, como el predio está catalogado como **PROTEGIDO**, no se puede desarrollar en este ningún tipo de construcción y únicamente están permitidos los usos de conservación y protección, esto quiere decir que el valor metro cuadrado de terreno del inmueble debe ser muy bajo, dada la imposibilidad de desarrollar en este aprovechamientos en usos y edificabilidad, ahora bien, como no existe mercado de inmuebles en lo estricto comparables con el predio en estudio se acude a la Teoría de la Renta. En donde,

$$RAU > RTR$$

RAU: Renta Absoluta Urbana

RTR: Renta Total Rural

Y en donde para calcular el valor metro cuadrado de terreno del inmueble se utiliza la siguiente formula:

$$VALOR M2 PREDIO DE PROTECCIÓN URBANO = MEJOR VALOR RURAL AGROPECUARIO + COSTOS DE URBANISMO$$

La Renta Absoluta Urbana corresponde al monto mínimo de la renta de los terrenos urbanos. Su límite mínimo se constituye en el nivel de rentas rurales que se producirían en caso de no darle un uso de tipo urbano a la tierra.

En ese orden de ideas, el valor metro cuadrado del **SUELO URBANO DE PROTECCIÓN** debe corresponder como mínimo al valor unitario de terreno del mejor valor del suelo rural apto para usos agropecuarios; lo anterior, teniendo en cuenta que el predio en estudio perdió completamente su potencial de desarrollo urbanístico, ante la imposibilidad de adelantar en este algún tipo de construcción y con la prohibición de realizar usos urbanos de tipo residencial, comercial, industrial, etc.

Así las cosas, por procedimiento técnico y metodológico, el valor metro cuadrado de terreno de un predio ubicado en suelo URBANO DE PROTECCIÓN, debe ser como mínimo igual al valor del suelo rural (apto para usos agropecuarios) contiguo o más cercano al sector de ubicación de este; pero como adicionalmente el predio en estudio presenta cierta infraestructura urbanística, para el caso específico se reconoció que el inmueble cuenta con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado y con una vía sin pavimentar en afirmado, por lo que el valor por metro cuadrado de este urbanismo se le adicionó al valor metro cuadrado obtenido de la investigación económica realizada para predios rurales en sectores vecinos a esta zona del distrito capital.

POR LO QUE SE HACE CLARIDAD EN QUE EL PREDIO NUNCA FUE VALORADO COMO UN INMUEBLE RURAL, QUE EL VALOR UNITARIO DE TERRENO ASIGNADO AL MISMO ES CONSECUENTE CON LA CONDICIÓN DE PREDIO URBANO PROTEGIDO QUE PRESENTA ESTE, Y QUE EL PROCEDIMIENTO UTILIZADO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO ES EL QUE TÉCNICA Y METODOLOGICAMENTE SE DEBE REALIZAR EN ESTOS CASOS, Y EL CUAL UTILIZA CONSTANTEMENTE EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (ENTE RECTOR EN MATERIA DE AVALÚOS) EN LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS DE PREDIOS URBANOS QUE PRESENTAN ESTE TIPO DE CONDICIONES.

En consecuencia, se ratifica el valor unitario de terreno adoptado para el inmueble y por ende se ratifica también el avalúo total establecido para el mismo.

3. PROCEDA A REALIZAR LA INDEXACIÓN DEL VALOR CANCELADO POR EL PRECIO DADO A LA VIVIENDA EXPROPIADA ESTO ES, \$15.868.968,00 DESDE EL MES DE NOVIEMBRE DE 2005 A LA FECHA, Y POSTERIORMENTE REALICE LAS DEDUCCIONES A QUE HAYA LUGAR.

RESPUESTA:

Para dar estricto cumplimiento a esta solicitud, de acuerdo a lo establecido por la Corte Suprema de Justicia en el fallo de fecha 16 de diciembre de 2019, se procede a indexar la cifra obtenida al mes de noviembre de 2015 por valor de \$15.868.968 a la fecha actual, y posteriormente se procede a realizar la deducción de rigor, es decir descontar el pago realizado por la EAAB por valor de \$11.367.000. Los cálculos se realizan a continuación:

a) Indexación del valor obtenido para el inmueble a fecha noviembre de 2015 del orden de \$15.868.968 hasta la fecha actual.

PERIODO ESTIMADO DE 24-11-2005 A 30-01-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
24-11-2005 a 30-11-2005	0,02	\$ 15.868.968	1,000220000	\$ 15.872.459
01-12-2005 a 31-12-2005	0,07	\$ 15.872.459	1,000700000	\$ 15.883.570
01-01-2006 a 31-01-2006	0,54	\$ 15.883.570	1,005400000	\$ 15.969.341
01-02-2006 a 28-02-2006	0,66	\$ 15.969.341	1,006600000	\$ 16.074.739
01-03-2006 a 31-03-2006	0,70	\$ 16.074.739	1,007000000	\$ 16.187.262
01-04-2006 a 30-04-2006	0,45	\$ 16.187.262	1,004500000	\$ 16.260.105
01-05-2006 a 31-05-2006	0,33	\$ 16.260.105	1,003300000	\$ 16.313.763
01-06-2006 a 30-06-2006	0,30	\$ 16.313.763	1,003000000	\$ 16.362.704
01-07-2006 a 31-07-2006	0,41	\$ 16.362.704	1,004100000	\$ 16.429.791
01-08-2006 a 31-08-2006	0,39	\$ 16.429.791	1,003900000	\$ 16.493.868
01-09-2006 a 30-09-2006	0,29	\$ 16.493.868	1,002900000	\$ 16.541.700
01-10-2006 a 26-10-2006	-0,14	\$ 16.541.700	0,998600000	\$ 16.518.541
01-11-2006 a 30-11-2006	0,24	\$ 16.518.541	1,002400000	\$ 16.558.186
01-12-2006 a 31-12-2006	0,23	\$ 16.558.186	1,002300000	\$ 16.596.270
01-01-2007 a 31-01-2007	0,77	\$ 16.596.270	1,007700000	\$ 16.724.061
01-02-2007 a 28-02-2007	1,17	\$ 16.724.061	1,011700000	\$ 16.919.733
01-03-2007 a 31-03-2007	1,21	\$ 16.919.733	1,012100000	\$ 17.124.461
01-04-2007 a 30-04-2007	0,90	\$ 17.124.461	1,009000000	\$ 17.278.581
01-05-2007 a 31-05-2007	0,30	\$ 17.278.581	1,003000000	\$ 17.330.417
01-06-2007 a 30-06-2007	0,12	\$ 17.330.417	1,001200000	\$ 17.351.214
01-07-2007 a 31-07-2007	0,17	\$ 17.351.214	1,001700000	\$ 17.380.711
01-08-2007 a 31-08-2007	-0,13	\$ 17.380.711	0,998700000	\$ 17.358.116
01-09-2007 a 30-09-2007	0,08	\$ 17.358.116	1,000800000	\$ 17.372.002
01-10-2007 a 31-10-2007	0,01	\$ 17.372.002	1,000100000	\$ 17.373.740
01-11-2007 a 30-11-2007	0,47	\$ 17.373.740	1,004700000	\$ 17.455.396
01-12-2007 a 31-12-2007	0,49	\$ 17.455.396	1,004900000	\$ 17.540.928
01-01-2008 a 31-01-2008	1,06	\$ 17.540.928	1,010600000	\$ 17.726.861
01-02-2008 a 28-02-2008	1,51	\$ 17.726.861	1,015100000	\$ 17.994.537
01-03-2008 a 31-03-2008	0,81	\$ 17.994.537	1,008100000	\$ 18.140.293
01-04-2008 a 30-04-2008	0,71	\$ 18.140.293	1,007100000	\$ 18.269.089
01-05-2008 a 31-05-2008	0,93	\$ 18.269.089	1,009300000	\$ 18.438.991
01-06-2008 a 30-06-2008	0,86	\$ 18.438.991	1,008600000	\$ 18.597.567
01-07-2008 a 31-07-2008	0,48	\$ 18.597.567	1,004800000	\$ 18.686.835
01-08-2008 a 31-08-2008	0,19	\$ 18.686.835	1,001900000	\$ 18.722.340
01-09-2008 a 30-09-2008	-0,19	\$ 18.722.340	0,998100000	\$ 18.686.768
01-10-2008 a 31-10-2008	0,35	\$ 18.686.768	1,003500000	\$ 18.752.171
01-11-2008 a 30-11-2008	0,28	\$ 18.752.171	1,002800000	\$ 18.804.677
01-12-2008 a 31-12-2008	0,44	\$ 18.804.677	1,004400000	\$ 18.887.418
01-01-2009 a 31-01-2009	0,59	\$ 18.887.418	1,005900000	\$ 18.998.854
01-02-2009 a 28-02-2009	0,84	\$ 18.998.854	1,008400000	\$ 19.158.444
01-03-2009 a 31-03-2009	0,50	\$ 19.158.444	1,005000000	\$ 19.254.236
01-04-2009 a 30-04-2009	0,32	\$ 19.254.236	1,003200000	\$ 19.315.850
01-05-2009 a 31-05-2009	0,01	\$ 19.315.850	1,000100000	\$ 19.317.781
01-06-2009 a 30-06-2009	-0,06	\$ 19.317.781	0,999400000	\$ 19.306.191
01-07-2009 a 31-07-2009	-0,04	\$ 19.306.191	0,999600000	\$ 19.298.468
01-08-2009 a 31-08-2009	0,04	\$ 19.298.468	1,000400000	\$ 19.306.188
01-09-2009 a 30-09-2009	-0,11	\$ 19.306.188	0,998900000	\$ 19.284.951
01-10-2009 a 31-10-2009	-0,13	\$ 19.284.951	0,998700000	\$ 19.259.880
01-11-2009 a 30-11-2009	-0,07	\$ 19.259.880	0,999300000	\$ 19.246.398
01-12-2009 a 31-12-2009	0,08	\$ 19.246.398	1,000800000	\$ 19.261.796
01-01-2010 a 31-01-2010	0,69	\$ 19.261.796	1,006900000	\$ 19.394.702

PERIODO ESTIMADO DE 24-11-2005 A 30-01-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-02-2010 a 28-02-2010	0,83	\$ 19.394.702	1,008300000	\$ 19.555.678
01-03-2010 a 31-03-2010	0,25	\$ 19.555.678	1,002500000	\$ 19.604.567
01-04-2010 a 30-04-2010	0,46	\$ 19.604.567	1,004600000	\$ 19.694.748
01-05-2010 a 31-05-2010	0,10	\$ 19.694.748	1,001000000	\$ 19.714.443
01-06-2010 a 30-06-2010	0,11	\$ 19.714.443	1,001100000	\$ 19.736.129
01-07-2010 a 31-07-2010	-0,04	\$ 19.736.129	0,999600000	\$ 19.728.234
01-08-2010 a 31-08-2010	0,11	\$ 19.728.234	1,001100000	\$ 19.749.935
01-09-2010 a 30-09-2010	-0,14	\$ 19.749.935	0,998600000	\$ 19.722.286
01-10-2010 a 31-10-2010	-0,09	\$ 19.722.286	0,999100000	\$ 19.704.535
01-11-2010 a 30-11-2010	0,19	\$ 19.704.535	1,001900000	\$ 19.741.974
01-12-2010 a 31-12-2010	0,65	\$ 19.741.974	1,006500000	\$ 19.870.297
01-01-2011 a 31-01-2011	0,91	\$ 19.870.297	1,009100000	\$ 20.051.117
01-02-2011 a 28-02-2011	0,60	\$ 20.051.117	1,006000000	\$ 20.171.423
01-03-2011 a 31-03-2011	0,27	\$ 20.171.423	1,002700000	\$ 20.225.886
01-04-2011 a 30-04-2011	0,12	\$ 20.225.886	1,001200000	\$ 20.250.157
01-05-2011 a 31-05-2011	0,28	\$ 20.250.157	1,002800000	\$ 20.306.858
01-06-2011 a 30-06-2011	0,32	\$ 20.306.858	1,003200000	\$ 20.371.840
01-07-2011 a 31-07-2011	0,14	\$ 20.371.840	1,001400000	\$ 20.400.360
01-08-2011 a 31-08-2011	-0,03	\$ 20.400.360	0,999700000	\$ 20.394.240
01-09-2011 a 30-09-2011	0,31	\$ 20.394.240	1,003100000	\$ 20.457.462
01-10-2011 a 31-10-2011	0,19	\$ 20.457.462	1,001900000	\$ 20.496.331
01-11-2011 a 30-11-2011	0,14	\$ 20.496.331	1,001400000	\$ 20.525.026
01-12-2011 a 31-12-2011	0,42	\$ 20.525.026	1,004200000	\$ 20.611.231
01-01-2012 a 31-01-2012	0,73	\$ 20.611.231	1,007300000	\$ 20.761.893
01-02-2012 a 29-02-2012	0,61	\$ 20.761.893	1,006100000	\$ 20.888.340
01-03-2012 a 31-03-2012	0,12	\$ 20.888.340	1,001200000	\$ 20.913.406
01-04-2012 a 30-04-2012	0,14	\$ 20.913.406	1,001400000	\$ 20.942.684
01-05-2012 a 31-05-2012	0,30	\$ 20.942.684	1,003000000	\$ 21.005.513
01-06-2012 a 30-06-2012	0,08	\$ 21.005.513	1,000800000	\$ 21.022.317
01-07-2012 a 31-07-2012	-0,02	\$ 21.022.317	0,999800000	\$ 21.018.112
01-08-2012 a 31-08-2012	0,04	\$ 21.018.112	1,000400000	\$ 21.026.520
01-09-2012 a 30-09-2012	0,29	\$ 21.026.520	1,002900000	\$ 21.087.497
01-10-2012 a 31-10-2012	0,16	\$ 21.087.497	1,001600000	\$ 21.121.237
01-11-2012 a 30-11-2012	-0,14	\$ 21.121.237	0,998600000	\$ 21.091.667
01-12-2012 a 31-12-2012	0,09	\$ 21.091.667	1,000900000	\$ 21.110.649
01-01-2013 a 31-01-2013	0,30	\$ 21.110.649	1,003000000	\$ 21.173.981
01-02-2013 a 28-02-2013	0,44	\$ 21.173.981	1,004400000	\$ 21.267.147
01-03-2013 a 31-03-2013	0,21	\$ 21.267.147	1,002100000	\$ 21.311.808
01-04-2013 a 30-04-2013	0,25	\$ 21.311.808	1,002500000	\$ 21.365.087
01-05-2013 a 31-05-2013	0,28	\$ 21.365.087	1,002800000	\$ 21.424.910
01-06-2013 a 30-06-2013	0,23	\$ 21.424.910	1,002300000	\$ 21.474.187
01-07-2013 a 31-07-2013	0,04	\$ 21.474.187	1,000400000	\$ 21.482.777
01-08-2013 a 31-08-2013	0,08	\$ 21.482.777	1,000800000	\$ 21.499.963
01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	\$ 21.499.963	1,002900000	\$ 21.562.313
01-10-2013 a 31-10-2013	-0,26	\$ 21.562.313	0,997400000	\$ 21.506.251
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	\$ 21.506.251	0,997800000	\$ 21.458.937
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$ 21.458.937	1,002600000	\$ 21.514.730
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$ 21.514.730	1,004900000	\$ 21.620.152
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	\$ 21.620.152	1,006300000	\$ 21.756.359
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$ 21.756.359	1,003900000	\$ 21.841.209
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 21.841.209	1,004600000	\$ 21.941.679
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 21.941.679	1,004800000	\$ 22.046.999

PERIODO ESTIMADO DE 24-11-2005 A 30-01-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 22.046.999	1,000900000	\$ 22.066.841
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 22.066.841	1,001500000	\$ 22.099.941
01-08-2014 a 31-08-2014	0,20	\$ 22.099.941	1,002000000	\$ 22.144.141
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 22.144.141	1,001400000	\$ 22.175.143
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$ 22.175.143	1,001600000	\$ 22.210.623
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 22.210.623	1,001300000	\$ 22.239.497
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 22.239.497	1,002700000	\$ 22.299.544
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 22.299.544	1,006400000	\$ 22.442.261
01-02-2015 a 29-02-2015	1,15	\$ 22.442.261	1,011500000	\$ 22.700.347
01-03-2015 a 31-03-2015	0,59	\$ 22.700.347	1,005900000	\$ 22.834.279
01-04-2015 a 30-04-2015	0,54	\$ 22.834.279	1,005400000	\$ 22.957.584
01-05-2015 a 31-05-2015	0,26	\$ 22.957.584	1,002600000	\$ 23.017.274
01-06-2015 a 30-06-2015	0,10	\$ 23.017.274	1,001000000	\$ 23.040.291
01-07-2015 a 31-07-2015	0,19	\$ 23.040.291	1,001900000	\$ 23.084.067
01-08-2015 a 31-08-2015	0,48	\$ 23.084.067	1,004800000	\$ 23.194.871
01-09-2015 a 30-09-2015	0,72	\$ 23.194.871	1,007200000	\$ 23.361.874
01-10-2015 a 31-10-2015	0,68	\$ 23.361.874	1,006800000	\$ 23.520.735
01-11-2015 a 31-11-2015	0,60	\$ 23.520.735	1,006000000	\$ 23.661.859
01-12-2015 a 31-12-2015	0,62	\$ 23.661.859	1,006200000	\$ 23.808.563
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 23.808.563	1,012900000	\$ 24.115.693
01-02-2016 a 28-02-2016	1,28	\$ 24.115.693	1,012800000	\$ 24.424.374
01-03-2016 a 31-03-2016	0,94	\$ 24.424.374	1,009400000	\$ 24.653.963
01-04-2016 a 30-04-2016	0,50	\$ 24.653.963	1,005000000	\$ 24.777.233
01-05-2016 a 31-05-2016	0,51	\$ 24.777.233	1,005100000	\$ 24.903.597
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 24.903.597	1,004800000	\$ 25.023.134
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 25.023.134	1,005200000	\$ 25.153.254
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 25.153.254	0,996800000	\$ 25.072.764
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 25.072.764	0,999500000	\$ 25.060.228
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 25.060.228	0,999400000	\$ 25.045.191
01-11-2016 a 31-11-2016	0,11	\$ 25.045.191	1,001100000	\$ 25.072.741
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 25.072.741	1,004200000	\$ 25.178.047
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	\$ 25.178.047	1,010200000	\$ 25.434.863
01-02-2017 a 28-02-2017	1,01	\$ 25.434.863	1,010100000	\$ 25.691.755
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 25.691.755	1,004700000	\$ 25.812.506
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 25.812.506	1,004700000	\$ 25.933.825
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 25.933.825	1,002300000	\$ 25.993.473
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 25.993.473	1,001100000	\$ 26.022.066
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 26.022.066	0,999500000	\$ 26.009.055
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 26.009.055	1,001400000	\$ 26.045.467
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 26.045.467	1,000400000	\$ 26.055.885
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 26.055.885	1,000200000	\$ 26.061.097
01-11-2017 a 31-11-2017	0,18	\$ 26.061.097	1,001800000	\$ 26.108.007
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 26.108.007	1,003800000	\$ 26.207.217
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 26.207.217	1,006300000	\$ 26.372.322
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 26.372.322	1,007100000	\$ 26.559.566
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 26.559.566	1,002400000	\$ 26.623.309
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 26.623.309	1,004600000	\$ 26.745.776
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 26.745.776	1,002500000	\$ 26.812.641
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 26.812.641	1,001500000	\$ 26.852.859
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 26.852.859	0,998700000	\$ 26.817.951
01-08-2018 a 31-08-2018	0,12	\$ 26.817.951	1,001200000	\$ 26.850.132
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 26.850.132	1,001600000	\$ 26.893.093

PERIODO ESTIMADO DE 24-11-2005 A 30-01-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 26.893.093	1,001200000	\$ 26.925.364
01-11-2018 a 31-11-2018	0,12	\$ 26.925.364	1,001200000	\$ 26.957.675
01-12-2018 a 31-12-2018	0,30	\$ 26.957.675	1,003000000	\$ 27.038.548
01-01-2019 a 31-01-2019	0,60	\$ 27.038.548	1,006000000	\$ 27.200.779
01-02-2019 a 28-02-2019	0,57	\$ 27.200.779	1,005700000	\$ 27.355.823
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 27.355.823	1,004300000	\$ 27.473.453
01-04-2019 a 30-04-2019	0,50	\$ 27.473.453	1,005000000	\$ 27.610.821
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 27.610.821	1,003100000	\$ 27.696.414
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 27.696.414	1,002700000	\$ 27.771.195
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 27.771.195	1,002200000	\$ 27.832.291
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 27.832.291	1,000900000	\$ 27.857.340
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 27.857.340	1,002300000	\$ 27.921.412
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 27.921.412	1,001600000	\$ 27.966.086
01-11-2019 a 31-11-2019	0,10	\$ 27.966.086	1,001000000	\$ 27.994.053
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 27.994.053	1,002600000	\$ 28.066.837
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 28.066.837	1,004200000	\$ 28.184.718

Así las cosas, se obtiene un valor de \$28.184.718 a la fecha actual, que corresponde al valor comercial o daño emergente del inmueble a precios de hoy.

b) Se descuenta el valor correspondiente al depósito o pago realizado por la EAAB por valor de \$11.367.000.

$$\$28.184.718 - \$11.367.000 = \$16.817.718$$

Con lo cual se obtiene un valor final por concepto de daño emergente de **DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE. (\$16.817.718).**

4. DETERMINE EL VALOR DE LOS FRUTOS CIVILES - ARRIENDOS DEJADOS DE PERCIBIR RESPECTO DEL PREDIO EXPROPIADO DESDE EL 31 DE ENERO DE 2008 A LA FECHA.

RESPUESTA:

Dando estricto cumplimiento a lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia en el fallo de fecha 16 de diciembre de 2019, se procede a calcular el lucro cesante dejado de percibir por concepto del contrato de arrendamiento del inmueble, celebrado por el propietario en fecha 1 de junio de 2007.

Para lo anterior se tendrá en cuenta que en el contrato se estipularon las siguientes condiciones:

- El canon mensual por concepto de arrendamiento se pactó en la suma de \$300.000.

- El contrato de arrendamiento se realizó por el término de un año contado a partir del 1 de junio de 2007.
- El contrato se prorrogará en forma automática cada 12 meses y el precio mensual del arrendamiento se incrementará de acuerdo a una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor.
- El contrato fue terminado el día 31 de enero de 2008. La cancelación del contrato obedeció a la imposibilidad de acceder al inmueble por parte del arrendatario, debido al cerramiento o taponamiento que realizó la EAAB como medida de protección integral del Humedal Tibanica, según se manifiesta en la carta de terminación del contrato de fecha 30 de enero de 2008 y en el acta de entrega del bien al arrendador de fecha 31 de enero de 2008.

En consecuencia, los ingresos dejados de percibir se calculan desde la fecha de la terminación del contrato, esto es desde el 1 de febrero de 2008 y hasta la fecha en que se decretó la expropiación del inmueble, esto es hasta el día 12 de diciembre de 2010. Valor que posteriormente se actualizara hasta la fecha actual.

Para el caso específico se reconocerán 4 meses por valor de \$300.000 correspondientes a los meses faltantes que se dejaron de percibir por la terminación del contrato inicial, para el periodo siguiente de 12 meses se incrementará esta cifra de acuerdo con el IPC vigente a la fecha, y así sucesivamente hasta completar los periodos respectivos hasta la fecha de la sentencia de declaración de la expropiación del inmueble, anotando que el último periodo corresponde a un espacio de tiempo de 6 meses.

Los resultados provenientes de dicho cálculo se muestran en el siguiente cuadro:

No.	PERIODO	CANON MENSUAL BASE	IPC %	VALOR DEL INCREMENTO	CANON FINAL INCLUIDO IPC	No DE MENSUALIDADES	VALOR DEL CANON ANUAL
1	01-02-2008 AL 31-05-2008	\$300.000	N.A.	N.A.	\$300.000	4	\$1.200.000
2	01-06-2008 AL 31-05-2009	\$300.000	5,69%	\$17.070	\$317.070	12	\$3.804.840
3	01-06-2009 AL 31-05-2010	\$317.070	7,67%	\$24.319	\$341.389	12	\$4.096.671
4	01-06-2010 AL 30-11-2010	\$341.389	2,00%	\$6.828	\$348.217	6	\$2.089.302
MONTO TOTAL DEL ARRENDAMIENTO A FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 2010							\$11.190.814

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento especificaba claramente que el contrato era a término indefinido, y prorrogable cada año con un incremento anual correspondiente al 100% del IPC, se obtiene para el mes de noviembre del año 2010 un valor de \$11.190.814, valor que corresponde al lucro cesante a la fecha mencionada, pero que se hace necesario indexar dicho valor a la fecha actual mediante la aplicación de los Índices de Precios al Consumidor IPC.

859

PERIODO ESTIMADO DE 01-12-2010 A 30-01-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-12-2010 a 31-12-2010	0,65	\$ 11.190.814	1,006500000	\$ 11.263.554
01-01-2011 a 31-01-2011	0,91	\$ 11.263.554	1,009100000	\$ 11.366.053
01-02-2011 a 28-02-2011	0,80	\$ 11.366.053	1,006000000	\$ 11.434.249
01-03-2011 a 31-03-2011	0,27	\$ 11.434.249	1,002700000	\$ 11.465.121
01-04-2011 a 30-04-2011	0,12	\$ 11.465.121	1,001200000	\$ 11.478.880
01-05-2011 a 31-05-2011	0,28	\$ 11.478.880	1,002800000	\$ 11.511.020
01-06-2011 a 30-06-2011	0,32	\$ 11.511.020	1,003200000	\$ 11.547.856
01-07-2011 a 31-07-2011	0,14	\$ 11.547.856	1,001400000	\$ 11.564.023
01-08-2011 a 31-08-2011	-0,03	\$ 11.564.023	0,999700000	\$ 11.560.553
01-09-2011 a 30-09-2011	0,31	\$ 11.560.553	1,003100000	\$ 11.596.391
01-10-2011 a 31-10-2011	0,19	\$ 11.596.391	1,001900000	\$ 11.618.424
01-11-2011 a 30-11-2011	0,14	\$ 11.618.424	1,001400000	\$ 11.634.690
01-12-2011 a 31-12-2011	0,42	\$ 11.634.690	1,004200000	\$ 11.683.556
01-01-2012 a 31-01-2012	0,73	\$ 11.683.556	1,007300000	\$ 11.768.846
01-02-2012 a 29-02-2012	0,61	\$ 11.768.846	1,006100000	\$ 11.840.636
01-03-2012 a 31-03-2012	0,12	\$ 11.840.636	1,001200000	\$ 11.854.845
01-04-2012 a 30-04-2012	0,14	\$ 11.854.845	1,001400000	\$ 11.871.441
01-05-2012 a 31-05-2012	0,30	\$ 11.871.441	1,003000000	\$ 11.907.056
01-06-2012 a 30-06-2012	0,08	\$ 11.907.056	1,000800000	\$ 11.916.581
01-07-2012 a 31-07-2012	-0,02	\$ 11.916.581	0,999800000	\$ 11.914.198
01-08-2012 a 31-08-2012	0,04	\$ 11.914.198	1,000400000	\$ 11.918.964
01-09-2012 a 30-09-2012	0,29	\$ 11.918.964	1,002900000	\$ 11.953.529
01-10-2012 a 31-10-2012	0,16	\$ 11.953.529	1,001600000	\$ 11.972.654
01-11-2012 a 30-11-2012	-0,14	\$ 11.972.654	0,998600000	\$ 11.955.893
01-12-2012 a 31-12-2012	0,09	\$ 11.955.893	1,000900000	\$ 11.966.653
01-01-2013 a 31-01-2013	0,30	\$ 11.966.653	1,003000000	\$ 12.002.553
01-02-2013 a 28-02-2013	0,44	\$ 12.002.553	1,004400000	\$ 12.055.364
01-03-2013 a 31-03-2013	0,21	\$ 12.055.364	1,002100000	\$ 12.080.680
01-04-2013 a 30-04-2013	0,25	\$ 12.080.680	1,002500000	\$ 12.110.882
01-05-2013 a 31-05-2013	0,28	\$ 12.110.882	1,002800000	\$ 12.144.792
01-06-2013 a 30-06-2013	0,23	\$ 12.144.792	1,002300000	\$ 12.172.726
01-07-2013 a 31-07-2013	0,04	\$ 12.172.726	1,000400000	\$ 12.177.595
01-08-2013 a 31-08-2013	0,08	\$ 12.177.595	1,000800000	\$ 12.187.337
01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	\$ 12.187.337	1,002900000	\$ 12.222.680
01-10-2013 a 31-10-2013	-0,26	\$ 12.222.680	0,997400000	\$ 12.190.901
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	\$ 12.190.901	0,997800000	\$ 12.164.081
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$ 12.164.081	1,002600000	\$ 12.195.708
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$ 12.195.708	1,004900000	\$ 12.255.467
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	\$ 12.255.467	1,006300000	\$ 12.332.676
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$ 12.332.676	1,003900000	\$ 12.380.773
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 12.380.773	1,004600000	\$ 12.437.725
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 12.437.725	1,004800000	\$ 12.497.426
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 12.497.426	1,000900000	\$ 12.508.674
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 12.508.674	1,001500000	\$ 12.527.437
01-08-2014 a 31-08-2014	0,20	\$ 12.527.437	1,002000000	\$ 12.552.492
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 12.552.492	1,001400000	\$ 12.570.065
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$ 12.570.065	1,001600000	\$ 12.590.177
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 12.590.177	1,001300000	\$ 12.606.544
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 12.606.544	1,002700000	\$ 12.640.582
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 12.640.582	1,006400000	\$ 12.721.482
01-02-2015 a 29-02-2015	1,15	\$ 12.721.482	1,011500000	\$ 12.867.779
01-03-2015 a 31-03-2015	0,59	\$ 12.867.779	1,005900000	\$ 12.943.699

PERIODO ESTIMADO DE 01-12-2010 A 30-01-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-04-2015 a 30-04-2015	0,54	\$ 12.943.699	1,005400000	\$ 13.013.595
01-05-2015 a 31-05-2015	0,26	\$ 13.013.595	1,002600000	\$ 13.047.430
01-06-2015 a 30-06-2015	0,10	\$ 13.047.430	1,001000000	\$ 13.060.478
01-07-2015 a 31-07-2015	0,19	\$ 13.060.478	1,001900000	\$ 13.085.292
01-08-2015 a 31-08-2015	0,48	\$ 13.085.292	1,004800000	\$ 13.148.102
01-09-2015 a 30-09-2015	0,72	\$ 13.148.102	1,007200000	\$ 13.242.768
01-10-2015 a 31-10-2015	0,68	\$ 13.242.768	1,006800000	\$ 13.332.819
01-11-2015 a 31-11-2015	0,60	\$ 13.332.819	1,006000000	\$ 13.412.816
01-12-2015 a 31-12-2015	0,62	\$ 13.412.816	1,006200000	\$ 13.495.975
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 13.495.975	1,012900000	\$ 13.670.073
01-02-2016 a 28-02-2016	1,28	\$ 13.670.073	1,012800000	\$ 13.845.050
01-03-2016 a 31-03-2016	0,94	\$ 13.845.050	1,009400000	\$ 13.975.194
01-04-2016 a 30-04-2016	0,50	\$ 13.975.194	1,005000000	\$ 14.045.070
01-05-2016 a 31-05-2016	0,51	\$ 14.045.070	1,005100000	\$ 14.116.700
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 14.116.700	1,004800000	\$ 14.184.460
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 14.184.460	1,005200000	\$ 14.258.219
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 14.258.219	0,996800000	\$ 14.212.593
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 14.212.593	0,999500000	\$ 14.205.486
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 14.205.486	0,999400000	\$ 14.196.963
01-11-2016 a 31-11-2016	0,11	\$ 14.196.963	1,001100000	\$ 14.212.580
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 14.212.580	1,004200000	\$ 14.272.273
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	\$ 14.272.273	1,010200000	\$ 14.417.850
01-02-2017 a 28-02-2017	1,01	\$ 14.417.850	1,010100000	\$ 14.563.470
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 14.563.470	1,004700000	\$ 14.631.918
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 14.631.918	1,004700000	\$ 14.700.688
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 14.700.688	1,002300000	\$ 14.734.500
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 14.734.500	1,001100000	\$ 14.750.708
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 14.750.708	0,999500000	\$ 14.743.333
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 14.743.333	1,001400000	\$ 14.763.973
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 14.763.973	1,000400000	\$ 14.769.879
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 14.769.879	1,000200000	\$ 14.772.833
01-11-2017 a 31-11-2017	0,18	\$ 14.772.833	1,001800000	\$ 14.799.424
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 14.799.424	1,003800000	\$ 14.855.662
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 14.855.662	1,006300000	\$ 14.949.252
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 14.949.252	1,007100000	\$ 15.055.392
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 15.055.392	1,002400000	\$ 15.091.525
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 15.091.525	1,004600000	\$ 15.160.946
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 15.160.946	1,002500000	\$ 15.198.848
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 15.198.848	1,001500000	\$ 15.221.647
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 15.221.647	0,998700000	\$ 15.201.859
01-08-2018 a 31-08-2018	0,12	\$ 15.201.859	1,001200000	\$ 15.220.101
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 15.220.101	1,001600000	\$ 15.244.453
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 15.244.453	1,001200000	\$ 15.262.746
01-11-2018 a 31-11-2018	0,12	\$ 15.262.746	1,001200000	\$ 15.281.062
01-12-2018 a 31-12-2018	0,30	\$ 15.281.062	1,003000000	\$ 15.326.905
01-01-2019 a 31-01-2019	0,60	\$ 15.326.905	1,006000000	\$ 15.418.866
01-02-2019 a 28-02-2019	0,57	\$ 15.418.866	1,005700000	\$ 15.506.754
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 15.506.754	1,004300000	\$ 15.573.433
01-04-2019 a 30-04-2019	0,50	\$ 15.573.433	1,005000000	\$ 15.651.300
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 15.651.300	1,003100000	\$ 15.699.819
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 15.699.819	1,002700000	\$ 15.742.209
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 15.742.209	1,002200000	\$ 15.776.841

851

PERIODO ESTIMADO DE 01-12-2019 A 30-01-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 15.776.841	1,000900000	\$ 15.791.041
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 15.791.041	1,002300000	\$ 15.827.360
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 15.827.360	1,001600000	\$ 15.852.684
01-11-2019 a 31-11-2019	0,10	\$ 15.852.684	1,001000000	\$ 15.868.536
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 15.868.536	1,002600000	\$ 15.909.795
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 15.909.795	1,004200000	\$ 15.976.616

De tal forma, que se obtiene como lucro cesante por concepto de arrendamientos la suma de **QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$15.976.616).**

CONCLUSIÓN

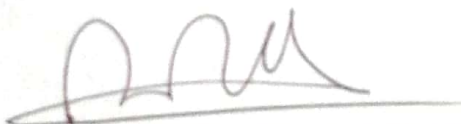
En conclusión, una vez realizados las aclaraciones y complementaciones de acuerdo con los requerimientos señalados en el auto de fecha 22 de enero de 2020 del juzgado cincuenta civil del circuito, dando cumplimiento a la solicitud de la Corte Suprema de Justicia mediante la sentencia de fecha 16 de diciembre de 2019, se determina que el valor por concepto de Indemnización (Daño Emergente y Lucro Cesante) asciende a la cifra a continuación mencionada:

ITEM	VALOR
DAÑO EMERGENTE	\$ 16.817.718
LUCRO CESANTE	\$ 15.976.616
INDEMNIZACION	\$ 32.794.334

SON: TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE.

Dejo así presentadas las complementaciones y aclaraciones, dando estricto cumplimiento a lo solicitado por la Corte Suprema de Justicia, según el fallo de fecha 16 de diciembre de 2019.

Atentamente,



OSCAR OMAR NAVARRO RODRIGUEZ.

C.C.No.79'469.305 de Bogotá.

Perito Avaluador Auxiliar de la Justicia de la lista del IGAC

AV. Calle 56A sur No 24 – 60 Int. 6 casa 20

Cel. 3112619406

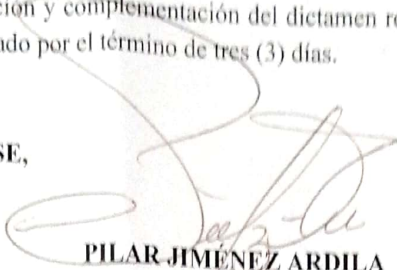
982

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., 25 AGO 2020

Ref. Expropiación No. 11001310302820050011100

.- De la aclaración y complementación del dictamen realizado al predio expropiado se dispone correr traslado por el término de tres (3) días.

NOTIFÍQUESE,


PILAR JIMÉNEZ ARDILA
Juez

JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D. C., 26 AGO 2020 Notificado por anotación en ESTADO No. 610 de esta misma fecha.  ALIX LILIANA GUAQUETA VELANDÍA Secretaria
--