

PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ

CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN

Dirección “ Av. Carrera 30 N° 82 – 21”
BARRIO: SAN MARTÍN
BOGOTA D.C.

SOLCITADO POR:

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49)
CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
PROCESO EXPROPIACION
No. 2004 – 00200-01

Bogotá D.C. septiembre de 2022

PREDIO: Carrera 29C N° 79 – 16/18.
BARRIO: SANTA SOFIA
LOCALIDAD: BARRIOS UNIDOS
pág. 1

Señores

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E. S. D.

REF: PROCESO DE EXPROPIACIÓN N°. 2004-00200-00

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
CONTRA: DAVID RINCÓN VASQUEZ

JAIRO A. MORENO PADILLA, mayor de edad , domiciliado en esta ciudad capital, identificado como aparece en mi firma, actúo como contratista del IGAC y por lo tanto, me acoge el artículo 2, último párrafo de la Resolución 1084 del 27 de noviembre de 2013 del IGAC, que dice: “En caso de que se designe judicialmente a un contratista del Instituto, que haga parte de la lista prevista en el artículo primero de esta resolución, los costos para la realización de la prueba serán solicitados directamente por la persona designada al despacho judicial y los honorarios le pertenecerán. El contratista designado deberá adelantar las gestiones necesarias para recaudar los dineros a su favor”.

Así mismo en el artículo cuarto de la resolución mencionada anteriormente dice: Los avalúos que realicen o practiquen los peritos designados con base en esta resolución se harán y presentarán personalmente, sin intervención alguna del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”. “La responsabilidad del Instituto Agustín Codazzi se limita a la elaboración, comunicación y publicación de la lista prevista en el artículo primero de esta resolución”.

LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 19.475.321 de Bogotá, obrando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Corporación Autoregulator Nacional de Avaladores (ANA) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, legalmente designado por su Despacho.

Así las cosas, encontrándonos debidamente posesionados del cargo y dentro del término legal concedido, procedemos a continuación a rendir el dictamen encomendado, sobre la franja de terreno (antejardín) que corresponde a la expropiación.

1.1. TIPO DE INMUEBLE: Lote que hace parte de otro de mayor extensión, sin construcción según consta en el avalúo de la oferta.

Nota: Actualmente no hay ningún tipo de construcción, ni vestigios de las construcciones que alguna vez existieron, por cuanto allí se construyó parte de

los carriles o zona de protección de la Av. Carrera 30, una vez revisado el expediente y en particular el avalúo R.T. 32871, realizado por la Lonja de propiedad Raíz, el 17 de febrero de 2003, en el que se define que hacen parte del avalúo parte del terreno y zona dura en área de 27,12 m2.

- 1.2. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial
- 1.3. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.4. **MUNICIPIO:** Bogotá D. C.
- 1.5. **LOCALIDAD:** Localidad 12 Barrios Unidos
- 1.6. **UPZ:** UPZ 98 "Los Alcázares"
- 1.7. **BARRIO O URBANIZACIÓN:** Según Catastro el barrio "San Martín" con código 005305; legalizado mediante Decreto: 22 de 07-FEB-63, es de anotar que en consulta realizada en la Secretaria de Planeación se estableció que el inmueble de la referencia corresponde al lote

El predio objeto de esta solicitud es parte integral de este barrio, se localiza en área urbana y se encuentra debidamente reconocido.

En conclusión, el predio objeto de esta solicitud es parte integral de este barrio, se localiza en el área urbana y se encuentra debidamente reconocido.

- 1.8. **DIRECCIÓN:** Avenida 37 N° 82 – 21 Lote 8 Manzana 28 (Filio Matricula)
Av. Carrera 30 N° 82 – 21 (Documentos de expropiación).
Av. Carrera 30 N° 86 – 21 Consulta catastral
- 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:

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."** El resaltado es personal.*

Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones".

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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 su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

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.** Los resaltados fuera de texto.

La Sentencia C-750/15, en uno de sus apartes en relación con el texto anterior expuso lo siguiente “Por consiguiente, la Corte concluye que la restricción a un término de seis (6) meses para la tasación del daño por lucro cesante fijado por el parágrafo del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 quebranta el artículo 58 de la Constitución, porque impone un límite abstracto de cuantificación del perjuicio que impide al juez ponderar los intereses del expropiado y de la comunidad para calcular una indemnización justa. El lapso señalado en la norma obligaría al funcionario judicial a reconocer un resarcimiento que no asegure la protección especial de personas discapacitadas, niños o de ancianos, casos en que el resarcimiento es restitutivo. Inclusive, la regulación abstracta sería un obstáculo para la que indemnización cumpla con su función reparatoria, pues se dejaría de atender las circunstancias concretas, pese a que evaluar esos elementos es un mandato superior consignado en el artículo 58. **Ante ello, la Sala declarará inexecutable la expresión “hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.”**

Adicionalmente al marco jurídico antes enunciado el presente informe se sujeta a los criterios que deben cumplir los avalúos, según el Decreto 422 de 2000, dentro de los cuales resaltamos los siguientes:

1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.

4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían.

1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Actualmente esta parte del lote hace parte integral de la Av. Carrera 30, básicamente del sendero peatonal.

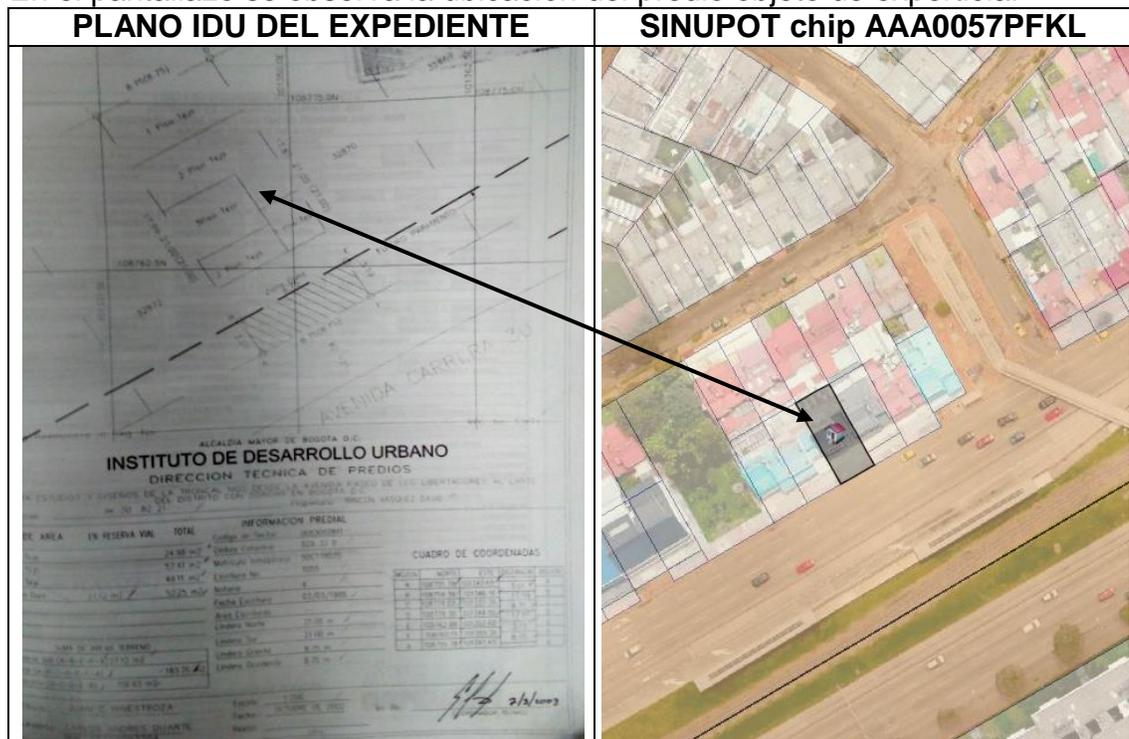
1.11. FECHA DE INFORME: Octubre 02 de 2022.

1. INFORMACIÓN CATASTRAL (INICIAL)

Barrio Catastral: 005305 San Martín.
Manzana catastral: 00530528
Lote Catastral: 0053052808
Cedula Catastral: 82A 37 8 de la carrera 30
CHIP: AAA0057PFLK
Área de terreno: 183,75 m²
Área construida: 238,87 m²
Área requerida objeto de avalúo: 27,12 m².

Nota: El área de terreno objeto de avalúo corresponde a la zona frontal del lote de mayor extensión que en su momento hacía parte de la zona de antejardín, sin que se afectara la parte constructiva del predio, de acuerdo con lo observado en el expediente y específicamente en el informe de avalúo que sirvió de base para la realización de la oferta de compra.

En el pantallazo se observa la ubicación del predio objeto de experticia.



Fuente: Tomada de la ficha predial de fecha 02/03/2003.

3 DOCUMENTOS ANALIZADOS Y/O CONSULTADOS.

A continuación se relacionan los documentos anexos para la realización de este informe de avalúo comercial:

- Avalúo de oferta N° R.T. 32871, elaborado por la Lonja de la Propiedad Raíz en fecha 17 febrero de 2.003.

- b) Demanda proceso de expropiación oficio 4888 del 30/06/2004, radicada en el juzgado 32 Civil del Circuito del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, contra David Rincón Vásquez y/o Central de Inversiones S.A. CISA
- c) Memorando de fecha 20 de septiembre de 2007, Ref: Concepto Técnico lega Legal, predio filio matrícula 50C-113542, registro Topográfico 10203.
- d) Certificado de tradición y libertad N° Matrícula 50C-778035, impreso el 24 de agosto de 2017.
- e) Oficio de fecha 06 de diciembre de 2.010, del juzgado 20 civil del circuito de Bogotá, sentencia dentro del proceso de expropiación.
- f) Oficio N° 131761 del 29 de agosto de 2003, por medio de la cual se realiza oferta de compra de bien urbano.
- g) Ficha predial elaborada por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, fechado el 2 de marzo de 2003.
- h) Recibo de depósitos judiciales realizados el primero el día **19 de agosto de 2004** por valor de **\$ 8.054.640** y el segundo depósito realizado el día **29 de septiembre de 2011** por valor de **\$ 8.136.000**, para un total de **\$ 16.190.640**
- i) Diligencia fallida de entrega anticipada en proceso de expropiación de fecha 2 de abril de 2014.

4 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1 PROPIETARIO:** DAVID RINCÓN VASQUEZ Y/O CISA CENTRAL DE INVERSIONES.
- 4.2 TITULO ADQUISICIÓN:** Escritura 3568 del 08-08-1.985 de la notaria 4ª de Bogotá y/o escritura 1055 del 03-03-1988 de la notaria 4 de Bogotá.
- 4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 50C-778035 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C.
- 4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Anotación N° 3 Hipoteca a favor de Corporación Cafetera de ahorro y Vivienda Concasa según escritura 3568 del 08-08-1985 de la notaria 4 de Bogotá.

Anotación N° 11 Oficio N° 13761 del 29-08-2003 del IDU, Oferta de compra en bien urbano área de 27,12 m2, (Medida cautelar),

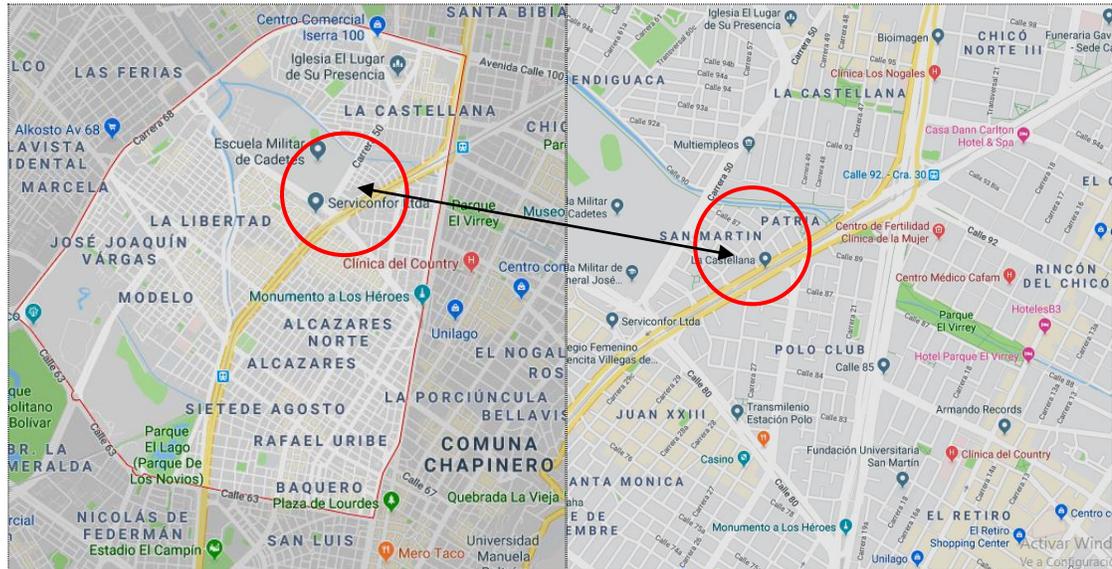
Anotación N° 12 Oficio 4888 del 30-06-2004 del juzgado 32 civil del circuito de Bogotá, Demanda por expropiación (Medida cautelar).

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo corresponde al barrio denominado San Martín, localizado al occidente de la Avenida NQS o Carrera 30 y al norte de la Avenida Calle 80 y al occidente de la carrera 24.



NORTE: Barrio La Castellana y Av. Calle 100
SURESTE: Barrio Polo Club, Av. Carrera 30
SUROESTE: Barrios Alcazares y Modelo, calle 80 al medio
NOROESTE : Barrio Las Ferias, Av, Carrera 68 al medio

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predominan construcciones dedicadas al uso residencial; las construcciones presentan alturas variables que van desde un (1) piso hasta dos (2) pisos, presentan en su mayoría edades entre treinta (30) y cincuenta (50) años, con regulares características constructivas de diseño y estructura. Sobre la Avenida Carrera 30 se observan edificaciones que presentan el desarrollo del uso comercial predominantemente en parte de la construcción.

5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN: Apoyado en el registro fotográfico del avalúo anterior se observan viviendas de dos pisos, que hacen parte de la urbanización “La Arboleda”.

5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS: Entre los sitios de interés de mayor importancia corresponde al portal Transmilenio de la Carrera 30, en este caso puntual la estación La Castellana, ubicada frente al inmueble.

5.1 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El predio objeto de valoración y el sector de ubicación para predios con usos residenciales presentan el estrato

asignado por la Secretaría Distrital de Planeación que corresponde al Cuatro (4), mediante Decreto 394 de 2017 vigente a la fecha.

5.5 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Para acceder al sector de ubicación del inmueble se utilizan vías principales como son: la Avenida Calle 80, la Avenida NQS ó Carrera 30, la Carrera 24. Las vías mencionadas están pavimentadas y en buen estado de conservación. En su orden de importancia las principales vías de acceso al sector son:

Av. Calle 80: Principal eje vial hacia el occidente de la ciudad, vía de 3 carriles en doble sentido (los carriles centrales, exclusivos para el transporte masivo) y separador central, en la actualidad en buen estado.

AV. NQS ó Carrera 30: Principal vía de Acceso al sector en sentido sur-norte y viceversa, vía de doble sentido con separador central, asfaltada y en buen estado de conservación.

5.6 INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector donde se ubica el inmueble tiene cobertura total de servicios públicos que incluye servicio de telefonía y gas natural, total cobertura de transporte público garantizado por las empresas existentes en la ciudad, se presentan zonas comerciales de abastecimiento de todo tipo de productos de la canasta básica y complementaria, allí se ubican como puntos de referencia, estaciones del sistema de transporte masivo Transmilenio, y el cruce entre la Avenida Ciudad de Quito y la Calle 80.

5.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Las perspectivas de valorización para predios en el sector son positivas, debido al nivel de consolidación del sector, a la presencia importante de parques, zonas verdes, equipamiento urbano y cobertura completa de servicios de vital importancia para la comunidad y la cercanía a ejes viales principales como las Av. Calle 80 y Carrera 30 ó NQS.

6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el Decreto 619 de julio 28 de 2000, por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Bogotá D.C; el predio objeto de expropiación se encuentra inscrito en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 98 Los Alcázares, sector normativo 3, aprobada mediante decreto 262 del de 2002, la cual clasifica al predio como se describe a continuación:

Norma consolidada:	A-RG-03-4C
Tratamiento:	Renovación Urbana.
Área de Actividad:	Comercio y Servicios.
Zona:	Zona de comercio aglomerado
Modalidad:	De reactivación.
Sector normativo:	3 Alcázares
Subsector de uso:	Único
Ficha:	3

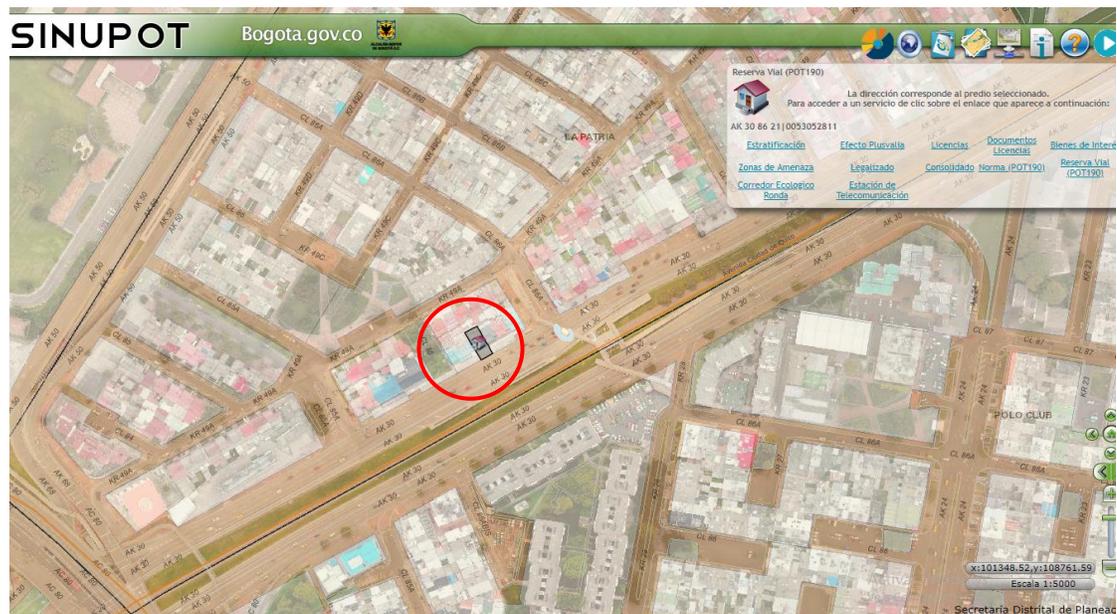
Localidad: 12 Barrios Unidos
 UPZ: 98 Los Alcázares
 Tipología: Continúa.
 Altura máxima en pisos: 4
 Índice de Ocupación: 1,50
 Índice de Construcción: 0,75
 Decreto Normativo: 262 de 2010

7 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

Revisado el informe de avalúo de julio de 1.997 se trata de un lote esquinero sobre el cual existía una construcción de un piso que ocupaba el 100% del terreno, con estructura tipo tradicional, cubierta en placa de concreto y tejas de asbesto cemento y plástica, en el que se desarrollaba actividad comercial y se disponía de los servicios públicos de alcantarillado, teléfono, energía, acueducto, gas natural, alumbrado público y transporte público.

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se ubica dentro de la manzana catastral número 79 del barrio Santa Sofía, corresponde a un lote esquinero, localizado al costado sur de la Avenida Calle 80 y al oriente de la carrera 30.



7.1.2 AREAS:

FUENTE	ÁREA (M ²)
Area total Lonja de la Propiedad Raiz y Ficha predial	183,75
Area afectada Lonja de la Propiedad Raiz y Ficha predial	27,12

Nota: Se adopta el área requerida para liquidación del avalúo ajustado.

7.1.2 LINDEROS Y DIMENSIONES: El área requerida se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORESTE: Entre los puntos E y F en longitud de 3,19 mts con zona de antejardín del

SURESTE: Entre los puntos F y A en longitud de 8,75 mts con la Av. Carrera 30 de la actual nomenclatura

SUROESTE: Entre los puntos A y B en longitud de 3,01 mts con zona de antejardín

OCCIDENTE: Entre los puntos B y E en longitud de 8,75 mts con la parte restante del predio en mayor extensión.

Fuente: Ficha predial, elaborada por Carlos Andrés Duarte, en el mes de octubre de 2002.

7.1.3 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El lote presenta una topografía plana con pendiente inferior a 7%.

7.1.4 FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica rectangular.

7.1.5 FRENTE: 8,75 metros sobre la carrera 30, nomenclatura urbana de Bogotá.

7.1.6 FONDO: El predio tiene un fondo de 3,10 metros.

7.1.7 RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1: 0,35

7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: Las vías de acceso representativas del predio son: como vías principales de doble sentido, la Avenida Calle 80 y la carrera 30, por donde circula un importante flujo vehicular de la ciudad, y como vías secundarias y locales, la carreras 49A y 50 y Calle 85A a 90 (vías vehiculares de doble sentido) con frente al predio.

7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio contaba con todas las acometidas de servicios públicos (tomado informe de avalúo de julio de 1.997).

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: Teniendo en cuenta que a la fecha del avalúo no existe ningún tipo de construcción, solo una zona dura.

8 MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

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.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

9 ANALISIS DE ANTECEDENTES

Como antecedente se tiene el avalúo realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz, realizado en Julio de 1.997, así:

AVALÚO AREA INICIALMENTE REQUERIDA

ITEM	UNIDAD	AREA (m2)	VR UNITARIO	VR TOTAL
TERRENO	M ²	27,16	\$ 550.000	\$ 14.916.000
AREA ZONA DURA	M ²	27,16	\$ 50.000	\$ 1.356.000
VALOR DEL AREA INICIALMENTE REQUERIDA				\$ 16.272.000

AVALÚO DEL AREA SOBRENTE O REMANENTE

ITEM	UNIDAD	AREA (m2)	VR UNITARIO	VR TOTAL
TERRENO	M ²	156,63	\$ 550.000	\$ 86.146.500
CONSTRUCCIÓN	M ²	238,87	\$ 350.000	\$ 83.604.500
AREA ZONA DURA	M ²	25,13	\$ 50.000	\$ 1.256.500
VALOR DEL INMUEBLE AREA SOBRENTE				\$ 171.007.500

De acuerdo con la información anterior el avalúo de la totalidad del inmueble para febrero de 2003 es la siguiente:

ITEM	UNIDAD	AREA (m2)	VR UNITARIO	VR TOTAL
AREA REQUERIDA	M ²	Var	Global	\$ 16.272.000
AREA SOBRENTE	M ²	Var	Global	\$ 171.007.500
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE A FEBRERO DE 2003				\$ 187.279.500

10 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo expuesto en los capítulos anteriores para la determinación de la indemnización del inmueble materia del presente informe, se ha analizado y considerado los siguientes aspectos más relevantes:

- La ubicación del inmueble en el sector centro-occidental de la ciudad de Bogotá, específicamente en el barrio San Martín, sector consolidado con presencia de usos residenciales y comerciales; el uso residencial existente presenta estrato socioeconómico medio y el desarrollo del uso comercial se aprecia principalmente sobre los ejes viales de la Avenida Calle 80 y Kra 30.
- La reglamentación urbanística vigente y aprobada por la Secretaría Distrital de Planeación para el predio objeto de valoración, correspondiente con la UPZ N° 98 Los Alcázares, que lo enmarca en Tratamiento de Renovación Urbana.
- La presencia predominante de usos residenciales mezclado con comercial en el sector donde se ubica el lote de terreno actualmente y para la fecha de realización del informe de avalúo comercial (febrero de 2003).
- Las características propias de la franja terreno como son, ubicación medianera (al momento donde se requería el avalúo), topografía plana, forma regular del terreno, con frente 8,75 metros, fondo promedio de 3,10 metros, acceso sobre vías vehiculares locales secundarias en buen estado de conservación.
- El uso del inmueble a la fecha de cálculo del informe de avalúo comercial residencial; es decir, se encontraba en su óptimo y mejor uso.
- El valor comercial asignado corresponde a las características que presentaba el mercado inmobiliario sobre el eje vial a la fecha requerida para el avalúo.
- En el presente informe de avalúo se calculó el daño emergente y el lucro cesante, generados por el valor determinado para el terreno y la mejora, las rentas generadas por algún tipo de actividad comercial existente al momento de la realización del informe no se tuvieron en cuenta.
- El valor comercial asignado se realizó a la fecha requerida (17 febrero 2003) suponiendo una venta en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes por el cual un comprador y un vendedor estarían dispuestos a comprar y a vender actuando libres de presiones y de financiación.
- El presente informe se basa en la información obrante en el expediente y la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el estudio actual; por tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

11 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ

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.

Partiendo de los hechos observados y la información estudiada, considerando que el avalúo de la oferta se ajustó al valor razonable o justiprecio del inmueble, se parte de los valores unitarios adoptados en su momento y solo realizando los ajustes de valores de terreno y zona dura entre la fecha del avalúo y la fecha de la oferta de compra.

En consideración a lo expuesto en la sentencia de la Corte Constitucional C-1074 de 2002. En la que 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”.*

Así las cosas y teniendo en cuenta que el periodo transcurrido entre el 17 de febrero (fecha de avalúo) y el 29 de agosto de 2003 (oferta), supera los seis (6) meses se procede a actualizar el avalúo entre estos dos periodos, así:

PERIODO ESTIMADO DEL 17-02-2003 A 29-08 -2003	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
17-02-2003 a 28-02-2003	0,44	\$ 16.272.000	1,0044	\$ 16.343.597
01-03-2003 a 31-03-2003	1,05	\$ 16.343.597	1,0105	\$ 16.515.205
01-04-2003 a 02-04-2003	1,15	\$ 16.515.205	1,0115	\$ 16.705.129
01-05-2003 a 31-05-2003	0,49	\$ 16.705.129	1,0049	\$ 16.786.985
01-06-2003 A 30-06-2003	-0,05	\$ 16.786.985	0,9995	\$ 16.778.591
01-07-2003 a 31-07-2003	-0,14	\$ 16.778.591	0,9986	\$ 16.755.101
01-08-2003 a 29-08-2003	0,29	\$ 16.755.101	1,0029	\$ 16.803.691
VALOR AVALÚO AREA REQUERIDA ACTUALIZADA AL 29 DE AGOSTO DE 2003				\$ 16.807.052

11.2 VALORES ADOPTADOS: AL 29 DE AGOSTO DE 2003, FECHA DEL OFICIO N° 131761CON EL CUAL SE REALIZA LA OFERTA DE COMPRA.

El valor adoptado como avalúo de la franja existente es de \$ 16.807.052

12 RESULTADO DEL AVALÚO PARA EL 29 DE AGOSTO DEL AÑO 2.003.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA AFECTADA	m ²	Var.	Global	\$ 16.807.052
VALOR DEL INMUEBLE AL 29 DE AGOSTO 2003				\$ 16.807.052

SON: DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE.

13 VALOR INDEMNIZATORIO (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

13.1 DAÑO EMERGENTE:

Según lo establecido en la Sentencia C-1074 de 2002 y el artículo 37 de Ley 1.742 de 2014, el Daño Emergente se estima partiendo del valor comercial del bien "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 su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante."

Teniendo en cuenta que el valor calculado para el inmueble corresponde para la fecha en que se hace la oferta de compra la cual según oficio I.D.U. del **29 de agosto de 2003**, con el valor actualizado del avalúo que corresponde a \$ 16.807.052, sin restar los valores de los depósitos judiciales, por cuanto se no encontró en el expediente evidencia de haber cobrado los títulos de estos depósitos, por consiguiente inicialmente se actualiza (INDEXA) el valor del dinero hasta el **2 de abril de 2014**, fecha de la Audiencia Pública – Diligencia de Entrega Anticipada, para lo cual se aplica la serie variación histórica del IPC (Índice de Precios al Consumidor) para el período comprendido entre las dos fechas anteriormente enunciadas, tal como se aprecia en la siguiente tabla:

Año(aaaa)- Mes(mm)	Índice IPC	Factor Actualización	Valor objeto de Actualización	Valor Actualizado
2003-08	52,42	1,54	\$ 16.807.052	\$ 25.882.860
2014-03	80,77			

Basados en la actualización anterior al **2 de abril de 2014**, se procede a continuar con la actualización (INDEXACION) del valor actualizado hasta el **31 de agosto de 2022** fecha de corte para la presentación del dictamen de forma conjunta, para lo cual se procede a realizar esta actualización con el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C) de forma mensual para obtener así las

PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ

cuantías a las que se les aplicara el porcentaje del Lucro Cesante, esta actualización de registra en la siguiente tabla:

PERIODO ESTIMADO DEL 02-04-2014 A 31-08 -2022	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
02-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 25.882.860	1,0046	\$ 26.001.921
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 26.001.921	1,0048	\$ 26.126.730
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 26.126.730	1,0009	\$ 26.150.244
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 26.150.244	1,0015	\$ 26.189.470
01-08-2014 a 31-08-2014	0,2	\$ 26.189.470	1,002	\$ 26.241.849
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 26.241.849	1,0014	\$ 26.278.587
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$ 26.278.587	1,0016	\$ 26.320.633
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 26.320.633	1,0013	\$ 26.354.850
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 26.354.850	1,0027	\$ 26.426.008
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 26.426.008	1,0064	\$ 26.595.134
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	\$ 26.595.134	1,0115	\$ 26.900.978
01-03-2015 a 31-01-2015	0,59	\$ 26.900.978	1,0059	\$ 27.059.694
01-04-2015 a 30-01-2015	0,54	\$ 27.059.694	1,0054	\$ 27.205.817
01-05-2015 a 31-01-2015	0,26	\$ 27.205.817	1,0026	\$ 27.276.552
01-06-2015 a 30-01-2015	0,1	\$ 27.276.552	1,001	\$ 27.303.828
01-07-2015 a 31-01-2015	0,19	\$ 27.303.828	1,0019	\$ 27.355.706
01-08-2015 a 31-01-2015	0,48	\$ 27.355.706	1,0048	\$ 27.487.013
01-09-2015 a 30-01-2015	0,72	\$ 27.487.013	1,0072	\$ 27.684.919
01-10-2015 a 31-01-2015	0,68	\$ 27.684.919	1,0068	\$ 27.873.177
01-11-2015 a 30-01-2015	0,6	\$ 27.873.177	1,006	\$ 28.040.416
01-12-2015 a 31-01-2015	0,62	\$ 28.040.416	1,0062	\$ 28.214.267
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 28.214.267	1,0129	\$ 28.578.231
01-02-2016 a 28-02-2016	1,28	\$ 28.578.231	1,0128	\$ 28.944.032
01-03-2016 a 31-01-2016	0,94	\$ 28.944.032	1,0094	\$ 29.216.106
01-04-2016 a 30-01-2016	0,5	\$ 29.216.106	1,005	\$ 29.362.186
01-05-2016 a 31-04-2016	0,51	\$ 29.362.186	1,0051	\$ 29.511.933
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 29.511.933	1,0048	\$ 29.653.591
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 29.653.591	1,0052	\$ 29.807.789
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 29.807.789	0,9968	\$ 29.712.405
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 29.712.405	0,9995	\$ 29.697.548
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 29.697.548	0,9994	\$ 29.679.730
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	\$ 29.679.730	1,0011	\$ 29.712.377
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 29.712.377	1,0042	\$ 29.837.169
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	\$ 29.837.169	1,0102	\$ 30.141.509
01-02-2017 a 28-02-2017	1,01	\$ 30.141.509	1,0101	\$ 30.445.938
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 30.445.938	1,0047	\$ 30.589.034
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 30.589.034	1,0047	\$ 30.732.802
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 30.732.802	1,0023	\$ 30.803.488
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 30.803.488	1,0011	\$ 30.837.371
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 30.837.371	0,9995	\$ 30.821.953
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 30.821.953	1,0014	\$ 30.865.104
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 30.865.104	1,0004	\$ 30.877.450
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 30.877.450	1,0002	\$ 30.883.625
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	\$ 30.883.625	1,0018	\$ 30.939.216
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 30.939.216	1,0038	\$ 31.056.785
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 31.056.785	1,0063	\$ 31.252.442
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 31.252.442	1,0071	\$ 31.474.335

PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ

PERIODO ESTIMADO DEL 02-04-2014 A 31-08 -2022	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 31.474.335	1,0024	\$ 31.549.873
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 31.549.873	1,0046	\$ 31.695.003
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 31.695.003	1,0025	\$ 31.774.240
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 31.774.240	1,0015	\$ 31.821.901
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 31.821.901	0,9987	\$ 31.780.533
01-08-2018 a 31-06-2018	0,12	\$ 31.780.533	1,0012	\$ 31.818.670
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 31.818.670	1,0016	\$ 31.869.579
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 31.869.579	1,0012	\$ 31.907.823
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	\$ 31.907.823	1,0012	\$ 31.946.112
01-12-2018 a 31-12- 2018	0,3	\$ 31.946.112	1,003	\$ 32.041.951
01-01-2019 a 31 01-2019	0,6	\$ 32.041.951	1,006	\$ 32.234.202
01-02-2019 a 28- 02-2019	0,57	\$ 32.234.202	1,0057	\$ 32.417.937
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 32.417.937	1,0043	\$ 32.557.334
01-04-2019 a 30-04-2019	0,5	\$ 32.557.334	1,005	\$ 32.720.121
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 32.720.121	1,0031	\$ 32.821.553
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 32.821.553	1,0027	\$ 32.910.172
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 32.910.172	1,0022	\$ 32.982.574
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 32.982.574	1,0009	\$ 33.012.258
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 33.012.258	1,0023	\$ 33.088.187
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 33.088.187	1,0016	\$ 33.141.128
01-11-2019 a 30-11-2019	0,1	\$ 33.141.128	1,001	\$ 33.174.269
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 33.174.269	1,0026	\$ 33.260.522
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 33.260.522	1,0042	\$ 33.400.216
01-02-2020 a 29-02-2020	0,67	\$ 33.400.216	1,0067	\$ 33.623.998
01-03-2020 a 31-02-2020	0,57	\$ 33.623.998	1,0057	\$ 33.815.654
01-04-2020 a 30-02-2020	0,16	\$ 33.815.654	1,0016	\$ 33.869.759
01-05-2020 a 31-02-2020	-0,32	\$ 33.869.759	0,9968	\$ 33.761.376
01-06-2020 a 30-02-2020	-0,38	\$ 33.761.376	0,9962	\$ 33.633.083
01-07-2020 a 31-02-2020	0	\$ 33.633.083	1	\$ 33.633.083
01-08-2020 a 31-02-2020	0,01	\$ 33.633.083	1,0001	\$ 33.636.446
01-09-2020 a 30-02-2020	0,32	\$ 33.636.446	1,0032	\$ 33.744.083
01-10-2020 a 31-02-2020	-0,06	\$ 33.744.083	0,9994	\$ 33.723.836
01-11-2020 a 30-02-2020	-0,15	\$ 33.723.836	0,9985	\$ 33.673.251
01-12-2020 a 31-02-2020	0,38	\$ 33.673.251	1,0038	\$ 33.801.209
01-01.2021 a 31-01-2021	0,41	\$ 33.801.209	1,0041	\$ 33.939.794
01-02.2021 a 28-02-2021	0,64	\$ 33.939.794	1,0064	\$ 34.157.009
01-03.2021 a 31-03-2021	0,51	\$ 34.157.009	1,0051	\$ 34.331.209
01-04-2021 a 30-04-2021	0,59	\$ 34.331.209	1,0059	\$ 34.533.764
01-05-2021 a 31-05-2021	1	\$ 34.533.764	1,01	\$ 34.879.101
01-06-2021 a 30-06-2021	-0,05	\$ 34.879.101	0,9995	\$ 34.861.662
01-07-2021 a 31-07-2021	0,32	\$ 34.861.662	1,0032	\$ 34.973.219
01-08-2021 a 31-08-2021	0,45	\$ 34.973.219	1,0045	\$ 35.130.598
01-09-2021 a 30-09-2021	0,38	\$ 35.130.598	1,0038	\$ 35.264.095
01-10-2021 a 31-10-2021	0,01	\$ 35.264.095	1,0001	\$ 35.267.621
01-11-2021 a 30-11-2021	0,5	\$ 35.267.621	1,005	\$ 35.443.959
01-12-2021 a 31-05-2021	0,73	\$ 35.443.959	1,0073	\$ 35.702.700
01-01-2022 a 31-01-2022	1,67	\$ 35.702.700	1,0167	\$ 36.298.935
01-02-2022 a 28-02-2022	1,63	\$ 36.298.935	1,0163	\$ 36.890.608
01-03-2022 a 31-03-2022	1	\$ 36.890.608	1,01	\$ 37.259.514
01-04-2022 a 30-04-2022	1,25	\$ 37.259.514	1,0125	\$ 37.725.258

PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ

PERIODO ESTIMADO DEL 02-04-2014 A 31-08 -2022	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-05-2022 a 31-05-2022	0,84	\$ 37.725.258	1,0084	\$ 38.042.150
01-06-2022 a 30-06-2022	0,51	\$ 38.042.150	1,0051	\$ 38.236.165
01-07-2022 a 31-07-2022	0,81	\$ 38.236.165	1,0081	\$ 38.545.878
01-08-2022 a 31-08-2022	1,02	\$ 38.545.878	1,0102	\$ 38.939.046
VALOR ACTUALIZADO DAÑO EMERGENTE AL 31 DE AGOSTO DE 2022				\$ 38.939.046

SON: TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE.

13.2 LUCRO CESANTE.

Para la estimación inicial del Lucro cesante se tiene en cuenta lo expuesto en las Sentencias **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." y la **Sentencia C-750/15**, en uno de sus apartes en relación con el texto anterior expuso lo siguiente "Por consiguiente, la Corte concluye que la restricción a un término de seis (6) meses para la tasación del daño por lucro cesante fijado por el parágrafo del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 quebranta el artículo 58 de la Constitución, porque impone un límite abstracto de cuantificación del perjuicio que impide al juez ponderar los intereses del expropiado y de la comunidad para calcular una indemnización justa. El lapso señalado en la norma obligaría al funcionario judicial a reconocer un resarcimiento que no asegure la protección especial de personas discapacitadas, niños o de ancianos, casos en que el resarcimiento es restitutivo. Inclusive, la regulación abstracta sería un obstáculo para la que indemnización cumpla con su función reparatoria, pues se dejaría de atender las circunstancias concretas, pese a que evaluar esos elementos es un mandato superior consignado en el artículo 58. Ante ello, la Sala declarará inexecutable la expresión "hasta por un periodo máximo de seis (6) meses."

Así las cosas, y teniendo en cuenta que no se encontró en el expediente evidencia de la fecha exacta de la diligencia de entrega anticipada, para su estimación se parte de la fecha de la Audiencia Pública – Diligencia de Entrega Anticipada de fecha 2 de abril de 2014, tomando como base de su liquidación el saldo vigente por cancelar (daño emergente) a esta misma fecha. Para el cálculo del Lucro Cesante tomamos 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

PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ

determinado, que para el caso es el **2 de abril de 2014** hasta el **31 de agosto de 2022**, fecha tomada para el cálculo de la indemnización solicitada, así:

PERIODO ESTIMADO DEL 04-02-2014 A 31-08-2022	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO
01-04-2014 a 30-04-2014	3,81	0,3175	\$ 26.001.921	\$ 82.556
01-05-2014 a 31-05-2014	3,79	0,3158	\$ 26.126.730	\$ 82.517
01-06-2014 a 30-06-2014	3,94	0,3283	\$ 26.150.244	\$ 85.860
01-07-2014 a 31-07-2014	4,06	0,3383	\$ 26.189.470	\$ 88.608
01-08-2014 a 31-08-2014	4,04	0,3367	\$ 26.241.849	\$ 88.348
01-09-2014 a 30-09-2014	4,26	0,3550	\$ 26.278.587	\$ 93.289
01-10-2014 a 31-10-2014	4,33	0,3608	\$ 26.320.633	\$ 94.974
01-11-2014 a 30-11-2014	4,36	0,3633	\$ 26.354.850	\$ 95.756
01-12-2014 a 31-12-2014	4,34	0,3617	\$ 26.426.008	\$ 95.574
01-01-2015 a 31-01-2015	4,47	0,3725	\$ 26.595.134	\$ 99.067
01-02-2015 a 28-02-2015	4,45	0,3708	\$ 26.900.978	\$ 99.758
01-03-2015 a 31-01-2015	4,41	0,3675	\$ 27.059.694	\$ 99.444
01-04-2015 a 30-01-2015	4,51	0,3758	\$ 27.205.817	\$ 102.249
01-05-2015 a 31-01-2015	4,42	0,3683	\$ 27.276.552	\$ 100.469
01-06-2015 a 30-01-2015	4,4	0,3667	\$ 27.303.828	\$ 100.114
01-07-2015 a 31-01-2015	4,52	0,3767	\$ 27.355.706	\$ 103.040
01-08-2015 a 31-01-2015	4,47	0,3725	\$ 27.487.013	\$ 102.389
01-09-2015 a 30-01-2015	4,41	0,3675	\$ 27.684.919	\$ 101.742
01-10-2015 a 31-01-2015	4,72	0,3933	\$ 27.873.177	\$ 109.634
01-11-2015 a 30-01-2015	4,92	0,4100	\$ 28.040.416	\$ 114.966
01-12-2015 a 31-01-2015	5,24	0,4367	\$ 28.214.267	\$ 123.202
01-01-2016 a 31-01-2016	5,74	0,4783	\$ 28.578.231	\$ 136.699
01-02-2016 a 28-02-2016	6,25	0,5208	\$ 28.944.032	\$ 150.750
01-03-2016 a 31-01-2016	6,35	0,5292	\$ 29.216.106	\$ 154.602
01-04-2016 a 30-01-2016	6,65	0,5542	\$ 29.362.186	\$ 162.715
01-05-2016 a 31-04-2016	6,83	0,5692	\$ 29.511.933	\$ 167.972
01-06-2016 a 30-06-2016	6,91	0,5758	\$ 29.653.591	\$ 170.755
01-07-2016 a 31-07-2016	7,26	0,6050	\$ 29.807.789	\$ 180.337
01-08-2016 a 31-08-2016	7,19	0,5992	\$ 29.712.405	\$ 178.027
01-09-2016 a 30-09-2016	7,18	0,5983	\$ 29.697.548	\$ 177.690
01-10-2016 a 31-10-2016	7,09	0,5908	\$ 29.679.730	\$ 175.358
01-11-2016 a 30-11-2016	7,01	0,5842	\$ 29.712.377	\$ 173.570
01-12-2016 a 31-12-2016	6,92	0,5767	\$ 29.837.169	\$ 172.061
01-01-2017 a 31-01-2017	6,94	0,5783	\$ 30.141.509	\$ 174.318
01-02-2017 a 28-02-2017	6,78	0,5650	\$ 30.445.938	\$ 172.020
01-03-2017 a 31-03-2017	6,65	0,5542	\$ 30.589.034	\$ 169.514
01-04-2017 a 30-04-2017	6,53	0,5442	\$ 30.732.802	\$ 167.238
01-05-2017 a 31-05-2017	6,17	0,5142	\$ 30.803.488	\$ 158.381
01-06-2017 a 30-06-2017	5,96	0,4967	\$ 30.837.371	\$ 153.159
01-07-2017 a 31-07-2017	5,65	0,4708	\$ 30.821.953	\$ 145.120
01-08-2017 a 31-08-2017	5,58	0,4650	\$ 30.865.104	\$ 143.523
01-09-2017 a 30-09-2017	5,52	0,4600	\$ 30.877.450	\$ 142.036
01-10-2017 a 31-10-2017	5,46	0,4550	\$ 30.883.625	\$ 140.520
01-11-2017 a 30-11-2017	5,35	0,4458	\$ 30.939.216	\$ 137.937
01-12-2017 a 31-12-2017	5,28	0,4400	\$ 31.056.785	\$ 136.650
01-01-2018 a 31-01-2018	5,21	0,4342	\$ 31.252.442	\$ 135.688
01-02-2018 a 28-02-2018	5,07	0,4225	\$ 31.474.335	\$ 132.979

PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ

PERIODO ESTIMADO DEL 04-02-2014 A 31-08-2022	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO
01-03-2018 a 31-0-2018	5,01	0,4175	\$ 31.549.873	\$ 131.721
01-04-2018 a 30-0-2018	4,9	0,4083	\$ 31.695.003	\$ 129.421
01-05-2018 a 30-05-2018	4,7	0,3917	\$ 31.774.240	\$ 124.449
01-06-2018 a 30-06-2018	4,6	0,3833	\$ 31.821.901	\$ 121.984
01-07-2018 a 31-07-2018	4,57	0,3808	\$ 31.780.533	\$ 121.031
01-08-2018 a 31-06-2018	4,53	0,3775	\$ 31.818.670	\$ 120.115
01-09-2018 a 30-09-2018	4,53	0,3775	\$ 31.869.579	\$ 120.308
01-10-2018 a 31-10-2018	4,43	0,3692	\$ 31.907.823	\$ 117.793
01-11-2018 a 30-11-2018	4,42	0,3683	\$ 31.946.112	\$ 117.668
01-12-2018 a 31-12- 2018	4,54	0,3783	\$ 32.041.951	\$ 121.225
01-01-2019 a 31-01- 2019	4,56	0,3800	\$ 32.234.202	\$ 122.490
01-02-2019 a 28-02- 2019	4,57	0,3808	\$ 32.417.937	\$ 123.458
01-03-2019 a 31-03- 2019	4,55	0,3792	\$ 32.557.334	\$ 123.447
01-04-2019 a 30-04-2019	4,54	0,3783	\$ 32.720.121	\$ 123.791
01-05-2019 a 31-05-2019	4,5	0,3750	\$ 32.821.553	\$ 123.081
01-06-2019 a 30-06-2019	4,52	0,3767	\$ 32.910.172	\$ 123.962
01-07-2019 a 31-07-2019	4,47	0,3725	\$ 32.982.574	\$ 122.860
01-08-2019 a 31-08-2019	4,43	0,3692	\$ 33.012.258	\$ 121.870
01-09-2019 a 30-09-2019	4,48	0,3733	\$ 33.088.187	\$ 123.529
01-10-2019 a 31-10-2019	4,41	0,3675	\$ 33.141.128	\$ 121.794
01-11-2019 a 30-11-2019	4,43	0,3692	\$ 33.174.269	\$ 122.468
01-12-2019 a 31-12-2019	4,52	0,3767	\$ 33.260.522	\$ 125.281
01-01-2020 a 31-01-2020	4,54	0,3783	\$ 33.400.216	\$ 126.364
01-02-2020 a 29-02-2020	4,46	0,3717	\$ 33.623.998	\$ 124.969
01-03-2020 a 31-02-2020	4,5	0,3750	\$ 33.815.654	\$ 126.809
01-04-2020 a 30-02-2020	4,55	0,3792	\$ 33.869.759	\$ 128.423
01-05-2020 a 31-02-2020	4,29	0,3575	\$ 33.761.376	\$ 120.697
01-06-2020 a 30-02-2020	3,76	0,3133	\$ 33.633.083	\$ 105.384
01-07-2020 a 31-02-2020	3,34	0,2783	\$ 33.633.083	\$ 93.612
01-08-2020 a 31-02-2020	2,79	0,2325	\$ 33.636.446	\$ 78.205
01-09-2020 a 30-02-2020	2,39	0,1992	\$ 33.744.083	\$ 67.207
01-10-2020 a 31-02-2020	2,03	0,1692	\$ 33.723.836	\$ 57.049
01-11-2020 a 30-02-2020	1,96	0,1633	\$ 33.673.251	\$ 55.000
01-12-2020 a 31-02-2020	1,93	0,1608	\$ 33.801.209	\$ 54.364
01-01-2021 a 31-01-2021	1,91	0,1592	\$ 33.939.794	\$ 54.021
01-02-2021 a 28-02-2021	1,81	0,1508	\$ 34.157.009	\$ 51.520
01-03-2021 a 31-03-2021	1,77	0,1475	\$ 34.331.209	\$ 50.639
01-04-2021 a 30-04-2021	1,76	0,1467	\$ 34.533.764	\$ 50.650
01-05-2021 a 31-05-2021	1,82	0,1517	\$ 34.879.101	\$ 52.900
01-06-2021 a 30-06-2021	1,91	0,1592	\$ 34.861.662	\$ 55.488
01-07-2021 a 31-07-2021	1,9	0,1583	\$ 34.973.219	\$ 55.374
01-08-2021 a 31-08-2021	1,99	0,1658	\$ 35.130.598	\$ 58.258
01-09--2021 a 30-09-2021	2,05	0,1708	\$ 35.264.095	\$ 60.243
01-10-2021 a 31-10-2021	2,22	0,1850	\$ 35.267.621	\$ 65.245
01-11-2021 a 30-11-2021	2,65	0,2208	\$ 35.443.959	\$ 78.272
01-12-2021 a 31-05-2021	3,08	0,2567	\$ 35.702.700	\$ 91.637
01-01-2022 a 31-01-2022	3,47	0,2892	\$ 36.298.935	\$ 104.964
01-02-2022 a 28-02-2022	4,31	0,3592	\$ 36.890.608	\$ 132.499
01-03-2022 a 31-03-2023	4,97	0,4142	\$ 37.259.514	\$ 154.316
01.04.2022 a 30-04.2022	5,97	0,4975	\$ 37.725.258	\$ 187.683

PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ

PERIODO ESTIMADO DEL 04-02-2014 A 31-08-2022	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO
01.05.2022 a 31-05.2022	7,04	0,5867	\$ 38.042.150	\$ 223.181
01.06.2022 a 30-04.2022	7,72	0,6433	\$ 38.236.165	\$ 245.986
01.07.2022 a 31-04.2022	9,3	0,7750	\$ 38.545.878	\$ 298.731
01-08-2022 a 31-08-2022	10,57	0,8808	\$ 38.939.046	\$ 342.988
VALOR ACTUALIZADO LUCRO CESANTE AL 31 DE AGOSTO DE 2022				\$ 12.429.599

**SON: DOCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL
QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA C ORRIENTE.**

14 INDEMNIZACION: (DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE (1 + 2))

DAÑO EMERGENTE	LUCRO CESANTE	TOTAL IDEMNIZACIÓN
\$ 38.939.046	\$ 12.429.599	\$ 51.368.645

**SON: CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO
MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE.**

Nota: Al valor anteriormente estimado hay que restarle los valores de los depósitos judiciales realizados el primero el día **19 de agosto de 2004** por valor de **\$ 8.054.640** y el segundo depósito realizado el día **29 de septiembre de 2011** por valor de **\$ 8.136.000**, para un total de **\$ 16.190.640**

En conclusión, el saldo vigente a consignar a la fecha sería el resultado de descontar al monto de la indemnización (\$ 51.368.645), el valor de los depósitos judiciales (\$ 16.190.640); obteniendo un saldo de **(\$ 35.178.005)**.

**SON: TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL
CINCO PESOS M/CTE.**

En los términos anteriores damos por cumplida la experticia solicitada; por consiguiente, respetuosamente nos permitimos solicitar al señor Juez nos sean asignados los Honorarios Profesionales por el trabajo realizado.

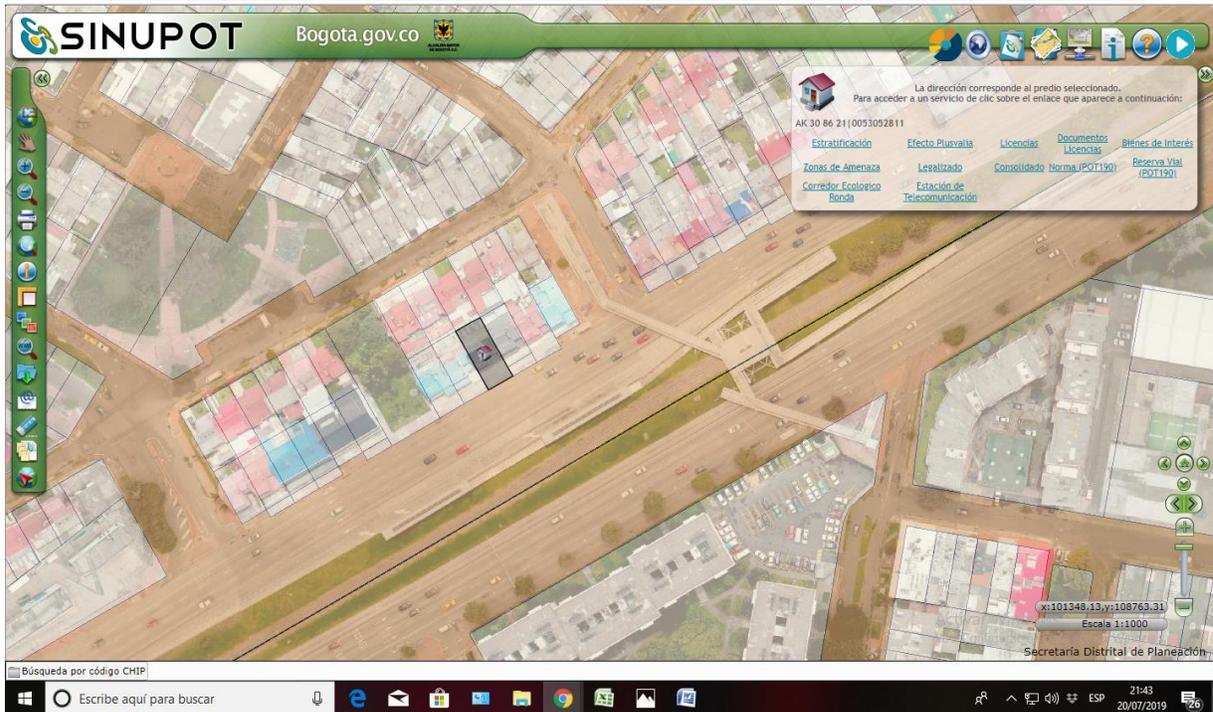
Atentamente,



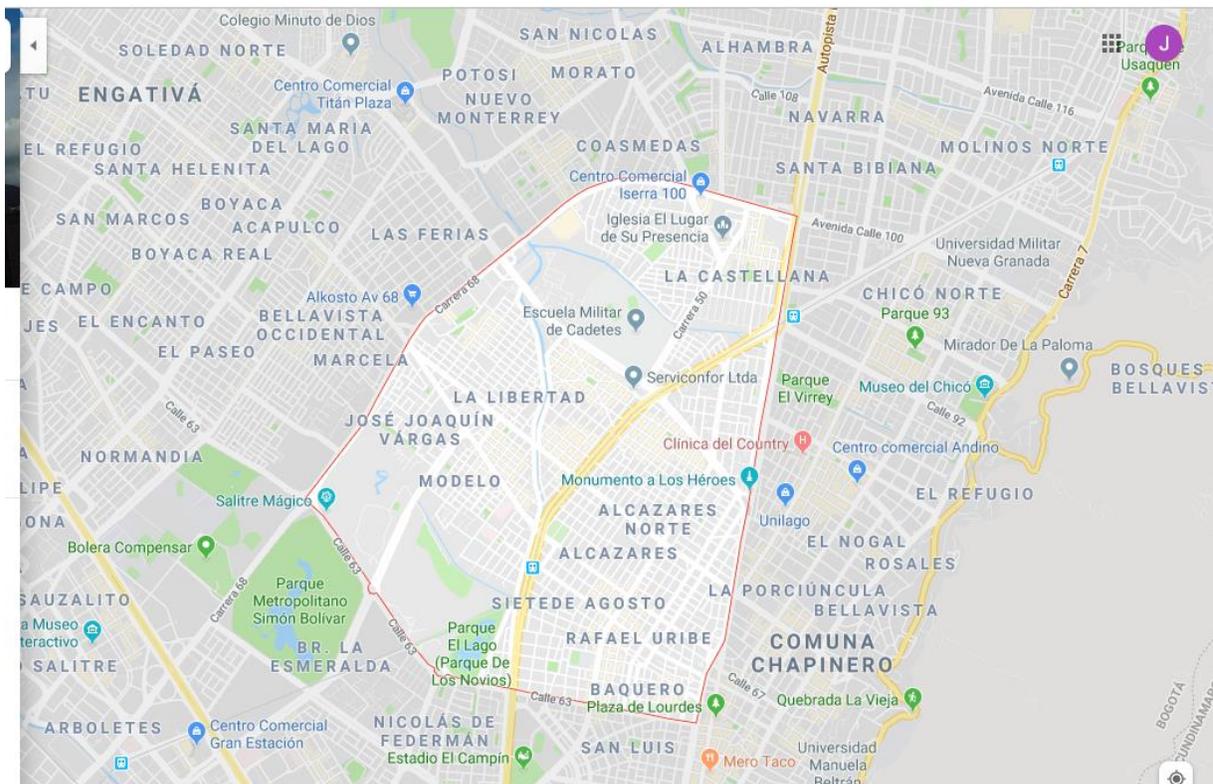
Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA
C.C. No. 2.173.560.
Auxiliar de la justicia lista Expertos IGAC
RAA- AVAL 2173560 Ley 1673 de 2013.
Correo: jamorenopadilla@gmail.com
Teléfono: 3125126260



LUIS A. MALDONADO MAHECHA
C.C. N° 19.475.321
Auxiliar de la Justicia C.S.J.
RAA- AVAL 19475321 Ley 1673- 2013
Correo: maldonado.luisalfredo3@gmail.com
Teléfonos: 3158576733

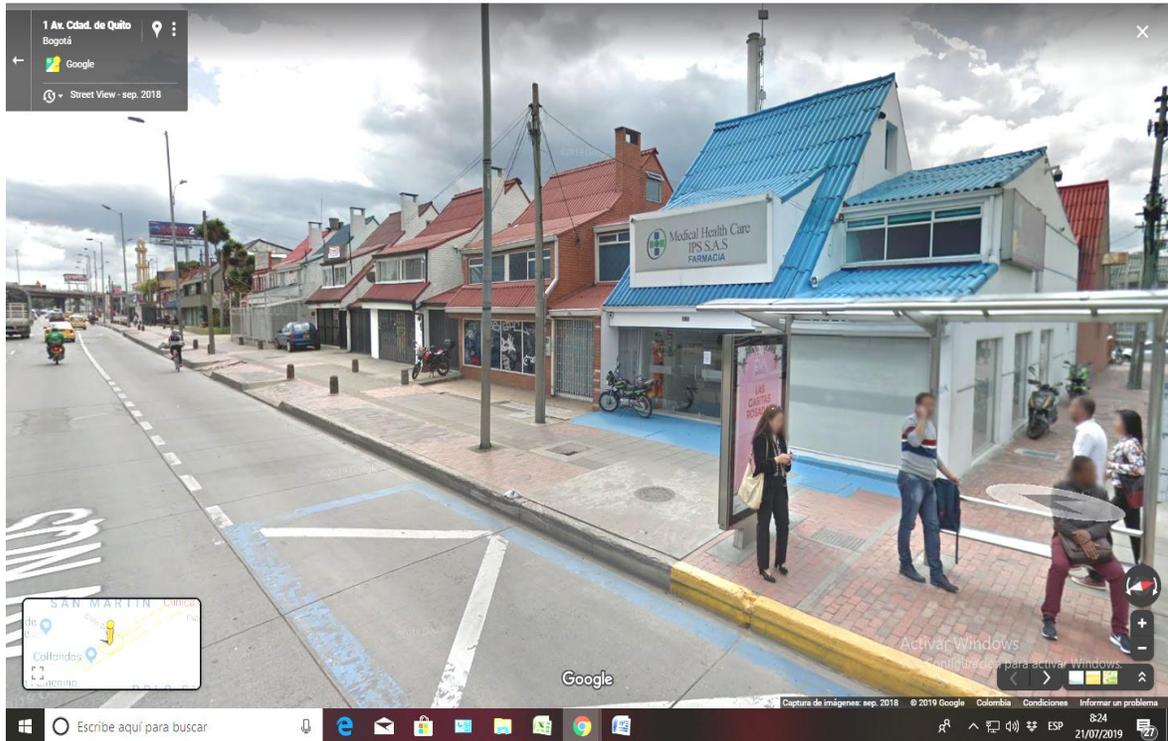


CONSULTA CATASTRAL

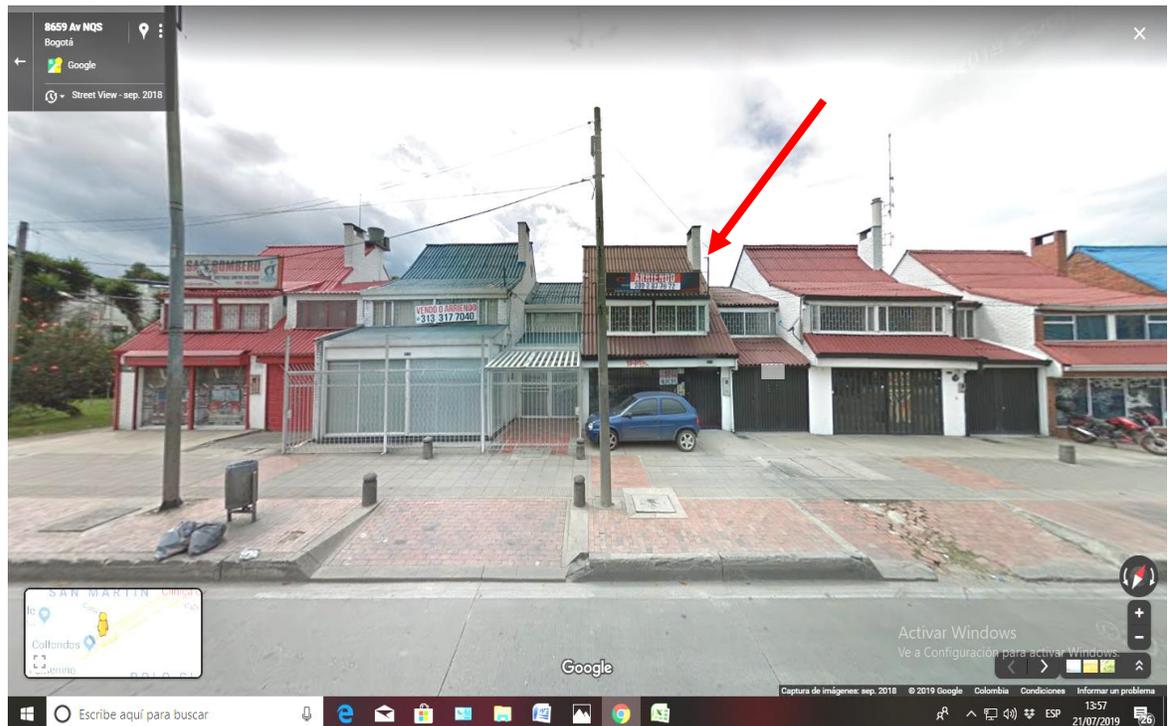


PREDIO: Carrera 29C N° 79 – 16/18.
BARRIO: SANTA SOFIA
LOCALIDAD: BARRIOS UNIDOS
pág. 22

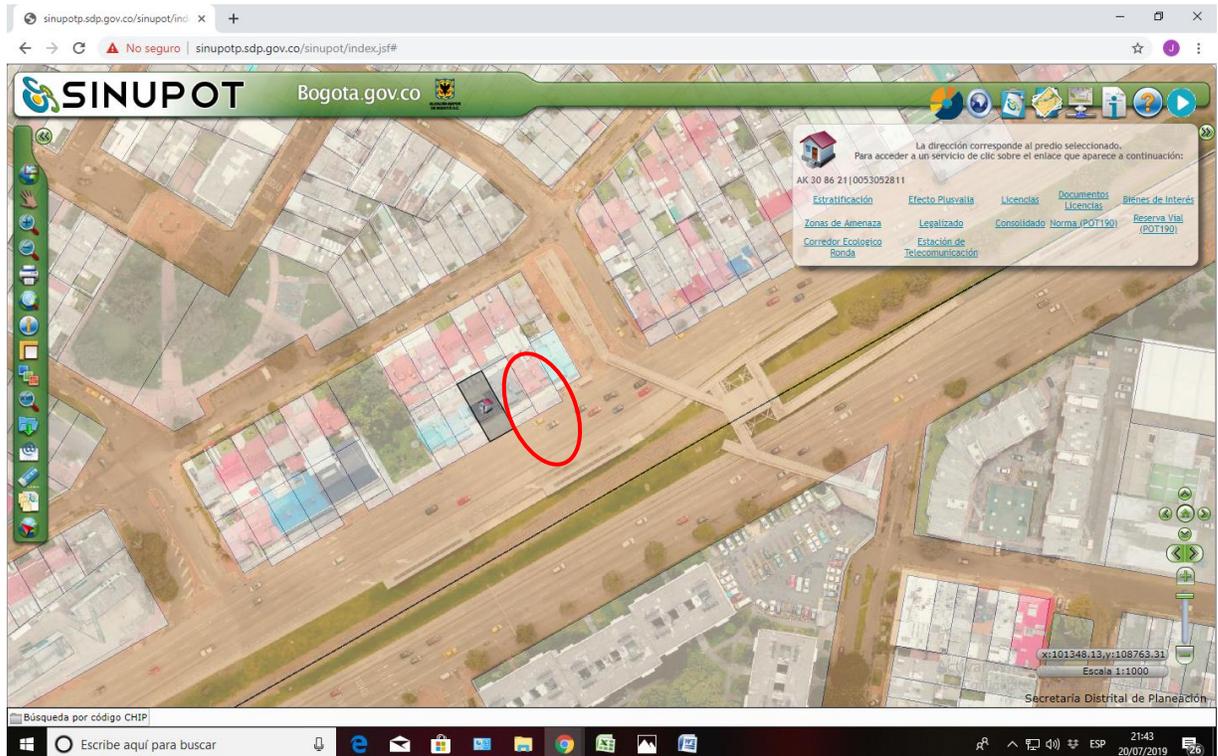
SECTOR DE LOCALIZACIÓN



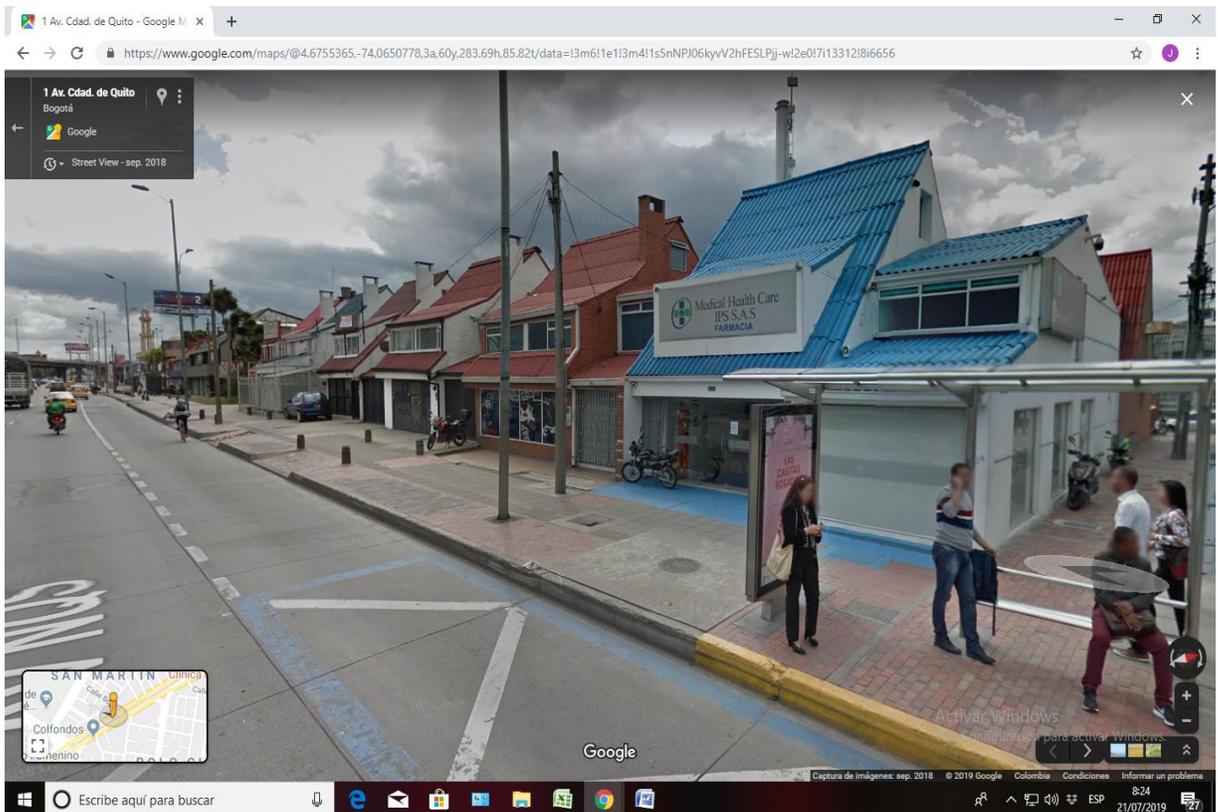
PANORÁMICA DEL SECTOR



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE Y SECTOR

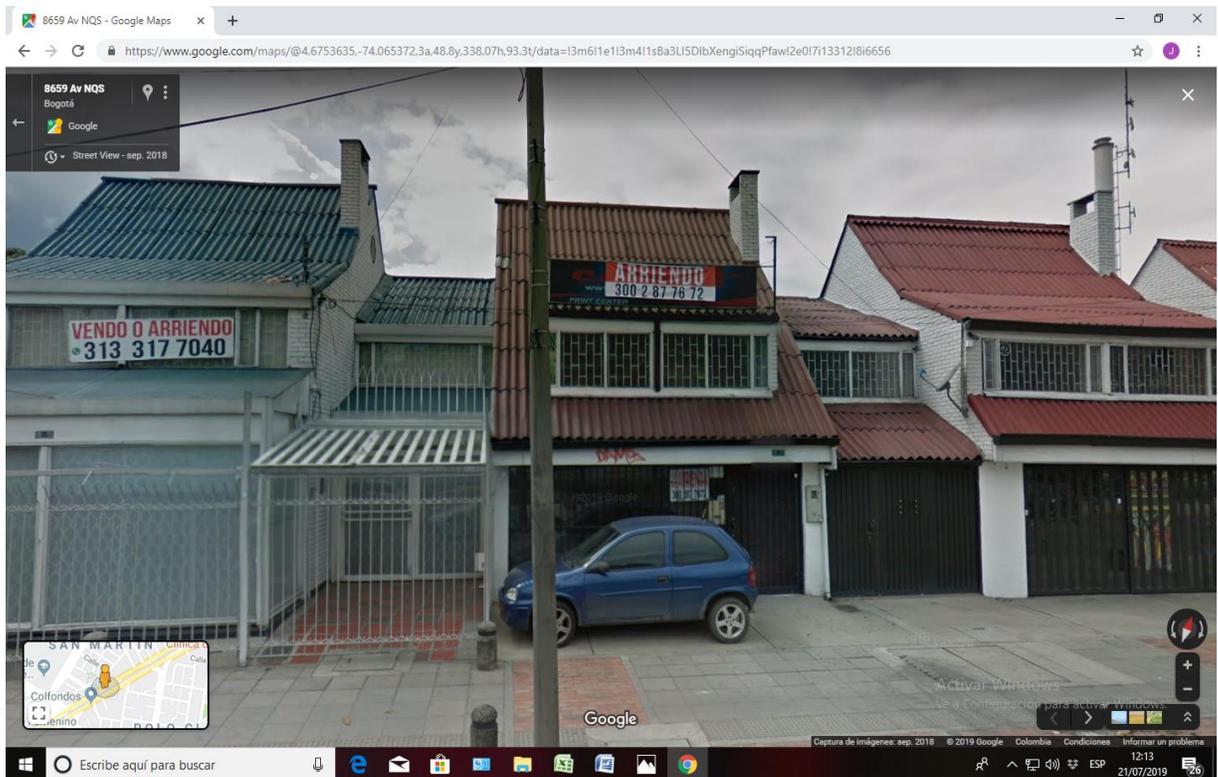
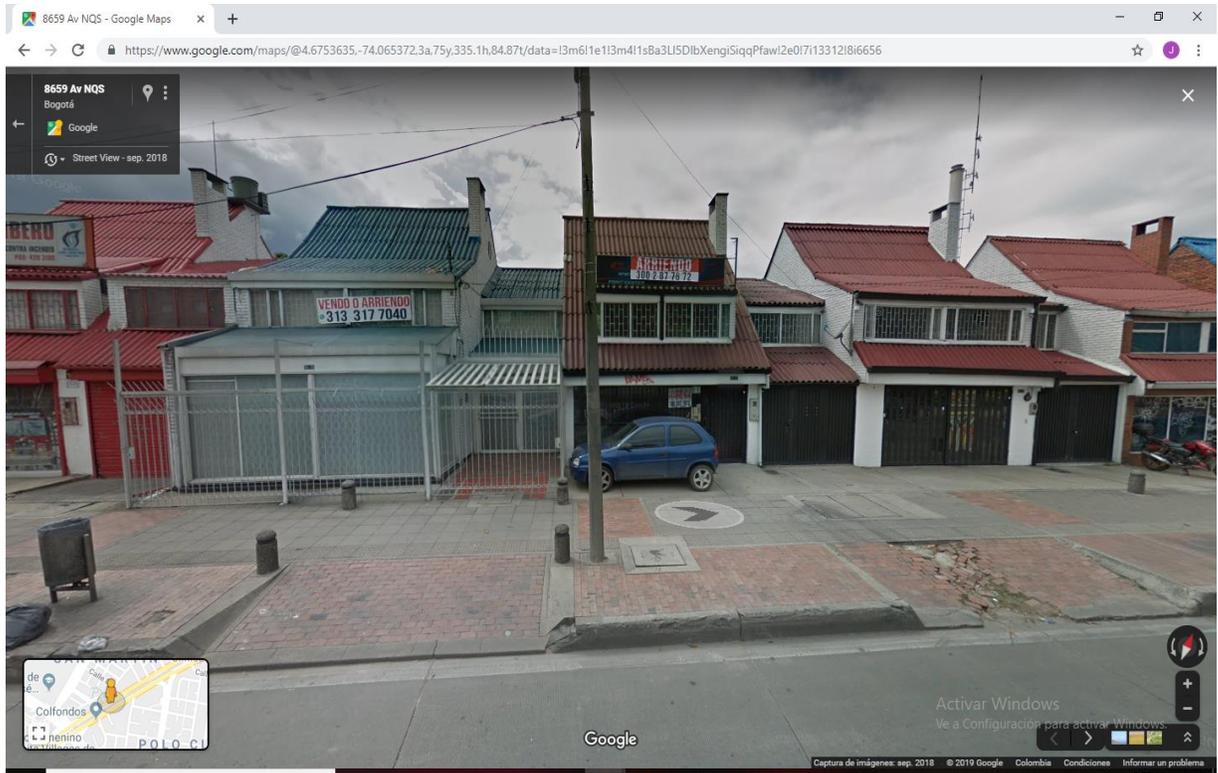


PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ



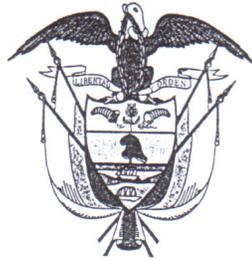
PREDIO: Carrera 29C N° 79 – 16/18.
BARRIO: SANTA SOFIA
LOCALIDAD: BARRIOS UNIDOS
pág. 25

PROCESO: 100011-31-03-032-2004-00200-00
DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
DEMANDADOS: DAVID RINCÓN VASQUEZ



PREDIO: Carrera 29C No 79 – 16/18.
BARRIO: SANTA SOFIA
LOCALIDAD: BARRIOS UNIDOS
pág. 26

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. 2.173.560 expedida en San José de Guixanda
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

Handwritten signature of the Rector in black ink.

Rector

Handwritten signature of the Decano in black ink.

Decano

Handwritten signature of the Sec. General in black ink.

Sec. General

Handwritten signature of the Secretario Académico in black ink.

Secretario Académico

República de Colombia
Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

Matricula Profesional No. 8.481

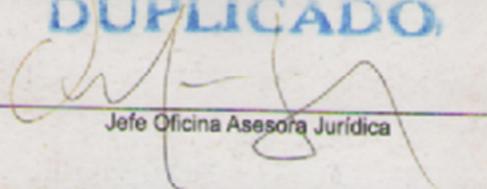
Nombre: JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA

C.C. No. 2.173.560 de: San José de Miranda

INGENIERO AGRONOMO PEDAGOGICA Y
TECNOLOGICA DE COLOMBIA

PROFESIÓN UNIVERSIDAD

DUPLICADO



Jefe Oficina Asesora Jurídica

"Esta matrícula faculta al titular para el ejercicio de su profesión,
de conformidad con lo dispuesto en la Ley 211 del 2 de Octubre de 1995.

0081 de Marzo 13 de 1986 Julio 29 de 2008
RESOLUCIÓN No. FECHA DE EXPEDICIÓN





PIN de Validación: b3f40abf



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 evaluador 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:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3f40abf



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3f40abf



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
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.



PIN DE VALIDACIÓN

b3f40abf

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: b3f40abf



<https://www.raa.org.co>



Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: aff20a8d



<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) LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19475321, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19475321.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 27 A #1F-47

Teléfono: 3158576733

Correo Electrónico: maldonado.luisalfredo3@gmail.com



PIN de Validación: aff20a8d



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A.

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) LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19475321.

El(la) señor(a) LUIS ALFREDO MALDONADO MAHECHA 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.



PIN DE VALIDACIÓN

aff20a8d

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal