

*Doctora
María Ángel Rincón Florido
Jueza Primera del Circuito
Soacha Cundinamarca*

REFERENCIA: Proceso de expropiación 2012- 188-0

Demandante: CORPORTACION AUTONOMA REGIONAL CAR

Demandado: INVERSIONES SAMUDIO CABRERA SA

Hans Montoya Castillo, identificado con la cedula de ciudadanía 3.177.463 de Soacha, Ingeniero Agrónomo de profesión con matrícula profesional 8985 de Min Agricultura, inscrito en el registro abierto Nacional de a valuadores DESDE EL 15 DE FEBRERO DE 2019 con el Numero AVAL-3177463, inscrito en la lista de auxiliares de la justicia desde hace siete años como perito, Domiciliado en la carrera 7° N° 54- A 35 apartamento 201 de la Ciudad de Bogotá, con teléfono móvil 3105687436 Declaro bajo la gravedad del juramento que no tengo ningún grado de afinidad con ninguno de los demandantes y que tampoco tengo interés alguno en los valores presentados, que no me encuentro incurso en las causales de exclusión de que trata el artículo 50 del CGP, que no he participado en procesos anteriores con ninguna de las partes ni de sus apoderados y que solamente me motiva el interés de cumplir la misión que me ha sido encomendada.

Que he participado en el Departamento de Cundinamarca como a valuator en los últimos 4 años en los municipios de Soacha y Chocontá y a partir de 2017 en la lista de Bogotá D.C. en procesos como los siguientes:

Juzgado segundo civil del Circuito Soacha Cundinamarca , Proceso de Deslinde y amojonamiento N° 00283-2005 de Víctor Aníbal Rivera Contra Florindo González Parraga.

*Juzgado segundo civil del Circuito Soacha Cundinamarca , Proceso ordinario de servidumbre N° 00210 -2008 de Empresa de energía eléctrica de Bogotá S.A. contra Materiales de Soacha S.A.
Juzgado segundo civil del Circuito Soacha Cundinamarca, Proceso de expropiación N° 00186-2012 Corporación autónoma Regional de Cundinamarca CAR contra Douglas Alexander Medina*

Juzgado primero civil del Circuito Soacha Cundinamarca, Proceso de pertenencia N° 0316-2014 Nubia Inés Barbosa Y Otros Contra Asociación Nazarena de Vivienda ASONAVI.

Juzgado primero civil del circuito Soacha Cundinamarca Proceso ordinario de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio 2015-042-1 Dora Isabel Patanchique y otros contra personas indeterminadas y Alcaldía de Soacha

Juzgado Civil del Circuito de Choconta Cundinamarca, Proceso de expropiación N° 0245-2007 INCO hoy ANI contra Narciso Zambrano.

Tribunal Superior del distrito judicial de Bogotá Sala Civil Proceso Ordinario No.2009- 00621-04 de FERMIN ANTONIO CASTRILLON Contra PROYECTOS AGRICOLAS DEL ARIARI S.A

1- INFORMACIÓN BÁSICA:

El expediente cuenta con suficiente información tanto del predio como de la porción objeto de la expropiación, con un avalúo del terreno, las construcciones y los anexos que se encuentran en firme y que fueron presentados por el perito NESTOR ANDRES VILLALOBOS.

2- DOCUMENTO DE SOLICITUD

Auto de fecha 20 de febrero de 2.020, en el que solicita resolver los cuestionamientos al dictamen pericial del Ingeniero Marco Tulio Escobar.

3- MARCO LEGAL DE REFERENCIA

El informe solicitado se rendirá de manera oral, al tenor de lo dispuesto por el código general del Proceso, y en el marco del decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC, tomando como base el auto de fecha 20 de febrero de 2020 para resolver los cuestionamientos realizados por el apoderado de la parte demandante en cuanto al dictamen presentado por el Ingeniero Marco Tulio Escobar.

El informe visible a folio 645 corregido por el perito NESTOR ANDRES VILLALOBOS el valor de la tierra junto con las construcciones y los arboles existentes era de \$1.041.244.211, discriminado de la siguiente manera:

VALOR DEL TERRENO.....\$824.833.171
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES...\$ 30.165.410
VALOR DE LOS ANEXOS.....\$186.245.630

El perito MARCO TULIO ESCOBAR en su informe visto en el folio 698 toma los mismos valores como base para su informe, con fecha 04 de Enero de 2012..

4- ACTUALIZACION DEL AVALUO

El avalúo del predio expropiado actualizado a 31 de Julio de 2.020 es de \$ 1.438.732.016. como lo muestra la tabla siguiente

PERIODO ESTIMADO DE 2012 A 30-06 -2020	04-01-	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR
01-01-2012 a 31-01-2012		0,73	\$1.041.244.211	1,0073	1048845294
01-02-2012 a 29-02-2012		0,61	\$1.048.845.294	1,0061	1055243250
01-03-2012 a 31-03-2012		0,12	\$1.055.243.250	1,0012	1056509542
01-04-2012 a 30-04-2012		0,14	\$1.056.509.542	1,0014	1057988655
01-05-2012 a 31-05-2012		0,30	\$1.057.988.655	1,003	1061162621
01-06-2012 a 30-06-2012		0,08	\$1.061.162.621	1,0008	1062011551
01-07-2012 a 31-07-2012		-0,02	\$1.062.011.551	0,9998	1061799149
01-08-2012 a 31-08-2012		0,04	\$1.061.799.149	1,0004	1062223869
01-09-2012 a 30-09-2012		0,29	\$1.062.223.869	1,0029	1065304318
01-10-2012 a 31-10-2012		0,16	\$1.065.304.318	1,0016	1067008805
01-11-2012 a 30-11-2012		-0,14	\$1.067.008.805	0,9986	1065514993
01-12-2012 a 31-12-2012		0,09	\$1.065.514.993	1,0009	1066473956
01-01-2013 a 31-01-2013		0,30	\$1.066.473.956	1,003	1069673378
01-02-2013 a 28 -02-2013		0,44	\$1.069.673.378	1,0044	1074379941
01-03-2013 a 31-03-2013		0,21	\$1.074.379.941	1,0021	1076636139
01-04-2013 a 30-04-2013		0,25	\$1.076.636.139	1,0025	1079327729
01-05-2013 a 31-05-2013		0,28	\$1.079.327.729	1,0028	1082349847
01-06-2013 a 30-06-2013		0,23	\$1.082.349.847	1,0023	1084839251
01-07-2013 a 31-07-2013		0,04	\$1.084.839.251	1,0004	1085273187

01-08-2013 a 31-08-2013	0,08	\$1.085.273.187	1,0008	1086141405
01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	\$1.086.141.405	1,0029	1089291216
01-10-2013 a 31-10-2013	-0,26	\$1.089.291.216	0,9974	1086459058
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	\$1.086.459.058	0,9978	1084068848
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$1.084.068.848	1,0026	1086887427
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$1.086.887.427	1,0049	1092213176
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	\$1.092.213.176	1,0063	1099094119
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$1.099.094.119	1,0039	1103380586
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$1.103.380.586	1,0046	1108456137
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$1.108.456.137	1,0048	1113776726
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$1.113.776.726	1,0009	1114779125
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$1.114.779.125	1,0015	1116451294
01-08-2014 a 31-08-2014	0,20	\$1.116.451.294	1,002	1118684196
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$1.118.684.196	1,0014	1120250354
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$1.120.250.354	1,0016	1122042755
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$1.122.042.755	1,0013	1123501410
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$1.123.501.410	1,0027	1126534864
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$1.126.534.864	1,0064	1133744687
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	\$1.133.744.687	1,015	1150750858
01-03-2015 a 31-03-2015	0,59	\$1.150.750.858	1,0059	1157540288
01-04-2015 a 30-04-2015	0,54	\$1.157.540.288	1,0054	1163791005
01-05-2015 a 31-05-2015	0,26	\$1.163.791.005	1,0026	1166816862
01-06-2015 a 30-06-2015	0,10	\$1.166.816.862	1,001	1167983679
01-07-2015 a 31-07-2015	0,19	\$1.167.983.679	1,0019	1170202848
01-08-2015 a 31-08-2015	0,48	\$1.170.202.848	1,0048	1175819821
01-09-2015 a 30-09-2015	0,72	\$1.175.819.821	1,0072	1184285724
01-10-2015 a 31-10-2015	0,68	\$1.184.285.724	1,0068	1192338867
01-11-2015 a 30-11-2015	0,60	\$1.192.338.867	1,0060	1199492900
01-12-2015 a 31-12-2015	0,62	\$1.199.492.900	1,0062	1206929756
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$1.206.929.756	1,0129	1222499150
01-02-2016 a 29-02-2016	1,28	\$1.222.499.150	1,0128	1238147139
01-03-2016 a 31-03-2016	0,94	\$1.238.147.139	1,0094	1249785722
01-04-2016 a 31-04-2016	0,50	\$1.249.785.722	1,0050	1256034651
01-05-2016 a 31-05-2016	0,51	\$1.256.034.651	1,0051	1262440428
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$1.262.440.428	1,0048	1268500142
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$1.268.500.142	1,0052	1275096342
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$1.275.096.342	0,9968	1271016034
01-09-2016 a 31-09-2016	-0,05	\$1.271.016.034	0,9995	1270380526
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$1.270.380.526	0,9994	1269618298
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	\$1.269.618.298	1,0011	1271014878
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$1.271.014.878	1,0042	1276353140
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	\$1.276.353.140	1,0102	1289371943
01-02-2017 a 28-02-2017	1,01	\$1.289.371.943	1,0101	1302394599
01-03-2017 a 01-03-2017	0,47	\$1.302.394.599	1,0047	1308515854
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$1.308.515.854	1,0047	1314665878
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$1.314.665.878	1,0023	1317689610
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$1.317.689.610	1,0011	1319139068

01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$1.319.139.068	0,9995	1318479499
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$1.318.479.499	1,0014	1320325370
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$1.320.325.370	1,0004	1320853500
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$1.320.853.500	1,0002	1321117671
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	\$1.321.117.671	1,0018	1323495683
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$1.323.495.683	1,0038	1328524966
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$1.328.524.966	1,0063	1336894674
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$1.336.894.674	1,0071	1346386626
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$1.346.386.626	1,0024	1349617954
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$1.349.617.954	1,0046	1355826196
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$1.355.826.196	1,0025	1359215762
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$1.359.215.762	1,0015	1361254585
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$1.361.254.585	0,9987	1359484954
01-08-2018 a 31-08-2018	0,12	\$1.359.484.954	1,0012	1361116336
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$1.361.116.336	1,0016	1363294123
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$1.363.294.123	1,0012	1364930076
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	\$1.364.930.076	1,0012	1366567992
01-12-2018 a 31-12-2018	0,30	\$1.366.567.992	1,0030	1370667696
01-01-2019 a 31-01-2019	0,60	\$1.370.667.696	1,0060	1378891702
01-02-2019 a 28-02-2019	0,57	\$1.378.891.702	1,0057	1386751384
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$1.386.751.384	1,0043	1392714415
01-04-2019 a 30-04-2019	0,50	\$1.392.714.415	1,0050	1399677987
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$1.399.677.987	1,0031	1404016989
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$1.404.016.989	1,0027	1407807835
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$1.407.807.835	1,0022	1410905012
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$1.410.905.012	1,0009	1412174827
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$1.412.174.827	1,0023	1415422829
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$1.415.422.829	1,0016	1417687505
01-11-2019 a 30-11-2019	0,10	\$1.417.687.505	1,0010	1419105193
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$1.419.105.193	1,0026	1422794867
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$1.422.794.867	1,0042	1428770605
01-02-2020 a 28-02-2020	0,67	\$1.428.770.605	1,0067	1438343368
01-03-2020 a 31-03-2020	0,57	\$1.438.343.368	1,0057	1446541925
01-04-2020 a 30-04-2020	0,16	\$1.446.541.925	1,0016	1448856392
01-05-2020 a 31-05-2020	-0,32	\$1.448.856.392	0,9968	1444220052
01-06-2020 a 30-06-2020	-0,38	\$1.444.220.052	0,9962	1438732016
01-07-2020 a 31-07-2020	0,00	\$1.438.732.016	1,000	\$1.438.732.016

5- LA INDEMNIZACION:

Corresponde a la reparación de los daños adicionales a la pérdida patrimonial causada como consecuencia de la expropiación de que es objeto, incluye el daño emergente y el lucro cesante.

El cálculo del valor del terreno y de las construcciones ha tenido en cuenta que el terreno objeto de la expropiación corresponden a áreas que para la fecha de la decisión de expropiar tenían limitaciones de uso por

estar dentro de la zona de preservación y manejo ambiental que según el POT del municipio de Soacha del año 2.000 amplia de 30 a 300 metros a cada lado de la ronda del río Bogotá.

No obstante esta condición no se considera que la actividad desarrollada sea contraria a la norma pues existe evidencia demostrable que antes de la aprobación del POT del año 2.000 ya se desarrollaban estas actividades ganaderas, agrícolas y forestales en el predio objeto de expropiación.

El río Bogotá como tal no se cuenta por el momento como una vía de comunicación fluvial que de acceso a los predios, sin embargo la franja expropiada se ha convertido en un espacio público en el que se ha construido una ciclo-ruta de gran interés para la comunidad pero que deja al terreno remanente sin acceso directo al río ya que forma una barrera que impide accesos con vehículo diferente a la bicicleta.

El paso de peatones afecta de manera significativa la seguridad, aumentando el riesgo de abigeato y convirtiendo en la práctica esta franja expropiada en una servidumbre de paso en la que para mantener la seguridad del predio remanente se deba invertir en vigilancia. No es posible construir nuevas barreras que aislen el terreno remanente de la inseguridad.

La mayor utilidad para los predios con rivera sobre el río Bogotá es la posibilidad de utilizar sus aguas para riego de cultivos y praderas, situación que se mantiene vigente con las compuertas construidas a cada uno de los predios, lo que permite seguir con la actividad que se venía desarrollando sin ninguna limitación.

No es claro como de una parte la CAR en asocio con el Municipio de Soacha establecen una zona de preservación y manejo ambiental (ZPMA) en el año 2.000 y es esta misma Corporación la que 8 años más tarde inicia obras en las márgenes del río, comprando a valores entre el 50 y el 70 % los terrenos que previamente les ha restringido su uso.

Los valores calculados por el perito del IGAC no obstante que el Artículo 58 de la constitución dice "Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social". Estas reclamaciones debieron hacerse oportunamente ante quien impuso la (ZPMA).

Los daños generados por fraccionamiento, entendiendo que el porcentaje de la expropiación es de 29.85%, hacen que algunas labores propias de las fincas como el ordeño, la vigilancia, la administración en la práctica se incrementen en este porcentaje, ya que no hay la costumbre en la región de tener empleados de tiempos parciales. Con esta franja exclusiva para ciclo ruta se afecta el frente sobre la vía fluvial que puede ser el río para este predio.

5.-1 DAÑO EMERGENTE.

Corresponde a los egresos o pérdidas ocasionados a causa de la expropiación y que para este caso se han tomado los siguientes:

- 1- *Notariado y registro. El valor que deberá pagar el expropiado en el momento en que transfiera el título a favor de la CAR y para el cual no se tomaran los valores considerados como indemnización sino exclusivamente el valor actualizado del terreno a septiembre de 2.019.*
- 2- *Impuesto predial. Corresponde a el porcentaje correspondiente a la franja expropiada por los años sucesivos en que el titular ha venido pagando, estos valores indexados a la fecha Noviembre de 2.019*
- 3- *Adecuación de las áreas remanentes. Dado que la CAR construyo una cerca de alambre de púas con 6 hilos y que finalmente acondiciono las válvulas de compuerta para la entrada del agua para riego, no se calcularan valores, ya que supone la autorización de los caudales que la finca requiera.*
- 4- *Los que se demuestren:*
 - Limitaciones al aprovechamiento del terreno. En este punto tendré que insistir en que la expropiación ha generado daños adicionales como*
 - a- *Disminución del área productiva en la actividad ganadera lo que disminuirá la rentabilidad posible al tener la misma mano de obra con el terreno completo que con el terreno segregado.*
 - b- *Aumento del personal de vigilancia al tener que controlar no solo en los días ordinarios sino en los fines de semana cuando hay más transeúntes por la franja expropiada.*
 - c- *Constitución en la práctica de una servidumbre de paso sobre la margen del río, situación que antes de la expropiación no se presentaba.*

- d- La imposibilidad de construir barrera que mitiguen los problemas de seguridad generados ya que POT para estas (ZPMA) lo prohíbe.
- e- El transporte fluvial no es lo más común en esta zona, pero la expectativa de atractivo turístico del río deja el predio sin frente sobre el río, ya que la zona expropiada lo deja sin conectividad.

5.1.1 LIQUIDACION DEL DAÑO EMERGENTE

5.1.1.1 Notariado y Registro: No se calcula el valor ya que la expropiación permite crear una nueva matrícula inmobiliaria en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos solo con la decisión del Juez.

5.1.1.2 Impuesto Predial:

Desde la fecha de entrega anticipada del predio ocurrida el 20 de Mayo de 2013 hasta la fecha los titulares han pagado el impuesto predial inicialmente en un solo globo para la cedula catastral 25754-0000000000-140029-0000000000 de Chucuavita del cual se ha expropiado equivale al 29.85% .

En el siguiente cuadro se resumen los pagos realizados y la actualización de esos dineros a Junio 30 de 2020.

AÑO	VALOR RECIBO IMPUESTO	VALOR A CARGO AREA EXPROPIADA 29.85%	SERIE DE EMPALME IPC Marzo cada año	FACTOR DE ACTUALIZACION. 104.97 de julio 2020/índice en marzo	VALOR ACTUALIZADO A 31 DE JULIO DE 2020
2013	\$7.375.000	\$1.345.323	78.79	1,3323	\$1.792.374
2014	\$8.707.400	\$2.599.159	80.77	1,2996	\$3.377.867
2015	\$11.480.100	\$3.426.810	84.45	1,2430	\$4.259.525
2016	\$11.824.350	\$3.529.568	91.18	1,1512	\$4.063.239
2017	\$12.895.200	\$3.849.217	95.46	1,0996	\$4.232.599
2018	\$ 12.936.600	\$3.861.575	98.45	1,0662	\$4.117.211
2019	\$ 13.224.500	\$3.947.513	101.62	1,0330	\$4.077.781
2020	\$13.724.100	\$4.096.644	105.53	0,9969	\$4.083.944

VALOR TOTAL IMPUESTO PREDIAL \$ 29.937.854

5.1.1.3 Adecuación de área remanente:

Como se explicó la cerca y las compuertas de ingreso del agua fueron construidas por la CAR por lo que no se liquidara indemnización en este punto.

5.1.1.4 Limitaciones al aprovechamiento del terreno.

No fue posible demostrar que la explotación como tal incurrió en mayores costos de producción y vigilancia con motivo de la expropiación ya que la porción del predio expropiado hace parte de una explotación en la que se incluyen varios predios, todos dedicados a la ganadería de leche de tal manera que la disminución importante de 29.85% en un plazo de unos seis meses es factible reacondicionar el esquema productivo, con funciones a los empleados en los demás predios.

5.2 INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE

Valor porción del impuesto predial pagado	\$ 29.937.864
Indemnización por limitación al aprovechamiento del terreno	\$ 0
Valor del avalúo del predio a Julio 31 de 2020	\$1.438.732.016
TOTAL	\$1.468.669.980

6.0 LUCRO CESANTE

Corresponde a los dineros dejados de recibir como consecuencia de la expropiación, en el negocio de la ganadería que se desarrolla en este predio. Al no ser aportados documentos que permitan este cálculo, se puede calcular la indemnización con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega anticipada y la fecha de entrega de la indemnización.

En este caso se actualizara el avalúo a la fecha de entrega anticipada del predio expropiado, ocurrida el veinte de mayo de 2.013. Como muestran los cuadros N° 1 es de \$1.082.349.847

PERIODO ESTIMADO DE 04-01-2012 A 20-05 -2013	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR
01-01-2012 a 31-01-2012	0,73	\$1.041.244.211	1,0073	1048845294
01-02-2012 a 29-02-2012	0,61	\$1.048.845.294	1,0061	1055243250
01-03-2012 a 31-03-2012	0,12	\$1.055.243.250	1,0012	1056509542
01-04-2012 a 30-04-2012	0,14	\$1.056.509.542	1,0014	1057988655
01-05-2012 a 31-05-2012	0,30	\$1.057.988.655	1,003	1061162621
01-06-2012 a 30-06-2012	0,08	\$1.061.162.621	1,0008	1062011551
01-07-2012 a 31-07-2012	-0,02	\$1.062.011.551	0,9998	1061799149
01-08-2012 a 31-08-2012	0,04	\$1.061.799.149	1,0004	1062223869
01-09-2012 a 30-09-2012	0,29	\$1.062.223.869	1,0029	1065304318
01-10-2012 a 31-10-2012	0,16	\$1.065.304.318	1,0016	1067008805
01-11-2012 a 30-11-2012	-0,14	\$1.067.008.805	0,9986	1065514993
01-12-2012 a 31-12-2012	0,09	\$1.065.514.993	1,0009	1066473956
01-01-2013 a 31-01-2013	0,30	\$1.066.473.956	1,003	1069673378
01-02-2013 a 28 -02-2013	0,44	\$1.069.673.378	1,0044	1074379941
01-03-2013 a 31-03-2013	0,21	\$1.074.379.941	1,0021	1076636139
01-04-2013 a 30-04-2013	0,25	\$1.076.636.139	1,0025	1079327729
01-05-2013 a 20-05-2013	0,19	\$1.079.327.729	1,0028	1082349847

No fue posible demostrar que efectivamente el deposito realizado con el fin de permitir la entrega anticipada del predio por valor de \$350.020.740 realizado el 11 de septiembre de 2.012, hubiese entrado a la cuenta de la expropiada por lo que los intereses se calcularan para el monto total del avalúo a la fecha citada de entrega anticipada a una tasa del 6% anual que corresponde a una tasa mensual del 0.5%, por un periodo de 7 años y fracción en total 86.33 meses

PERIODO ESTIMADO DE 20-05-2013 A 30-06 -2020	TASA EFECTIVA 6% ANUAL	VALOR INICIAL (\$)	INTERESES causados
20-05-2013 a 31-05-2013	0,16%	\$1.082.349.847	\$1.755.932
01-06-2013 a 30-06-2013	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-07-2013 a 31-07-2013	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-08-2013 a 31-08-2013	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749

01-09-2013 a 30-09-2013	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-10-2013 a31-10-2013	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-11-2013 a 30-11-2013	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-12-2013 a 31-12-2013	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-01-2014 a 31-01-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-02-2014 a 28-02-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-03-2014 a 31-03-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-04-2014 a 30-04-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-05-2014 a 31-05-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-06-2014 a 30-06-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-07-2014 a 31-07-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-08-2014 a 31-08-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-09-2014 a 30-09-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-10-2014 a 31-10-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-11-2014 a 30-11-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-12-2014 a 31-12-2014	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-01-2015 a 31-01-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-02-2015 a 28-02-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-03-2015 a 31-03-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-04-2015 a 30-04-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-05-2015 a 31-05-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-06-2015 a 30-06-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-07-2015 a 31-07-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-08-2015 a 31-08-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-09-2015 a 30-09-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-10-2015 a 31-10-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-11-2015 a 30-11-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-12-2015 a 31-12-2015	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-01-2016 a 31-01-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-02-2016 a 29-02-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-03-2016 a 31-03-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-04-2016 a 31-04-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-05-2016 a 31-05-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-06-2016 a 30-06-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-07-2016 a 31-07-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-08-2016 a 31-08-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-09-2016 a 31-09-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-10-2016 a 31-10-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-11-2016 a 30-11-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-12-2016 a 31-12-2016	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-01-2017 a 31-01-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-02-2017 a 28-02-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-03-2017 a 01-03-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-04-2017 a 30-04-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-05-2017 a 31-05-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-06-2017 a3 -30-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-07-2017 a 31-07-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749

01-08-2017 a 31-08-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-09-2017 a 30-09-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-10-2017 a 31-10-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-11-2017 a 30-11-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-12-2017 a 31-12-2017	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-01-2018 a 31-01-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-02-2018 a 28-02-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-03-2018 a 31-03-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-04-2018 a 30-04-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-05-2018 a 31-05-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-06-2018 a 30-06-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-07-2018 a 31-07-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-08-2018 a 31-08-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-09-2018 a 30-09-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-10-2018 a 31-10-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-11-2018 a 30-11-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-12-2018 a 31-12-2018	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-01-2019 a 31-01-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-02-2019 a 28-02-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-03-2019 a 31-03-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-04-2019 a 30-04-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-05-2019 a 31-05-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-06-2019 a 30-06-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-07-2019 a 31-07-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-08-2019 a 31-08-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-09-2019 a 30-09-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-10-2019 a 31-10-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-11-2019 a 30-11-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-12-2019 a 31-12-2019	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-01-2020 a 31-01-2020	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-02-2020 a 28-02-2020	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-03-2020 a 31-03-2020	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-04-2020 a 30-04-2020	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-05-2020 a 31-05-2020	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-06-2020 a 30-06-2020	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
01-07-2020 a 31-07-2020	0,50%	\$1.082.349.847	\$5.411.749
TOTAL INTERESES			\$467.166.366

7.0 CALCULO DE LA INDEMNIZACION

<i>Daño emergente</i>	\$1.468.669.880
<i>Lucro Cesante</i>	\$ 467.166.366
TOTAL DAÑO EMERGENTE MAS LUCRO CESANTE	\$1.935.836.246

SON MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS.

A este valor se le descontara el depósito judicial realizado por valor de \$350.020.740 realizado por la Car con fecha 11 de Septiembre de 2012.

8.0 Comentarios al dictamen pericial del Ingeniero Marco Tulio Escobar:

Acorde con los cálculos realizados en el presente informe no existe diferencia significativa con los valores presentados por el perito marco tulio Escobar, ya que se parte de los mismos valores de referencia y solamente por causa de la actualización hasta 31 de julio de 2.020 los valores se incrementan.

Hay un error al hacer la cuenta de los meses por los que calcula el lucro cesante entre el 20 de mayo de 2011 hasta el 31 de octubre de 2019 que le da 65.33 meses, periodo en el cual realmente hay 101.33 meses.

Teniendo en cuenta que la fecha realmente es 20 de mayo de 2.013 el periodo a calcular hasta 31 de julio de 2019 es de 77.33 meses.

A 31 de julio de 2.020 han pasado 9 meses adicionales por lo que se calculan 86.33 meses.

Hay suficientes argumentos jurídicos que no son de la incumbencia del perito discutir, pero la sentencia del Tribunal en su punto 4 ordena el avalúo del bien materia de la expropiación y separadamente la indemnización a favor de la parte demandada.

Esto significa que el avalúo ya aprobado sería la base para los cálculos, teniendo en cuenta que la actualización como tal de los valores del avalúo no expresan ninguna rentabilidad sino que es transportar este valor a lo que esa misma cantidad equivale a pesos de hoy.

Este informe toma como base el avalúo presentado, lo cual significa que para efectos prácticos es como si \$ 1.048.845.294 del 04 de enero de 2.012 son equivalentes a los \$1.438.732.016 de 31 de julio de 2.020.

La oferta de compra no especifica plazo alguno para el pago como bien había podido plantear, por lo que se asume que es una compra de contado en esa fecha y que se posterga a la fecha de entrega anticipada ocurrida el 20 de mayo de 2.013.

Entiendo que los valores consignados como depósito judicial son una garantía del pago y que son parte del procedimiento para autorizar la entrega anticipada del bien expropiado.

Ya en el tema de la vigencia del avalúo por un año, la resolución 620 del 2.008 del IGAC justamente le da esa vigencia. Lo que no es cierto es que ese hecho altere el resultado final de las actualizaciones del IPC porque bien podría actualizar año a año a 4 de Enero, resultando 8 años y fracción, o ajustarlo mes a mes como se realizó en este informe, incluyendo las fracciones de mes en algunos casos.

En relación con el lucro cesante, efectivamente la norma citada planteaba el cálculo del lucro cesante por un periodo hasta de seis meses; *es importante precisar que la sentencia C-750-15 La Corte Suprema de justicia declaro inexecutable el apartado hasta por 6 meses del artículo 399 de la ley 1564 de 2012.*

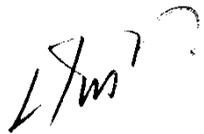
No obstante no ha sido posible calcular lucro cesante como producto de la actividad de ganadería que se desarrollaba y de sigue realizando en la actualidad porque la información contable de la empresa no permite calcular las utilidades dejadas de recibir en ese negocio, que ha sido desarrollado con anterioridad a la promulgación de POT que limita las actividades permitidas en esa Zona de Preservación Ambiental del río

La misma norma autoriza el cálculo del lucro cesante con base en el avalúo de los predios, cuando no ha sido posible calcular la rentabilidad de la actividad productiva que se desarrolla, y que para este caso entendiendo que desde el momento de la entrega se genera una deuda por parte del estado en este caso representado por la CAR que según el artículo 1617 del código civil es del 6% anual

En relación con el impuesto predial se tomó el valor de la factura pagada por los propietarios del predio remanente, factura que incluye la totalidad del terreno al no haberse realizado el desenglobe de la franja expropiada equivalente al 29.85%. Al valor pagado cada año se le calculo ese porcentaje que deberían pagar los nuevos propietarios, para todos los años desde 2014, haciendo la actualización con el IPC para cada pago a partir de marzo de cada año cuando habitualmente se hacen los pagos oportunos y hasta julio de 2.020; para el año 2013 solo se tomó la fracción entre el 20 de mayo y el final del año que arroja un valor de \$1.345.323 equivalente al 18.24% del valor pagado.

De esta manera concluyo el informe solicitado, quedando atento a las adiciones o aclaraciones que sean pertinentes y a sustentarlo en la audiencia que para tal efecto se programe, solicitando comedidamente que una vez en firme se me fijen los honorarios definitivos.

Atentamente,



HANS MONTOYA CASTILLO

Perito A valuator

Anexos:

- certificado de tradición reciente
- Álbum fotográfico
- recibo de pago de impuesto predial 2.020 los demás años están en el expediente
- Tabla series de precios IPC

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme
2003 - 2020

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	

Base Diciembre de 2018 = 100,00

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 5 de agosto de 2020

MUNICIPIO DE SOACHA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA DE COBRO N°
7421595

CEDULA CATASTRAL 00-00-00-00-0014-0029-0-00-00-0000		PERIODO FACTURADO 2020-2020		USUARIO 40931	EXPEDICION 14-02-2020
NOMBRE O RAZON SOCIAL JORGE SAMUDIO MALLARINO					
DIRECCION DEL PREDIO CHUCUAVITA		DIRECCION DE COBRO CHUCUAVITA		COD. POSTAL 250057	NIT O CEDULA 40931
DESTINO ECONOMICO D-AGROPECUARIO	AVALUO \$1,524,943,000	AREA TERR. 456338 M2	AREA CONST. 76 M2	TARIFA .01	MATRICULA INMOBILIARIA

DETALLE DE LA LIQUIDACION

CONCEPTOS	VIGENCIA	AVALUO	TARIFA	VENCE: 29-febrero-2020			
				CAPITAL		INTERES	
Predial Unificado	2020	1,524,943,000	0.01	15,249,000	0	0	0
Descuento	2020	0	0	- 1,524,900	0	0	0
TOTALES				\$13,724,100		0	

PAGUE UNICAMENTE EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS: BANCO DE OCCIDENTE, DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA, BANCO DE BOGOTA, BANCO POPULAR, CAJA SOCIAL, COLPATRONS, BANCO AVICOLA.

¿Desea realizar el aporte voluntario del 10% al desarrollo del municipio de Soacha? SI NO \$1.524.900

Proyecto 1 Implementar los procesos de formación de las Instituciones Educativas Oficiales.



FOTOGRAFIA 1 VISTA GENERAL AREA EXPROPIADA



FOTOGRAFIA 2 VISTA FRANJA ENTRE PREDIO REMANENTE Y CICLO RUTA CONSTRUIDA



FOTOGRAFIA 3 ESTACION DE BOMBEO DE AGUA SOBRANTE DE LA FINCA



FOTOGRAFIA 4POTREROS DE AREA REMANENTE



FOTOGRAFIA 5 AREA HABILITADA COMO CARRETEABLE AL LADO DE CICLO RUTA



FOTOGRAFIA 6 CANAL DE ACOMETIDA DE AGUA CONSTRUIDO POR LA CAR



FOTOGRAFIA 7COMPUERTA QUE PERMITE ENTRADA DE AGUA DEL RIO



FOTOGRAFIA 8 TUBO POR DONDE SE ELIMINA EL AGUA SOBRANTE EN PREDIO REMANENTE