



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Circuito de Funza - Cundinamarca
secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co

Avenida 11 N° 15-63
Tel: (1) 8258267

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

EXPROPIACIÓN - 2011-00544-00

DEMANDANTE: CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA - CAR

DEMANDADO: MARÍA CELINA SANCHEZ DE PINILLA

Verificado el cartulario procesal, el Juzgado dispone:

1. Del dictamen rendido por los auxiliares JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA y GILBERTO PINTO NORATO visible a folios 408 a 435 del expediente, se corre traslado a las partes por el término de tres (3) días para los fines contemplados en el núm. 1 del art. 238 del C.P.C.
2. ACEPTAR la renuncia presentada por el abogado MAURICIO ANTONIO TORRES GUARNIZO al poder conferido por la COPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA en los términos del art. 76 del C.G.P.
3. Reconózcase y téngase al abogado MAURICIO MORALES GOMEZ como apoderado judicial sustituto de la demandada MARIA CELINA SANCHEZ PINILLA en los términos y para los fines conferidos en el memorial visible a folio 438.

NOTIFIQUESE (1)

La juez,

MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE

PROYECTÓ CMR

Funza., Octubre de 2019

JUZG. CIVIL CTO FUNZA

307
408

Doctora
MONICA CRISTINA SOTELO DUQUE

Juez
Juzgado Civil del Circuito de Funza - Cundinamarca
La Ciudad

02179 '19-OCT-31 10:11

Referencia: Proceso Expropiación No. 2011-00544-00

De: Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR
Contra: María Celina Sánchez de Pinilla


Respetada Doctora Monica Cristina

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

De antemano nos permitimos respetuosamente solicitar nos sean asignados gastos de pericia los que por omisión a la fecha de la posesión olvidamos solicitarlos, los cuales los estimamos en la suma de ochocientos mil pesos (\$ 800.000) para cada uno de nosotros.

Se hace entrega del informe de expropiación en 27 folios.

Atentamente,



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



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

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 2011 – 00544-00
DEMANDANTE: CORP. AUTONOMA REGIONAL DE C/CA CAR
DEMANDADA: MARIA CECILIA SÁNCHEZ DE PINILLA

340
409.

AVALÚO INDEMNIZATORIO DE EXPROPIACIÓN

**PREDIO: LA MARA (CAR C-031)
VEREDA: LA FLORIDA
MUNICIPIO: FUNZA
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA**

SOLICITADO POR:

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA
PROCESO EXPROPIACIÓN: 2011-00544-00**

Octubre de 2019

394
46

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Doctor Néstor Fabio Torres Beltrán, secretario Juzgado Civil del Circuito de Funza, dentro del proceso de expropiación N° 2011-00544-00 que adelanta la CAR contra María Cecilia Sánchez de Pinilla.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Franja parcial de un predio explotado en pastos y construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Funza
- 1.6. **VEREDA:** La Florida
- 1.7. **BARRIO O CORREGIMIENTO:** Área rural.
- 1.8. **NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO MAYOR EXTENSIÓN:** La Mara. Franja identificada como franja CAR C-031.
- 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.

400
411

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.

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

- 1.10 **PLANCHA IGAC:** Plancha 246-II-A2, 246-II-A4, a escala 1:10.000.
- 1.11 **DESTINACIÓN ACTUAL:** Agrícola representado en actividades ganaderas.
- 1.12 **FECHA DE ENTREGA DEL DICTAMEN:** Octubre de 2019.

2 INFORMACIÓN CATASTRAL

No Predial: 25286-00-00-0-00-00-0006-0177-000-00-00-000

Dirección: La Mara

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (Haa)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
2010	8,38,40	U. Climática:Frio Seco Pendiente: 0-3% D. Aguas: Suficientes Vías: Buenas Uso actual:Agrop. y pastos mejorados	14, 18	24,1713	495,0	\$ 5.073.952.000

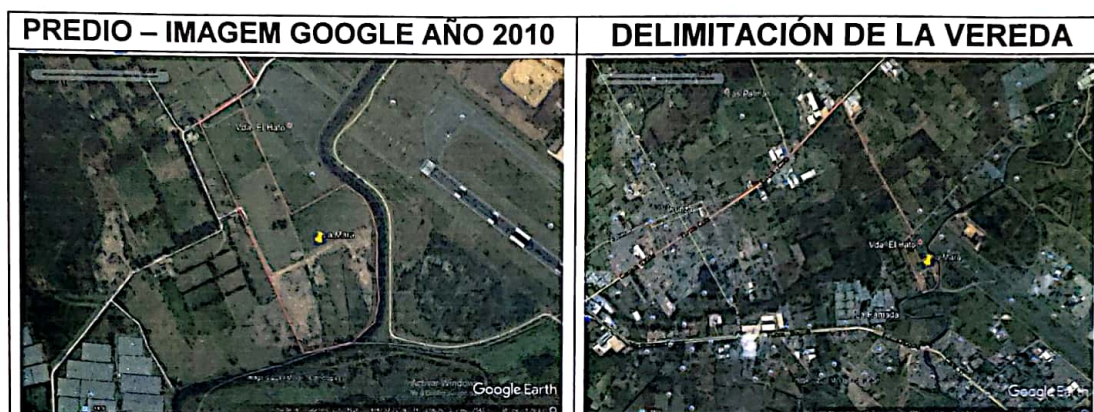
413

4.4 OBSERVACIONES JURIDICAS: Oferta de compra Oficio N° 4389 de fecha 09/12/2010, área de 36.743,86 m² equivalente al 15,20% (Medida Cautelar).

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

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

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



Por el Norte: Vía Funza a Siberia - Cota

Por el Oriente: Con el cauce del río Bogotá y Aeropuerto El Dorado

Por el Sur: Con la vereda El Hato

Por el Occidente: Con la vía Siberia – Bogotá (Autopista Medellín).

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

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

403
414

- 5.4 NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de medianos latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto, en predios ganaderos principalmente.
- 5.5 COMERCIALIZACIÓN:** Por la ventaja de la cercanía a la ciudad capital y al casco urbano del municipio la comercialización de los productos se hace en estos centros urbanos. Se cuenta con la ventaja de acceder a la zona de Corabastos, central de la ciudad en la que se comercializa gran cantidad de alimentos.
- 5.6 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Desde el casco urbano se transitan por vías pavimentadas, destacándose la vía Funza – Siberia.
- 5.7 SERVICIOS COMUNALES:** Por la cercanía al casco urbano el servicio educativo es prestado por la instituciones tanto públicas y privadas. El servicio de salud es prestado por el Centro de Salud.
- 5.8 SERVICIOS PÚBLICOS:** La zona cuenta con los servicios de red eléctrica, acueducto veredal y demás servicios, dada la cercanía al área urbana de Funza.
- 5.9 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** El municipio en general no presenta problemas de seguridad por la evidente presencia de grupos armados al margen de la ley, que impidan la ocupación de los predios rurales.
- 5.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La perspectiva de valorización en la zona tienen que ver con la ventaja de contar con mas cercanía a la zona urbana por el crecimiento de esta (especialmente por el occidente de Bogotá), permitiendo un mejor acceso a los servicios de las áreas urbanas.

6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA A LA FECHA DE OFERTA DE COMPRA

Revisado el Decreto N° 0140 del 13 de septiembre de 2.000 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Funza” para el predio y la franja objeto de expropiación, para la fecha de la oferta de compra que corresponde al 14 de diciembre de 2010, según anotación N° 10 del folio de matrícula inmobiliaria se tiene:

Artículo 16 DEL SUELO RURAL

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

4/10

Artículo 17 SUELO DE PROTECCIÓN

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

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

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

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

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

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

Activar Window

El Cauce del Río Bogotá está constituido así:

- Por la franja de terreno limitada por la canalización que de dicha corriente se realizó, con ocasión de la construcción de la pista del Aeropuerto de El Dorado, en la zona en que el Río fue canalizado; y
- En la Zona no canalizada, por las franjas de terreno de uso público que fije la CAR, o la Entidad que ella señale, que ocupan las aguas del río al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias.

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

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

407
46

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

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

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

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

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

Para las chucuas y humedales se establece una ronda hídrica de **protección y amortiguación** 30 metros de ancho, ubicada a lado y lado de del cauce natural del cuerpo de agua.

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

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

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

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

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

4106
417

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 2011 – 00544-00
 DEMANDANTE: CORP. AUTONOMA REGIONAL DE C/CA CAR
 DEMANDADA: MARIA CECILIA SÁNCHEZ DE PINILLA

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

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

1 NORMAS DE MANEJO

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

2 USOS DEL SUELO:

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

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

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

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

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

7 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

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

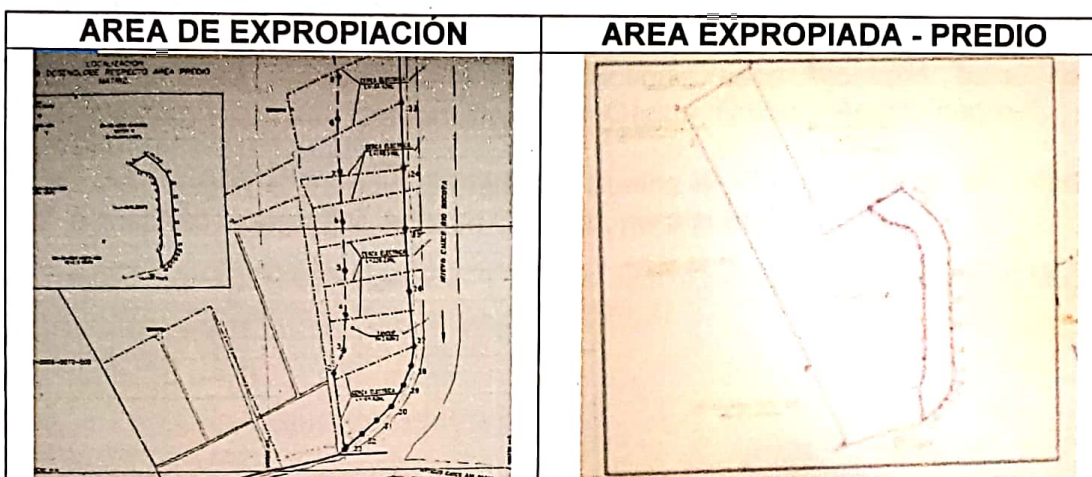
7.1.2 ÁREAS: El área requerida por parte de la CAR se discrimina así:

ITEM	ÁREA (Ha/m ²)
Área Total del Predio	4 Has 6.462 m ²
Área Total Requerida	36.734,86

4182

ITEM	ÁREA (Ha/m ²)
Área Ronda Hidráulica (Ronda de Protección)	36.734,86
Área Total Requerida (Avaluada)	36.734,86

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



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

Norte: En longitud 90,15 metros, con predio N° catastral 00-00-0006-0179-000

Oriente: En longitud 487,88 metros, con el cauce del río Bogotá.

Sur: En longitud 134,37 metros, con el cauce del río Bogotá.

Occidente: En longitud 579,29 metros, con parte restante del predio mayor extensión.

Fuente: Ficha predial elaborada por la CAR.

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

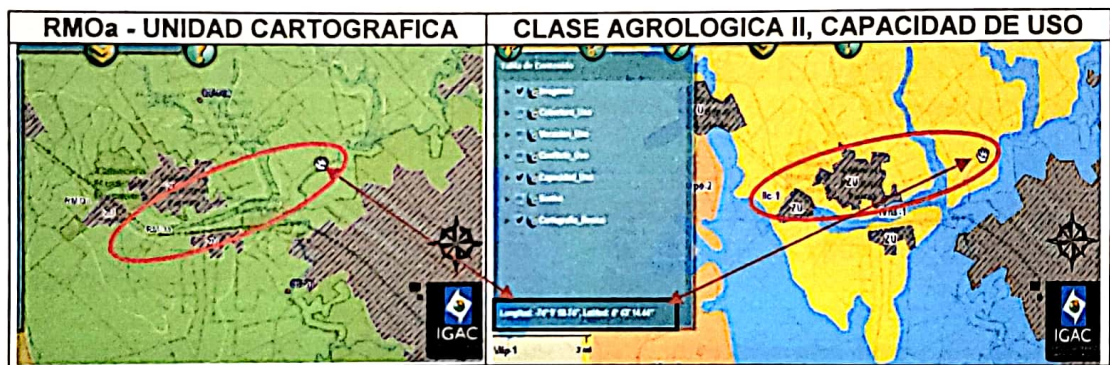
7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El área a adquirir hace parte de uno de mayor extensión y corresponde a la franja de terreno anexa al cauce del río Bogotá, que en algunos casos puede ser más amplia cuando se tienen terrenos aledaños a los meandros del río. El área requerida se ubica en el lindero con el río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

4198

7.1.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- ALTURA:** 2.550 m.s.n.m.
- TEMPERATURA:** 14 grados centígrados
- PRECIPITACIÓN:** 1.200 m.m.
- PISO TÉRMICO:** Frío
- FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:** Presencia de heladas
- DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:** Meses de abril y en octubre
- NÚMERO DE COSECHAS:** Dos a tres cosechas por año
- VEGETACIÓN NATURAL:** Pastos mejorados
- ZONAS DE VIDA:** Holdridge bs MB. Bosque seco montano bajo, con especies como Arrayán, Cordoncillo, Aliso, Gaque, Chilco y Acacio negro.

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



Clase Agrológica II, Subclase Ilc-1,

Subclase II c-1

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

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

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

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

4209

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

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

- 7.1.8 RECURSOS HÍDRICOS:** El predio se abastece de agua a partir del bombeo mecánico que se hace del río Bogotá, el cual surte a los vallados o canales que se han construido para drenar el terreno. El riego se emplea para las labores de agricultura principalmente.
- 7.1.9 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio dista 2,5 kilómetros de la vía central Funza – Siberia y además se accede al aeropuerto internacional El Dorado por la parte occidental.
- 7.1.10 VÍAS INTERNAS:** El inmueble no cuenta con vías internas tipo carretables en regular estado de conservación, que tienen como propósito permitir el acceso a las diferentes partes del predio.
- 7.1.11 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** Las cercas corresponden a dos tipos, ya sea con alambre de púas, en dos o tres hilos, mientras que la eléctrica por lo regular solo cuenta con un hilo de alambre dulce. Estas cercas tienen la función de servir de lindero o para separar los potreros de cada finca.
- 7.1.12 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** El área requerida para compra corresponde a terrenos destinados a pastos en la mayoría de los casos, y en algunos bienes se destinan a cultivos transitorios, los cuales pueden ser mecanizados preferiblemente en épocas sin lluvias.
- 7.1.13 FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta una forma irregular, la cual no afecta negativamente la explotación.
- 7.1.14 REDES DE SERVICIOS:** El predio cuenta con energía eléctrica y demás redes de servicios públicos del municipio de Funza.

HTO
me

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

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

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Correspondiente a suelos clase agrológica IV, con 49 puntos de valor potencial, pendiente inferior al promedio del 3%. En esta unidad encontramos pastos kikuyo, norma de uso Ronda Hidráulica (Zona de Protección – manejo ambiental), área de 36.734,86 m², equivalente a 3,673486 hectáreas.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

En el área requerida no se encuentran construcciones.

7.2.1 ANEXOS:

Se reportan los anexos descritos en el avalúo de la oferta y que igualmente se reportan en el presente avalúo indemnizatorio.

8 MÉTODO DE AVALÚO

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

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

9 ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

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

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
TERRENO				
TERRENO (FRANJA AFECTATA)	3.673486	Ha	160.000.000,00	\$ 587.757.760
SUBTOTAL VALOR DEL TERRENO				\$ 587.757.760
TANQUE. MUROS EN LADRILLO PAÑETADO	3,60	m3	114.900,00	\$ 413.640
CERCA ELECTRICA: POSTES MADERA A UN HILO ALAMBRE DULCE	842,54	ml	1.600,00	\$ 1.348.064
CERCA EN MADERA CON POSTES DE MADERA A 4 HILOS DE LAMBRE DE PUAS	88,51	ml	5.800,00	\$ 513.358
EUCALIPTOS	2.456	m3	\$21.000	51.576
SUBTOTAL ANEXOS Y PLANTAS (EUCALIPTOS)				2.326.638
AVALUO TOTAL				590.084.398

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

10 CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

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

11.2 VALORES ADOPTADO AL 09/12/2010 (FECHA OFERTA DE COMPRA)

Tomando como referencia la información y los valores adoptados en el avalúo del antecedente se concluye que el valor más probable para suelos con norma de uso Protección es el reportado en el antecedente antes citado; sin embargo, considerando el tiempo transcurrido entre la fecha de realización del avalúo 8 de febrero de 2010 y la fecha de la oferta según lo observado en la anotación N° 9 del folio de matrícula inmobiliaria, esta se realizó mediante oficio N° 004389 del 09 de diciembre de 2010; por tal razón se procede a realizar actualización aplicando el IPC (Índice de Precios al Consumidor) para el período antes determinado, así:

PERIODO ESTIMADO DEL 08-02-2010 A 09-12-2010	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
09-02-2010 a 28-02-2010	0,59	\$ 160.000.000	1,0059	\$ 160.944.000
01-03-2010 a 31-03-2010	0,25	\$ 160.944.000	1,0025	\$ 161.346.360
01-04-2009 a 30-04-2010	0,46	\$ 161.346.360	1,0046	\$ 162.088.553
01-05-2010 a 31-05-2010	0,1	\$ 162.088.553	1,001	\$ 162.250.642
01-06-2010 a 30-06-2010	0,11	\$ 162.250.642	1,0011	\$ 162.429.118
01-07-2010 a 31-07-2010	-0,04	\$ 162.429.118	0,9996	\$ 162.364.146
01-08-2010 a 31-08-2010	0,11	\$ 162.364.146	1,0011	\$ 162.542.746
01-09-2010 a 30-09-2010	-0,14	\$ 162.542.746	0,9986	\$ 162.315.187
01-10-2010 a 31-10-2010	-0,09	\$ 162.315.187	0,9991	\$ 162.169.103
01-11-2010 a 30-11-2010	0,19	\$ 162.169.103	1,0019	\$ 162.477.224
01-12-2010 a 09-12-2010	0,19	\$ 162.477.224	1,0019	\$ 162.785.931
VALOR ACTUALIZADO TERRENO A LA OFERTA DE COMPRA (9 DICIEMBRE 2010)				\$ 162.786.000

Nota: El valor de los anexos y (arboles) se deja el mismo.

Ítem	Unidad	Valor unitario (\$)
Terreno (U.F.1) (Z.P.M.A.)	Ha.	\$ 162.786.000
ANEXOS Y OTROS ELEMENTOS	Global	\$ 2.326.638

12 RESULTADO DEL AVALÚO AL 09/12/2010 (FECHA OFERTA DE COMPRA)

Item	Cantidad	Un	Valor Unitario	Total Avalúo
Terreno: Área Zonas Ronda hidrica y Preservación y Manejo Ambiental	3,673486	Ha	162.786.000	597.992.092
Anexos y otros elementos	Var	Var	Global	2.326.638
Total Avalúo				600.318.730

Son: SEISCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS M/CTE.

Nota: El día 15 de junio de 2011, se realizó por parte de la entidad demandante un Deposito Judicial por valor de \$ 290.161.680, equivalente al 50% del valor del avalúo que sirvió de base para la oferta de compra.

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

13.1 DAÑO EMERGENTE.

Teniendo en cuenta que el valor calculado para el inmueble corresponde para la fecha en que se hace la oferta de compra la cual es 9 de diciembre de 2010, actualizaremos el dinero por el IPC dado por el DANE a partir de esa fecha sin aplicar ningún descuento, por cuanto no se evidenció en el expediente que existan soportes de de pagos realizados mediante el DEPOSITO JUDICIAL.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, inicialmente se procede a realizar la actualización del valor de valor obtenido como avalúo a la fecha de la Oferta de Compra (el 9 de diciembre de 2010) hasta el 15 de junio de 2011, fecha de cobro del Título del Depósito Judicial con valor de \$ 290.161.680, por parte del señor Carlos Germán Martínez, abogado de la parte demandada. La cifra anteriormente anotada se resta del actualizado a esta fecha según se muestra en la siguiente tabla, así:

PERIODO ESTIMADO DEL 10-12-2010 Al 15-06 -2011	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
10-12-2010 a 31-12-2010	0,46	\$ 600.318.730	1,0046	\$ 603.080.196
01-01-2011 a 31-01-2011	0,91	\$ 603.080.196	1,0091	\$ 608.568.226
01-02-2011 a 28-02-2011	0,6	\$ 608.568.226	1,006	\$ 612.219.635
01-03-2011 a 31-03-2011	0,27	\$ 612.219.635	1,0027	\$ 613.872.628
01-04-2011 a 30-04-2011	0,12	\$ 613.872.628	1,0012	\$ 614.609.275
01-05-2011 a 31-05-2011	0,28	\$ 614.609.275	1,0028	\$ 616.330.181
01-06-2011 a 15-06-2011	0,16	\$ 616.330.181	1,0016	\$ 617.316.310
VALOR ACTUALIZADO DAÑO EMERGENTE AL 15 DE JUNIO DE 2011				\$ 617.316.310

414
225

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 2011 – 00544-00
 DEMANDANTE: CORP. AUTONOMA REGIONAL DE C/CA CAR
 DEMANDADA: MARIA CECILIA SÁNCHEZ DE PINILLA

Al valor anteriormente actualizado se resta el valor cobrado del Titulo Deposito Judicial (DJO4) por valor de \$ \$ 290.161.680, Obteniendo así el nuevo saldo vigente por cancelar a partir del 16 de junio de 2011.

$$(\$ 617.316.310 - \$ 290.161.680) = (\$ 327.154.630).$$

De acuerdo con lo anotado anteriormente, posteriormente se procede a realizar la actualización del valor del saldo obtenido una vez cobrado y restado el Depósito Judicial, es decir del (16 de junio de 2011) hasta el 30 de septiembre de 2019, fecha de liquidación del presente informe, el valor actualizado se presenta en la tabla, así:

PERIODO ESTIMADO DEL 16-06-2011 Al 30-09 -2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
16-06-2011 a 30-06-2011	0,16	\$ 327.154.630	1,0016	\$ 327.678.077
01-07-2011 a 31-07-2011	0,14	\$ 327.678.077	1,0014	\$ 328.136.827
01-08-2011 a 31-08-2011	-0,03	\$ 328.136.827	0,9997	\$ 328.038.386
01-09-2011 a 30-09-2011	0,31	\$ 328.038.386	1,0031	\$ 329.055.305
01-10-2011 a 31-10-2011	0,19	\$ 329.055.305	1,0019	\$ 329.680.510
01-11-2011 a 30-11-2011	0,14	\$ 329.680.510	1,0014	\$ 330.142.062
01-12-2011 a 31-12-2011	0,42	\$ 330.142.062	1,0042	\$ 331.528.659
01-01-2012 a 31-01-2012	0,73	\$ 331.528.659	1,0073	\$ 333.948.818
01-02-2012 a 29-02-2012	0,61	\$ 333.948.818	1,0061	\$ 335.985.906
01-03-2012 a 31-03-2012	0,12	\$ 335.985.906	1,0012	\$ 336.389.089
01-04-2012 a 30-04-2012	0,14	\$ 336.389.089	1,0014	\$ 336.860.034
01-05-2012 a 31-05-2012	0,3	\$ 336.860.034	1,003	\$ 337.870.614
01-06-2012 a 30-06-2012	0,08	\$ 337.870.614	1,0008	\$ 338.140.911
01-07-2012 a 31-07-2012	-0,02	\$ 338.140.911	0,9998	\$ 338.073.282
01-08-2012 a 31-08-2012	0,04	\$ 338.073.282	1,0004	\$ 338.208.512
01-09-2012 a 30-09-2012	0,29	\$ 338.208.512	1,0029	\$ 339.189.316
01-10-2012 a 31-10-2012	0,16	\$ 339.189.316	1,0016	\$ 339.732.019
01-11-2012 a 30-11-2012	-0,14	\$ 339.732.019	0,9986	\$ 339.256.394
01-12-2012 a 31-12-2012	0,09	\$ 339.256.394	1,0009	\$ 339.561.725
01-01-2013 a 31-01-2013	0,3	\$ 339.561.725	1,003	\$ 340.580.410
01-02-2013 a 28 -02-2013	0,44	\$ 340.580.410	1,0044	\$ 342.078.964
01-03-2013 a 31-03-2013	0,21	\$ 342.078.964	1,0021	\$ 342.797.330
01-04-2013 a 30-04-2013	0,25	\$ 342.797.330	1,0025	\$ 343.654.323
01-05-2013 a 31-05-2013	0,28	\$ 343.654.323	1,0028	\$ 344.616.555
01-06-2013 a 30-06-2013	0,23	\$ 344.616.555	1,0023	\$ 345.409.173
01-07-2013 a 31-07-2013	0,04	\$ 345.409.173	1,0004	\$ 345.547.337
01-08-2013 a 31-08-2013	0,08	\$ 345.547.337	1,0008	\$ 345.823.775
01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	\$ 345.823.775	1,0029	\$ 346.826.664
01-10-2013 a31-10-2013	-0,26	\$ 346.826.664	0,9974	\$ 345.924.915
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	\$ 345.924.915	0,9978	\$ 345.163.880
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$ 345.163.880	1,0026	\$ 346.061.306
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$ 346.061.306	1,0049	\$ 347.757.006
01-02-2014 a 28-02-2014	0,83	\$ 347.757.006	1,0063	\$ 349.947.875

444
428

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 2011 – 00544-00
DEMANDANTE: CORP. AUTONOMA REGIONAL DE C/CA CAR
DEMANDADA: MARIA CECILIA SÁNCHEZ DE PINILLA

PERIODO ESTIMADO DEL 16-06-2011 AL 30-09-2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$ 349.947.875	1,0039	\$ 351.312.672
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 351.312.672	1,0046	\$ 352.928.710
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 352.928.710	1,0048	\$ 354.622.768
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 354.622.768	1,0009	\$ 354.941.929
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 354.941.929	1,0015	\$ 355.474.342
01-08-2014 a 31-08-2014	0,2	\$ 355.474.342	1,002	\$ 356.185.290
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 356.185.290	1,0014	\$ 356.683.950
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$ 356.683.950	1,0016	\$ 357.254.644
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 357.254.644	1,0013	\$ 357.719.075
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 357.719.075	1,0027	\$ 358.684.917
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 358.684.917	1,0064	\$ 360.980.500
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	\$ 360.980.500	1,0115	\$ 365.131.776
01-03-2015 a 31-01-2015	0,59	\$ 365.131.776	1,0059	\$ 367.286.053
01-04-2015 a 30-01-2015	0,54	\$ 367.286.053	1,0054	\$ 369.269.398
01-05-2015 a 31-01-2015	0,26	\$ 369.269.398	1,0026	\$ 370.229.498
01-06-2015 a 30-01-2015	0,1	\$ 370.229.498	1,001	\$ 370.599.728
01-07-2015 a 31-01-2015	0,19	\$ 370.599.728	1,0019	\$ 371.303.867
01-08-2015 a 31-01-2015	0,48	\$ 371.303.867	1,0048	\$ 373.086.126
01-09-2015 a 30-01-2015	0,72	\$ 373.086.126	1,0072	\$ 375.772.346
01-10-2015 a 31-01-2015	0,68	\$ 375.772.346	1,0068	\$ 378.327.598
01-11-2015 a 30-01-2015	0,6	\$ 378.327.598	1,006	\$ 380.597.564
01-12-2015 a 31-01-2015	0,62	\$ 380.597.564	1,0062	\$ 382.957.269
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 382.957.269	1,0129	\$ 387.897.417
01-02-2016 a 28-02-2016	1,28	\$ 387.897.417	1,0128	\$ 392.862.504
01-03-2016 a 31-01-2016	0,94	\$ 392.862.504	1,0094	\$ 396.555.412
01-04-2016 a 30-01-2016	0,5	\$ 396.555.412	1,005	\$ 398.538.189
01-05-2016 a 31-04-2016	0,51	\$ 398.538.189	1,0051	\$ 400.570.734
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 400.570.734	1,0048	\$ 402.493.473
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 402.493.473	1,0052	\$ 404.586.439
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 404.586.439	0,9968	\$ 403.291.763
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 403.291.763	0,9995	\$ 403.090.117
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 403.090.117	0,9994	\$ 402.848.263
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	\$ 402.848.263	1,0011	\$ 403.291.396
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 403.291.396	1,0042	\$ 404.985.220
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	\$ 404.985.220	1,0102	\$ 409.116.069
01-02-2017 a 28-02-2017	1,04	\$ 409.116.069	1,0101	\$ 413.248.141
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 413.248.141	1,0047	\$ 415.190.407
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 415.190.407	1,0047	\$ 417.141.802
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 417.141.802	1,0023	\$ 418.101.228
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 418.101.228	1,0011	\$ 418.561.140
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 418.561.140	0,9995	\$ 418.351.859
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 418.351.859	1,0014	\$ 418.937.552
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 418.937.552	1,0004	\$ 419.105.127
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 419.105.127	1,0002	\$ 419.188.948
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	\$ 419.188.948	1,0018	\$ 419.943.488
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 419.943.488	1,0038	\$ 421.539.273

46
427

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 2011 – 00544-00
 DEMANDANTE: CORP. AUTONOMA REGIONAL DE C/CA CAR
 DEMANDADA: MARIA CECILIA SÁNCHEZ DE PINILLA

PERIODO ESTIMADO DEL 16-06-2011 Al 30-09 -2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 421.539.273	1,0063	\$ 424.194.971
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 424.194.971	1,0071	\$ 427.206.755
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 427.206.755	1,0024	\$ 428.232.051
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 428.232.051	1,0046	\$ 430.201.919
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 430.201.919	1,0025	\$ 431.277.423
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 431.277.423	1,0015	\$ 431.924.340
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 431.924.340	0,9987	\$ 431.362.838
01-08-2018 a 31-08-2018	0,12	\$ 431.362.838	1,0012	\$ 431.880.473
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 431.880.473	1,0016	\$ 432.571.482
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 432.571.482	1,0012	\$ 433.090.568
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	\$ 433.090.568	1,0012	\$ 433.610.276
01-12-2018 a 31-12-2018	0,30	\$ 433.610.276	1,003	\$ 434.911.107
01-01-2019 a 31-01-2019	0,60	\$ 434.911.107	1,006	\$ 434.911.107
01-02-2019 a 28-02-2019	0,57	\$ 434.911.107	1,0057	\$ 434.911.107
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 434.911.107	1,0043	\$ 434.911.107
01-04-2019 a 30-04-2019	0,50	\$ 434.911.107	1,005	\$ 434.911.107
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 434.911.107	1,0031	\$ 434.911.107
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 434.911.107	1,0027	\$ 434.911.107
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 434.911.107	1,0022	\$ 434.911.107
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 434.911.107	1,0009	\$ 434.911.107
01-09-2019 a 30-09-2019	1,09	\$ 434.911.107	1,0109	\$ 434.911.107
VALOR ACTUALIZADO DEL DAÑO EMERGENTE AL 30 SEPTIEMBRE DE 2019				\$ 434.911.107

SON: CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL CIENTO SIETE PESOS M/CTE.

13.2 LUCRO CESANTE.

El lucro cesante es el valor económico que como consecuencia del daño no ingresó al patrimonio del perjudicado. El lucro cesante está constituido por los recursos que se dejaron de percibir desde el **13 de septiembre de 2011** fecha de la entrega anticipada de la franja (tomando como base el valor del saldo del Daño Emergente a esta fecha), hasta el 30 de septiembre de 2019, fecha de corte para la presentación del informe.

Para el cálculo del Lucro Cesante tomamos lo expuesto en la sentencia C-153 de 1994, que indicó: “Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización”, el valor estimado se presenta en la tabla, así:

PERIODO ESTIMADO DEL 14-09-2011 Al 30-09-2019	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO (\$)
14-09-2011 a 30-09-2011	2,61	0,218	\$ 328.464.836	\$ 714.411
01-10-2011 a 31-10-2011	4,72	0,393	\$ 329.056.072	\$ 1.294.287
01-11-2011 a 30-11-2011	5,08	0,423	\$ 329.681.279	\$ 1.395.651

41/18
420

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 2011 – 00544-00
 DEMANDANTE: CORP. AUTONOMA REGIONAL DE C/CA CAR
 DEMANDADA: MARIA CECILIA SÁNCHEZ DE PINILLA

PERIODO ESTIMADO DEL 14-09-2011 AL 30-09-2019	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO (\$)
01-12- 2011 a 31-12-2011	5,12	0,427	\$ 330.142.833	\$ 1.408.609
01-01-2012 a 31-01-2012	5,13	0,428	\$ 331.529.432	\$ 1.417.288
01-02-2012 a 28-02-2012	5,27	0,439	\$ 333.949.597	\$ 1.466.595
01-03-2012 a 31-03-2012	5,36	0,447	\$ 335.986.690	\$ 1.500.741
01-04-2012 a 30-04-2012	5,47	0,456	\$ 336.389.874	\$ 1.533.377
01-05-2012 a 31-05-2012	5,45	0,454	\$ 336.860.820	\$ 1.529.910
01-06-2012 a 30-06-2012	5,45	0,454	\$ 337.871.402	\$ 1.534.499
01-07-2012 a 31-07-2012	5,44	0,453	\$ 338.141.699	\$ 1.532.909
01-08-2012 a 31-08-2012	5,41	0,451	\$ 338.074.071	\$ 1.524.151
01-09-2012 a 30-09-2012	5,32	0,443	\$ 338.209.301	\$ 1.499.395
01-10-2012 a 31-10-2012	5,42	0,452	\$ 339.190.108	\$ 1.532.009
01-11-2012 a 30-11-2012	5,31	0,443	\$ 339.732.812	\$ 1.503.318
01-12-2012 a 31-12-2012	5,22	0,435	\$ 339.257.186	\$ 1.475.769
01-01-2013 a 31-01-2013	5,12	0,427	\$ 339.562.517	\$ 1.448.800
01-02-2013 a 28-02-2013	4,82	0,402	\$ 340.581.205	\$ 1.368.001
01-03-2013 a 31-03-2013	4,57	0,381	\$ 342.079.762	\$ 1.302.754
01-04-2013 a 30-04-2013	4,21	0,351	\$ 342.798.130	\$ 1.202.650
01-05-2013 a 31-05-2013	3,98	0,332	\$ 343.655.125	\$ 1.139.789
01-06-2013 a 30-06-2013	3,94	0,328	\$ 344.617.359	\$ 1.131.494
01-07-2013 a 31-07-2013	3,98	0,332	\$ 345.409.979	\$ 1.145.610
01-08-2013 a 31-08-2013	4,07	0,339	\$ 345.548.143	\$ 1.171.984
01-09-2013 a 30-09-2013	4,07	0,339	\$ 345.824.582	\$ 1.172.922
01-10-2013 a 31-10-2013	4,02	0,335	\$ 346.827.473	\$ 1.161.872
01-11-2013 a 30-11-2013	4,03	0,336	\$ 345.925.722	\$ 1.161.734
01-12-2013 a 31-12-2013	4,06	0,338	\$ 345.164.685	\$ 1.167.807
01-01-2014 a 31-01-2014	4,03	0,336	\$ 346.062.113	\$ 1.162.192
01-02-2014 a 28-02-2014	3,97	0,331	\$ 347.757.818	\$ 1.150.499
01-03-2014 a 31-03-2014	3,89	0,324	\$ 349.948.692	\$ 1.134.417
01-04-2014 a 30-04-2014	3,81	0,318	\$ 351.313.492	\$ 1.115.420
01-05-2014 a 31-05-2014	3,79	0,316	\$ 352.929.534	\$ 1.114.669
01-06-2014 a 30-06-2014	3,94	0,328	\$ 354.623.596	\$ 1.164.347
01-07-2014 a 31-07-2014	4,06	0,338	\$ 354.942.757	\$ 1.200.890
01-08-2014 a 31-08-2014	4,04	0,337	\$ 355.475.171	\$ 1.196.766
01-09-2014 a 30-09-2014	4,26	0,355	\$ 356.186.121	\$ 1.264.461
01-10-2014 a 31-10-2014	4,33	0,361	\$ 356.684.782	\$ 1.287.038
01-11-2014 a 30-11-2014	4,36	0,363	\$ 357.255.477	\$ 1.298.028
01-12-2014 a 31-12-2014	4,34	0,362	\$ 357.719.910	\$ 1.293.754
01-01-2015 a 31-01-2015	4,47	0,373	\$ 358.685.753	\$ 1.336.104
01-02-2015 a 28-02-2015	4,45	0,371	\$ 360.981.342	\$ 1.338.639
01-03-2015 a 31-01-2015	4,41	0,368	\$ 365.132.628	\$ 1.341.862
01-04-2015 a 30-01-2015	4,51	0,376	\$ 367.286.910	\$ 1.380.387
01-05-2015 a 31-01-2015	4,42	0,368	\$ 369.270.259	\$ 1.360.145
01-06-2015 a 30-01-2015	4,4	0,367	\$ 370.230.362	\$ 1.357.511
01-07-2015 a 31-01-2015	4,52	0,377	\$ 370.600.592	\$ 1.395.929
01-08-2015 a 31-01-2015	4,47	0,373	\$ 371.304.734	\$ 1.383.110
01-09-2015 a 30-01-2015	4,41	0,368	\$ 373.086.996	\$ 1.371.095

410
429

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 2011 – 00544-00
 DEMANDANTE: CORP. AUTONOMA REGIONAL DE C/CA CAR
 DEMANDADA: MARIA CECILIA SÁNCHEZ DE PINILLA

PERIODO ESTIMADO DEL 14-09-2011 AI 30-09-2019	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO (\$)
01-10-2015 a 31-01-2015	4,72	0,393	\$ 375.773.223	\$ 1.478.041
01-11-2015 a 30-01-2015	4,92	0,410	\$ 378.328.481	\$ 1.551.147
01-12-2015 a 31-01-2015	5,24	0,437	\$ 380.598.451	\$ 1.661.947
01-01-2016 a 31-01-2016	5,74	0,478	\$ 382.958.162	\$ 1.831.817
01-02-2016 a 28-02-2016	6,25	0,521	\$ 387.898.322	\$ 2.020.304
01-03-2016 a 31-01-2016	6,35	0,529	\$ 392.863.421	\$ 2.078.902
01-04-2016 a 30-01-2016	6,65	0,554	\$ 396.556.337	\$ 2.197.583
01-05-2016 a 31-04-2016	6,83	0,569	\$ 398.539.119	\$ 2.268.352
01-06-2016 a 30-06-2016	6,91	0,576	\$ 400.571.668	\$ 2.306.625
01-07-2016 a 31-07-2016	7,26	0,605	\$ 402.494.412	\$ 2.435.091
01-08-2016 a 31-08-2016	7,19	0,599	\$ 404.587.383	\$ 2.424.153
01-09-2016 a 30-09-2016	7,18	0,598	\$ 403.292.703	\$ 2.413.035
01-10-2016 a 31-10-2016	7,09	0,591	\$ 403.091.057	\$ 2.381.596
01-11-2016 a 30-11-2016	7,01	0,584	\$ 402.849.202	\$ 2.353.311
01-12-2016 a 31-12-2016	6,92	0,577	\$ 403.292.336	\$ 2.325.652
01-01-2017 a 31-01-2017	6,94	0,578	\$ 404.986.164	\$ 2.342.170
01-02-2017 a 28-02-2017	6,78	0,565	\$ 409.117.023	\$ 2.311.511
01-03-2017 a 31-03-2017	6,65	0,554	\$ 413.249.105	\$ 2.290.089
01-04-2017 a 30-04-2017	6,53	0,544	\$ 415.191.376	\$ 2.259.333
01-05-2017 a 31-05-2017	6,17	0,514	\$ 417.142.775	\$ 2.144.809
01-06-2017 a 30-06-2017	5,96	0,497	\$ 418.102.204	\$ 2.076.574
01-07-2017 a 31-07-2017	5,65	0,471	\$ 418.562.116	\$ 1.970.730
01-08-2017 a 31-08-2017	5,58	0,465	\$ 418.352.835	\$ 1.945.341
01-09-2017 a 30-09-2017	5,52	0,460	\$ 418.938.529	\$ 1.927.117
01-10-2017 a 31-10-2017	5,46	0,455	\$ 419.106.105	\$ 1.906.933
01-11-2017 a 30-11-2017	5,35	0,446	\$ 419.189.926	\$ 1.868.888
01-12-2017 a 31-12-2017	5,28	0,440	\$ 419.944.468	\$ 1.847.756
01-01-2018 a 31-01-2018	5,21	0,434	\$ 421.540.257	\$ 1.830.187
01-02-2018 a 28-02-2018	5,07	0,423	\$ 424.195.960	\$ 1.792.228
01-03-2018 a 31-0-2018	5,01	0,418	\$ 427.207.751	\$ 1.783.592
01-04-2018 a 30-0-2018	4,9	0,408	\$ 428.233.050	\$ 1.748.618
01-05-2018 a 30-05-2018	4,7	0,392	\$ 430.202.922	\$ 1.684.961
01-06-2018 a 30-06-2018	4,6	0,383	\$ 431.278.429	\$ 1.653.234
01-07-2018 a 31-07-2018	4,57	0,381	\$ 431.925.347	\$ 1.644.916
01-08-2018 a 31-06-2018	4,53	0,378	\$ 431.363.844	\$ 1.628.399
01-09-2018 a 30-09-2018	4,53	0,378	\$ 431.881.481	\$ 1.630.353
01-10-2018 a 31-10-2018	4,43	0,369	\$ 432.572.491	\$ 1.596.913
01-11-2018 a 30-11-2018	4,56	0,380	\$ 433.091.578	\$ 1.645.748
01-12-2018 a 31-12- 2018	4,54	0,378	\$ 433.611.288	\$ 1.640.496
01-01-2019 a 31-01-2019	4,57	0,381	\$ 434.912.122	\$ 1.656.290
01-02-2019 a 28-02-2019	4,63	0,386	\$ 437.521.595	\$ 1.688.104
01-03-2019 a 31-03-2019	4,48	0,373	\$ 440.015.468	\$ 1.642.724
01-04-2019 a 30-04-2019	4,55	0,379	\$ 441.907.534	\$ 1.675.566
01-05-2019 a 31-05-2019	4,47	0,373	\$ 444.117.072	\$ 1.654.336
01-06-2019 a 30-06-2019	4,5	0,375	\$ 445.493.835	\$ 1.670.602
01-07-2019 a 31-07-2019	4,45	0,371	\$ 446.896.668	\$ 1.656.500

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 2011 – 00544-00
DEMANDANTE: CORP. AUTONOMA REGIONAL DE C/CA CAR
DEMANDADA: MARIA CECILIA SÁNCHEZ DE PINILLA

474
430

PERIODO ESTIMADO DEL 14-09-2011 AI 30-09-2019	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO (\$)
01-08-2019 a 31-08-2019	4,51	0,376	\$ 447.679.401	\$ 1.682.528
01-09-2019 a 01-09-2019	4,47	0,373	\$ 448.082.312	\$ 1.669.107
VALOR ESTIMADO LUCRO CESANTE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019				\$ 155.979.809

SON: CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CTE.

14. VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN

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


VALOR DAÑO EMERGENTE AL 30-09-2019	\$ 452.966.409
VALOR LUCRO CESANTE AL 30-09-2019	\$ 155.979.809
VALOR TOTAL INDEMNIZACIÓN AL 30-09-2019	\$ 608.946.219

SON: SEISCIENTOS OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CTE.

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

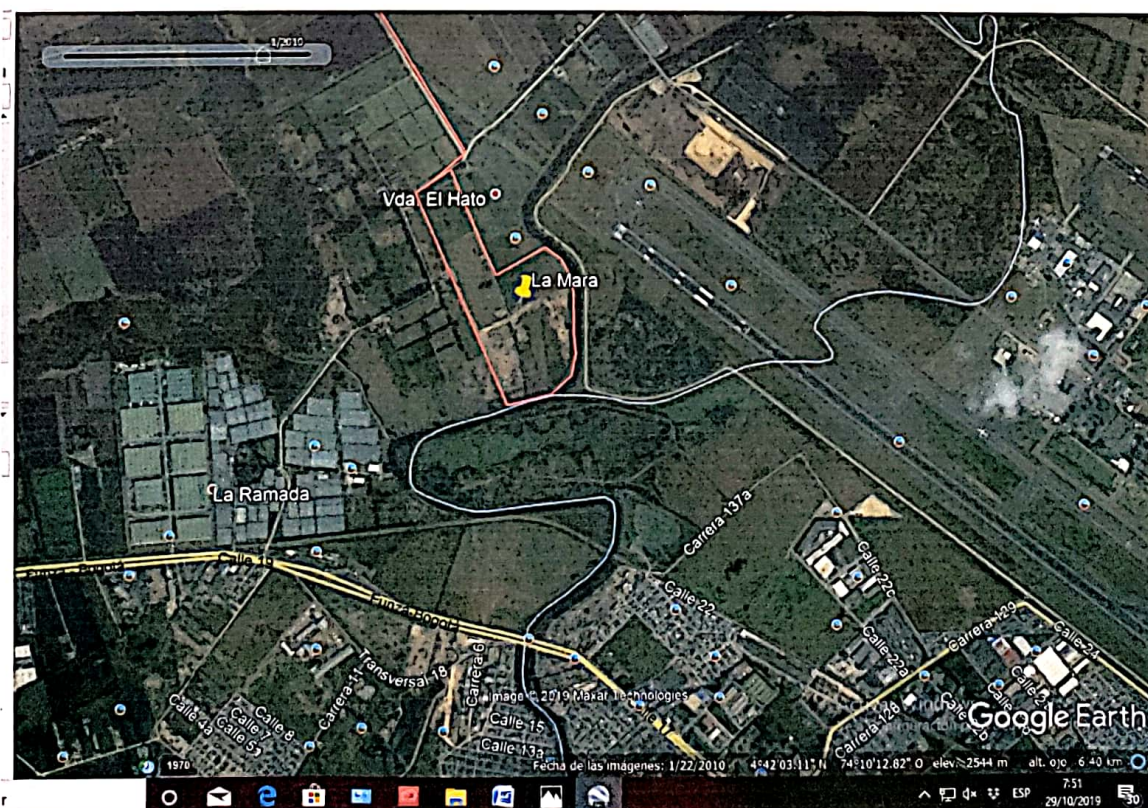
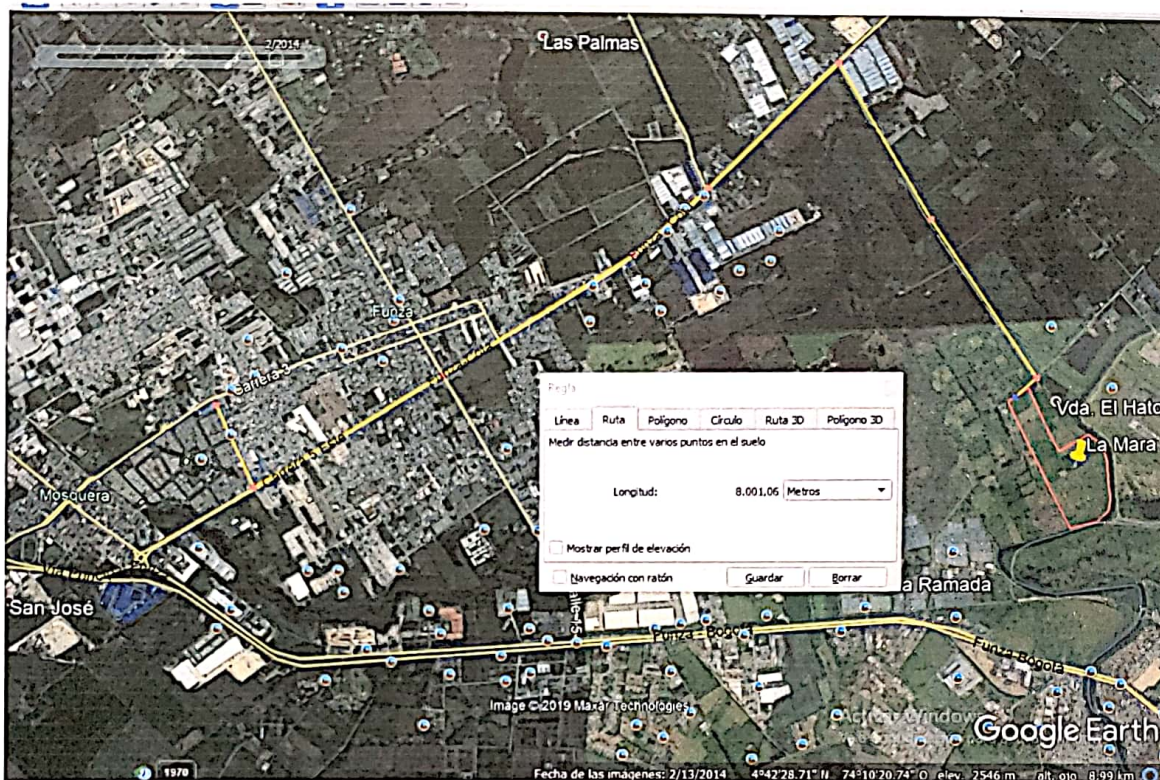
Cordialmente,


ING. JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA
RAA-AVAL 2173560 Ley 1673 de 2013 (Categoría 13 Expropiaciones, otros).
PERITO DESIGNADO LISTA EXPERTOS IGAC
Correo: jamorenopadilla@gmail.com
Te: 3125126260


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

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 2011 – 00544-00
DEMANDANTE: CORP. AUTONOMA REGIONAL DE C/CA CAR
DEMANDADA: MARIA CECILIA SÁNCHEZ DE PINILLA

421
432



447
433



La República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional
y en su nombre

La Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia

Confiere el título de

INGENIERO AGRONOMO

A
Jairo Alfonso Moreno Padilla

C.C. 2.173.560 expedición San José de Miranda

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

DIPLOMA

En la ciudad de Tunja, a 13 de Diciembre de 1965

El Rector de la Universidad

El Decano de la Facultad

El Secretario de la Facultad

El Secretario General de la Universidad

El Secretario de la Oficina

Universidad
Libro de registro
Folio No. 112
Diploma No. 04864

Secretaría de Educación
Anexo al No. 217
del Libro de registro No. 36
Tunja, 10 de Enero 1966

13427

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. 2.473.560 expedida en San José de Parandá
aprobó satisfactoriamente el Plan de Estudios correspondiente
y cumplió con las condiciones académicas requeridas,
le confiere el título de

Especialista en Avalúos

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

Rector

Decano

Sec. General

Secretario Académico

Registro No. FI 6035 F82L6

Diploma No. 1134



PIN de Validación: abc10a64



424
430

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PIN de Validación: abc10a64



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



PIN DE VALIDACIÓN

abc10a64



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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal