

Bogotá D.C.

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL FAMILIA.
M.P.: JAIME LONDOÑO SALAZAR

E. S. D.

Ref. Proceso de Expropiación Judicial DE CAR CUNDINAMARCA VS EAAB.E.SP., MARIA PILAR UMAÑA Y OTROS. RAD. 25754-31-03-001-2016-00125-02

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.

LUIS FRANCISCO RIASCOS RODRIGUEZ, actuando en calidad de apoderado especial de la demandada en el proceso de la referencia representando a: **MARÍA DEL PILAR UMAÑA DE PARDO, ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTÁ, CRISTINA HUERTAS UMAÑA, FELIPE HUERTAS UMAÑA y CAMILO HUERTAS UMAÑA**, los tres últimos en su calidad de herederos determinados de la señora **HELENA UMAÑA DE HUERTAS**; por medio del presente escrito, dentro de la oportunidad establecida en el artículo 327 del C.G. Proceso en concordancia del Decreto 806 DE 2020 artículo 14 en desarrollo del recurso de Apelación interpuesto en debida oportunidad procesal contra la sentencia de 13 de febrero de 2020 me permito presentar el escrito de **SUSTENTACIÓN** el cual hace referencia al desconocimiento en la condena indemnizatoria impuesta a la entidad expropiante del concepto de lucro cesante como factor indemnizatorio con ocasión de la declaración judicial de expropiación sobre el predio objeto de Litis de propiedad de la demandada, con fundamento en:

I. DE LAS CONSIDERACIONES DEL FALLO:

PRIMERO: *Decretar la expropiación de 17 Hectáreas con 991 metros cuadrados que se denominará predio car A 29 a segregar del predio denominado Hacienda la Macarena ubicado en la Vereda Bosatama del municipio de Soacha Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 051 2786 de la oficina de registro de instrumentos públicos*

de Soacha cuyos Linderos y demás especificaciones se relacionaran en el acta de esta audiencia

Segundo: Como consecuencia el aquo en la sentencia declaró:

CUARTO: *Se fija como valor de la indemnización a favor de la parte demandada la suma de **DOS MIL SETECIENTOS UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS CON TREINTA CENTAVOS (\$2'701.242.912,30)** . En consecuencia como quiera que dentro del plenario obra título judicial por valor de **MIL DOCIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS (\$1.212.488.220.)** se le concede a la parte actora el término judicial de 20 días para que cancele el saldo restante, esto es la suma de **MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS CON TREINTA CENTAVOS. (\$1.488.754.692,30)***

Cumplido lo anterior hágase entrega el valor de la indemnización a los demandados de la siguiente manera:

A UMAÑA PARDO MARÍA DEL PILAR correspondiente al 25% de **\$675.310.728 con 075 centavos**

A CRISTINA HUERTAS HUMAÑA, \$675.310.728, con 075 centavos, ESTE ES PARA cristina HUERTAS UMAÑA, FELIPE HUERTAS UMAÑA Y CAMILO HUERTAS HUMAÑA correspondiente al 25%

A la ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTÁ el 50% del valor del predio, esto es **\$1.350.621 456, con 15 CENTAVOS.**

Por secretaría realícese el fraccionamiento previo para lograr la materialización del pago de la indemnización conforme se ordena de procedencia y diligencian las Constancias de ley.

II. FUNDAMENTO DEL FALLO

De las citadas manifestaciones se puede inferir que el a quo funda su fallo en lo que respecta al valor de indemnización básicamente en los siguientes argumentos:

1. Declaró la expropiación por utilidad pública de expropiación a favor de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca sobre un área de 17 Hectáreas 991.m2, del predio denominado "HACIENDA MACARENA.

2. Se realizó la entrega parcial del predio desde el 18 de junio de 2013 por parte de la propietaria a la entidad expropiante.
3. La pasiva en el proceso no se opuso a la declaración de utilidad pública sin embargo, estuvo en desacuerdo con el avalúo del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI elaborado por la Ingeniera Rodríguez que soportó la oferta de compra de julio de 2015, las resoluciones de expropiación y la demanda que dio lugar al presente proceso por no incluir todos los factores o elementos de indemnización en lo referente a las obras de adecuación del área remanente del predio de mayor extensión por concepto de daño emergente y por el lucro cesante.
4. Toma como valor indemnizatorio el valor determinado en el avalúo producido en el proceso con su respectiva actualización por parte del perito Luis Fernando Sanabria, el cual estableció el precio para la época de su informe mayo de 2018 \$2.701'242.912,30, que fue superior al de la oferta de compra de la CAR y lo llevó mediante deflactación a la fecha de informe de avalúo de IGAC que estructuró la oferta de compra emitida por la CAR, es decir a julio de 2014, anotando que si se tuviera en cuenta la deflactación de la fecha de entrega del predio el valor sería inferior.
5. No se determinó de forma alguna que la franja de terreno objeto de expropiación corresponda a un área mayor a la solicitada en la demanda y determinada en los dictámenes periciales para ordenar una indemnización superior a la ya establecida.

III. RAZONES DE INCONFORMIDAD:

iii.1. VALOR INDEMNIZATORIO-DEL DAÑO EMERGENTE.

La impugnación va dirigida a la indemnización establecida como daño emergente, es decir a la suma de \$2.701'242.912,30., únicamente en lo que tiene que ver que ese valor debía actualizarse a la fecha del fallo, pues casi que pasaron dos años desde su elaboración teniendo en cuenta que fue elaborado en mayo de 2018, por lo que requiere que dicho valor se actualice. Así mismo, teniendo en cuenta que el área de terreno realmente afectada es superior a la decretada, se debe hacer el

ajuste aritmético e; igualmente la impugnación se dirige contra el desconocimiento del concepto de lucro cesante como factor de indemnización.

Por lo anterior se debe hacer los siguientes ajustes:

1. De la actualización del valor por pérdida adquisitiva del valor del dinero, por lo que el ajuste del valor reconocido como daño emergente deberá ajustarse al ipc desde mayo de 2018 hasta el momento del fallo.

2. Ajustar el valor reconocido en lo referente al área de terreno afectado por el perito Sanabria al área real del predio, es decir:

AREA AFECTADA OBJETO DE DEMANDA	170.991.m2
AREA REAL AFECTADA	172.767.m2
DIFERENCIA AREA	1.776.m2

iii.2. EXCLUSION DEL LUCRO CESANTE:

Respecto a este concepto el juez de primera instancia motivó el no reconocimiento del lucro cesante a pesar que indicó que solo se haría el reconocimiento del daño emergente, desde la fecha en que se produjo la entrega del predio, esto es el 18 de junio de 2013 a favor de la entidad demandante por parte de la propietaria.

Y hace algunas manifestaciones respecto al valor de indemnización:

“...respecto de lucro cesante que se tuvo en cuenta sólo en la segunda experticia y que tiene Como sustento la entrega del inmueble a la CAR en el año 2013 y que por dichas circunstancias se generaron pérdidas a las demandadas encuentra esta juez de instancia que si bien dicho argumento es acertado la forma de su cálculo no lo es ,ya que se tomó el valor del avalúo a la fecha del dictamen, esto al año 2018 y no al momento de la entrega hecha a la CAR en el año 2013, circunstancia que deja sin piso el cálculo realizado por perito LUIS FERANDO SANABRIA VARGAS, Pues en el valor del avalúo que efectuó ya se realizó la actualización del mismo al año 2018 y no es cierto que se haya hecho en forma adecuada la deflactación para de ahí poder determinar el verdadero lucro cesante, pues se insiste debió partirse del valor al momento de la entrega siendo entonces improcedente reconocer un mayor valor por dicho concepto ante dicha actualización.(Subraya nuestra)

Así las cosas conforme al análisis hecho en precedencia se concluye que la experticia rendida por la Lonja De Propiedad Raíz, el perito Luis F

Sanabria Vargas se encuentra más acorde de la realidad jurídica de la franja a expropiar, además de encontrarse actualizado el valor de la indemnización que debe reconocerse, por lo que está juez se basará en esta experticia para establecer el monto de la indemnización, la cual se fija en la suma de DOS MIL SETECIENTOS UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS CON TREINTA CENTAVOS (\$2'701.242.912, 30), valor establecido por el perito respecto al avalúo y daño emergente actualizado al año 2018 resta precisar que en este asunto no se determinó de forma alguna que la franja de terreno objeto de expropiación corresponda a un área mayor a la solicitada en la demanda y determinada en los dictámenes periciales para ordenar una indemnización superior a la ya establecida”... (Subraya nuestra)

1. No se comparte la recriminación del a quo al el hecho de que el perito Sanabria haya establecido el avalúo del predio expropiado con fundamento o actualizado con el 6% del interés civil, cuando del informe que él presenta y de la respuesta al cuestionario claramente se observa que tomó como daño emergente el valor a precios de 2018 conforme al artículo 61 de la ley 388 de 1997, es decir teniendo en cuenta la norma de uso existente en la época de la oferta y fecha de entrega del predio y luego para efectos de determinar las épocas o momentos históricos que interesaban al proceso acudió a la deflactación, para lo cual aplicó el IPC, en ese orden de ideas lo que se estableció por el perito fue conocer cuánto equivalía el avalúo en pesos de la fecha en que presentó el informe, mayo de 2018 respecto a la época en que se entregó el predio julio 13 de 2013, es decir se refirió a la pérdida de poder adquisitivo del dinero, pues la suma que arrojó a 2018 cuyo valor nominal es mayor que el de julio de 2013, le permitiría adquirir las mismas cosas que se hubieran adquirido con el valor nominal del año 2013, es decir el simple aumento en el valor nominal para nada implica que haya un enriquecimiento en el patrimonio de las expropiadas, puesto que simplemente se actualizó bajo el concepto de la pérdida del poder adquisitivo del dinero, pues lo que hubiere adquirido en 2018 con el valor determinado en el avalúo llevado a precios de junio de 2013 que es la fecha entrega del predio o, julio de 2014 fecha de avalúo de IGAC que soportó la oferta y demanda del proceso de la referencia, hubiere adquirido los mismos bienes o servicios, es decir que ese ítem aplica directamente en el valor que arrojó el avalúo que hace parte del concepto de daño emergente y; respecto al lucro cesante que calculó el perito Sanabria, se hace con base en el interés legal del 6% establecido en el código civil artículo 1617, hizo referencia a la mínima productividad que le hubiera generado el hecho de recibir el precio justo al momento en que la entidad obtuvo a su favor la entrega anticipada del predio y esto es precisamente en aplicación de los criterios jurisprudenciales acogidos no solo por el

Consejo de Estado sino por la Corte Constitucional en sentencia 153 de 1994 y la misma jurisprudencia internacional.

2. No se comparte las afirmaciones de la juez adicionalmente por lo siguiente:

- a. El perito llega a un valor del predio para el año 2013 tomando un valor de 2018 que a través del proceso de deflactación, como se evidencia en las tablas explicativas que se aportan, aplicado al último llega al momento histórico de 13 de julio de 2013, para lo cual aplicó el IPC desde 2018 hacia atrás hasta llegar a 2013, dando un valor comercial del predio conforme a la resolución 898 de 2.014 y 620 de 2008 de IGAC, ese valor comercial es el valor de avalúo, que a fecha presente del informe de avalúo correspondió a \$2.181.125.032,30 de mayo de 2018, a ese valor se le sumó finalmente el valor de las obras a ejecutar por adecuación de área remanente, lo que arrojó un valor total de 2'701.242.912, 30, luego sí surge un concepto diferente que es el lucro cesante, el cual parte como la renta o productividad que generaba el predio afectado por la expropiación, el cual toma el valor comercial del predio de 2013 que es el mismo que se indicó para 2018, pues nominalmente son valores diferentes, pero con esos mismos valores se compran los mismos productos que se compraban en una época y en la otra, es decir el valor si no hubiese tenido pérdida adquisitiva del dinero sería el mismo valor, y ese es el valor comercial del predio expropiado, ahora ese valor de haber sido entregado al momento de la entrega del predio a la expropiada por lo menos le hubiese producido o rentado el 6% del interés civil anual, que es lo que se quiere se reconozca como lucro cesante.
- b. No es cierto que el valor del cálculo halla partido por medio de una actualización, puesto que lo realizado es un estudio de valor para determinar el valor del suelo en el momento del avalúo, como tal la actualización de lo que se entiende la juez hace referencia, únicamente data del valor del terreno, construcciones, construcciones anexas y/o elementos permanentes que se encuentran inmersos dentro del predio, haciendo referencia a lo estipulado en la resolución 898 de 2.014 del IGAC como valor comercial (Ver Artículo 3 Resolución 898 de 2.014 del IGAC) o resolución 620 de 2008 de IGAC.

- c. Teniendo en cuenta dicha normativa, el avalúo comercial tiene dos componentes, el valor comercial (Terreno, construcciones, construcciones anexas y elementos permanentes) y las indemnizaciones (Daño Emergente y Lucro Cesante), sin embargo desde el punto de vista civil los factores de Terreno, construcciones, construcciones anexas y elementos permanentes hacen parte del denominado daño emergente, al cual en el caso que nos ocupa se debe incluir el valor de las obras de adecuación del área remanente que permiten que el predio continúe con su funcionalidad y adicionalmente por el concepto de lucro cesante se debe reconocer el 6% como interés que trae el Código civil art 1617, es claro que de ninguna manera son incompatibles. Puesto que el cálculo realizado para las indemnizaciones parte del valor comercial del inmueble, por tanto, dicho cálculo no puede verse como la actualización del valor comercial del inmueble, sino que, a partir de este, debe tasarse las indemnizaciones requeridas.
- d. En nuestro caso se tomó por el perito como referencia el valor comercial ajustándolo a dicha normatividad, la deflactación parte el valor comercial del inmueble (que hace parte a las características intrínsecas del inmueble, es decir lo que vale su terreno, sus construcciones y demás al momento del informe valuatorio), y conforme a este, no se actualiza para llegar a un valor de lucro cesante, sino que por el contrario, se toma como base para poder definir las indemnizaciones a las que hubiere caso, es decir, valga preguntarse ¿Con el dinero qué hubiera podido generar?, para esto se toma el 6% legal, pues bien es dicho, el dinero en efectivo en ese momento, lo hubiese podido trabajar el propietario y seguramente hubiese podido generar más riqueza que el 6%, sin embargo la ley lo dictamina de esa manera y no hay soportes para poder ver que ganancia máxima hubiese podido generar. Por tal motivo, el cálculo de las indemnizaciones tiene toda su característica de Ganancia o provecho dejado de percibir, sobre el dinero recibido y no sobre el valor que tiene el terreno en este momento.
3. No observo la aclaración y respuesta que dio el perito Sanabria contenida en el escrito de diciembre 4 de 2018 a la pregunta 12 páginas 9 a 12 que expone

detalladamente el método de avalúo y el proceso de deflactación adoptado. Que paso a transcribir:

“Pregunta 12:

12. Teniendo en cuenta las preguntas cuatro (4), cinco (5), seis (6), siete (7), ocho (8), nueve (9), diez (10) y once (11) ¿considera usted que **no tener en cuenta las restricciones de uso del área objeto de avalúo al aplicar el método de comparación con predios no comparables y en una fecha diferente a la señalada en la normatividad, hace que el valor del inmueble se sobrevalore en un equivale al doscientos treinta y nueve por ciento (239%) del valor real?**

Respuesta: Como primera medida, no es correcto afirmar que las ofertas no son comparables, pues igualmente como se ha dicho en las respuestas 7, 8, 9, 10 y 11, estas han sido verificadas, depuradas y analizadas conforme lo expuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC, cumpliendo también con el artículo 11 de dicha resolución, en su parágrafo 3, donde el valor adoptado se encuentra por debajo del 7.5%, lo cual da confianza en las ofertas. De igual manera se puede verificar en la oferta tres de la tabla N° 1 del presente informe que las áreas que pueden ser desarrolladas, presentan un valor muy superior a estas zonas restringidas, lo cual demuestra la fidelidad y coherencia de las ofertas y del estudio de mercado.

En cuanto a la sobrevaloración de la que se habla, cabe resaltar que, en comparación con el avalúo presentado por la CAR, esta toma ofertas, que no son cercanas al inmueble objeto de avalúo, tan es así que varias de ellas, ni siquiera se encuentran dentro del municipio de Soacha, del cual se debe tener en cuenta que es un municipio con un amplio desarrollo en la región y seguramente el municipio después de Bogotá más importante del departamento. Además, se debe tener en cuenta que las ofertas tomadas en mi informe se encuentran muy cercanas al casco urbano del municipio, al igual que el predio, lo cual las hacen comparables. Caso contrario a la investigación tomada para el avalúo presentado por la Corporación Regional Autónoma para su oferta.

El porcentaje de incremento sobre el precio de IGAC de los factores comunes evaluados por el suscrito no corresponde a lo que señala el apoderado de la CAR, pues el incremento es el 44.41%, porcentaje que se reduce al tomarse con pesos iguales a los de la época que sirve de referencia para el avalúo de IGAC es decir julio de 2014, que mediante la deflactación del valor de 2018 se toma a 2014 y arroja el valor de \$1.791'611.770, lo que implica que el incremento real es solo del 32.32%, sin embargo para ello se debe precisar y detallar los siguientes aspectos que son los que marcan la diferencia:

1. Fecha para la cual se estableció el precio del terreno, el IGAC lo hace con base en la fecha de julio de 2014, en el estudio se hace con base en mayo de 2018, ahora si se deflacta el valor de este año al de 2015, la diferencia sería simplemente de \$ 968'636.812 pesos.

2. Respecto a elementos o inventarios a evaluar, la CAR contempló los siguientes elementos que coinciden con la ficha predial de 2015 con la de 2.011 (consecutivo 20112124391, con alcance a la misma N° consecutivo 20112126877 de 28 de diciembre de 2011, incluidos los suministros como el avalúo de IGAC con Rad 8002011 ER 2551-01 DE Marzo 15 de 2011, inventario forestal y ficha estudio proyecto y edicto de notificación, por la cual ofertó a los anteriores propietarios a saber: J Y B AGROPECUARIAS LTDA y Manuel Umaña Piedrahita) y eso arroja como valor \$1.212'488.220 lo que en comparación con IGAC su incremento es de \$968'636.812 pesos, tomando como fecha la real de entrega del predio es decir a julio 18 de 2013, teniendo en cuenta que la entrega anticipada de predios en este tipo de procesos de expropiación es una medida cautelar cuyo único fin es la entrega del predio a la entidad expropiante para efectos de que pueda iniciar la ejecución de la obra, de lo contrario se vería abocado a la duración de los procesos judiciales, algo que resultaría contrario al interés general.

Así mismo al deflactarse este valor a 2018 con respecto al de IGAC la diferencia a favor o en contra sería de \$ 606.981.280.

*Un rubro importante que el IGAC ni la CAR contemplaron es precisamente el de las obras de adecuación que requiere el predio para conservar su funcionalidad cuya valuación fue de **\$520.117.880,00**, criterio que ha sido reconocido en este tipo de proyectos de utilidad pública y que incluso no solo lo determina el artículo 21 numeral 5 del decreto 1420 de 1998 que reconoce como factor indemnizatorio la adecuación de áreas remanentes, sino también la misma ley 1682 de 2013 de infraestructura de transporte; estas obras fueron tomadas de documentos que soportan la carpeta administrativa de la CAR en el proceso de adquisición de este predio arrimada al expediente del proceso de la referencia, como lo fueron los informes de la interventoría y de la propia CAR, pues es claro que tal elemento hace parte del denominado concepto de daño emergente, es de recordar que en el predio de mayor extensión se adelantan una serie de actividades económicas agropecuarias y que si bien es cierto existen zonas con afectaciones todas estas no se analizan individualmente sino de manera integral como un todo, pues todas estas áreas potencializan el predio en general.*

*Y es que precisamente existen vallados y otras obras que por la posición y características propias de los predios se conforman y sirven de abastecimiento a los predios en época de verano y como depósitos de agua o estanques en época de inundaciones, estas al recortarse afectan las condiciones iniciales del predio pues para trasladar el agua requiere de obras que se adecuen a las nuevas características del predio, que finalmente tienen costos que no fueron valorados pese a existir informes de la propia CAR y su contratista de 21 de abril de 2014 los cuales hacen referencia al predio CAR A- 29 Folio de matrícula inmobiliaria **0505-178636 que correspondía a ORIP Bogotá, pero que desde 2014 pasó a ORIP Soacha** con el número: 051-2786 (folio 190 y sus anexos demanda), por lo tanto es un mismo predio, no diferente como lo señala la demandante; También el informe de la interventoría Consorcio ETSA – AYESA GEOCING RIO BOGOTA, Y el comunicado **CAR 20142102102** dirigidos a quienes figuraban como anteriores titulares del predio, que demostraban su existencia y necesidad (ver documentos anexos contestación demanda 170-178).*

Factores que finalmente será la señora juez la que determinará si los reconoce o no, pues sobre ello solo me limite a valorarlos a precios de 2018, que si lo deflactamos a 2014 o a 2013 daba un valor inferior.

Se adjunta tabla de Deflactación:”

Frente a la aclaración del perito de la Lonja de propiedad Raíz en la respuesta 1. se precisa que esta diferencia se hace respecto a las épocas de cada avalúo, sin actualizarse o sin deflactarse entre ellos es decir surge del valor sub total del avalúo de la lonja de propiedad raíz que adoptó valores hasta abril de 2018, pues el informe es de mayo de ese año, donde se excluye el valor de las obras de adecuación del área remanente contra el avalúo total del IGACC de julio de 2014 donde no tuvo en cuenta las obras citadas, sin embargo la comparación debe estar dada en precios del mismo año de referencia, por lo cual tomada la deflactación de la lonja arroja como avalúo a julio de 2014 \$579.123.550, que corresponde al 47.76 % de incremento del de la lonja frente al del IGAC

En conclusión, la diferencia entre los avalúos presentados por elementos comunes a la entrega del predio 18 de junio de 2013 es de \$943.199.386.

y la diferencia del mismo a la época de avaluo de IGAC es de \$1.006.356.882, teniendo en cuenta que el avalúo de la lonja de propiedad raíz valoró obras de adecuación y el de IGAC no.

Al presente escrito se adjuntan las tablas de deflactación que evidencian el ejercicio que se aplicó en el avalúo de la lonja de propiedad Raíz y tabla comparativa.

De tal explicación se evidencia que el valor comercial del predio a precios de la época de entrega anticipada del predio o incluso del avalúo de IGAC que sirvió de soporte a la oferta y resoluciones de expropiación que dieron lugar al presente proceso judicial de expropiación se obtuvo partiendo de un proceso de deflactación y para el cálculo del lucro cesante se acudió a aplicar el interés civil del 6% que trae el artículo 1617 del C. Civil.

4. Tampoco se comparte que la señora juez tomo como base el precio del avalúo en lo que respecta a daño emergente sin haber ordenado que el mismo debía actualizarse a fecha del fallo, pues desde mayo de 2018 a la época han pasado más de 22 meses.

5. El a quo en la providencia impugnada no se acoge a los criterios establecidos en la sentencia de la Corte Constitucional C 153 DE 1994 para determinar el valor indemnizatorio, recoge únicamente el concepto de daño emergente, y si bien manifiesta que le asiste razón a la pasiva de la existencia del perjuicio por **lucro cesante**, no lo reconoce por considerar que con la actualización del precio del avalúo del daño emergente en lo referente a los factores de terreno, mejoras, cultivos o especies se suple la posibilidad de exigir el lucro cesante, sin embargo no observa que lo solicitado por lucro cesante es el pago del interés legal del 6% anual del artículo 1617 del Código Civil, desde la época de la entrega del predio a la CAR, fecha en que inició ejecución de obras civiles propias del proyecto de adecuación Hidráulica del Río Bogotá, sobre el predio afectado, hasta el momento en que efectivamente se haga el pago, pues simplemente se pretende por las expropiadas el reconocimiento de la productividad mínima o renta propia de los productos financieros, que le hubiera generado el hecho de haber recibido el precio justo al momento del despojo del predio, si bien la propiedad conforme al artículo 58 de la Constitución Nacional tiene o cumple una función social pues desde legislaciones anteriores el legislador estableció que en el proceso judicial de expropiación no es dado al propietario o titulares de derechos reales proponer ningún tipo de excepciones¹, precisamente en amparo a la potestad del Estado con la prevalencia del interés general o utilidad pública sobre el interés particular

¹ Artículo 453 C.P.C. y 399num.5.

en virtud del principio constitucional de la función social de la propiedad, debiendo ante ese interés general ceder para que el Estado pueda prestar los servicios y cumplir sus fines propios en beneficio de los coasociados, no obstante el Estado tiene la obligación de garantizar al particular afectado el pago de una indemnización plena, justa y previa de lo contrario estaríamos en presencia de una confiscación que le impondría cargas desiguales a los propietarios respecto a los demás particulares, lo que no es de recibo en un Estado social de derecho como el nuestro, y cuya inobservancia infringe normas de derecho internacional protectoras de los derechos humanos, como es el caso del Pacto de San José, que por su carácter supranacional reconocidas por nuestra constitución priman incluso sobre normas de carácter nacional.

El aquo hace igualmente caso omiso a lo indicado por la ley 56 de 1981 artículo 31 que establece como indemnización el reconocimiento sobre la diferencia del valor consignado y el valor reconocido como indemnización de intereses bancarios corrientes desde la fecha de la entrega del predio para sus efectos debe tenerse la claridad que el CAR recibe el predio el 8 de junio de 2013, razón por la cual desde ese momento debería reconocerse tales intereses.

Es claro que existe multiplicidad de normas que regulan la afectación de predios para obras públicas partiendo desde la ley especial que rige para materias de medio ambiente, recursos naturales e hídricos, sin embargo, el juez como garante del estado social de derecho y de la protección de los derechos fundamentales tiene la obligación de aplicar regímenes que más favorezcan al propietario en vigencia del principio universal reconocido en materia de expropiación por la doctrina y jurisprudencia nacional e internacional como es el caso de aplicar el principio *in dubio pro domino*², resolviendo las dudas generadas e interpretando las normas y

² Finalmente indica que no es un medio de especulación oficial ni de enriquecimiento injusto, a costa del expropiado, que es de aplicación restrictiva y que sólo debe recurrirse a ella como *última ratio*.

Así mismo agrega que las disposiciones de las leyes formales sobre expropiación, sólo serán válidas en tanto sean razonables, no arbitrarias, y en consecuencia no impliquen un ataque o desconocimiento del derecho de propiedad; y que el principio "in dubio pro domino", según el cual la interpretación de las normas y principios sobre expropiación, debe favorecer al expropiado. Marienhoff, Miguel S. Tratado de Derecho Administrativo Tomo IV. Págs 125 a 130. Tomado de CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION TERCERA. Radicación número: 20001-23-31-000-1993-0273-01(11783). Actor: Sociedad Construcciones e Inversiones Santa Rosalia LTDA. Demandado: Municipio De Valledupar. Consejero ponente: JESUS MARIA CARRILLO BALLESTEROS. 10 de mayo de 2001.

en consecuencia el proceso de adecuación normativa en favor del expropiado, única forma de eliminar la sombra del acto más arbitrario de los estados autoritarios y dictatoriales como lo es la confiscación.

Por lo tanto la indemnización con ocasión de la expropiación solo será plena y justa si incluye los conceptos de daño emergente y lucro cesante, que como en múltiples fallos se ha referido la jurisprudencia nacional de las altas cortes, el primero comprenderá el valor del terreno, las mejoras, especies o cultivos existentes, e incluso las obras de adecuación que permitan mantener la funcionalidad de los predios productivos, así como el lucro cesante, que está dirigido no solo a reconocerse cuando se adelantan actividades económicas sobre el predio, sino incluso a presumirse o entenderse que el mismo se causa cuando el propietario ha sido despojado o separado del bien por la entidad titular del proyecto de utilidad pública y por ende separado de su patrimonio, para lo cual se le debe reconocer los intereses civiles atrás citados, tasa que se aplicará sobre el valor determinado como daño emergente.

En el mismo sentido la propia corte Constitucional en la sentencia citada y atrás transcrita expresó: 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.” **(Subraya fuera de texto).**

Es evidente que la providencia al omitir el reconocimiento del lucro cesante desconoció los criterios que le hubiesen permitido tomar una decisión que consulte el reconocimiento de una indemnización justa, legal y constitucional a favor del propietario que reposa en el desarrollo de la coexistencia de los conceptos de utilidad e interés público con el de función social de la propiedad.

Desconocimiento del artículo 29 y 58 de la Constitución Nacional de Colombia, como consecuencia de no aplicar íntegramente la sentencia C 153 de 1994 de la Corte Constitucional: Actor: Pedro Yances Salcedo. Magistrado Sustanciador: ALEJANDRO MARTINEZ CABALLERO, 24 de marzo de 1994. Que sobre la indemnización por expropiación dijo:

“La indemnización es pues una consecuencia de la facultad expropiatoria del Estado. Ella se explica por el deber de reparación que surge a raíz del ejercicio de dicha facultad: la producción de un daño generado por una actividad legítima de la acción administrativa. La actividad es legítima porque la expropiación sólo opera por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, prevaleciendo así el interés general para cumplir los fines esenciales del Estado, de que trata el artículo 2° superior: promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. La indemnización no es compensatoria, esto es, ella no es un presupuesto o una condición de la indemnización que genera una compensación a cargo del Estado y a favor del expropiado, por el enriquecimiento patrimonial del primero. Si así fuera, la indemnización se fijaría con base en el valor objetivo del bien y no, como ordena la Constitución, "consultando los intereses de la comunidad y del afectado". De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21 numeral segundo del Pacto de San José. 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.”
(Subraya fuera de texto)

iii.3. DESCONOCIMIENTO DE LA VERDAD MATERIAL CON PREVALENCIA DEL DERECHO FORMAL SOBRE EL SUSTANCIAL:

Se debe cuestionar la actuación del juez de primera instancia, ya que en nuestro ordenamiento jurídico el juzgador dejó de ser un ente pasivo a ser un actor dinámico que lo califica como director del proceso cuyo rol exige que su calidad y sabiduría se aplique al desarrollo procesal con el propósito de obtener fallos útiles, cercanos a la realidad material y

con prevalencia del derecho sustancial, es entonces claro que el a-quo omitió valorar integralmente el acervo probatorio, pues precisamente de los documentos aportados con la contestación de la demanda tales como el comunicado consecutivo 20112124391 por el que la CAR expidió Oferta DE COMPRA de 30 de noviembre de 2011, con alcance a la misma N° consecutivo 20112126877 de 28 de diciembre de 2011, su soporte el avalúo elaborado por el IGAC de abril 29 de 2011, la Resolución de expropiación N°0894 del 27 de marzo de 2012,, la demanda del proceso judicial de expropiación Radicado 2012 00181 (A-29), del Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha y el acta de entrega del predio de junio 18 de 2013 ahí suscrita, claramente se establece el área afectada, entregada y despojada; se permite inferir que para el momento histórico en que se produjo la entrega anticipada del predio a la CAR la afectación del área fue de **17 hectáreas 2767 m2**, área proporcionada por la misma CAR mediante la ficha predial y plano predial elaborado por la firma Avals Ingeniería Ltd., y que son los documentos donde reposan las condiciones iniciales del predio afectado, pues como se puso en conocimiento tan pronto le fue entregado a la CAR esta ejecutó obras que alteraron las condiciones iniciales y reales del predio y solo después la misma entidad, produce la modificación, sin embargo la fuente idónea del predio afectado son los documentos que la misma entidad elaboró antes de que se diera el despojo del predio.

Por lo tanto si bien los avalúos de IGAC perito RODRÍGUEZ MORERA y el del perito Sanabria no establecieron un área diferente, pues en principio la obligación de estos es simplemente verificar en campo las condiciones actuales del predio, mediante observación, no mediante levantamientos topográficos que es la prueba idónea y sobre el área que indique la ficha predial proporcionada por el solicitante del avalúo, en cambió el juez dentro de su papel dinámico de llegar a la verdad del proceso debió analizar esa información que le permitía inferir que el área conforme al levantamiento topográfico producido por la misma CAR mediante sus contratistas a al momento de entrega del predio era de **17 hectáreas 2767 m2** y no de 17 hectáreas 991 m2.

Ahora bien si la señora juez en su fuero normal y valido le generó dudas el área real de afectación del predio, pudo como el directora del proceso judicial³ hacer

³ *Las consideraciones precedentes permiten concluir que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Decisión Civil, actuó en contra de su papel de director del proceso y del rol protagónico que le asigna el ordenamiento en la garantía de los derechos materiales, al omitir la práctica de una prueba imprescindible para fallar, a pesar de la presencia de elementos que le permitían concluir que por esa vía llegaría a una decisión indiferente al derecho material. Por esta vía, la autoridad accionada cerró definitivamente las puertas de la jurisdicción a la peticionaria, olvidó su papel de garante de los derechos*

prevalecer la verdad real aplicando instituciones reconocidas en materia de expropiación por la doctrina y jurisprudencia nacional e internacional como es el caso de aplicar el principio **in dubio pro domino**⁴, resolviendo las dudas generadas e interpretando las normas y en consecuencia el proceso de adecuación normativa en favor del particular en aras de hacer efectiva una indemnización plena, justa y previa, que le garantice a los particulares el derecho a la propiedad, sin que so pretexto de la función social sea menoscabado, so pena de quedar atrapados en el ejercicio arbitrario y confiscador del Estado, violatorio de los derechos fundamentales y constitucionales de acceso a la justicia, prevalencia del derecho sustancial sobre el formal⁵ y debido proceso pilares del estado social de derecho;

iii.4. DE LA PRUEBA PERICIAL Y SU VALORACIÓN:

sustanciales, su obligación de dar prevalencia al derecho sustancial, y su compromiso con la búsqueda de la verdad en el proceso como presupuesto para la adopción de decisiones justas. Sentencia T-2.112.744, Acción de tutela de Luz Mary Jaimes Carvajal en contra del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Decisión Civil, Magistrado Ponente: Dr. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, Bogotá, D.C., tres (3) de abril de dos mil nueve (2009).

⁴ Finalmente indica que no es un medio de especulación oficial ni de enriquecimiento injusto, a costa del expropiado, que es de aplicación restrictiva y que sólo debe recurrirse a ella como *última ratio*.

*Así mismo agrega que las disposiciones de las leyes formales sobre expropiación, sólo serán válidas en tanto sean razonables, no arbitrarias, y en consecuencia no impliquen un ataque o desconocimiento del derecho de propiedad; y que el principio "in dubio pro domino", según el cual la interpretación de las normas y principios sobre expropiación, debe favorecer al expropiado. **Marienhoff, Miguel S. Tratado de Derecho Administrativo Tomo IV. Págs 125 a 130. Tomado de CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION TERCERA. Radicación número: 20001-23-31-000-1993-0273-01(11783). Actor: Sociedad Construcciones e Inversiones Santa Rosalia LTDA. Demandado: Municipio De Valledupar. Consejero ponente: JESUS MARIA CARRILLO BALLESTEROS. 10 de mayo de 2001.***

⁵ *La Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior de Bogotá, una vez constató que hacía falta un medio probatorio imprescindible para adoptar una decisión apegada al derecho material como lo indicaban todos los demás elementos del proceso, en lugar de adoptar las medidas necesarias para suplir esa necesidad y, especialmente, para cumplir con su tarea de solucionar los conflictos que se someten a su consideración desde una base fáctica adecuada, requisito necesario para proferir una decisión justa (supra, acápite 4º), prefirió revocar el fallo de primera instancia y cerrar definitivamente las puertas de la jurisdicción civil a la demandante, actuación que comporta negarle el acceso material a la administración de justicia. Sentencia T-2.112.744, Acción de tutela de Luz Mary Jaimes Carvajal en contra del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Decisión Civil, Magistrado Ponente: Dr. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, Bogotá, D.C., tres (3) de abril de dos mil nueve (2009).*

Si bien es cierto la señora juez no tuvo en cuenta el peritaje del IGAC arrimado con la demanda al proceso en lo referente al valor determinado, no debió darle efectos pues es claro que por tratarse de un dictamen pericial de parte debía la perito Rodríguez Morera comparecer obligatoriamente a la audiencia que indica los artículos 399⁶ del C.G.P y cumplir los requerimientos procesales en cuanto a proporcionar la información contenida en los artículos que regulan la prueba pericial 226⁷ a 228⁸ y sus., pues este ordenamiento en materia probatoria a la fecha de julio de 2014 ya se encontraba en vigencia.

Es entonces, claro que en virtud de la citada normatividad nos encontramos en presencia de dictámenes periciales de parte, que se rigen bajo las reglas procesales generales de la prueba pericial pero también de manera estricta de la norma especial que regula el proceso de expropiación y que impone la asistencia de los peritos que elaboraron los dictámenes o avalúos.

Así las cosas, los avalúos de predios afectados por utilidad pública deben cumplir la normativa avaluatoria contenida en la Ley 388 de 1997, decreto 1420 artículo 21 y pertinentes, Resolución 620 de 2008 de IGAC y adicionalmente la normativa procesal referida.

⁶ **ARTÍCULO 399. EXPROPIACIÓN.** El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

...

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda. (Subrayas fuera de texto).

⁷ **ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA.** La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

...

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

...

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

...

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

(Subrayas fuera de texto).

⁸ **ARTÍCULO 228. CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN.** La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuantes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.

IV. FUNDAMENTO DE DERECHO:

El recurso invocado se fundamenta en los artículos 1, 4, 29 y 229 de la Constitución Nacional y los artículos 164, 176, 226 a 228 y sus, 320 a 322, 399 del C.G. del Proceso, 456 del C.P. Civil, Artículos 1617, 1613, 1612 del Código Civil.

V. SOLICITUD

Por lo expuesto solicito que se revoque la sentencia de 13 de febrero de 2020 respecto al ordinal primero del fallo decretando la expropiación sobre el área real afectada por la CAR CUNDINAMARCA correspondiente a una franja de **17 hectáreas 2767** metros cuadrados o lo que es lo mismo 172.767,00 m2 que hacen parte del predio HACIENDA LA MACARENA de propiedad de mis representadas.

Como Consecuencia se modifique el ordinal cuarto condenando al pago de indemnización por concepto de daño emergente que incluya al avalúo determinado por el ingeniero LUIS FERNANDO SANABRIA la diferencia de áreas que resulta entre el área real que se debe afectar o expropiar con la decretada en el fallo, es decir que el valor del terreno se ajuste a **17 hectáreas 2767** metros cuadrados, conservándose el fallo en lo que respecta a los valores de los otros factores que conforman el concepto de daño emergente ajustado con la suma de la diferencia de áreas a favor de los expropiados, es decir se debe reconocer:

TOTAL AVALUÓ:	\$2.203.034.462,20
OBRAS ADECUACION AREA REMANENTE:	\$520.117.880
TOTAL DAÑO EMERGENTE:	\$2.723.152.342,20

Sobre dicho valor se ajuste por concepto de perdida adquisitiva de dinero o actualización del avalúo determinado en mayo de 2018 a la fecha en que se produzca el fallo.

Que se modifique el ordinal cuarto y se condene a la entidad expropiante a pagar por concepto de lucro cesante a favor de las expropiadas el 6% de intereses civiles anuales contemplados en el artículo 1617 del Código Civil sobre el avalúo del predio afectado o expropiado determinado por el perito LUIS FERNANDO SANABRIA como daño emergente, liquidados desde el momento de la entrega del predio junio 18 de 2013 hasta el momento en que se haga efectivo el pago.

Se desconoce correo electrónico de la demandada toda vez que su apoderado que actúo en primera instancia presentó renuncia.

De los señores magistrados con todo respeto,



LUIS FRANCISCO RIASCOS RODRIGUEZ

C.C. No. 98.381.759

T.P. No. 99.348 del C.S. Judicatura.

PERIODO ESTIMADO DE 18-06-2013 A 30-04-2018	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR DEFLACTADO	VALOR FINAL (\$)
01-04-2018 a 30-04-2018	0,31	\$ 520.117.880	1,00313	\$ 1.627.969
01-03-2018 a 31-03-2018	0,31	\$ 518.489.911	1,00314	\$ 1.628.058
01-02-2018 a 29-02-2018	0,34	\$ 516.861.853	1,00337	\$ 1.741.824
01-01-2018 a 31-01-2018	0,37	\$ 515.120.028	1,00368	\$ 1.895.642
01-12-2017 a 31-12-2017	0,41	\$ 513.224.387	1,00409	\$ 2.099.088
01-11-2017 a 30-11-2017	0,41	\$ 511.125.299	1,00412	\$ 2.105.836
01-10-2017 a 31-10-2017	0,41	\$ 509.019.463	1,00405	\$ 2.061.529
01-09-2017 a 30-09-2017	0,40	\$ 506.957.934	1,00397	\$ 2.012.623
01-08-2017 a 31-08-2017	0,39	\$ 504.945.311	1,00387	\$ 1.954.138
01-07-2017 a 31-07-2017	0,34	\$ 502.991.172	1,0034	\$ 1.710.170
01-06-2017 a 30-06-2017	0,40	\$ 501.281.002	1,00399	\$ 2.000.111
01-05-2017 a 31-05-2017	0,44	\$ 499.280.891	1,00437	\$ 2.181.857
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 497.099.034	1,00466	\$ 2.316.481
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 494.782.552	1,00469	\$ 2.320.530
01-02-2017 a 29-02-2017	0,52	\$ 492.462.022	1,00518	\$ 2.550.953
01-01-2017 a 31-01-2017	0,55	\$ 489.911.069	1,00547	\$ 2.679.814
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 487.231.255	1,0042	\$ 2.046.371
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	\$ 485.184.884	1,0011	\$ 533.703
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 484.651.181	0,9994	-\$ 290.791
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 484.941.971	0,9995	-\$ 242.471
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 485.184.442	0,9968	-\$ 1.552.590
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 486.737.033	1,0052	\$ 2.531.033
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 484.206.000	1,0048	\$ 2.324.189
01-05-2016 a 31-05-2016	0,51	\$ 481.881.811	1,0051	\$ 2.457.597

01-04-2016 a 30-04-2016	0,5	\$ 479.424.214	1,005	\$ 2.397.121
01-03-2016 a 31-03-2016	0,94	\$ 477.027.093	1,0094	\$ 4.484.055
01-02-2016 a 29-02-2016	1,28	\$ 472.543.038	1,0128	\$ 6.048.551
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 466.494.487	1,0129	\$ 6.017.779
01-12-2015 a 31-12-2015	0,62	\$ 460.476.708	1,0062	\$ 2.854.956
01-11-2015 a 30-11-2015	0,6	\$ 457.621.753	1,006	\$ 2.745.731
01-10-2015 a 31-10-2015	0,68	\$ 454.876.022	1,0068	\$ 3.093.157
01-09-2015 a 30-09-2015	0,72	\$ 451.782.865	1,0072	\$ 3.252.837
01-08-2015 a 31-08-2015	0,48	\$ 448.530.029	1,0048	\$ 2.152.944
01-07-2015 a 31-07-2015	0,19	\$ 446.377.085	1,0019	\$ 848.116
01-06-2015 a 30-06-2015	0,1	\$ 445.528.968	1,001	\$ 445.529
01-05-2015 a 31-05-2015	0,26	\$ 445.083.439	1,0026	\$ 1.157.217
01-04-2015 a 30-04-2015	0,54	\$ 443.926.222	1,0054	\$ 2.397.202
01-03-2015 a 31-03-2015	0,59	\$ 441.529.021	1,0059	\$ 2.605.021
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	\$ 438.923.999	1,0115	\$ 5.047.626
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 433.876.373	1,0064	\$ 2.776.809
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 431.099.565	1,0027	\$ 1.163.969
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 429.935.596	1,0013	\$ 558.916
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$ 429.376.679	1,0016	\$ 687.003
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 428.689.677	1,0014	\$ 600.166
01-08-2014 a 31-08-2014	0,20	\$ 428.089.511	1,002	\$ 856.179
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 427.233.332	1,0015	\$ 640.850
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 426.592.482	1,0009	\$ 383.933
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 426.208.549	1,0048	\$ 2.045.801
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 424.162.748	1,0046	\$ 1.951.149
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$ 422.211.599	1,0039	\$ 1.646.625
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	\$ 420.564.974	1,0063	\$ 2.649.559
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$ 417.915.415	1,0049	\$ 2.047.786
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$ 415.867.629	1,0026	\$ 1.081.256
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	\$ 414.786.373	0,9978	-\$ 912.530
01-10-2013 a 31-10-2013	-0,26	\$ 415.698.903	0,9974	-\$ 1.080.817
01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	\$ 416.779.721	1,0029	\$ 1.208.661
01-08-2013 a 31-08-2013	0,08	\$ 415.571.059	1,0008	\$ 332.457
01-07-2013 a 31-07-2013	0,04	\$ 415.238.603	1,0004	\$ 166.095
18-06-2013 a 30-06-2013	0,092	\$ 415.072.507	1,00092	\$ 381.867

TABLA DEFLACTACIÓN AVALUO SIN OBRAS DE ADECUACIÓN

PERIODO ESTIMADO DE 18-06-2013 A 30-04-2018	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR DEFLACTADO	VALOR FINAL (\$)
01-04-2018 a 30-04-2018	0,31	\$ 2.181.125.032	1,00313	\$ 6.826.921
01-03-2018 a 31-03-2018	0,31	\$ 2.174.298.111	1,00314	\$ 6.827.296
01-02-2018 a 29-02-2018	0,34	\$ 2.167.470.815	1,00337	\$ 7.304.377
01-01-2018 a 31-01-2018	0,37	\$ 2.160.166.438	1,00368	\$ 7.949.412
01-12-2017 a 31-12-2017	0,41	\$ 2.152.217.026	1,00409	\$ 8.802.568
01-11-2017 a 30-11-2017	0,41	\$ 2.143.414.458	1,00412	\$ 8.830.868

01-10-2017 a 31-10-2017	0,41	\$ 2.134.583.591	1,00405	\$ 8.645.064
01-09-2017 a 30-09-2017	0,40	\$ 2.125.938.527	1,00397	\$ 8.439.976
01-08-2017 a 31-08-2017	0,39	\$ 2.117.498.551	1,00387	\$ 8.194.719
01-07-2017 a 31-07-2017	0,34	\$ 2.109.303.832	1,0034	\$ 7.171.633
01-06-2017 a 30-06-2017	0,40	\$ 2.102.132.199	1,00399	\$ 8.387.507
01-05-2017 a 31-05-2017	0,44	\$ 2.093.744.691	1,00437	\$ 9.149.664
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 2.084.595.027	1,00466	\$ 9.714.213
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 2.074.880.814	1,00469	\$ 9.731.191
01-02-2017 a 29-02-2017	0,52	\$ 2.065.149.623	1,00518	\$ 10.697.475
01-01-2017 a 31-01-2017	0,55	\$ 2.054.452.148	1,00547	\$ 11.237.853
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 2.043.214.295	1,0042	\$ 8.581.500
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	\$ 2.034.632.795	1,0011	\$ 2.238.096
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 2.032.394.699	0,9994	-\$ 1.219.437
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 2.033.614.135	0,9995	-\$ 1.016.807
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 2.034.630.942	0,9968	-\$ 6.510.819
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 2.041.141.762	1,0052	\$ 10.613.937
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 2.030.527.824	1,0048	\$ 9.746.534
01-05-2016 a 31-05-2016	0,51	\$ 2.020.781.291	1,0051	\$ 10.305.985
01-04-2016 a 30-04-2016	0,5	\$ 2.010.475.306	1,005	\$ 10.052.377
01-03-2016 a 31-03-2016	0,94	\$ 2.000.422.930	1,0094	\$ 18.803.976
01-02-2016 a 29-02-2016	1,28	\$ 1.981.618.954	1,0128	\$ 25.364.723
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 1.956.254.232	1,0129	\$ 25.235.680
01-12-2015 a 31-12-2015	0,62	\$ 1.931.018.552	1,0062	\$ 11.972.315
01-11-2015 a 30-11-2015	0,6	\$ 1.919.046.237	1,006	\$ 11.514.277
01-10-2015 a 31-10-2015	0,68	\$ 1.907.531.959	1,0068	\$ 12.971.217
01-09-2015 a 30-09-2015	0,72	\$ 1.894.560.742	1,0072	\$ 13.640.837
01-08-2015 a 31-08-2015	0,48	\$ 1.880.919.905	1,0048	\$ 9.028.416
01-07-2015 a 31-07-2015	0,19	\$ 1.871.891.489	1,0019	\$ 3.556.594
01-06-2015 a 30-06-2015	0,1	\$ 1.868.334.895	1,001	\$ 1.868.335
01-05-2015 a 31-05-2015	0,26	\$ 1.866.466.561	1,0026	\$ 4.852.813
01-04-2015 a 30-04-2015	0,54	\$ 1.861.613.747	1,0054	\$ 10.052.714
01-03-2015 a 31-03-2015	0,59	\$ 1.851.561.033	1,0059	\$ 10.924.210
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	\$ 1.840.636.823	1,0115	\$ 21.167.323
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 1.819.469.500	1,0064	\$ 11.644.605
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 1.807.824.895	1,0027	\$ 4.881.127
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 1.802.943.768	1,0013	\$ 2.343.827
01-10-2014 a31-10-2014	0,16	\$ 1.800.599.941	1,0016	\$ 2.880.960
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 1.797.718.981	1,0014	\$ 2.516.807
01-08-2014 a 31-08-2014	0,20	\$ 1.795.202.174	1,002	\$ 3.590.404
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 1.791.611.770	1,0015	\$ 2.687.418
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 1.788.924.352	1,0009	\$ 1.610.032
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 1.787.314.320	1,0048	\$ 8.579.109
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 1.778.735.212	1,0046	\$ 8.182.182
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$ 1.770.553.030	1,0039	\$ 6.905.157
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	\$ 1.763.647.873	1,0063	\$ 11.110.982
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$ 1.752.536.891	1,0049	\$ 8.587.431
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$ 1.743.949.460	1,0026	\$ 4.534.269
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	\$ 1.739.415.192	0,9978	-\$ 3.826.713
01-10-2013 a31-10-2013	-0,26	\$ 1.743.241.905	0,9974	-\$ 4.532.429

01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	\$ 1.747.774.334	1,0029	\$ 5.068.546
01-08-2013 a 31-08-2013	0,08	\$ 1.742.705.789	1,0008	\$ 1.394.165
01-07-2013 a 31-07-2013	0,04	\$ 1.741.311.624	1,0004	\$ 696.525
18-06-2013 a 30-06-2013	0,092	\$ 1.740.615.099	1,00092	\$ 1.601.366

Fecha	Descripción	Valor Terrano + mejoras [COP\$]	Valor Valor Terreno + mejoras IGAC - Lonja [COP\$]	Diferencia Valor Obras de Aducción [COP\$]	Valor Diferencia IGAC-Lonja [COP\$]	Valor Total Lonja [COP\$]
jul-14	Avaluo IGAC	1.212.488.220	-	-	-	-
abr-18	Avaluo Lonja	2.181.125.032	968.636.812	520.117.880	1.488.754.692	2.701.242.912
jul-14	Avaluo Lonja	1.797.718.981	585.230.761	427.233.332	1.012.464.093	2.224.952.313
18/06/2013	Fecha entrega predio	1.740.615.099	528.126.879	415.072.507	943.199.386	2.155.687.606