

507

INFORME DE INDEMNIZACIÓN

**PROCESO DE EXPROPIACION No 110013103038-2009-00448-00
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO CONTRA
HEREDEROS INDETERMINADOS DE EUGENIO SALAZAR RODRIGUEZ**

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

**PREDIO CON NOMENCLATURA CALLE 106 B SUR 1B 90
CALLE 106 B SUR 1B 98**

**LOCALIDAD USME
(Catastralmente Desarrollo Brazuelo código catastral 002592)**

BOGOTÁ D.C.

ELABORADO POR:

**DIANA MARCELA GALINDO ALAVA
PERITO LISTA AUXILIAR JUSTICIA IGAC**

**JAVIER MARQUEZ SARMIENTO
PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

ABRIL DE 2022

INFORME TÉCNICO CALCULO DE INDEMNIZACIÓN			
INFORMACIÓN BÁSICA			
No PROCESO JUDICIAL DE EXPROPIACIÓN		110013103038-2009-00448-00	
DEMANDANTE		EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA	
DEMANDADO		HEREDEROS INDETERMINADOS DE EUGENIO SALAZAR RODRIGUEZ	
JUZGADO		CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	
DEPARTAMENTO		CUNDINAMARCA	
CIUDAD/MUNICIPIO		BOGOTÁ D.C.	
DIRECCIÓN		LOTE 4: CALLE 106 B SUR 1B 90 LOTE 5: CALLE 106 B SUR 1 B 98	
BARRIO		Desarrollo Brazuelos (codigo catastral 002592)	
TIPO DE AVALÚO	Comercial + Indemnización	LOCALIDAD	USME
DESTINACIÓN ACTUAL INMUEBLE	Lote	DESTINACIÓN A LA FECHA DE LA OFERTA DE COMPRA	Lote.
TIPO INMUEBLE	Lote	FECHA DE INFORME	ABRIL/2022
DOCUMENTOS CONSULTADOS		- Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos 50S-40336162 y 50S-40336163, en la anotación No. 3 de los respectivos folios se inscribe la oferta de compra en bien urbano con fecha 25-11-2008. - Avalúos realizados por la Sociedad Colombiana de Avaluadores en folios 42 a 48.	
PERIODO DETERMINADO PARA EL CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE		25-11-2008 a Febrero de 2022.	
PERIODO DETERMINADO PARA EL CALCULO DEL LUCRO CESANTE		Debido a que se trata de dos lotes de terreno (lote 4 y lote 5), no hay lugar a lucro cesante.	
MATRICULAS INMOBILIARIAS		Lote 4: 50S-40336162 Lote 5: 50S-40336163	
CODIGO CATASTRAL		Lote 4: 00259218070000 00000 Lote 5: 00259218080 000 00000	
CHIP		Lote 4: AAA00172EBZE Lote 5: AAA0172ECAAF	
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN		El barrio-sector catastral Desarrollo Brazuelos, se encuentra ubicado al sur ocidente la ciudad de Bogotá, en la localidad de Usme. Norte: Con el barrio Desarrollo Brazuelo I y Brazuelo	

	Occidental. Oriente: Con los barrios Usminia y Antonio José de Sucre. Sur: Con el barrio Villa Anita. Occidente: Con Brazuelo Occidental rural.		
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Las principales características con que cuenta el terreno objeto de avalúo son: - Los predios presentan topografía inclinada y/o ondulada con pendientes que oscilan entre 7-12-25%. - Los predios presentan forma de polígono irregular. - Linderos: Se encuentran contenidos en la escritura No 1730 de fecha 02-09-1999 otorgada en la notaría 24 de Santa Fé de Bogotá.		
CUADRO DE ÁREAS DEL TERRENO	DESCRIPCIÓN	MEDIDA	UNIDADES
	LOTE 4: TERRENO	2.236,43	M2
	LOTE 5: TERRENO	3.248,35	M2
FUENTE: Certificados de libertad y tradición Nos 50S-40336162 y 50S-40336163 con fecha de impresión 26-08-2015.			

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN	De acuerdo a las evidencias del expediente se trata de dos (02) lotes contiguos, por lo tanto no hay construcciones.
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	
Los predios se encuentran localizados en zona de ronda hidraulica y zona de manejo y de preservación ambiental del río Tunjuelo, por lo tanto se trata de predios con norma de protección. CONJUNTO NORMATIVO: Área de Rondas, Suelo Protegido. Artículo 98. Corredores ecológicos. Definición (artículo 89 del Decreto 469 de 2003). Son zonas verdes lineales que siguen los bordes urbanos y los principales componentes de la red hidrica y la	

mallla vial arterial como parte del manejo ambiental de las mismas y para incrementar la conexión ecológica entre los demás elementos de la Estructura Ecológica Principal, desde los Cerros Orientales hasta el Área de Manejo Especial del río Bogotá y entre las áreas rurales y las urbanas.

Artículo 99. Corredores Ecológicos. Objetivos (artículo 90 del Decreto 469 de 2003).

La planificación, diseño y manejo de los Corredores Ecológicos se orientará a:

1. La protección del ciclo hidrológico.
2. El incremento de la conectividad ecológica entre los distintos elementos de la Estructura Ecológica Principal.
3. El aumento de la permeabilidad y hospitalidad del medio urbano y rural al tránsito de las aves y otros elementos de la fauna regional que contribuyan a la dispersión de la flora nativa.
4. La incorporación de la riqueza florística regional a la arborización urbana.
5. La mitigación de los impactos ambientales propios de la red vial.
6. La recuperación ambiental de los corredores de influencia de la red hídrica.
7. La provisión de un límite arcifinio para facilitar el control del crecimiento urbano ilegal sobre la red hídrica y el suelo rural.
8. La provisión de espacio público para la recreación pasiva de las comunidades vecinas.
9. El embellecimiento escénico de la ciudad.

Artículo 100. Corredores Ecológicos. Clasificación (artículo 91 del Decreto 469 de 2003).

Los Corredores Ecológicos se clasifican en tres categorías:

1. Corredores Ecológicos de Ronda: Que abarcan la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de todos aquellos cursos hídricos que no están incluidos dentro de otras categorías en la Estructura Ecológica Principal.
2. Corredores Ecológicos Viales: Correspondientes a las zonas verdes y áreas de control ambiental de las vías urbanas de las clases V-0, V-1, V-2 y V-3 y las áreas de control ambiental de las vías principales y regionales en suelo rural y de expansión.
3. Corredor Ecológico de Borde: Correspondiente a una franja de 50 a 100 metros de ancho en suelo rural contigua y paralela al perímetro urbano de acuerdo con los instrumentos de planeamiento.
4. Corredor ecológico regional: Son aquellos, ya sean de ronda, viales o de borde que defina la Autoridad Ambiental competente para la zona rural del Distrito Capital.

Nota. El primer inciso del presente precepto no coincide con el contenido del artículo que comprende cuatro categorías. No obstante, se transcribe el texto conforme al contenido original del Decreto 469 de 2003.

Artículo 101. Corredores Ecológicos de Ronda. Identificación y alinderamiento (artículo 92 del Decreto 469 de 2003).

Pertenecen a esta categoría las áreas conformadas por la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de los siguientes cursos, según sean acotadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y aprobadas mediante acto administrativo, por la autoridad ambiental competente:

- Río Tunjuelo, dentro de suelo urbano.
- Río Fucha

- Canal de Torca.
- Canal de Los Molinos
- Canal de Córdoba
- Canal del Salitre
- Canal del río Arzobispo
- Canal del río Negro
- Canal del Virrey
- Quebrada La Salitrosa
- Quebrada Yomasa
- Quebrada Santa Librada
- Quebrada Bolonia
- Quebrada Fucha
- Quebrada La Requilina
- Quebrada Piojó
- Quebrada La Trompetica
- Quebrada de Limas
- Quebrada Hoya del Ramo
- Quebrada Chiguaza
- Quebrada Chiguaza

Se incorporan a esta categoría todas aquellas que alindere la autoridad ambiental competente con base en los estudios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá dentro del suelo urbano o que se adopten como tales en los instrumentos de planeamiento.

Artículo 102. Planes de manejo de los principales Corredores Ecológicos de Ronda (artículo 93 del Decreto 469 de 2003).

Los Corredores Ecológicos de Ronda de los ríos Tunjuelo, Fucha y del sistema Molinos-Salitre-Córdoba deberán contar con un plan de manejo que será concertado con la autoridad ambiental competente. Estos planes de manejo tendrán un alcance afín a los del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital y serán adoptados mediante Decreto.

Parágrafo. Los corredores ecológicos de ronda de que trata el presente artículo podrán ser complementados con equipamientos recreativos y deportivos colindantes y externos al corredor, los cuales se integrarán a su plan de manejo.

Artículo 103. Corredores Ecológicos. Régimen de usos (artículo 94 del Decreto 469 de 2003).

El régimen de usos de los corredores ecológicos, conforme a su categoría, es el siguiente:

1. Corredores Ecológicos de Ronda:

- a. En la zona de manejo y preservación ambiental: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva.
- b. En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

2. Corredor Ecológico de Borde: usos forestales.

Parágrafo 1: El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente definirá el porcentaje máximo de área dura que se permitirá construir en los corredores ecológicos de que trata el presente artículo.

Parágrafo 2: La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá realizará la planificación, administración y mantenimiento de los corredores ecológicos de ronda, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente.

Artículo 128. Áreas urbanas en amenaza por inundación (artículo 72 del Decreto 619 de 2000).

Las áreas urbanas que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales son aquellas localizadas en inmediaciones de los ríos y quebradas existentes en el Distrito Capital, y principalmente las que se localizan en sectores aledaños a los ríos Bogotá, Tunjuelo, Juan Amarillo y humedal de Torca.

Parágrafo (Modificado por el artículo 107 del Decreto 469 de 2003). Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenaza por inundación". La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) completará la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Distrito Capital.

Artículo 146. Suelo de protección (artículo 90 del Decreto 619 de 2000).

Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
Fuente: POT decreto 190 de 2004.

METODOLOGÍA VALUATORIA – AVALÚO COMERCIAL

Enmarcados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a continuación se enuncia el método valuatorio aplicado para la determinación de los valores de terreno:

Método Comparativo 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. Debido a que se trata de un inmueble ubicado en zona de protección, para hallar el valor del terreno se toma el valor rural más el valor de urbanismo del sector.

Nota: La aplicación del método descrito será a la fecha de expedición de la oferta de compra.

CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de los inmuebles materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- En la adopción del valor se analizó la ubicación de los predios en el contexto de ciudad y zonal, teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, entre otros.
- Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.

- El aceptable equipamiento urbanístico del sector como las redes de servicios públicos básicos y complementarios al momento de la oferta de compra.
- La normatividad vigente de la zona donde se localizan los predios objeto de estudio al momento de la oferta de compra, los cuales se encuentran en suelo protegido.
- Aspectos relacionados con el terreno tales como forma, frente sobre vía vehicular, topografía, ubicación respecto a la manzana y entorno de ciudad.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor del presente avalúo no es aplicable a inmuebles vecinos o con características similares, dado que el presente informe se realiza única y exclusivamente para estos predios en particular.
- El cálculo del valor total de los predios se considera básico para el cálculo de la indemnización (daño emergente y lucro cesante).

RESULTADO DEL AVALÚO

Teniendo en cuenta que los predios por norma se encuentran localizados en zona protegida, zona de ronda hidráulica y zona de manejo y de preservación ambiental del río Tunjuelo, se procede a determinar al valor rural mas el urbanismo del sector así:

Se consultó el archivo histórico del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, encontrandos los siguientes avalúos de fincas rurales ubicadas en las localidades de Usme y San Cristóbal para el año 2000 así:

No.	FECHA	CLASE SUELO	LOCALIDAD	VEREDA	NOMBRE DEL PREDIO	VALOR POTENCIAL	AREA TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	VALOR HA TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	AVALUO TOTAL
1	24/04/2000	RURAL EXPANSION URBANA	SAN CRISTOBAL	CERRO JUAN REY	ARENERA JUAN CARLOS	N.R.	23.551,90	\$ 2.500	\$ 25.000.000	\$ 58.879.750	\$ 58.879.750
2	24/04/2000	RURAL EXPANSION URBANA	SAN CRISTOBAL	CERRO JUAN REY	HACIENDA LOS MOLINOS	N.R.	48.400,00	\$ 9.300	\$ 93.000.000	\$ 450.120.000	\$ 450.120.000
3	24/04/2000 24/04/2000 24/04/2000 24/04/2000	RURAL EXPANSION URBANA	USME	CERRO JUAN REY	LAS LOMAS - LA HONDO	N.R.	417.616,07	\$ 8.500	\$ 85.000.000	\$ 3.549.736.595	\$ 3.574.076.595
4	24/04/2000	RURAL EXPANSION URBANA	USME	CERRO JUAN REY	LAS LOMAS - LOTE No. 40	N.R.	41.044,09	\$ 9.300	\$ 93.000.000	\$ 381.710.037	\$ 381.710.037
5	24/04/2000	RURAL EXPANSION URBANA	USME	CERRO JUAN REY	LAS LOMAS - LOTE No. 45	N.R.	97.981,33	\$ 9.200	\$ 92.000.000	\$ 901.428.236	\$ 901.428.236
6	24/04/2000	RURAL EXPANSION URBANA	USME	CERRO JUAN REY	LAS LOMAS - LOTE No. 07	N.R.	40.052,61	\$ 9.300	\$ 93.000.000	\$ 372.489.273	\$ 372.489.273
7	24/04/2000	RURAL EXPANSION URBANA	USME	CERRO JUAN REY	LAS LOMAS - LOTE No. 41	N.R.	47.162,63	\$ 9.300	\$ 93.000.000	\$ 438.612.459	\$ 438.612.459
8	14/02/2000	RURAL	USME	EL DESTINO	BOCA EMBALSE PREDIO 68	61	9.660,80	\$ 1.650	\$ 16.500.000	\$ 15.940.320	\$ 17.620.320
9	14/02/2000	RURAL	USME	EL DESTINO	LA REGADERA 8 PREDIO 131	61	126.152,00	\$ 1.650	\$ 16.500.000	\$ 208.150.800	\$ 233.109.900
10	14/02/2000	RURAL	USME	OLARTE	LA ESPERANZA PREDIO 93	61 44	26.477,42 14.257,07	\$ 1.650 \$ 1.500	\$ 16.500.000 \$ 15.000.000	\$ 65.073.348	\$ 67.081.728
11	14/02/2000	RURAL	USME	OLARTE	LOS PINOS PREDIO 42	49	49.091,21	\$ 1.600	\$ 16.000.000	\$ 78.545.936	\$ 84.412.336
12	14/02/2000	RURAL	USME	AGUALINDA	TANAMUCA PREDIO 17	49	114.339,70	\$ 1.600	\$ 16.000.000	\$ 182.943.520	\$ 182.943.520
13	14/02/2000	RURAL	USME	AGUALINDA	EL ROSAL PREDIO 58	49	59.827,35	\$ 1.600	\$ 16.000.000	\$ 95.723.760	\$ 100.632.260
14	14/02/2000	RURAL	USME	AGUALINDA	LA VEGA PREDIO 55	49	164.499,75	\$ 1.700	\$ 17.000.000	\$ 279.649.575	\$ 286.206.375
15	14/02/2000	RURAL	USME	AGUALINDA	EL ARRAYAN PREDIO 36	49	32.907,11	\$ 1.700	\$ 17.000.000	\$ 55.942.087	\$ 55.942.087
16	14/02/2000	RURAL	USME	CHIGUAZA	AGUALINDA PREDIO 136	61	18.265,99	\$ 2.000	\$ 20.000.000	\$ 36.531.980	\$ 38.281.980
17	14/02/2000	RURAL	USME	CHIGUAZA	PREDIO 157	61 49	22.206,15 28.069,46	\$ 2.000 \$ 1.700	\$ 20.000.000 \$ 17.000.000	\$ 92.130.382	\$ 92.130.382
18	14/02/2000	RURAL	USME	CHIGUAZA	EL PEDREGOSO PREDIO 85	61 49	48.760,40 16.253,47	\$ 2.000 \$ 1.700	\$ 20.000.000 \$ 17.000.000	\$ 125.151.699	\$ 125.151.699

Dichos antecedentes, por su ubicación y clasificación normativa se pueden dividir en dos grupos, uno correspondiente a los siete primeros datos, los cuales se ubican en zonas de expansión urbana de las localidades de San Cristóbal y Usme, y el otro grupo para predios de condición netamente rural localizados al sur del casco urbano de la antigua población de Usme, colindantes con el Río Tunjuelito.

Para el primer grupo se obtienen valores por hectárea que oscilan entre \$ 25.000.000 y \$93.000.000; estos valores son consecuentes en primer lugar con la condición normativa, ya que se localizan en suelo catalogado como de expansión urbana y por tal motivo vecinos o circunscritos por sectores o barrios urbanos, por este motivo indican los valores más altos.

Por otro lado, se tiene el segundo grupo de antecedentes, los cuales su valor por hectárea, se encuentran en un rango entre \$15.000.000 y \$20.000.000 ; los valores producto de este ejercicio son menores a los hallados para los siete datos del primer grupo de antecedentes, debido entre otros aspectos a la ubicación de los mismos en una zona netamente rural, con vocación agropecuaria, más distantes del área urbana de Bogotá, incluso distantes del centro poblado de Usme, y localizados en las riberas del Río Tunjuelito, que aunque agrologicamente corresponden a tierras de buen valor potencial que oscilan entre 44 y 61 puntos, por su ubicación el máximo valor que alcanzan es de \$20.000.000 la hectárea.

En este escenario se puede concluir que el valor por hectárea de terreno preliminar para los predios en estudio corresponde a un valor intermedio entre los datos del segundo grupo de antecedentes realizados por el IGAC en la zona de influencia de los predios en estudio.

51

Por lo tanto se adopta un valor de \$17.500.000/ha de terreno como valor rural, este valor se lleva a la fecha de la oferta de compra 25-11-2008 de la siguiente manera:

PERIODO ESTIMADO DE 14-02-2000 A 25-11-2008	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
14-02-2000 a 28-02-2000	1,22	\$ 17.500.000	1,0122	\$ 17.713.500
01-03-2000 a 31-03-2000	1,71	\$ 17.713.500	1,0171	\$ 18.016.401
01-04-2000 a 30-04-2000	1	\$ 18.016.401	1,01	\$ 18.196.565
01-05-2000 a 31-05-2000	0,52	\$ 18.196.565	1,0052	\$ 18.291.187
01-06-2000 a 30-06-2000	-0,02	\$ 18.291.187	0,9998	\$ 18.287.529
01-07-2000 a 31-07-2000	-0,04	\$ 18.287.529	0,9996	\$ 18.280.214
01-08-2000 a 31-08-2000	0,32	\$ 18.280.214	1,0032	\$ 18.338.710
01-09-2000 a 30-09-2000	0,43	\$ 18.338.710	1,0043	\$ 18.417.567
01-10-2000 a 31-10-2000	0,15	\$ 18.417.567	1,0015	\$ 18.445.193
01-11-2000 a 30-11-2000	0,33	\$ 18.445.193	1,0033	\$ 18.506.062
01-12-2000 a 31-12-2000	0,46	\$ 18.506.062	1,0046	\$ 18.591.190
01-01-2001 a 31-01-2001	1,05	\$ 18.591.190	1,0105	\$ 18.786.398
01-02-2001 a 28-02-2001	1,89	\$ 18.786.398	1,0189	\$ 19.141.461
01-03-2001 a 31-03-2001	1,48	\$ 19.141.461	1,0148	\$ 19.424.754
01-04-2001 a 31-04-2001	1,15	\$ 19.424.754	1,0115	\$ 19.648.139
01-05-2001 a 31-05-2001	0,42	\$ 19.648.139	1,0042	\$ 19.730.661
01-06-2001 a 30-06-2001	0,04	\$ 19.730.661	1,0004	\$ 19.738.553
01-07-2001 a 31-07-2001	0,11	\$ 19.738.553	1,0011	\$ 19.760.266
01-08-2001 a 31-08-2001	0,26	\$ 19.760.266	1,0026	\$ 19.811.643
01-09-2001 a 30-09-2001	0,37	\$ 19.811.643	1,0037	\$ 19.884.946
01-10-2001 a 31-10-2001	0,19	\$ 19.884.946	1,0019	\$ 19.922.727
01-11-2001 a 30-11-2001	0,12	\$ 19.922.727	1,0012	\$ 19.946.634
01-12-2001 a 31-12-2001	0,34	\$ 19.946.634	1,0034	\$ 20.014.453
01-01-2002 a 31-01-2002	0,8	\$ 20.014.453	1,008	\$ 20.174.568
01-02-2002 a 28-02-2002	1,26	\$ 20.174.568	1,0126	\$ 20.428.768
01-03-2002 a 31-03-2002	0,71	\$ 20.428.768	1,0071	\$ 20.573.812
01-04-2002 a 30-04-2002	0,92	\$ 20.573.812	1,0092	\$ 20.763.091
01-05-2002 a 31-05-2002	0,6	\$ 20.763.091	1,006	\$ 20.887.670
01-06-2002 a 30-06-2002	0,43	\$ 20.887.670	1,0043	\$ 20.977.487
01-07-2002 a 31-07-2002	0,02	\$ 20.977.487	1,0002	\$ 20.981.682
01-08-2002 a 31-08-2002	0,09	\$ 20.981.682	1,0009	\$ 21.000.566
01-09-2002 a 30-09-2002	0,36	\$ 21.000.566	1,0036	\$ 21.076.168
01-10-2002 a 31-10-2002	0,56	\$ 21.076.168	1,0056	\$ 21.194.194
01-11-2002 a 30-11-2002	0,78	\$ 21.194.194	1,0078	\$ 21.359.509
01-12-2002 a 31-12-2002	0,27	\$ 21.359.509	1,0027	\$ 21.417.180
01-01-2003 a 31-01-2003	1,17	\$ 21.417.180	1,0117	\$ 21.667.761
01-02-2003 a 28-02-2003	1,11	\$ 21.667.761	1,0111	\$ 21.908.273

01-03-2003 a 31-03-2003	1,05	\$ 21.908.273	1,0105	\$ 22.138.310
01-04-2003 a 02-04-2003	1,15	\$ 22.138.310	1,0115	\$ 22.392.900
01-05-2003 a 31-05-2003	0,49	\$ 22.392.900	1,0049	\$ 22.502.626
01-06-2003 A 30-06-2003	-0,05	\$ 22.502.626	0,9995	\$ 22.491.374
01-07-2003 a 31-07-2003	-0,14	\$ 22.491.374	0,9986	\$ 22.459.886
01-08-2003 a 31-08-2003	0,31	\$ 22.459.886	1,0031	\$ 22.529.512
01-09-2003 a 30-09-2003	0,22	\$ 22.529.512	1,0022	\$ 22.579.077
01-10-2003 a 31-10-2003	0,06	\$ 22.579.077	1,0006	\$ 22.592.624
01-11-2003 a 30-11-2003	0,35	\$ 22.592.624	1,0035	\$ 22.671.699
01-12-2003 a 31-12-2003	0,61	\$ 22.671.699	1,0061	\$ 22.809.996
01-01-2004 a 31-01-2004	0,89	\$ 22.809.996	1,0089	\$ 23.013.005
01-02-2004 a 28-02-2004	1,2	\$ 23.013.005	1,012	\$ 23.289.161
01-03-2004 a 31-03-2004	0,98	\$ 23.289.161	1,0098	\$ 23.517.395
01-04-2004 a 30-04-2004	0,46	\$ 23.517.395	1,0046	\$ 23.625.575
01-05-2004 a 31-05-2004	0,38	\$ 23.625.575	1,0038	\$ 23.715.352
01-06-2004 a 30-06-2004	0,60	\$ 23.715.352	1,006	\$ 23.857.644
01-07-2004 a 31-07-2004	-0,03	\$ 23.857.644	0,9997	\$ 23.850.487
01-08-2004 a 31-08-2004	0,03	\$ 23.850.487	1,0003	\$ 23.857.642
01-09-2004 a 30-09-2004	0,30	\$ 23.857.642	1,003	\$ 23.929.215
01-10-2004 a 31-10-2004	-0,01	\$ 23.929.215	0,9999	\$ 23.926.822
01-11-2004 a 30-11-2004	0,28	\$ 23.926.822	1,0028	\$ 23.993.817
01-12-2004 a 31-12-2004	0,30	\$ 23.993.817	1,003	\$ 24.065.798
01-01-2005 a 31-01-2005	0,82	\$ 24.065.798	1,0082	\$ 24.263.138
01-02-2005 a 28-02-2005	1,02	\$ 24.263.138	1,0102	\$ 24.510.622
01-03-2005 a 31-03-2005	0,77	\$ 24.510.622	1,0077	\$ 24.699.354
01-04-2005 a 30-04-2005	0,44	\$ 24.699.354	1,0044	\$ 24.808.031
01-05-2005 a 31-05-2005	0,41	\$ 24.808.031	1,0041	\$ 24.909.744
01-06-2005 a 30-06-2005	0,4	\$ 24.909.744	1,004	\$ 25.009.383
01-07-2005 a 31-07-2005	0,05	\$ 25.009.383	1,0005	\$ 25.021.888
01-08-2005 a 31-08-2005	0	\$ 25.021.888	1	\$ 25.021.888
01-09-2005 a 30-09-2005	0,43	\$ 25.021.888	1,0043	\$ 25.129.482
01-10-2005 a 31-10-2005	0,23	\$ 25.129.482	1,0023	\$ 25.187.280
01-11-2005 a 30-11-2005	0,11	\$ 25.187.280	1,0011	\$ 25.214.986
01-12-2005 a 31-12-2005	0,07	\$ 25.214.986	1,0007	\$ 25.232.636
01-01-2006 a 31-01-2006	0,54	\$ 25.232.636	1,0054	\$ 25.368.892
01-02-2006 a 28-02-2006	0,66	\$ 25.368.892	1,0066	\$ 25.536.327
01-03-2006 a 31-03-2006	0,7	\$ 25.536.327	1,007	\$ 25.715.081
01-04-2006 a 30-04-2006	0,45	\$ 25.715.081	1,0045	\$ 25.830.799
01-05-2006 a 31-05-2006	0,33	\$ 25.830.799	1,0033	\$ 25.916.041
01-06-2006 a 30-06-2006	0,30	\$ 25.916.041	1,003	\$ 25.993.789
01-07-2006 a 31-07-2006	0,41	\$ 25.993.789	1,0041	\$ 26.100.363
01-08-2006 a 31-08-2006	0,39	\$ 26.100.363	1,0039	\$ 26.202.155

512

01-09-2006 a 30-09-2006	0,29	\$ 26.202.155	1,0029	\$ 26.278.141
01-10-2006 a 31-10-2006	-0,14	\$ 26.278.141	0,9986	\$ 26.241.352
01-11-2006 a 30-11-2006	0,24	\$ 26.241.352	1,0024	\$ 26.304.331
01-12-2006 a 31-12-2006	0,23	\$ 26.304.331	1,0023	\$ 26.364.831
01-01-2007 a 31-01-2007	0,77	\$ 26.364.831	1,0077	\$ 26.567.840
01-02-2007 a 28-02-2007	1,17	\$ 26.567.840	1,0117	\$ 26.878.684
01-03-2007 a 31-03-2007	1,21	\$ 26.878.684	1,0121	\$ 27.203.916
01-04-2007 a 30-04-2007	0,9	\$ 27.203.916	1,009	\$ 27.448.751
01-05-2007 a 31-05-2007	0,3	\$ 27.448.751	1,003	\$ 27.531.097
01-06-2007 a 30-06-2007	0,12	\$ 27.531.097	1,0012	\$ 27.564.135
01-07-2007 a 31-07-2007	0,17	\$ 27.564.135	1,0017	\$ 27.610.994
01-08-2007 a 31-08-2007	-0,13	\$ 27.610.994	0,9987	\$ 27.575.099
01-09-2007 a 30-09-2007	0,08	\$ 27.575.099	1,0008	\$ 27.597.159
01-10-2007 a 31-10-2007	0,01	\$ 27.597.159	1,0001	\$ 27.599.919
01-11-2007 a 30-11-2007	0,47	\$ 27.599.919	1,0047	\$ 27.729.639
01-12-2007 a 31-12-2007	0,49	\$ 27.729.639	1,0049	\$ 27.865.514
01-01-2008 a 31-01-2008	1,06	\$ 27.865.514	1,0106	\$ 28.160.888
01-02-2008 a 28-02-2008	1,51	\$ 28.160.888	1,0151	\$ 28.586.118
01-03-2008 a 31-03-2008	0,81	\$ 28.586.118	1,0081	\$ 28.817.665
01-04-2008 a 30-04-2008	0,71	\$ 28.817.665	1,0071	\$ 29.022.271
01-05-2008 a 31-05-2008	0,93	\$ 29.022.271	1,0093	\$ 29.292.178
01-06-2008 a 30-06-2008	0,86	\$ 29.292.178	1,0086	\$ 29.544.091
01-07-2008 a 31-07-2008	0,48	\$ 29.544.091	1,0048	\$ 29.685.902
01-08-2008 a 31-08-2008	0,19	\$ 29.685.902	1,0019	\$ 29.742.306
01-09-2008 a 30-09-2008	-0,19	\$ 29.742.306	0,9981	\$ 29.685.795
01-10-2008 a 31-10-2008	0,35	\$ 29.685.795	1,0035	\$ 29.789.695
01-11-2008 a 25-11-2008	0,23	\$ 29.789.695	1,0023	\$ 29.858.212

Por lo tanto se tiene como valor rural \$29.858.212/Ha de terreno, que convertidos a metros cuadrados equivale a \$ 2.985,82 M² de terreno.

Ahora se procede a calcular el urbanismo para la fecha de la oferta de compra así:

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO EN ESTRATOS 1, 2 y 3						
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO						
ACTIVIDAD	%	ITEM	VALOR UNITARIO (\$/M²) ASEPTIEMBRE DE 2006	VALOR UNITARIO (\$/M²) DEFLACTADO CON ICCP A NOVIEMBRE DE 2008	ITEM ENTORNO PREDIO OBJETO DE AVALUO	VALOR UNITARIO (\$/M2) A NOVIEMBRE DE 2008
ICCP				1,1285		
PRELIMINARES	6,50%	X	4.670,77	5.271,19	X	5.271,19
ACUEDUCTO	11,20%	X	8.048,09	9.082,66	X	9.082,66
ALCANTARILLADO	11,16%	X	8.019,35	9.050,22	X	9.050,22
ENERGIA	6,06%	X	4.354,59	4.914,37	X	4.914,37
TELEFONIA	4,60%	X	3.305,47	3.730,38		-
GAS	0,93%	X	668,28	754,19		-
VIAS						
AFIRMADO	10,81%	X	7.767,85	8.766,39	X	8.766,39
PAVIMENTADAS	32,43%	X	23.303,55	26.299,17		-
ANDENES	12,22%	X	8.781,05	9.909,83		-
SARDINELES	4,09%	X	2.938,99	3.316,79		-
TOTAL	100,00%	\$ 71.857,99	\$ 71.857,99	\$ 81.095,19	X	\$ 37.085
VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO						

A continuación se suma el valor unitario M2 de terreno y los costos por M2 de urbanismo para determinar el valor unitario M2 de terreno para los predios objeto de avalúo a la fecha de la oferta de compra, teniéndose en cuenta así la normatividad de predio protegido:

COSTO URBANISMO M2	\$ 37.085
RURAL M2	\$ 2.985,82
RURAL MAS URBANISMO	\$ 40.070,82
VALOR ADOPTADO DEL TERRENO	\$ 40.000,00

AVALÚO A LA FECHA DE OFERTA DE COMPRA 25-11-2008
 LOTE 4 y LOTE 5

ÍTEM	AREA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO LOTE 4	2.236,43	M2	\$ 40.000	\$ 89.457.200
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 89.457.200

ÍTEM	AREA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO LOTE 5	3.248,35	M2	\$ 40.000	\$ 129.934.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 129.934.000

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN

DAÑO EMERGENTE

El daño emergente comprende el valor del avalúo a la fecha de la oferta de compra actualizado con IPC, cuyo calculo se presenta a continuación:

513

LOTE 4

PERIODO ESTIMADO	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-11-2008 a 30-11-2008	0,28	\$ 89.457.200	1,0028	\$ 89.707.680
01-12-2008 a 31-12-2008	0,44	\$ 89.707.680	1,0044	\$ 90.102.394
01-01-2009 a 31-01-2009	0,59	\$ 90.102.394	1,0059	\$ 90.633.998
01-02-2009 a 28-02-2009	0,84	\$ 90.633.998	1,0084	\$ 91.395.324
01-03-2009 a 31-03-2009	0,5	\$ 91.395.324	1,005	\$ 91.852.300
01-04-2009 a 30-04-2009	0,32	\$ 91.852.300	1,0032	\$ 92.146.228
01-05-2009 a 31-05-2009	0,01	\$ 92.146.228	1,0001	\$ 92.155.442
01-06-2009 a 30-06-2009	-0,06	\$ 92.155.442	0,9994	\$ 92.100.149
01-07-2009 a 31-07-2009	-0,04	\$ 92.100.149	0,9996	\$ 92.063.309
01-08-2009 a 31-08-2009	0,04	\$ 92.063.309	1,0004	\$ 92.100.134
01-09-2009 a 30-09-2009	-0,11	\$ 92.100.134	0,9989	\$ 91.998.824
01-10-2009 a 31-10-2009	-0,13	\$ 91.998.824	0,9987	\$ 91.879.226
01-11-2009 a 30-11-2009	-0,07	\$ 91.879.226	0,9993	\$ 91.814.910
01-12-2009 a 31-12-2009	0,08	\$ 91.814.910	1,0008	\$ 91.888.362
01-01-2010 a 31-01-2010	0,69	\$ 91.888.362	1,0069	\$ 92.522.392
01-02-2010 a 28-02-2010	0,83	\$ 92.522.392	1,0083	\$ 93.290.328
01-03-2010 a 31-03-2010	0,25	\$ 93.290.328	1,0025	\$ 93.523.553
01-04-2009 a 30-04-2010	0,46	\$ 93.523.553	1,0046	\$ 93.953.762
01-05-2010 a 31-05-2010	0,1	\$ 93.953.762	1,001	\$ 94.047.716
01-06-2010 a 30-06-2010	0,11	\$ 94.047.716	1,0011	\$ 94.151.168
01-07-2010 a 31-07-2010	-0,04	\$ 94.151.168	0,9996	\$ 94.113.508
01-08-2010 a 31-08-2010	0,11	\$ 94.113.508	1,0011	\$ 94.217.032
01-09-2010 a 30-09-2010	-0,14	\$ 94.217.032	0,9986	\$ 94.085.129
01-10-2010 a 31-10-2010	-0,09	\$ 94.085.129	0,9991	\$ 94.000.452
01-11-2010 a 30-11-2010	0,19	\$ 94.000.452	1,0019	\$ 94.179.053
01-12-2010 a 31-12-2010	0,65	\$ 94.179.053	1,0065	\$ 94.791.217
01-01-2011 a 31-01-2011	0,91	\$ 94.791.217	1,0091	\$ 95.653.817
01-02-2011 a 28-02-2011	0,6	\$ 95.653.817	1,006	\$ 96.227.740
01-03-2011 a 31-03-2011	0,27	\$ 96.227.740	1,0027	\$ 96.487.555
01-04-2011 a 30-04-2011	0,12	\$ 96.487.555	1,0012	\$ 96.603.340
01-05-2011 a 31-05-2011	0,28	\$ 96.603.340	1,0028	\$ 96.873.829
01-06-2011 a 30-06-2011	0,32	\$ 96.873.829	1,0032	\$ 97.183.825
01-07-2011 a 31-07-2011	0,14	\$ 97.183.825	1,0014	\$ 97.319.883
01-08-2011 a 31-08-2011	-0,03	\$ 97.319.883	0,9997	\$ 97.290.687
01-09-2011 a 30-09-2011	0,31	\$ 97.290.687	1,0031	\$ 97.592.288
01-10-2011 a 31-10-2011	0,19	\$ 97.592.288	1,0019	\$ 97.777.713
01-11-2011 a 30-11-2011	0,14	\$ 97.777.713	1,0014	\$ 97.914.602
01-12-2011 a 31-12-2011	0,42	\$ 97.914.602	1,0042	\$ 98.325.843
01-01-2012 a 31-01-2012	0,73	\$ 98.325.843	1,0073	\$ 99.043.622

01-02-2012 a 29-02-2012	0,61	\$ 99.043.622	1,0061	\$ 99.647.788
01-03-2012 a 31-03-2012	0,12	\$ 99.647.788	1,0012	\$ 99.767.365
01-04-2012 a 30-04-2012	0,14	\$ 99.767.365	1,0014	\$ 99.907.040
01-05-2012 a 31-05-2012	0,3	\$ 99.907.040	1,003	\$ 100.206.761
01-06-2012 a 30-06-2012	0,08	\$ 100.206.761	1,0008	\$ 100.286.926
01-07-2012 a 31-07-2012	-0,02	\$ 100.286.926	0,9998	\$ 100.266.869
01-08-2012 a 31-08-2012	0,04	\$ 100.266.869	1,0004	\$ 100.306.976
01-09-2012 a 30-09-2012	0,29	\$ 100.306.976	1,0029	\$ 100.597.866
01-10-2012 a 31-10-2012	0,16	\$ 100.597.866	1,0016	\$ 100.758.822
01-11-2012 a 30-11-2012	-0,14	\$ 100.758.822	0,9986	\$ 100.617.760
01-12-2012 a 31-12-2012	0,09	\$ 100.617.760	1,0009	\$ 100.708.316
01-01-2013 a 31-01-2013	0,3	\$ 100.708.316	1,003	\$ 101.010.441
01-02-2013 a 28-02-2013	0,44	\$ 101.010.441	1,0044	\$ 101.454.887
01-03-2013 a 31-03-2013	0,21	\$ 101.454.887	1,0021	\$ 101.667.942
01-04-2013 a 30-04-2013	0,25	\$ 101.667.942	1,0025	\$ 101.922.112
01-05-2013 a 31-05-2013	0,28	\$ 101.922.112	1,0028	\$ 102.207.494
01-06-2013 a 30-06-2013	0,23	\$ 102.207.494	1,0023	\$ 102.442.571
01-07-2013 a 31-07-2013	0,04	\$ 102.442.571	1,0004	\$ 102.483.548
01-08-2013 a 31-08-2013	0,08	\$ 102.483.548	1,0008	\$ 102.565.535
01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	\$ 102.565.535	1,0029	\$ 102.862.975
01-10-2013 a 31-10-2013	-0,26	\$ 102.862.975	0,9974	\$ 102.595.531
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	\$ 102.595.531	0,9978	\$ 102.369.821
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$ 102.369.821	1,0026	\$ 102.635.983
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$ 102.635.983	1,0049	\$ 103.138.899
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	\$ 103.138.899	1,0063	\$ 103.788.674
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$ 103.788.674	1,0039	\$ 104.193.450
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 104.193.450	1,0046	\$ 104.672.740
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 104.672.740	1,0048	\$ 105.175.169
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 105.175.169	1,0009	\$ 105.269.827
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 105.269.827	1,0015	\$ 105.427.731
01-08-2014 a 31-08-2014	0,2	\$ 105.427.731	1,002	\$ 105.638.587
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 105.638.587	1,0014	\$ 105.786.481
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$ 105.786.481	1,0016	\$ 105.955.739
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 105.955.739	1,0013	\$ 106.093.482
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 106.093.482	1,0027	\$ 106.379.934
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 106.379.934	1,0064	\$ 107.060.766
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	\$ 107.060.766	1,0115	\$ 108.291.964
01-03-2015 a 31-01-2015	0,59	\$ 108.291.964	1,0059	\$ 108.930.887
01-04-2015 a 30-01-2015	0,54	\$ 108.930.887	1,0054	\$ 109.519.114
01-05-2015 a 31-01-2015	0,26	\$ 109.519.114	1,0026	\$ 109.803.863
01-06-2015 a 30-01-2015	0,1	\$ 109.803.863	1,001	\$ 109.913.667
01-07-2015 a 31-01-2015	0,19	\$ 109.913.667	1,0019	\$ 110.122.503
01-08-2015 a 31-01-2015	0,48	\$ 110.122.503	1,0048	\$ 110.651.091

5/14

01-09-2015 a 30-01-2015	0,72	\$ 110.651.091	1,0072	\$ 111.447.779
01-10-2015 a 31-01-2015	0,68	\$ 111.447.779	1,0068	\$ 112.205.624
01-11-2015 a 30-01-2015	0,6	\$ 112.205.624	1,006	\$ 112.878.858
01-12-2015 a 31-01-2015	0,62	\$ 112.878.858	1,0062	\$ 113.578.707
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 113.578.707	1,0129	\$ 115.043.872
01-02-2016 a 28-02-2016	1,28	\$ 115.043.872	1,0128	\$ 116.516.434
01-03-2016 a 31-01-2016	0,94	\$ 116.516.434	1,0094	\$ 117.611.688
01-04-2016 a 30-01-2016	0,5	\$ 117.611.688	1,005	\$ 118.199.747
01-05-2016 a 31-04-2016	0,51	\$ 118.199.747	1,0051	\$ 118.802.565
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 118.802.565	1,0048	\$ 119.372.818
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 119.372.818	1,0052	\$ 119.993.556
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 119.993.556	0,9968	\$ 119.609.577
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 119.609.577	0,9995	\$ 119.549.772
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 119.549.772	0,9994	\$ 119.478.042
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	\$ 119.478.042	1,0011	\$ 119.609.468
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 119.609.468	1,0042	\$ 120.111.828
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	\$ 120.111.828	1,0102	\$ 121.336.968
01-02-2017 a 28-02-2017	1,01	\$ 121.336.968	1,0101	\$ 122.562.472
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 122.562.472	1,0047	\$ 123.138.515
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 123.138.515	1,0047	\$ 123.717.266
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 123.717.266	1,0023	\$ 124.001.816
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 124.001.816	1,0011	\$ 124.138.218
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 124.138.218	0,9995	\$ 124.076.149
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 124.076.149	1,0014	\$ 124.249.856
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 124.249.856	1,0004	\$ 124.299.556
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 124.299.556	1,0002	\$ 124.324.416
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	\$ 124.324.416	1,0018	\$ 124.548.199
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 124.548.199	1,0038	\$ 125.021.483
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 125.021.483	1,0063	\$ 125.809.118
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 125.809.118	1,0071	\$ 126.702.363
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 126.702.363	1,0024	\$ 127.006.448
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 127.006.448	1,0046	\$ 127.590.678
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 127.590.678	1,0025	\$ 127.909.655
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 127.909.655	1,0015	\$ 128.101.519
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 128.101.519	0,9987	\$ 127.934.987
01-08-2018 a 31-06-2018	0,12	\$ 127.934.987	1,0012	\$ 128.088.509
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 128.088.509	1,0016	\$ 128.293.451
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 128.293.451	1,0012	\$ 128.447.403
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	\$ 128.447.403	1,0012	\$ 128.601.540
01-12-2018 a 31-12-2018	0,3	\$ 128.601.540	1,003	\$ 128.987.344
01-01-2019 a 31-01-2019	0,6	\$ 128.987.344	1,006	\$ 129.761.269
01-02-2019 a 28-02-2019	0,57	\$ 129.761.269	1,0057	\$ 130.500.908
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 130.500.908	1,0043	\$ 131.062.062

01-04-2019 a 30-04-2019	0,5	\$ 131.062.062	1,005	\$ 131.717.372
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 131.717.372	1,0031	\$ 132.125.696
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 132.125.696	1,0027	\$ 132.482.435
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 132.482.435	1,0022	\$ 132.773.897
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 132.773.897	1,0009	\$ 132.893.393
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 132.893.393	1,0023	\$ 133.199.048
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 133.199.048	1,0016	\$ 133.412.166
01-11-2019 a 30-11-2019	0,1	\$ 133.412.166	1,001	\$ 133.545.579
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 133.545.579	1,0026	\$ 133.892.797
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 133.892.797	1,0042	\$ 134.455.147
01-02-2020 a 29-02-2020	0,67	\$ 134.455.147	1,0067	\$ 135.355.996
01-03-2020 a 31-02-2020	0,57	\$ 135.355.996	1,0057	\$ 136.127.525
01-04-2020 a 30-02-2020	0,16	\$ 136.127.525	1,0016	\$ 136.345.329
01-05-2020 a 31-02-2020	-0,32	\$ 136.345.329	0,9968	\$ 135.909.024
01-06-2020 a 30-02-2020	-0,38	\$ 135.909.024	0,9962	\$ 135.392.570
01-07-2020 a 31-02-2020	0	\$ 135.392.570	1	\$ 135.392.570
01-08-2020 a 31-02-2020	0,01	\$ 135.392.570	1,0001	\$ 135.406.109
01-09-2020 a 30-02-2020	0,32	\$ 135.406.109	1,0032	\$ 135.839.409
01-10-2020 a 31-02-2020	-0,06	\$ 135.839.409	0,9994	\$ 135.757.905
01-11-2020 a 30-02-2020	-0,15	\$ 135.757.905	0,9985	\$ 135.554.268
01-12-2020 a 31-02-2020	0,38	\$ 135.554.268	1,0038	\$ 136.069.375
01-01-2021 a 31-01-2021	0,41	\$ 136.069.375	1,0041	\$ 136.627.259
01-02-2021 a 28-02-2021	0,64	\$ 136.627.259	1,0064	\$ 137.501.674
01-03-2021 a 31-03-2021	0,51	\$ 137.501.674	1,0051	\$ 138.202.932
01-04-2021 a 30-04-2021	0,59	\$ 138.202.932	1,0059	\$ 139.018.329
01-05-2021 a 31-05-2021	1	\$ 139.018.329	1,01	\$ 140.408.513
01-06-2021 a 30-06-2021	-0,05	\$ 140.408.513	0,9995	\$ 140.338.308
01-07-2021 a 31-07-2021	0,32	\$ 140.338.308	1,0032	\$ 140.787.391
01-08-2021 a 31-08-2021	0,45	\$ 140.787.391	1,0045	\$ 141.420.934
01-09-2021 a 30-09-2021	0,38	\$ 141.420.934	1,0038	\$ 141.958.334
01-10-2021 a 31-10-2021	0,01	\$ 141.958.334	1,0001	\$ 141.972.530
01-11-2021 a 30-11-2021	0,5	\$ 141.972.530	1,005	\$ 142.682.392
01-12-2021 a 31-12-2021	0,73	\$ 142.682.392	1,0073	\$ 143.723.974
01-01-2022 a 31-01-2022	1,67	\$ 143.723.974	1,0167	\$ 146.124.164
01-02-2022 a 28-02-2022	1,63	\$ 146.124.164	1,0163	\$ 148.505.988

5/5

LOTE 5

PERIODO ESTIMADO	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-11-2008 a 30-11-2008	0,28	\$ 129.934.000	1,0028	\$ 130.297.815
01-12-2008 a 31-12-2008	0,44	\$ 130.297.815	1,0044	\$ 130.871.126
01-01-2009 a 31-01-2009	0,59	\$ 130.871.126	1,0059	\$ 131.643.265
01-02-2009 a 28-02-2009	0,84	\$ 131.643.265	1,0084	\$ 132.749.069
01-03-2009 a 31-03-2009	0,5	\$ 132.749.069	1,005	\$ 133.412.814
01-04-2009 a 30-04-2009	0,32	\$ 133.412.814	1,0032	\$ 133.839.735
01-05-2009 a 31-05-2009	0,01	\$ 133.839.735	1,0001	\$ 133.853.119
01-06-2009 a 30-06-2009	-0,06	\$ 133.853.119	0,9994	\$ 133.772.807
01-07-2009 a 31-07-2009	-0,04	\$ 133.772.807	0,9996	\$ 133.719.298
01-08-2009 a 31-08-2009	0,04	\$ 133.719.298	1,0004	\$ 133.772.786
01-09-2009 a 30-09-2009	-0,11	\$ 133.772.786	0,9989	\$ 133.625.636
01-10-2009 a 31-10-2009	-0,13	\$ 133.625.636	0,9987	\$ 133.451.922
01-11-2009 a 30-11-2009	-0,07	\$ 133.451.922	0,9993	\$ 133.358.506
01-12-2009 a 31-12-2009	0,08	\$ 133.358.506	1,0008	\$ 133.465.193
01-01-2010 a 31-01-2010	0,69	\$ 133.465.193	1,0069	\$ 134.386.103
01-02-2010 a 28-02-2010	0,83	\$ 134.386.103	1,0083	\$ 135.501.507
01-03-2010 a 31-03-2010	0,25	\$ 135.501.507	1,0025	\$ 135.840.261
01-04-2009 a 30-04-2010	0,46	\$ 135.840.261	1,0046	\$ 136.465.126
01-05-2010 a 31-05-2010	0,1	\$ 136.465.126	1,001	\$ 136.601.591
01-06-2010 a 30-06-2010	0,11	\$ 136.601.591	1,0011	\$ 136.751.853
01-07-2010 a 31-07-2010	-0,04	\$ 136.751.853	0,9996	\$ 136.697.152
01-08-2010 a 31-08-2010	0,11	\$ 136.697.152	1,0011	\$ 136.847.519
01-09-2010 a 30-09-2010	-0,14	\$ 136.847.519	0,9986	\$ 136.655.933
01-10-2010 a 31-10-2010	-0,09	\$ 136.655.933	0,9991	\$ 136.532.942
01-11-2010 a 30-11-2010	0,19	\$ 136.532.942	1,0019	\$ 136.792.355
01-12-2010 a 31-12-2010	0,65	\$ 136.792.355	1,0065	\$ 137.681.505
01-01-2011 a 31-01-2011	0,91	\$ 137.681.505	1,0091	\$ 138.934.407
01-02-2011 a 28-02-2011	0,6	\$ 138.934.407	1,006	\$ 139.768.013
01-03-2011 a 31-03-2011	0,27	\$ 139.768.013	1,0027	\$ 140.145.387
01-04-2011 a 30-04-2011	0,12	\$ 140.145.387	1,0012	\$ 140.313.561
01-05-2011 a 31-05-2011	0,28	\$ 140.313.561	1,0028	\$ 140.706.439
01-06-2011 a 30-06-2011	0,32	\$ 140.706.439	1,0032	\$ 141.156.700
01-07-2011 a 31-07-2011	0,14	\$ 141.156.700	1,0014	\$ 141.354.319
01-08-2011 a 31-08-2011	-0,03	\$ 141.354.319	0,9997	\$ 141.311.913
01-09-2011 a 30-09-2011	0,31	\$ 141.311.913	1,0031	\$ 141.749.980
01-10-2011 a 31-10-2011	0,19	\$ 141.749.980	1,0019	\$ 142.019.305
01-11-2011 a 30-11-2011	0,14	\$ 142.019.305	1,0014	\$ 142.218.132
01-12-2011 a 31-12-2011	0,42	\$ 142.218.132	1,0042	\$ 142.815.448
01-01-2012 a 31-01-2012	0,73	\$ 142.815.448	1,0073	\$ 143.858.001

01-02-2012 a 29-02-2012	0,61	\$ 143.858.001	1,0061	\$ 144.735.535
01-03-2012 a 31-03-2012	0,12	\$ 144.735.535	1,0012	\$ 144.909.217
01-04-2012 a 30-04-2012	0,14	\$ 144.909.217	1,0014	\$ 145.112.090
01-05-2012 a 31-05-2012	0,3	\$ 145.112.090	1,003	\$ 145.547.427
01-06-2012 a 30-06-2012	0,08	\$ 145.547.427	1,0008	\$ 145.663.865
01-07-2012 a 31-07-2012	-0,02	\$ 145.663.865	0,9998	\$ 145.634.732
01-08-2012 a 31-08-2012	0,04	\$ 145.634.732	1,0004	\$ 145.692.986
01-09-2012 a 30-09-2012	0,29	\$ 145.692.986	1,0029	\$ 146.115.495
01-10-2012 a 31-10-2012	0,16	\$ 146.115.495	1,0016	\$ 146.349.280
01-11-2012 a 30-11-2012	-0,14	\$ 146.349.280	0,9986	\$ 146.144.391
01-12-2012 a 31-12-2012	0,09	\$ 146.144.391	1,0009	\$ 146.275.921
01-01-2013 a 31-01-2013	0,3	\$ 146.275.921	1,003	\$ 146.714.749
01-02-2013 a 28-02-2013	0,44	\$ 146.714.749	1,0044	\$ 147.360.294
01-03-2013 a 31-03-2013	0,21	\$ 147.360.294	1,0021	\$ 147.669.750
01-04-2013 a 30-04-2013	0,25	\$ 147.669.750	1,0025	\$ 148.038.925
01-05-2013 a 31-05-2013	0,28	\$ 148.038.925	1,0028	\$ 148.453.434
01-06-2013 a 30-06-2013	0,23	\$ 148.453.434	1,0023	\$ 148.794.877
01-07-2013 a 31-07-2013	0,04	\$ 148.794.877	1,0004	\$ 148.854.395
01-08-2013 a 31-08-2013	0,08	\$ 148.854.395	1,0008	\$ 148.973.478
01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	\$ 148.973.478	1,0029	\$ 149.405.501
01-10-2013 a 31-10-2013	-0,26	\$ 149.405.501	0,9974	\$ 149.017.047
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	\$ 149.017.047	0,9978	\$ 148.689.209
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$ 148.689.209	1,0026	\$ 149.075.801
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$ 149.075.801	1,0049	\$ 149.806.273
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	\$ 149.806.273	1,0063	\$ 150.750.052
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$ 150.750.052	1,0039	\$ 151.337.977
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 151.337.977	1,0046	\$ 152.034.132
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 152.034.132	1,0048	\$ 152.763.896
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 152.763.896	1,0009	\$ 152.901.384
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 152.901.384	1,0015	\$ 153.130.736
01-08-2014 a 31-08-2014	0,2	\$ 153.130.736	1,002	\$ 153.436.997
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 153.436.997	1,0014	\$ 153.651.809
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$ 153.651.809	1,0016	\$ 153.897.652
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 153.897.652	1,0013	\$ 154.097.719
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 154.097.719	1,0027	\$ 154.513.783
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 154.513.783	1,0064	\$ 155.502.671
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	\$ 155.502.671	1,0115	\$ 157.290.951
01-03-2015 a 31-01-2015	0,59	\$ 157.290.951	1,0059	\$ 158.218.968
01-04-2015 a 30-01-2015	0,54	\$ 158.218.968	1,0054	\$ 159.073.351
01-05-2015 a 31-01-2015	0,26	\$ 159.073.351	1,0026	\$ 159.486.941
01-06-2015 a 30-01-2015	0,1	\$ 159.486.941	1,001	\$ 159.646.428
01-07-2015 a 31-01-2015	0,19	\$ 159.646.428	1,0019	\$ 159.949.756
01-08-2015 a 31-01-2015	0,48	\$ 159.949.756	1,0048	\$ 160.717.515

5/16

01-09-2015 a 30-01-2015	0,72	\$ 160.717.515	1,0072	\$ 161.874.681
01-10-2015 a 31-01-2015	0,68	\$ 161.874.681	1,0068	\$ 162.975.429
01-11-2015 a 30-01-2015	0,6	\$ 162.975.429	1,006	\$ 163.953.282
01-12-2015 a 31-01-2015	0,62	\$ 163.953.282	1,0062	\$ 164.969.792
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 164.969.792	1,0129	\$ 167.097.902
01-02-2016 a 28-02-2016	1,28	\$ 167.097.902	1,0128	\$ 169.236.756
01-03-2016 a 31-01-2016	0,94	\$ 169.236.756	1,0094	\$ 170.827.581
01-04-2016 a 30-01-2016	0,5	\$ 170.827.581	1,005	\$ 171.681.719
01-05-2016 a 31-04-2016	0,51	\$ 171.681.719	1,0051	\$ 172.557.296
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 172.557.296	1,0048	\$ 173.385.571
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 173.385.571	1,0052	\$ 174.287.176
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 174.287.176	0,9968	\$ 173.729.457
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 173.729.457	0,9995	\$ 173.642.592
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 173.642.592	0,9994	\$ 173.538.406
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	\$ 173.538.406	1,0011	\$ 173.729.299
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 173.729.299	1,0042	\$ 174.458.962
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	\$ 174.458.962	1,0102	\$ 176.238.443
01-02-2017 a 28-02-2017	1,01	\$ 176.238.443	1,0101	\$ 178.018.451
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 178.018.451	1,0047	\$ 178.855.138
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 178.855.138	1,0047	\$ 179.695.757
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 179.695.757	1,0023	\$ 180.109.058
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 180.109.058	1,0011	\$ 180.307.178
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 180.307.178	0,9995	\$ 180.217.024
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 180.217.024	1,0014	\$ 180.469.328
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 180.469.328	1,0004	\$ 180.541.515
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 180.541.515	1,0002	\$ 180.577.624
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	\$ 180.577.624	1,0018	\$ 180.902.664
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 180.902.664	1,0038	\$ 181.590.094
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 181.590.094	1,0063	\$ 182.734.111
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 182.734.111	1,0071	\$ 184.031.523
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 184.031.523	1,0024	\$ 184.473.199
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 184.473.199	1,0046	\$ 185.321.776
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 185.321.776	1,0025	\$ 185.785.080
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 185.785.080	1,0015	\$ 186.063.758
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 186.063.758	0,9987	\$ 185.821.875
01-08-2018 a 31-06-2018	0,12	\$ 185.821.875	1,0012	\$ 186.044.861
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 186.044.861	1,0016	\$ 186.342.533
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 186.342.533	1,0012	\$ 186.566.144
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	\$ 186.566.144	1,0012	\$ 186.790.023
01-12-2018 a 31-12-2018	0,3	\$ 186.790.023	1,003	\$ 187.350.393
01-01-2019 a 31-01-2019	0,6	\$ 187.350.393	1,006	\$ 188.474.496
01-02-2019 a 28-02-2019	0,57	\$ 188.474.496	1,0057	\$ 189.548.800
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 189.548.800	1,0043	\$ 190.363.860

01-04-2019 a 30-04-2019	0,5	\$ 190.363.860	1,005	\$ 191.315.680
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 191.315.680	1,0031	\$ 191.908.758
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 191.908.758	1,0027	\$ 192.426.912
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 192.426.912	1,0022	\$ 192.850.251
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 192.850.251	1,0009	\$ 193.023.816
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 193.023.816	1,0023	\$ 193.467.771
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 193.467.771	1,0016	\$ 193.777.319
01-11-2019 a 30-11-2019	0,1	\$ 193.777.319	1,001	\$ 193.971.097
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 193.971.097	1,0026	\$ 194.475.422
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 194.475.422	1,0042	\$ 195.292.218
01-02-2020 a 29-02-2020	0,67	\$ 195.292.218	1,0067	\$ 196.600.676
01-03-2020 a 31-02-2020	0,57	\$ 196.600.676	1,0057	\$ 197.721.300
01-04-2020 a 30-02-2020	0,16	\$ 197.721.300	1,0016	\$ 198.037.654
01-05-2020 a 31-02-2020	-0,32	\$ 198.037.654	0,9968	\$ 197.403.934
01-06-2020 a 30-02-2020	-0,38	\$ 197.403.934	0,9962	\$ 196.653.799
01-07-2020 a 31-02-2020	0	\$ 196.653.799	1	\$ 196.653.799
01-08-2020 a 31-02-2020	0,01	\$ 196.653.799	1,0001	\$ 196.673.464
01-09-2020 a 30-02-2020	0,32	\$ 196.673.464	1,0032	\$ 197.302.819
01-10-2020 a 31-02-2020	-0,06	\$ 197.302.819	0,9994	\$ 197.184.438
01-11-2020 a 30-02-2020	-0,15	\$ 197.184.438	0,9985	\$ 196.888.661
01-12-2020 a 31-02-2020	0,38	\$ 196.888.661	1,0038	\$ 197.636.838
01-01-2021 a 31-01-2021	0,41	\$ 197.636.838	1,0041	\$ 198.447.149
01-02-2021 a 28-02-2021	0,64	\$ 198.447.149	1,0064	\$ 199.717.211
01-03-2021 a 31-03-2021	0,51	\$ 199.717.211	1,0051	\$ 200.735.768
01-04-2021 a 30-04-2021	0,59	\$ 200.735.768	1,0059	\$ 201.920.109
01-05-2021 a 31-05-2021	1	\$ 201.920.109	1,01	\$ 203.939.311
01-06-2021 a 30-06-2021	-0,05	\$ 203.939.311	0,9995	\$ 203.837.341
01-07-2021 a 31-07-2021	0,32	\$ 203.837.341	1,0032	\$ 204.489.620
01-08-2021 a 31-08-2021	0,45	\$ 204.489.620	1,0045	\$ 205.409.824
01-09-2021 a 30-09-2021	0,38	\$ 205.409.824	1,0038	\$ 206.190.381
01-10-2021 a 31-10-2021	0,01	\$ 206.190.381	1,0001	\$ 206.211.000
01-11-2021 a 30-11-2021	0,5	\$ 206.211.000	1,005	\$ 207.242.055
01-12-2021 a 31-12-2021	0,73	\$ 207.242.055	1,0073	\$ 208.754.922
01-01-2022 a 31-01-2022	1,67	\$ 208.754.922	1,0167	\$ 212.241.129
01-02-2022 a 28-02-2022	1,63	\$ 212.241.129	1,0163	\$ 215.700.660

S/A

LUCRO CESANTE

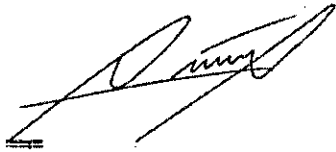
Dado a que en los inmuebles no había ningún tipo de negocio que generara utilidades, no hay lugar a lucro cesante.

**TOTAL INDEMINIZACIÓN
(DAÑO EMERGENTE MAS LUCRO CESANTE)**

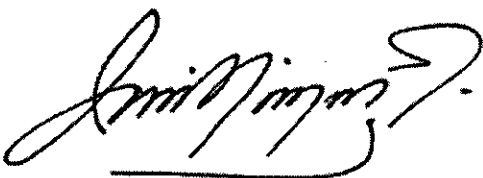
TOTAL DAÑO EMERGENTE LOTES 4 Y 5	\$ 364.206.648
LUCRO CESANTE	0
TOTAL INDEMNIZACIÓN A DICIEMBRE DE 2021.	\$ 364.206.648

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MCTE.

Cordialmente,



DIANA MARCELA GALINDO ALAVA
C.C No 40.781.832
Auxiliar de la lista IGAC

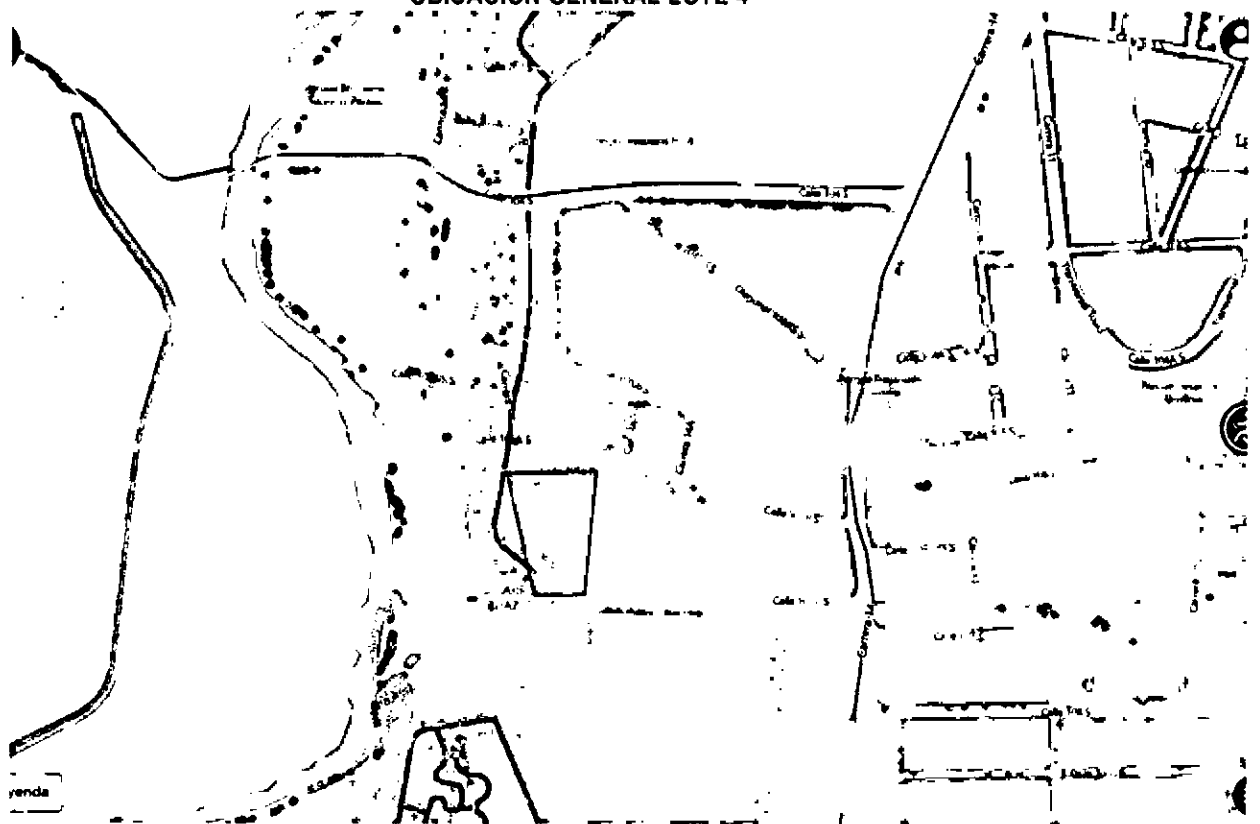


JAVIER MARQUEZ SARMIENTO
CC 5424656
Perito Auxiliar de la justicia
AVAL65424656

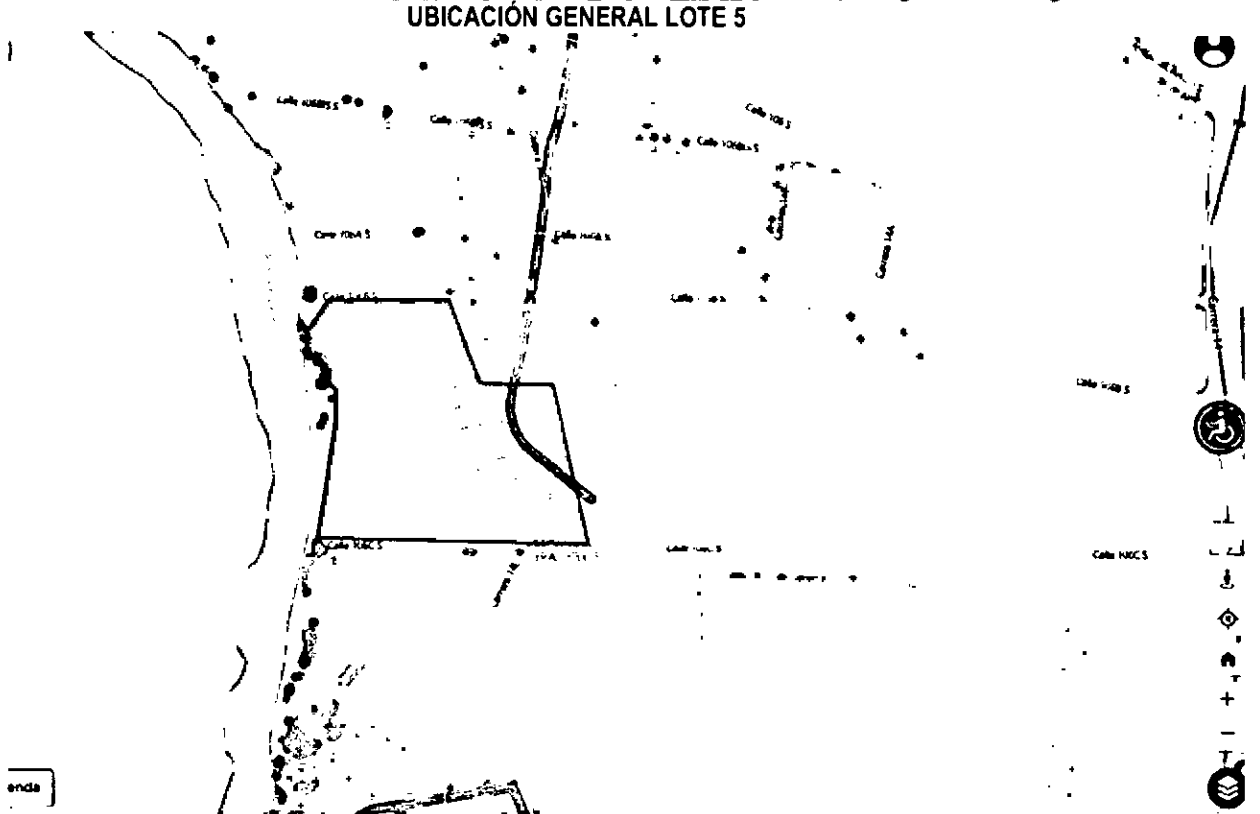
ANEXOS

- Ubicación general de los inmuebles
- Registro fotográfico
- Certificado RAA

UBICACIÓN GENERAL LOTE 4



UBICACIÓN GENERAL LOTE 5



REGISTRO FOTOGRAFICO DE LOS INMUEBLES

VISTA PARCIAL TOPOGRAFIA	VISTA PARCIAL TOPOGRAFIA
	
VISTA PARCIAL DE LOS LOTES	VISTA PARCIAL DE LOS LOTES
	
VISTA PARCIAL DE LOS LOTES	VISTA PARCIAL ZONA RONDA HÍDRICA
	

