

480

CONSTRUDATA

INFORMATICA PARA LA CONSTRUCCION

ESTRUCTURAS METÁLICAS

Consúltenos también en losconstructores.com
El punto de encuentro de la construcción

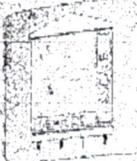
122

MARZO · MAYO
2002 · \$55.000



PUBLI
LEGIS

MULTIFAMILIARES



MULTIFAMILIAR MEDIO Y ALCOBA

Valor m² \$

• 3 pisos • muros en bloques de concreto • cubierta en asbesto-cemento • un baño • 2 alcobas
• 120 m² de área de construcción • 2 baños • 2 alcobas en promedio

550.000	575.000	600.000	625.000	650.000	675.000	700.000
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------



MULTIFAMILIAR MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL

Valor m² \$

• 5 pisos • muros en mampostería estructural • cubierta en asbesto-cemento • un baño • 2 alcobas
de 12 m² • 120 m² de área de construcción • 2 baños • 2 alcobas en promedio

380.000	400.000	420.000	440.000	460.000	480.000	500.000
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

BOGOTÁ CALI BARRANQUILLA ESTADÍSTICA

con Directo con Total con Directo con Total con Directo con Total con Directo

UNIFAMILIARES



UNIFAMILIAR MEDIO MEDIO

Valor m² \$

• 2 pisos • 109 m² • muros de carga • cubierta en asbesto-cemento • un baño • 2 alcobas
• 120 m² de área de construcción • 2 baños • 2 alcobas en promedio

640.000	670.000	700.000	730.000	760.000	790.000	820.000
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

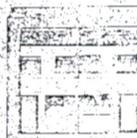


UNIFAMILIAR MEDIO BAJO

Valor m² \$

• 2 pisos • 70 m² • muros de carga • cubierta en asbesto-cemento • 2 alcobas • 2 baños
• acabados económicos

300.000	320.000	340.000	360.000	380.000	400.000	420.000
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------



UNIFAMILIAR MINIMO I

Valor m² \$

• 2 pisos • 57 m² • muros en bloques de concreto • un baño • cubierta en asbesto-cemento
• 2 alcobas • 2 baños • 2 alcobas en promedio

290.000	310.000	330.000	350.000	370.000	390.000	410.000
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------



UNIFAMILIAR INTERES SOCIAL

Valor m² \$

• 1 piso • 40 m² • muros en bloques de concreto • un baño • cubierta en asbesto-cemento
• 2 alcobas y un baño • pisos en privado • construcción en serie

330.000	350.000	370.000	390.000	410.000	430.000	450.000
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

BOGOTÁ CALI BARRANQUILLA ESTADÍSTICA

con Directo con Total con Directo con Total con Directo con Total con Directo

ESTRUCTURAS



ESTRUCTURA TODO COSTO 6 PISOS

Valor m² \$

• Estructura en concreto para vivienda unifamiliar de 6 pisos

150.000	160.000	170.000	180.000	190.000	200.000	210.000
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------



ESTRUCTURA MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL

Valor m² \$

• Estructura en muros de mampostería estructural para vivienda unifamiliar de 6 pisos

140.000	150.000	160.000	170.000	180.000	190.000	200.000
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales
2003 - 2020

AÑO 2020, MES 09

Base Diciembre de 2018 = 100,00

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Enero	1.17	0.89	0.82	0.54	0.77	1.06	0.59	0.69	0.91	0.73	0.30	0.49	0.64	1.29	1.02	0.63	0.60	0.42
Febrero	1.11	1.20	1.02	0.66	1.17	1.51	0.84	0.83	0.60	0.61	0.44	0.63	1.15	1.28	1.01	0.71	0.57	0.67
Marzo	1.05	0.98	0.77	0.70	1.21	0.81	0.50	0.25	0.27	0.12	0.21	0.39	0.59	0.94	0.47	0.24	0.43	0.57
Abril	1.15	0.46	0.44	0.45	0.90	0.71	0.32	0.46	0.12	0.14	0.25	0.46	0.54	0.50	0.47	0.46	0.50	0.16
Mayo	0.49	0.38	0.41	0.33	0.30	0.93	0.01	0.10	0.28	0.30	0.28	0.48	0.26	0.51	0.23	0.25	0.31	-0.32
Junio	-0.05	0.60	0.40	0.30	0.12	0.86	-0.06	0.11	0.32	0.08	0.23	0.09	0.10	0.48	0.11	0.15	0.27	-0.38
Julio	-0.14	-0.03	0.05	0.41	0.17	0.48	-0.04	-0.04	0.14	-0.02	0.04	0.15	0.19	0.52	-0.05	-0.13	0.22	0.00
Agosto	0.31	0.03	0.00	0.39	-0.13	0.19	0.04	0.11	-0.03	0.04	0.08	0.20	0.48	-0.32	0.14	0.12	0.09	-0.01
Septiembre	0.22	0.30	0.43	0.29	0.08	-0.19	-0.11	-0.14	0.31	0.29	0.29	0.14	0.72	-0.05	0.04	0.16	0.23	0.32
Octubre	0.06	-0.01	0.23	-0.14	0.01	0.35	-0.13	-0.09	0.19	0.16	-0.26	0.16	0.68	-0.06	0.02	0.12	0.16	
Noviembre	0.35	0.28	0.11	0.24	0.47	0.28	-0.07	0.19	0.14	-0.14	-0.22	0.13	0.60	0.11	0.18	0.12	0.10	
Diciembre	0.61	0.30	0.07	0.23	0.49	0.44	0.08	0.65	0.42	0.09	0.26	0.27	0.62	0.42	0.38	0.30	0.26	
En año corrido	6.49	5.50	4.85	4.48	5.69	7.67	2.00	3.17	3.73	2.44	1.94	3.66	6.77	5.75	4.09	3.18	3.80	1.44

Fuente: DANE

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

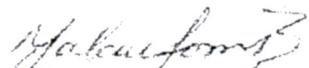
Actualizado el 5 de octubre de 2020

CERTIFICACION

Los señores **MARIA ISABEL CASTRO GUERRERO** con cédula de ciudadanía No. 51.751.839 de Bogotá, y **DAGOBERTO LARA MENDIETA** con cédula de ciudadanía No. 4.066.403 de Buenavista (Boyacá), residentes en la casa ubicada en la carrera 96 Bis B No. 25 c-64 en calidad de propietarios y en la cual tienen un negocio de **MISCELANEA Y VENTA AL MENUDEO DE ELEMENTOS VARIOS**, atendido por ellos mismos, quienes derivan o perciben ingresos mensuales aproximados de **UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000) MENSUALES** del cual atienden su sustento y el de su familia.

Dada en Bogotá, a los (23) días del mes de Junio de 2020, a solicitud de los interesados.

Cordialmente,


YOLANDA TORRES BELTRAN
C.C 35.494.941 de Bogotá
T.P NO. 69241-T

República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional
**JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PÚBLICO**



69241-T

**YOLANDA
TORRES BELTRÁN
C.C. 35494941
RESOLUCION INSCRIPCION 152
UNIVERSIDAD LIBRE**

FECHA 02/12/98

Presidente

00075960

C

06/98-23280

FIRMA DEL TITULAR

025401

Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como
CONTADOR PÚBLICO de acuerdo con lo establecido en
la ley 43 de 1990.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla
al Ministerio de Educación Nacional - Junta Central de
Contadores.



35494941

483

Bogotá, octubre de 2020

Doctor
HERNÁN TRUJILLO GARCÍA
Juez Juzgado Cuarenta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 N° 14-30 Piso 4° Edificio Hernando Morales.
Bogotá D. C.

Asunto: Proceso de Expropiación N° 2013-0196, IDU contra DAGOBERTO LARA MENDIETA y MARÍA ISABEL CASTRO GUERRERO.

Respetado señor juez:

Atendiendo la solicitud de aclaración solicitada por el señor juez del Juzgado 49 Civil del Circuito de acuerdo a lo solicitado por el apoderado de los demandados tenemos:

Al punto 2: **El objeto del dictamen pericial de acuerdo con lo ordenado por el Despacho.**

De acuerdo a lo solicitado por el apoderado de la parte demandada, el dictamen debía contener lo siguiente:

- 1) Estimar el valor de la cosa expropiada.
- 2) Separadamente establecer la indemnización a favor de DAGOBERTO LARA MENDIETA.
- 3) Separadamente establecer la indemnización a favor de MARÍA ISABEL CASTRO GUERRERO.

1-Estimar el valor de la cosa expropiada.

En este punto se hace necesario hacer una corrección ya que se encontró un error debido a que en el Expediente aparece una oferta de compra con fecha julio 6 de 1999 y ahora encuentro que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en la Anotación 5 aparece inscrita la oferta de compra con oficio 1567 del 26-04 de 2002, así como lo menciona el señor abogado de la parte demandante con oficio radicado el 17 de octubre de 2019, cuando el avalúo se realizó en diciembre de 1998, por la firma inmobiliaria Roberto Collins aproximadamente 40 meses, más de tres años, luego este avalúo había perdido su vigencia que es de tan solo un (1) año. (Decreto 1420 de 1998, Capítulo 3 Artículo 19)

Por lo anterior se hace necesario replantear la fecha de realización para la indemnización del avalúo en los siguientes términos:

Para el terreno se tomará el valor investigado y se deflactará con el IPC dado por el DANE hasta la fecha de la oferta de compra, que aparece en el Folio de matrícula inmobiliaria, esto es 26 de abril de 2002.

Para la construcción se tomara la revista especializada de la construcción CONSTRUADATA N° 122 de 2002.

Antes de continuar se hace necesario aclarar parte de las objeciones planteadas por el señor abogado de la parte demandada.

Determinación del valor del bien.

Como ya se dijo en el informe de avalúo, este se realizó siguiendo unos parámetros específicos, porque este tipo de avalúos tienen una NORMA ESPECIAL que rige esta clase de experticios.

Por tratarse de una expropiación en la cual el interés general prima sobre el particular, tiene una norma especial tratándose de bienes que serán destinados a obras de infraestructura de transporte como en el presente caso.

Motivos de utilidad pública e interés social, Ley 388/97, Artículo 58, e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

El procedimiento como ya se explicó en el avalúo se hace referencia a la Sentencia T-638 de 2011 de la corte constitucional.

El señor abogado del demandado cita el numeral 5.3; pero el numeral 5.1 de esta misma Sentencia es más claro y en sus apartes se encuentra lo siguiente:

Numeral 5.1 de la Sentencia T 638/11 dice:

De acuerdo al artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, para lo cual se debe tener en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. (Subrayado nuestro)

Lo anterior igualmente es corroborado por la Sentencia T-582 de 2012 Expediente 3.411.002 en su numeral 3.2 con el M. P. Luis Ernesto Vargas Silva.

284

(En el numeral 5.1 de la Sentencia 638 de 2011 dice: al momento de la oferta de compra y en el numeral 5.3 de esta misma Sentencia dice: al momento de elaborar el avalúo) (Con respecto a la expropiación.) (5.2) Por consiguiente en dichos procesos siempre se deben designar dos peritos para que elaboren de forma conjunta el dictamen pericial donde se establezca la indemnización que se debe pagar a los interesados.

Así como lo expresa la Sentencia el avalúo se debe realizar a la fecha de la oferta de compra con las normas y las características que tenía en esa fecha y por dos peritos en forma conjunta.

(El avalúo realizado para la fecha de la oferta de compra y la investigación de mercado para esas fechas y se deflactará por el IPC dado por el DANE). Las razones de realizar el avalúo como se plantea son las siguientes a manera de ilustración.

Como el avalúo normalmente se ordena varios años después de la oferta de compra, al no concretarse la negociación directa, debe realizarse a las condiciones originales, lo cual implica, la norma de uso que lo cobijaba al momento de la oferta de compra, es decir el Plan de Ordenamiento Territorial, el Acuerdo, o EOT en su momento.

Luego la investigación debe realizarse para la fecha de la oferta de compra dentro de la etapa de negociación voluntaria, no importa el tiempo transcurrido, ya que durante ese período su cambio de uso en el sector y las condiciones pueden haber cambiado, como realmente sucedió y para el caso son las siguientes:

- Para el presente inmueble, con el solo hecho de tener inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria (Anotación 5) la "Oferta de Compra" por parte del IDU, ya lo saca del mercado inmobiliario, se encuentra fuera del comercio inmobiliario.
- En el Folio de Matrícula Inmobiliaria aparece Demanda de Expropiación (Medida Cautelar). (Folio 71 y 72 del Expediente)
- En la consulta SINUPOT en este momento se encuentra como "Reserva Vial". (Para esta fecha es el único uso, Avenida Longitudinal de Occidente, LAO)

Así las cosas, no son como lo expresa el señor abogado de la parte demandada, realizar un avalúo a la fecha actual, porque tendría que tomar la normatividad vigente que cobija este inmueble y porque así se encuentra en el SINUPOT y en las condiciones que se encuentra en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, lo que sería un detrimento para los propietarios del inmueble.

Razón por la cual el avalúo se realiza en las condiciones de uso vigentes dentro de la etapa de la enajenación voluntaria y el mercado inmobiliario que se encontraba para la misma fecha y su valor se deflacta por el IPC dado por el DANE hasta la fecha de entrega al Juzgado.

INDEMNIZACIÓN PARA CADA UNO DE LOS DEMANDADOS.

1-Separadamente establecer la indemnización a favor de DAGOBERTO LARA MENDIETA

2-Separadamente establecer la indemnización a favor de MARÍA ISABEL CASTRO GUERREO.

Para el presente caso como se trata de una unión conyugal vigente ya que no hay documentos que acrediten que se encuentran separados o en proceso de separación y que estén reclamando separación de bienes, podría suponerse que le correspondería el 50% a cada uno de los conyugues tal como aparece en el porcentaje de propiedad del recibo del Impuesto Predial Unificado.

AVALÚO CATASTRAL

Para la objeción manifestada por el señor abogado de los demandados en lo concerniente al avalúo catastral tenemos lo siguiente:

Revisando la CERTIFICACIÓN CATASTRAL expedida el 07/05/2015 encontramos que para los años que ahí aparecen los avalúos catastrales son:

AÑO 2007	\$25.143.000	
AÑO 2008	\$28.915.000	Incremento con el año anterior \$ 3.772.000
AÑO 2009	\$31.243.000	Incremento con el año anterior \$ 2.328.000
AÑO 2010	\$33.742.000	Incremento con el año anterior \$ 2.499.000
AÑO 2011	\$46.662.000	Incremento con el año anterior \$ 12.920.000
AÑO 2012	\$49.105.000	Incremento con el año anterior \$ 2.443.000
AÑO 2013	\$55.840.000	Incremento con el año anterior \$ 6.735.000
AÑO 2014	\$76.673.000	Incremento con el año anterior \$ 20.833.000
AÑO 2015	\$76.793.000	Incremento con el año anterior \$ 120.000

Como podrá verse la irregularidad del incremento del avalúo catastral año por año, cómo es posible que en el año 2014 el incremento es de \$20.833.000 y en el siguiente año (2015) el incremento en el avalúo catastral es de tan solo \$120.000.

Para el año 2015 se encontraba en \$76.793.000.

Para el año 2019 se encontraba en \$148.851.000 es decir que en cuatro (4) años el incremento fue de \$72.058.000 que da un promedio de **\$18.014.500** año.

EJS

Igualmente en un certificado anterior de la misma propiedad expedido el 26/08//2009 donde aparecen los años 2007/2008 y 2009 con avalúos catastrales aproximadamente al 50% de los avalúos del certificado posterior que facilita el señor abogado, los cuales no deberían ser diferentes.

Estos incrementos no se le pueden atribuir a un aumento en su área construida ya que es la misma que figura en la oferta de compra y según las fotografías es la misma construcción que aparece en los avalúos realizados en los años 2013, 2015 y el actual.

Luego no podemos decir que presenta un error grave comparando las cifras tan absurdas que aparecen en el Certificado Catastral en la actualización del avalúo año tras año. Por lo demás son **avalúos masivos** que no pueden compararse con el avalúo base de este proceso y en el que hay normas específicas a seguir.

Tampoco es una norma, el que las transacciones de inmuebles tengan que ser **siempre superiores** al avalúo catastral.

Que al señor abogado de los demandados le parezca insostenible, son las normas con las que se debe realizar este tipo de experticios.

Siguiendo con el desarrollo del informe; deflactamos por el IPC dado por el DANE el valor del terreno desde la fecha del avalúo (diciembre de 1998) hasta la fecha de la oferta de compra anotada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria (abril 26 de 2002) que como ya se dijo este avalúo se encontraba sin vigencia ya que la norma establece la vigencia por un año. (Decreto 1420 de 1998 Capítulo 3 Artículo 19).

PERIODO ESTIMADO DE 01-12-1998 A 26-04-2002	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓ N	VALOR FINAL (\$)
01-12-1998 a 31-12-1998	0,91	\$ 220.000	1,0091	\$ 222.002
01-01-1999 a 31-01-1999	2,21	\$ 222.002	1,0221	\$ 226.908
01-02-1999 a 28-02-1999	1,7	\$ 226.908	1,017	\$ 230.766
01-03-1999 a 31-03-1999	0,94	\$ 230.766	1,0094	\$ 232.935
01-04-1999 a 30-04-1999	0,78	\$ 232.935	1,0078	\$ 234.752
01-05-1999 a 31-05-1999	0,48	\$ 234.752	1,0048	\$ 235.879
01-06-1999 a 30-06-1999	0,26	\$ 235.879	1,0028	\$ 236.539
01-07-1999 a 31-07-1999	0,31	\$ 236.539	1,0031	\$ 237.272
01-08-1999 a 31-08-1999	0,5	\$ 237.272	1,005	\$ 238.459
01-09-1999 a 30-09-1999	0,33	\$ 238.459	1,0033	\$ 239.246
01-10-1999 a 31-10-1999	0,35	\$ 239.246	1,0035	\$ 240.083
01-11-1999 a 30-11-1999	0,48	\$ 240.083	1,0048	\$ 241.235
01-12-1999 a 31-12-1999	0,53	\$ 241.235	1,0053	\$ 242.514
01-01-2000 a 31-01-2000	1,29	\$ 242.514	1,0129	\$ 245.642
01-02-2000 a 28-02-2000	2,3	\$ 245.642	1,023	\$ 251.292
01-03-2000 a 31-03-2000	1,71	\$ 251.292	1,0171	\$ 255.589
01-04-2000 a 30-04-2000	1	\$ 255.589	1,01	\$ 258.145
01-05-2000 a 31-05-2000	0,52	\$ 258.145	1,0052	\$ 259.487
01-06-2000 a 30-06-2000	-0,02	\$ 259.487	0,9998	\$ 259.436
01-07-2000 a 31-07-2000	-0,04	\$ 259.436	0,9996	\$ 259.332
01-08-2000 a 31-08-2000	0,32	\$ 259.332	1,0032	\$ 260.162
01-09-2000 a 30-09-2000	0,43	\$ 260.162	1,0043	\$ 261.280
01-10-2000 a 31-10-2000	0,15	\$ 261.280	1,0015	\$ 261.672
01-11-2000 a 30-11-2000	0,33	\$ 261.672	1,0033	\$ 262.536
01-12-2000 a 31-12-2000	0,46	\$ 262.536	1,0046	\$ 263.743
01-01-2001- a 31-01-2001	1,05	\$ 263.743	1,0105	\$ 266.513
01-02-2001 a 28-02-2001	1,89	\$ 266.513	1,0189	\$ 271.550
01-03-2001- a 31-03-2001	1,48	\$ 271.550	1,0148	\$ 275.569
01-04-2001- a 31-04-2001	1,15	\$ 275.569	1,0115	\$ 278.738
01-05-2001- a 31-05-2001	0,42	\$ 278.738	1,0042	\$ 279.908
01-06-2001 a 30-06-2001	0,04	\$ 279.908	1,0004	\$ 280.020
01-07-2001 a 31 -07-2001	0,11	\$ 280.020	1,0011	\$ 280.328
01-08-2001 a 31-08-2001	0,26	\$ 280.328	1,0026	\$ 281.057
01-09-2001 a 30-09-2001	0,37	\$ 281.057	1,0037	\$ 282.097
01-10-2001 a 31-10-2001	0,19	\$ 282.097	1,0019	\$ 282.633
01-11-2001 a 30-11-2001	0,12	\$ 282.633	1,0012	\$ 282.972
01-12-2001 a 31-12-2001	0,34	\$ 282.972	1,0034	\$ 283.935
01-01-2002 a 31-01-2002	0,8	\$ 283.935	1,008	\$ 286.206
01-02-2002 a 28-02-2002	1,26	\$ 286.206	1,0126	\$ 289.812
01-03-2002 a 31-03-2002	0,71	\$ 289.812	1,0071	\$ 291.870
01-04-2002 a 26-04-2002	0,797	\$ 291.870	1,00797	\$ 294.196

Para la fecha de la oferta de compra el valor actualizado del terreno mes a mes por el IPC sería de **\$294.196 M²**, actualización debida al tiempo transcurrido, esto es 40 meses aproximadamente, teniendo en cuenta que la vigencia de un avalúo es por un año ó 12 meses. (Decreto 1420 de 1998 Capítulo 3 Artículo 19)

Para la construcción se tomara el valor dado por la revista especializada de la construcción CONSTRUDATA N° 122 de 2002 (marzo –mayo) Costo Total

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	17	100	17,00%	3,5	39,83%	\$ 824.339	\$328.354	\$495.985	\$ 495.000

Para la construcción se adopta un valor de \$495.000 M² para la fecha de la oferta de compra esto es, abril 26 de 2002.

Teniendo el valor actualizado del terreno para la fecha de la oferta esto es abril 26 de 2002 sumamos el valor de la construcción y deflactamos por intermedio del IPC hasta la fecha junio 30 de 2019 en los siguientes cuadros de cálculo.

VALORES ADOPTADOS AL 26 DE ABRIL DE 2002 FECHA DE OFERTA DE COMPRA SEGÚN ANOTACIÓN N° 5 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.

ITEM	M ²	\$/M ²
TERRENO	46,75	294.196
CONSTRUCCIÓN	127,66	495.000

RESULTADO DEL AVALÚO PARA ABRIL 26 DEL AÑO 2002.

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M ²	46,75	\$ 294.196	\$ 13.753.663
CONSTRUCCIÓN	M ²	127,66	\$ 495.000	\$ 63.191.700
AVALUO TOTAL				\$ 76.945.363

SON: SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE.

Teniendo el valor del avalúo para el año de la oferta de compra, lo idexamos hasta la fecha de entrega al juzgado, esto es 30 de junio de 2019, el cual lo realizamos por el acumulado anual del IPC para no hacer tan dispendiosa la impresión de varios cuadros Excel, en un solo cuadro de cálculo siguiente:

PERIODO ESTIMADO DE 26-04-2002 A 30-06-2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓ N	VALOR FINAL (\$)
26-04-2002 a 31-12-2002	3,232	\$ 76.945.363	1,03232	\$ 79.432.237
01-01-2003 a 31-12-2003	6,49	\$ 79.432.237	1,0649	\$ 84.587.389
01-01-2004 a 31-12-2004	5,5	\$ 84.587.389	1,055	\$ 89.239.696
01-01-2005 a 31-12-2005	4,85	\$ 89.239.696	1,0485	\$ 93.567.821
01-01-2006 a 31-12-2006	4,48	\$ 93.567.821	1,0448	\$ 97.759.659
01-01-2007 a 31-12-2007	5,69	\$ 97.759.659	1,0569	\$ 103.322.184
01-11-2008 a 31-12-2008	7,67	\$ 103.322.184	1,0767	\$ 111.246.995
01-01-2009 a 31-12-2009	2	\$ 111.246.995	1,02	\$ 113.471.935
01-01-2010 a 31-12-2010	3,17	\$ 113.471.935	1,0317	\$ 117.068.996
01-01-2011 a 31-11-2011	3,73	\$ 117.068.996	1,0373	\$ 121.435.669
01-01-2012 a 31-12-2012	2,44	\$ 121.435.669	1,0244	\$ 124.398.700
01-01-2013 a 31-12-2013	1,94	\$ 124.398.700	1,0194	\$ 126.812.034
01-01-2014 a 31-12-2014	3,66	\$ 126.812.034	1,0366	\$ 131.453.355
01-01-2015 a 31-12-2015	6,77	\$ 131.453.355	1,0677	\$ 140.352.747
01-01-2016 a 31-12-2016	5,75	\$ 140.352.747	1,0575	\$ 148.423.030
01-01-2017 a 31-12-2017	4,09	\$ 148.423.030	1,0409	\$ 154.493.532
01-01-2018 a 31-12-2018	3,18	\$ 154.493.532	1,0318	\$ 159.406.426
01-01-2019 a 30-06-2019	2,68	\$ 159.406.426	1,0268	\$ 163.678.518
				\$ 163.678.518

SON: CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE.

Nota: Es muy importante aclarar que en la idexación del avalúo el cuadro Excel de la página 17 se cometió un error al no tomar el valor final del cuadro Excel anterior (página 16, \$136.728.297) y colocarlo en el valor inicial del cuadro de la página 17, por lo que esto cambia el resultado del avalúo. En esta aclaración se encuentra corregido.

Aclaración y complementación solicitada por el IDU.

Se hace necesario aclarar que el estudio realizado al Expediente se tomaron fotografías del mismo de los principales folios para su estudio los cuales se hicieron el 20 de febrero de 2017, según fecha de las fotografías. La consignación realizada por el IDU según información por su apoderado se realizó el 19 de abril de 2017, dos meses después de revisado el Expediente, no es que nunca la haya tenido en cuenta esa consignación.

El depósito realizado de **\$38.381.000** correspondiente al valor de la oferta de compra con fecha 19 de abril de 2017, tomando lo dictaminado por la **Sentencia T-360 de 2011**, numeral 9.5.1.3.3. parte del literal c; que dice:

487

Para tal fin, la parte demandante consignó el valor correspondiente al fijado para la negociación directa, por lo tanto, este valor debe ser descontado del valor fijado en la indemnización. Teniendo en cuenta que en el presente caso la consignación se efectuó hace más de 10 años, el valor que se canceló, en esa fecha también debe ser indexado y luego descontado del monto, fijado en el avalúo de la indemnización. (Subrayado nuestro)

Por lo tanto la consignación de los \$38.381.000 debe indexarse por intermedio del IPC hasta la fecha de entrega del informe y se descontará del avalúo fijado en la indemnización de acuerdo a lo dictaminado en la Sentencia T-360 de 2011.

PERIODO ESTIMADO DE 19-04-2017 A 30-06-2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓ N	VALOR FINAL (\$)
19-04-2017 a 30-04-2017	0,172	\$ 38.381.000	1,00172	\$ 38.447.015
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 38.447.015	1,0023	\$ 38.535.443
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 38.535.443	1,0011	\$ 38.577.832
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 38.577.832	0,9995	\$ 38.558.544
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 38.558.544	1,0014	\$ 38.612.525
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 38.612.525	1,0004	\$ 38.627.970
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 38.627.970	1,0002	\$ 38.635.696
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	\$ 38.635.696	1,0018	\$ 38.705.240
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 38.705.240	1,0038	\$ 38.852.320
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 38.852.320	1,0063	\$ 39.097.090
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 39.097.090	1,0071	\$ 39.374.679
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 39.374.679	1,0024	\$ 39.469.178
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 39.469.178	1,0046	\$ 39.650.737
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 39.650.737	1,0025	\$ 39.749.864
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 39.749.864	1,0015	\$ 39.809.488
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 39.809.488	0,9987	\$ 39.757.736
01-08-2018 a 31-08-2018	0,12	\$ 39.757.736	1,0012	\$ 39.805.445
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 39.805.445	1,0016	\$ 39.869.134
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 39.869.134	1,0012	\$ 39.916.977
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	\$ 39.916.977	1,0012	\$ 39.964.877
01-12-2018 a 31-12-2018	0,3	\$ 39.964.877	1,003	\$ 40.084.772
01-01-2019 a 31-01-2019	0,6	\$ 40.084.772	1,006	\$ 40.325.281
01-02-2019 a 28-02-2019	0,57	\$ 40.325.281	1,0057	\$ 40.555.135
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 40.555.135	1,0043	\$ 40.729.522
01-04-2019 a 30-04-2019	0,5	\$ 40.729.522	1,005	\$ 40.933.169
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 40.933.169	1,0031	\$ 41.060.062
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 41.060.062	1,0027	\$ 41.170.924
				\$ 41.170.924

El valor consignado de la oferta de compra, deflactado hasta la fecha de entrega del avalúo es de **\$41.170.924**.

No debe ser descontado el pago a la fecha de la consignación ya que este dinero ha perdido poder adquisitivo o en otros términos ha tenido una

devaluación, causando así un detrimento al patrimonio de los demandados como se demuestra en la siguiente operación:

41.170.924 - 38.381.00 = **\$2.789.924** es la pérdida adquisitiva o la devaluación sufrida en el tiempo transcurrido. (dos (2) años + 2,5 meses.)

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Si bien es cierto la indemnización como la reclama el apoderado de la parte demandada, llevará el componente del daño emergente y el lucro cesante, para lo cual deben demostrarse para ser plenamente indemnizados.

En este sentido son varias las sentencias, decretos y leyes que tratan el tema de la indemnización, pero estos, deben cumplir ciertos parámetros y requisitos los cuales hay que tener en cuenta según lo contenido en la siguiente sentencia:

Sentencia 2004-03941/2011. Consejo de Estado. MP. Marco Antonio Velilla.

Por otra parte, no sobra precisar que para poder obtener la reparación de los daños accesorios que hubieren podido consumarse con la expropiación, es indispensable que los mismos sean ciertos y que exista necesariamente un nexo de causalidad entre ellos y la decisión administrativa mediante la cual se decretó la expropiación.

El carácter resarcible del daño depende fundamentalmente de la certeza de su ocurrencia, pues es claro que las lesiones de carácter hipotético, estocástico o contingente no pueden ser objeto de reparación o compensación

El agravio debe estar revestido entonces de certeza para que produzca efectos jurídicos y dé lugar al resarcimiento, pues todo aquello que constituya una simple conjetura o una suposición no puede dar lugar a una indemnización. Lo anterior no obsta para que se tengan como ciertos aquellos daños futuros que a pesar de no haberse consolidado todavía, no existe ninguna duda acerca de su advenimiento. Para que el perjuicio exista, resulta completamente indiferente que aquel ya se haya presentado como un hecho existente en plano ontológico o que aparezca como la prolongación cierta y directa de un estado de cosas actual. Al fin y al cabo el daño futuro no es sino una modalidad del daño cierto, tal como lo ha sostenido en reiteradas oportunidades la Sección Tercera de esta corporación.

Los anteriores comentarios llevan a señalar que los daños inherentes a la pérdida del derecho de dominio, deben ser acreditados en el proceso por quien reclama su resarcimiento, ya sea por tratarse de lesiones ya causadas o de daños que si bien no se han producido todavía, existe un alta probabilidad en torno a su ocurrencia futura". (Subrayado nuestro)

De acuerdo a lo anterior, los daños ocurridos que sean demostrados con sus respectivos soportes deben indemnizarse, para lo cual ya se había examinado

el expediente del citado proceso para determinar los daños demostrables que hayan ocurrido como consecuencia de la expropiación y no se ha encontrado en el citado proceso (2013-0196) los documentos que acrediten o den sustento de algún perjuicio para su indemnización.

En tal sentido el señor abogado del demandado debió de asesorar a su poderdante para que aportara los documentos y pruebas del Daño Emergente y el Lucro Cesante para su indemnización para que los peritos entren a evaluar y verificar en cuanto sea posible que los soportes estén debidamente probados y sustentados que le den certeza a las reclamaciones que pueden ser, recibos de pago, declaración de renta de años anteriores, liquidaciones, etc.

Así las cosas dentro del daño emergente, indudablemente se encuentra el traslado de bienes muebles.

DAÑO EMERGENTE.

Traslado de los Bienes Muebles.

Tratándose de una construcción de tres (3) pisos donde funciona misceláneos y papelería, ocupada en todos sus pisos mas los muebles de uso personal ya que también es vivienda, un traslado dentro del mismo municipio según indagación con personas que se dedican a esta actividad estaría por el orden del millón de pesos. Esto corresponde al traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentra el inmueble objeto de adquisición. Implica desmonte, embalaje y traslado

Según cotización es de aproximadamente **\$1.000.000.**

En el Expediente no se encontraron más conceptos ciertos que fueran susceptible de indemnización.

Para el lucro cesante fue necesario solicitarle al demandado una certificación de un contador público con su debido registro que certificara las ganancias mensuales que obtiene en su negocio.

LUCRO CESANTE.

Tomando lo dictaminado por las Sentencias, se hace necesario que se acredite el lucro cesante dejado de percibir.

Para el caso el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Según Certificación de la Junta Central de Contadores con Tarjeta Profesional de Contador Público 69241 – T, Yolanda Torres Beltrán con cédula 35.494.941 de Bogotá (Se adjunta)

Perdida de utilidad relacionada con las ventas, ya que en el inmueble funciona una papelería y venta de misceláneos. (Ver fotografías)

Las ganancias ocasionadas mensualmente por concepto de las ventas asciende según certificación a la suma de: \$ 1.300.000 mensuales por los 6 meses = **\$7.800.000** (La cifra de \$1.300.000 mensuales se considera acorde al tipo de negocio)

DAÑO EMERGENTE	
AVALUO	\$ 112.507.594
Traslado de bienes muebles	\$ 1.000.000
LUCRO CESANTE	
Pérdida de las ganancias por ventas. (6 meses)	\$ 7.800.000
Consignación del IDU actualizada (30-06-2019)	\$ 41.170.924
SUMA	\$ 162.478.518

SON: CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE.

La indemnización se dará en los términos solicitados por el apoderado que será al 50% para cada uno.

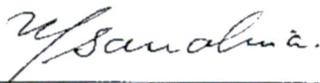
1- INDEMNIZACIÓN PARA DAGOBERTO LARA MENDIETA:

\$81.239.259 SON: OCHENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

2- INDEMNIZACIÓN PARA MARIA ISABEL CASTRO GUERRERO:

\$81.239.259 SON: OCHENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

Atentamente,



MAURICIO SANABRIA GÓMEZ
CC 17.187.786 de Bogotá
Perito Rama Judicial



JAIME EDUARDO CONTRERAS V
CC 17.113.078 de Bogotá
Perito Auxiliar de la Justicia
Resolución N° 964 de 2018 del IGAC

Teniendo en cuenta que por el confinamiento o la cuarentena decretada por el Gobierno Nacional debido a la pandemia por la propagación del virus Covid 19, han transcurrido más de 15 meses desde la entrega del informe (junio 30 de 2019 a octubre de 2020) se haría necesario actualizar el avalúo ya que en otros casos similares han solicitado la actualización por tiempo transcurrido, que normalmente debe ser solicitada por el apoderado del demandado, dejando así a opción del señor juez si lo acepta.

Actualización Depósito del IDU de julio de 2019 a septiembre de 2020.

PERIODO ESTIMADO DE 01-07-2019 a 31 09.-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓ N	VALOR FINAL (\$)
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 41.170.924	1,0022	\$ 41.261.500
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 41.261.500	1,0009	\$ 41.298.635
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 41.298.635	1,0023	\$ 41.393.622
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 41.393.622	1,0016	\$ 41.459.852
01-11-2019 a 30-11-2019	0,1	\$ 41.459.852	1,001	\$ 41.501.312
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 41.501.312	1,0026	\$ 41.609.215
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 41.609.215	1,0042	\$ 41.783.974
01-02-2020 a 29-02-2020	0,67	\$ 41.783.974	1,0067	\$ 42.063.927
01-03-2020 a 31-03-2020	0,57	\$ 42.063.927	1,0057	\$ 42.303.691
01-04-2020 a 30-04-2020	0,16	\$ 42.303.691	1,0016	\$ 42.371.377
01-05-2020 a 31-05-2020	-0,32	\$ 42.371.377	0,9968	\$ 42.235.789
01-06-2020 a 30-06-2020	-0,38	\$ 42.235.789	0,9962	\$ 42.075.293
01-07-2020 a 31-07-2020	0	\$ 42.075.293	1	\$ 42.075.293
01-08-2020 a 31-08-2020	0,01	\$ 42.075.293	1,0001	\$ 42.079.500
01-09-2020 a 30-09-2020	0,32	\$ 42.079.500	1,0032	\$ 42.214.154
			1	\$ 42.214.154

La actualización del depósito del IDU se da para los efectos contables a que tenga lugar esta entidad.

Actualización del monto total del avalúo de junio 30 de 2019 a setiembre 30 de 2020 (se encuentra incluido el depósito del IDU).

PERIODO ESTIMADO DE 01-07-2019 a 30-09-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN N	VALOR FINAL (\$)
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 162.478.518	1,0022	\$ 162.835.971
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 162.835.971	1,0009	\$ 162.982.523
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 162.982.523	1,0023	\$ 163.357.383
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 163.357.383	1,0016	\$ 163.618.755
01-11-2019 a 30-11-2019	0,1	\$ 163.618.755	1,001	\$ 163.782.373
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 163.782.373	1,0026	\$ 164.208.208
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 164.208.208	1,0042	\$ 164.897.882
01-02-2020 a 29-02-2020	0,67	\$ 164.897.882	1,0067	\$ 166.002.698
01-03-2020 a 31-03-2020	0,57	\$ 166.002.698	1,0057	\$ 166.948.913
01-04-2020 a 30-04-2020	0,16	\$ 166.948.913	1,0016	\$ 167.216.032
01-05-2020 a 31-05-2020	-0,32	\$ 167.216.032	0,9968	\$ 166.680.940
01-06-2020 a 30-06-2020	-0,38	\$ 166.680.940	0,9962	\$ 166.047.553
01-07-2020 a 31-07-2020	0	\$ 166.047.553	1	\$ 166.047.553
01-08-2020 a 31-08-2020	0,01	\$ 166.047.553	1,0001	\$ 166.064.157
01-09-2020 a 30-09-2020	0,32	\$ 166.064.157	1,0032	\$ 166.595.563
			1	\$ 166.595.563

SON: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE.

La indemnización se dará en los términos solicitados por el apoderado que será al 50% para cada uno.

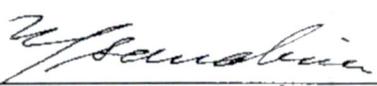
1- INDEMNIZACIÓN PARA DAGOBERTO LARA MENDIETA:

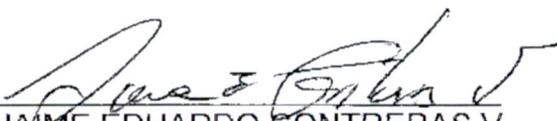
\$83.297.781,50 SON: OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE.

2- INDEMNIZACIÓN PARA MARIA ISABEL CASTRO GUERRERO:

\$83.297.781,50 SON: OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE.

Atentamente,


 MAURICIO SANABRIA GÓMEZ
 CC 17.187.786 de Bogotá
 Perito Rama Judicial


 JAIME EDUARDO CONTRERAS V
 CC 17.113.078 de Bogotá
 Perito Auxiliar de la Justicia
 Resolución N° 964 de 2018 del IGAC

490

Bogotá octubre de 2020

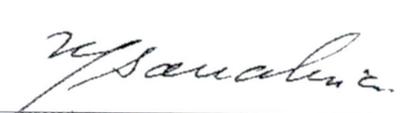
Doctor
HERNÁN TRUJILLO GARCÍA
Juez Juzgado Cuarenta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 N° 14-30 Piso 4° Edificio Hernando Morales.
Bogotá D. C.

Asunto: Aclaración y complementación proceso de Expropiación N° 2013-0196, IDU contra DAGOBERTO LARA MENDIETA y MARÍA ISABEL CASTRO GUERRERO.

Respetado señor juez:

En atención a su solicitud, estamos entregando la aclaración y complementación solicitada por su despacho del informe de avalúo del proceso de expropiación del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU contra Dagoberto Lara Mendieta y María Isabel Castro Guerrero del predio ubicado en la carrera 96Bis B N° 25C-64 barrio Puerta de Teja de la ciudad de Bogotá.

Atentamente,


MAURICIO SANABRIA GÓMEZ
CC 17.187.786 de Bogotá
Perito Rama Judicial


JAIME EDUARDO CONTRERAS V
CC 17.113.078 de Bogotá
Perito Auxiliar de la Justicia
Resolución N° 964 de 2018 del IGAC

Anexo: 20 Folios

Bogotá octubre de 2020

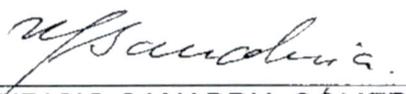
Doctor
HERNÁN TRUJILLO GARCÍA
Juez Juzgado Cuarenta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 N° 14-30 Piso 4° Edificio Hernando Morales.
Bogotá D. C.

Asunto: Aclaración y complementación proceso de Expropiación N° 2013-0196, IDU
contra DAGOBERTO LARA MENDIETA y MARÍA ISABEL CASTRO GUERRERO.

Respetado señor juez:

En atención a su solicitud, estamos entregando la aclaración y complementación solicitada por su despacho del informe de avalúo del proceso de expropiación del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU contra Dagoberto Lara Mendieta y María Isabel Castro Guerrero del predio ubicado en la carrera 96Bis B N° 25C-64 barrio Puerta de Teja de la ciudad de Bogotá.

Atentamente,


MAURICIO SANABRIA GÓMEZ
CC 17.187.786 de Bogotá
Perito Rama Judicial


JAIME EDUARDO CONTRERAS V
CC 17.113.078 de Bogotá
Perito Auxiliar de la Justicia
Resolución N° 964 de 2018 del IGAC

Anexo: 20 Folios

RV: peritaje Hernan Trujillo:RAD.:2013-0196:PROCESO DE EXPROPIACION-D/TE:IDU
D/DOS:DAGOBERTO LARA MENDIETA Y Ma. ISABEL CASTRO GUERRERO:URGENTE!!!

491

eswima familia <eswimafamilia@hotmail.com>

Vie 9/10/2020 12:57 PM

Para: Juzgado 49 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

PERITAJE HERNAN TRUJILLO.pdf;

PARA LOS EFECTOS LEGALES Y PROCESALES PERTINENTES ALLEGO ANEXO LA ACLARACION Y
COMPLEMENTACION DEL DICTAMEN CORRESPONDIENTE DENTRO DEL PROCESO DE LA
REFERENCIA. RUEGOLERS ACUSAR RECIBO Y PERDONEN LAMOLESTA. Att. MAURICIO DE JESUS SANABRIA
GOMEZ-Perito Avaluador designado.

De: sandy chaparro <sandychaparrohernandez@gmail.com>

Enviado: viernes, 9 de octubre de 2020 12:43 p. m.

Para: eswimafamilia@hotmail.com <eswimafamilia@hotmail.com>

Asunto: peritaje Hernan Trujillo

Bogotá, octubre de 2020

Doctor
HERNÁN TRUJILLO GARCÍA
Juez Juzgado Cuarenta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 N° 14-30 Piso 4° Edificio Hernando Morales.
Bogotá D. C.

Asunto: Proceso de Expropiación N° 2013-0196, IDU contra DAGOBERTO LARA MENDIETA y MARÍA ISABEL CASTRO GUERRERO.

Respetado señor juez:

Atendiendo la solicitud de aclaración solicitada por el señor juez del Juzgado 49 Civil del Circuito de acuerdo a lo solicitado por el apoderado de los demandados tenemos:

Al punto 2: **El objeto del dictamen pericial de acuerdo con lo ordenado por el Despacho.**

De acuerdo a lo solicitado por el apoderado de la parte demandada, el dictamen debía contener lo siguiente:

- 1) Estimar el valor de la cosa expropiada.
- 2) Separadamente establecer la indemnización a favor de DAGOBERTO LARA MENDIETA.
- 3) Separadamente establecer la indemnización a favor de MARÍA ISABEL CASTRO GUERRERO.

1-Estimar el valor de la cosa expropiada.

En este punto se hace necesario hacer una corrección ya que se encontró un error debido a que en el Expediente aparece una oferta de compra con fecha julio 6 de 1999 y ahora encuentro que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en la Anotación 5 aparece inscrita la oferta de compra con oficio 1567 del 26-04 de 2002, así como lo menciona el señor abogado de la parte demandante con oficio radicado el 17 de octubre de 2019, cuando el avalúo se realizó en diciembre de 1998, por la firma inmobiliaria Roberto Collins aproximadamente 40 meses, más de tres años, luego este avalúo había perdido su vigencia que es de tan solo un (1) año. (Decreto 1420 de 1998, Capítulo 3 Artículo 19)

Por lo anterior se hace necesario replantear la fecha de realización para la indemnización del avalúo en los siguientes términos:

Para el terreno se tomará el valor investigado y se deflactará con el IPC dado por el DANE hasta la fecha de la oferta de compra, que aparece en el Folio de matrícula inmobiliaria, esto es 26 de abril de 2002.

Para la construcción se tomara la revista especializada de la construcción CONSTRUADATA N° 122 de 2002.

Antes de continuar se hace necesario aclarar parte de las objeciones planteadas por el señor abogado de la parte demandada.

Determinación del valor del bien.

Como ya se dijo en el informe de avalúo, este se realizó siguiendo unos parámetros específicos, porque este tipo de avalúos tienen una NORMA ESPECIAL que rige esta clase de experticios.

Por tratarse de una expropiación en la cual el interés general prima sobre el particular, tiene una norma especial tratándose de bienes que serán destinados a obras de infraestructura de transporte como en el presente caso.

Motivos de utilidad pública e interés social, Ley 388/97, Artículo 58, e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

El procedimiento como ya se explicó en el avalúo se hace referencia a la Sentencia T-638 de 2011 de la corte constitucional.

El señor abogado del demandado cita el numeral 5.3; pero el numeral 5.1 de esta misma Sentencia es más claro y en sus apartes se encuentra lo siguiente:

Numeral 5.1 de la Sentencia T 638/11 dice:

De acuerdo al artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, para lo cual se debe tener en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. (Subrayado nuestro)

Lo anterior igualmente es corroborado por la Sentencia T-582 de 2012 Expediente 3.411.002 en su numeral 3.2 con el M. P. Luis Ernesto Vargas Silva.

(En el numeral 5.1 de la Sentencia 638 de 2011 dice: al momento de la oferta de compra y en el numeral 5.3 de esta misma Sentencia dice: al momento de elaborar el avalúo) (Con respecto a la expropiación.) (5.2) Por consiguiente en dichos procesos siempre se deben designar dos peritos para que elaboren de forma conjunta el dictamen pericial donde se establezca la indemnización que se debe pagar a los interesados.

Así como lo expresa la Sentencia el avalúo se debe realizar a la fecha de la oferta de compra con las normas y las características que tenía en esa fecha y por dos peritos en forma conjunta.

(El avalúo realizado para la fecha de la oferta de compra y la investigación de mercado para esas fechas y se deflactará por el IPC dado por el DANE). Las razones de realizar el avalúo como se plantea son las siguientes a manera de ilustración.

Como el avalúo normalmente se ordena varios años después de la oferta de compra, al no concretarse la negociación directa, debe realizarse a las condiciones originales, lo cual implica, la norma de uso que lo cobijaba al momento de la oferta de compra, es decir el Plan de Ordenamiento Territorial, el Acuerdo, o EOT en su momento.

Luego la investigación debe realizarse para la fecha de la oferta de compra dentro de la etapa de negociación voluntaria, no importa el tiempo transcurrido, ya que durante ese período su cambio de uso en el sector y las condiciones pueden haber cambiado, como realmente sucedió y para el caso son las siguientes:

- Para el presente inmueble, con el solo hecho de tener inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria (Anotación 5) la "Oferta de Compra" por parte del IDU, ya lo saca del mercado inmobiliario, se encuentra fuera del comercio inmobiliario.
- En el Folio de Matrícula Inmobiliaria aparece Demanda de Expropiación (Medida Cautelar). (Folio 71 y 72 del Expediente)
- En la consulta SINUPOT en este momento se encuentra como "Reserva Vial". (Para esta fecha es el único uso, Avenida Longitudinal de Occidente, LAO)

Así las cosas, no son como lo expresa el señor abogado de la parte demandada, realizar un avalúo a la fecha actual, porque tendría que tomar la normatividad vigente que cobija este inmueble y porque así se encuentra en el SINUPOT y en las condiciones que se encuentra en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, lo que sería un detrimento para los propietarios del inmueble.

Razón por la cual el avalúo se realiza en las condiciones de uso vigentes dentro de la etapa de la enajenación voluntaria y el mercado inmobiliario que se encontraba para la misma fecha y su valor se deflacta por el IPC dado por el DANE hasta la fecha de entrega al Juzgado.

INDEMNIZACIÓN PARA CADA UNO DE LOS DEMANDADOS.

1-Separadamente establecer la indemnización a favor de DAGOBERTO LARA MENDIETA

2-Separadamente establecer la indemnización a favor de MARÍA ISABEL CASTRO GUERREO.

Para el presente caso como se trata de una unión conyugal vigente ya que no hay documentos que acrediten que se encuentran separados o en proceso de separación y que estén reclamando separación de bienes, podría suponerse que le correspondería el 50% a cada uno de los conyugues tal como aparece en el porcentaje de propiedad del recibo del Impuesto Predial Unificado.

AVALÚO CATASTRAL

Para la objeción manifestada por el señor abogado de los demandados en lo concerniente al avalúo catastral tenemos lo siguiente:

Revisando la CERTIFICACIÓN CATASTRAL expedida el 07/05/2015 encontramos que para los años que ahí aparecen los avalúos catastrales son:

AÑO 2007	\$25.143.000	
AÑO 2008	\$28.915.000	Incremento con el año anterior \$ 3.772.000
AÑO 2009	\$31.243.000	Incremento con el año anterior \$ 2.328.000
AÑO 2010	\$33.742.000	Incremento con el año anterior \$ 2.499.000
AÑO 2011	\$46.662.000	Incremento con el año anterior \$ 12.920.000
AÑO 2012	\$49.105.000	Incremento con el año anterior \$ 2.443.000
AÑO 2013	\$55.840.000	Incremento con el año anterior \$ 6.735.000
AÑO 2014	\$76.673.000	Incremento con el año anterior \$ 20.833.000
AÑO 2015	\$76.793.000	Incremento con el año anterior \$ 120.000

Como podrá verse la irregularidad del incremento del avalúo catastral año por año, cómo es posible que en el año 2014 el incremento es de \$20.833.000 y en el siguiente año (2015) el incremento en el avalúo catastral es de tan solo \$120.000.

Para el año 2015 se encontraba en \$76.793.000.

Para el año 2019 se encontraba en \$148.851.000 es decir que en cuatro (4) años el incremento fue de \$72.058.000 que da un promedio de **\$18.014.500** año.

Igualmente en un certificado anterior de la misma propiedad expedido el 26/08//2009 donde aparecen los años 2007/2008 y 2009 con avalúos catastrales aproximadamente al 50% de los avalúos del certificado posterior que facilita el señor abogado, los cuales no deberían ser diferentes.

Estos incrementos no se le pueden atribuir a un aumento en su área construida ya que es la misma que figura en la oferta de compra y según las fotografías es la misma construcción que aparece en los avalúos realizados en los años 2013, 2015 y el actual.

Luego no podemos decir que presenta un error grave comparando las cifras tan absurdas que aparecen en el Certificado Catastral en la actualización del avalúo año tras año. Por lo demás son **avalúos masivos** que no pueden compararse con el avalúo base de este proceso y en el que hay normas específicas a seguir.

Tampoco es una norma, el que las transacciones de inmuebles tengan que ser **siempre superiores** al avalúo catastral.

Que al señor abogado de los demandados le parezca insostenible, son las normas con las que se debe realizar este tipo de experticios.

Siguiendo con el desarrollo del informe; deflactamos por el IPC dado por el DANE el valor del terreno desde la fecha del avalúo (diciembre de 1998) hasta la fecha de la oferta de compra anotada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria (abril 26 de 2002) que como ya se dijo este avalúo se encontraba sin vigencia ya que la norma establece la vigencia por un año. (Decreto 1420 de 1998 Capítulo 3 Artículo 19).

PERIODO ESTIMADO DE 01-12-1998 A 26-04-2002	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓ N	VALOR FINAL (\$)
01-12-1998 a 31-12-1998	0,91	\$ 220.000	1,0091	\$ 222.002
01-01-1999 a 31-01-1999	2,21	\$ 222.002	1,0221	\$ 226.908
01-02-1999 a 28-02-1999	1,7	\$ 226.908	1,017	\$ 230.766
01-03-1999 a 31-03-1999	0,94	\$ 230.766	1,0094	\$ 232.935
01-04-1999 a 30-04-1999	0,78	\$ 232.935	1,0078	\$ 234.752
01-05-1999 a 31-05-1999	0,48	\$ 234.752	1,0048	\$ 235.879
01-06-1999 a 30-06-1999	0,28	\$ 235.879	1,0028	\$ 236.539
01-07-1999 a 31-07-1999	0,31	\$ 236.539	1,0031	\$ 237.272
01-08-1999 a 31-08-1999	0,5	\$ 237.272	1,005	\$ 238.459
01-09-1999 a 30-09-1999	0,33	\$ 238.459	1,0033	\$ 239.246
01-10-1999 a 31-10-1999	0,35	\$ 239.246	1,0035	\$ 240.083
01-11-1999 a 30-11-1999	0,48	\$ 240.083	1,0048	\$ 241.235
01-12-1999 a 31-12-1999	0,53	\$ 241.235	1,0053	\$ 242.514
01-01-2000 a 31-01-2000	1,29	\$ 242.514	1,0129	\$ 245.642
01-02-2000 a 28-02-2000	2,3	\$ 245.642	1,023	\$ 251.292
01-03-2000 a 31-03-2000	1,71	\$ 251.292	1,0171	\$ 255.589
01-04-2000 a 30-04-2000	1	\$ 255.589	1,01	\$ 258.145
01-05-2000 a 31-05-2000	0,52	\$ 258.145	1,0052	\$ 259.487
01-06-2000 a 30-06-2000	-0,02	\$ 259.487	0,9998	\$ 259.436
01-07-2000 a 31-07-2000	-0,04	\$ 259.436	0,9996	\$ 259.332
01-08-2000 a 31-08-2000	0,32	\$ 259.332	1,0032	\$ 260.162
01-09-2000 a 30-09-2000	0,43	\$ 260.162	1,0043	\$ 261.280
01-10-2000 a 31-10-2000	0,15	\$ 261.280	1,0015	\$ 261.672
01-11-2000 a 30-11-2000	0,33	\$ 261.672	1,0033	\$ 262.536
01-12-2000 a 31-12-2000	0,46	\$ 262.536	1,0046	\$ 263.743
01-01-2001- a 31-01-2001	1,05	\$ 263.743	1,0105	\$ 266.513
01-02-2001 a 28-02-2001	1,89	\$ 266.513	1,0189	\$ 271.550
01-03-2001- a 31-03-2001	1,48	\$ 271.550	1,0148	\$ 275.569
01-04-2001- a 31-04-2001	1,15	\$ 275.569	1,0115	\$ 278.738
01-05-2001- a 31-05-2001	0,42	\$ 278.738	1,0042	\$ 279.908
01-06-2001 a 30-06-2001	0,04	\$ 279.908	1,0004	\$ 280.020
01-07-2001 a 31 -07-2001	0,11	\$ 280.020	1,0011	\$ 280.328
01-08-2001 a 31-08-2001	0,26	\$ 280.328	1,0026	\$ 281.057
01-09-2001 a 30-09-2001	0,37	\$ 281.057	1,0037	\$ 282.097
01-10-2001 a 31-10-2001	0,19	\$ 282.097	1,0019	\$ 282.633
01-11-2001 a 30-11-2001	0,12	\$ 282.633	1,0012	\$ 282.972
01-12-2001 a 31-12-2001	0,34	\$ 282.972	1,0034	\$ 283.935
01-01-2002 a 31-01-2002	0,8	\$ 283.935	1,008	\$ 286.206
01-02-2002 a 28-02-2002	1,26	\$ 286.206	1,0126	\$ 289.812
01-03-2002 a 31-03-2002	0,71	\$ 289.812	1,0071	\$ 291.870
01-04-2002 a 26-04-2002	0,797	\$ 291.870	1,00797	\$ 294.196

Para la fecha de la oferta de compra el valor actualizado del terreno mes a mes por el IPC sería de **\$294.196 M²**, actualización debida al tiempo transcurrido, esto es 40 meses aproximadamente, teniendo en cuenta que la vigencia de un avalúo es por un año ó 12 meses. (Decreto 1420 de 1998 Capítulo 3 Artículo 19)

495

Para la construcción se tomara el valor dado por la revista especializada de la construcción CONSTRUADATA N° 122 de 2002 (marzo –mayo) Costo Total

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	17	100	17,00%	3,5	39,83%	\$ 824.339	\$328.354	\$495.985	\$ 495.000

Para la construcción se adopta un valor de \$495.000 M² para la fecha de la oferta de compra esto es, abril 26 de 2002.

Teniendo el valor actualizado del terreno para la fecha de la oferta esto es abril 26 de 2002 sumamos el valor de la construcción y deflactamos por intermedio del IPC hasta la fecha junio 30 de 2019 en los siguientes cuadros de cálculo.

VALORES ADOPTADOS AL 26 DE ABRIL DE 2002 FECHA DE OFERTA DE COMPRA SEGÚN ANOTACIÓN N° 5 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.

ITEM	M ²	\$/M ²
TERRENO	46.75	294.196
CONSTRUCCIÓN	127,66	495.000

RESULTADO DEL AVALÚO PARA ABRIL 26 DEL AÑO 2002.

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M ²	46,75	\$ 294.196	\$ 13.753.663
CONSTRUCCIÓN	M ²	127,66	\$ 495.000	\$ 63.191.700
AVALUO TOTAL				\$ 76.945.363

SON: SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE.

Teniendo el valor del avalúo para el año de la oferta de compra, lo idexamos hasta la fecha de entrega al juzgado, esto es 30 de junio de 2019, el cual lo realizamos por el acumulado anual del IPC para no hacer tan dispendiosa la impresión de varios cuadros Excel, en un solo cuadro de cálculo siguiente:

PERIODO ESTIMADO DE 26-04-2002 A 30-06-2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓ N	VALOR FINAL (\$)
26-04-2002 a 31-12-2002	3,232	\$ 76.945.363	1,03232	\$ 79.432.237
01-01-2003 a 31-12-2003	6,49	\$ 79.432.237	1,0649	\$ 84.587.389
01-01-2004 a 31-12-2004	5,5	\$ 84.587.389	1,055	\$ 89.239.696
01-01-2005 a 31-12-2005	4,85	\$ 89.239.696	1,0485	\$ 93.567.821
01-01-12006 a 31-12-2006	4,48	\$ 93.567.821	1,0448	\$ 97.759.659
01-01-2007 a 31-12-2007	5,69	\$ 97.759.659	1,0569	\$ 103.322.184
01-11-2008 a 31-12-2008	7,67	\$ 103.322.184	1,0767	\$ 111.246.995
01-01-2009 a 31-12-2009	2	\$ 111.246.995	1,02	\$ 113.471.935
01-01-2010 a 31-12-2010	3,17	\$ 113.471.935	1,0317	\$ 117.068.996
01-01-2011 a 31-11-2011	3,73	\$ 117.068.996	1,0373	\$ 121.435.669
01-01-2012 a 31-12-2012	2,44	\$ 121.435.669	1,0244	\$ 124.398.700
01-01-2013 a 31-12-2013	1,94	\$ 124.398.700	1,0194	\$ 126.812.034
01-01-2014 a 31-12-2014	3,66	\$ 126.812.034	1,0366	\$ 131.453.355
01-01-2015 a 31-12-2015	6,77	\$ 131.453.355	1,0677	\$ 140.352.747
01-01-2016 a 31-12-2016	5,75	\$ 140.352.747	1,0575	\$ 148.423.030
01-01-2017 a 31-12-2017	4,09	\$ 148.423.030	1,0409	\$ 154.493.532
01-01-2018 a 31-12-2018	3,18	\$ 154.493.532	1,0318	\$ 159.406.426
01-01-2019 a 30-06-2019	2,68	\$ 159.406.426	1,0268	\$ 163.678.518
				\$ 163.678.518

SON: CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE.

Nota: Es muy importante aclarar que en la idexación del avalúo el cuadro Excel de la página 17 se cometió un error al no tomar el valor final del cuadro Excel anterior (página 16, \$136.728.297) y colocarlo en el valor inicial del cuadro de la página 17, por lo que esto cambia el resultado del avalúo. En esta aclaración se encuentra corregido.

Aclaración y complementación solicitada por el IDU.

Se hace necesario aclarar que el estudio realizado al Expediente se tomaron fotografías del mismo de los principales folios para su estudio los cuales se hicieron el 20 de febrero de 2017, según fecha de las fotografías. La consignación realizada por el IDU según información por su apoderado se realizó el 19 de abril de 2017, dos meses después de revisado el Expediente, no es que nunca la haya tenido en cuenta esa consignación.

El depósito realizado de **\$38.381.000** correspondiente al valor de la oferta de compra con fecha 19 de abril de 2017, tomando lo dictaminado por la **Sentencia T-360 de 2011**, numeral 9.5.1.3.3. parte del literal c; que dice:

Para tal fin, la parte demandante consignó el valor correspondiente al fijado para la negociación directa, por lo tanto, este valor debe ser descontado del valor fijado en la indemnización. Teniendo en cuenta que en el presente caso la consignación se efectuó hace más de 10 años, el valor que se canceló, en esa fecha también debe ser indexado y luego descontado del monto, fijado en el avalúo de la indemnización. (Subrayado nuestro)

Por lo tanto la consignación de los \$38.381.000 debe indexarse por intermedio del IPC hasta la fecha de entrega del informe y se descontará del avalúo fijado en la indemnización de acuerdo a lo dictaminado en la Sentencia T-360 de 2011.

PERIODO ESTIMADO DE 19-04-2017 A 30-06-2019	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓ N	VALOR FINAL (\$)
19-04-2017 a 30-04-2017	0,172	\$ 38.381.000	1,00172	\$ 38.447.015
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 38.447.015	1,0023	\$ 38.535.443
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 38.535.443	1,0011	\$ 38.577.832
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 38.577.832	0,9995	\$ 38.558.544
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 38.558.544	1,0014	\$ 38.612.525
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 38.612.525	1,0004	\$ 38.627.970
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 38.627.970	1,0002	\$ 38.635.696
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	\$ 38.635.696	1,0018	\$ 38.705.240
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 38.705.240	1,0038	\$ 38.852.320
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 38.852.320	1,0063	\$ 39.097.090
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 39.097.090	1,0071	\$ 39.374.679
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 39.374.679	1,0024	\$ 39.469.178
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 39.469.178	1,0046	\$ 39.650.737
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 39.650.737	1,0025	\$ 39.749.864
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 39.749.864	1,0015	\$ 39.809.488
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 39.809.488	0,9987	\$ 39.757.736
01-08-2018 a 31-06-2018	0,12	\$ 39.757.736	1,0012	\$ 39.805.445
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 39.805.445	1,0016	\$ 39.869.134
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 39.869.134	1,0012	\$ 39.916.977
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	\$ 39.916.977	1,0012	\$ 39.964.877
01-12-2018 a 31-12- 2018	0,3	\$ 39.964.877	1,003	\$ 40.084.772
01-01-2019 a 31 01-2019	0,6	\$ 40.084.772	1,006	\$ 40.325.281
01-02-2019 a 28- 02-2019	0,57	\$ 40.325.281	1,0057	\$ 40.555.135
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 40.555.135	1,0043	\$ 40.729.522
01-04-2019 a 30-04-2019	0,5	\$ 40.729.522	1,005	\$ 40.933.169
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 40.933.169	1,0031	\$ 41.060.062
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 41.060.062	1,0027	\$ 41.170.924
				\$ 41.170.924

El valor consignado de la oferta de compra, deflactado hasta la fecha de entrega del avalúo es de **\$41.170.924**.

No debe ser descontado el pago a la fecha de la consignación ya que este dinero ha perdido poder adquisitivo o en otros términos ha tenido una

devaluación, causando así un detrimento al patrimonio de los demandados como se demuestra en la siguiente operación:

41.170.924 - 38.381.00 = **\$2.789.924** es la pérdida adquisitiva o la devaluación sufrida en el tiempo transcurrido. (dos (2) años + 2,5 meses.)

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Si bien es cierto la indemnización como la reclama el apoderado de la parte demandada, llevará el componente del daño emergente y el lucro cesante, para lo cual deben demostrarse para ser plenamente indemnizados.

En este sentido son varias las sentencias, decretos y leyes que tratan el tema de la indemnización, pero estos, deben cumplir ciertos parámetros y requisitos los cuales hay que tener en cuenta según lo contenido en la siguiente sentencia:

Sentencia 2004-03941/2011. Consejo de Estado. MP. Marco Antonio Velilla.

Por otra parte, no sobra precisar que para poder obtener la reparación de los daños accesorios que hubieren podido consumarse con la expropiación, es indispensable que los mismos sean ciertos y que exista necesariamente un nexo de causalidad entre ellos y la decisión administrativa mediante la cual se decretó la expropiación.

El carácter resarcible del daño depende fundamentalmente de la certeza de su ocurrencia, pues es claro que las lesiones de carácter hipotético, estocástico o contingente no pueden ser objeto de reparación o compensación

El agravio debe estar revestido entonces de certeza para que produzca efectos jurídicos y dé lugar al resarcimiento, pues todo aquello que constituya una simple conjetura o una suposición no puede dar lugar a una indemnización. Lo anterior no obsta para que se tengan como ciertos aquellos daños futuros que a pesar de no haberse consolidado todavía, no existe ninguna duda acerca de su advenimiento. Para que el perjuicio exista, resulta completamente indiferente que aquel ya se haya presentado como un hecho existente en plano ontológico o que aparezca como la prolongación cierta y directa de un estado de cosas actual. Al fin y al cabo el daño futuro no es sino una modalidad del daño cierto, tal como lo ha sostenido en reiteradas oportunidades la Sección Tercera de esta corporación.

Los anteriores comentarios llevan a señalar que los daños inherentes a la pérdida del derecho de dominio, deben ser acreditados en el proceso por quien reclama su resarcimiento, ya sea por tratarse de lesiones ya causadas o de daños que si bien no se han producido todavía, existe un alta probabilidad en torno a su ocurrencia futura". (Subrayado nuestro)

De acuerdo a lo anterior, los daños ocurridos que sean demostrados con sus respectivos soportes deben indemnizarse, para lo cual ya se había examinado

497

el expediente del citado proceso para determinar los daños demostrables que hayan ocurrido como consecuencia de la expropiación y no se ha encontrado en el citado proceso (2013-0196) los documentos que acrediten o den sustento de algún perjuicio para su indemnización.

En tal sentido el señor abogado del demandado debió de asesorar a su poderdante para que aportara los documentos y pruebas del Daño Emergente y el Lucro Cesante para su indemnización para que los peritos entren a evaluar y verificar en cuanto sea posible que los soportes estén debidamente probados y sustentados que le den certeza a las reclamaciones que pueden ser, recibos de pago, declaración de renta de años anteriores, liquidaciones, etc.

Así las cosas dentro del daño emergente, indudablemente se encuentra el traslado de bienes muebles.

DAÑO EMERGENTE.

Traslado de los Bienes Muebles.

Tratándose de una construcción de tres (3) pisos donde funciona misceláneos y papelería, ocupada en todos sus pisos mas los muebles de uso personal ya que también es vivienda, un traslado dentro del mismo municipio según indagación con personas que se dedican a esta actividad estaría por el orden del millón de pesos. Esto corresponde al traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentra el inmueble objeto de adquisición. Implica desmonte, embalaje y traslado

Según cotización es de aproximadamente **\$1.000.000.**

En el Expediente no se encontraron más conceptos ciertos que fueran susceptible de indemnización.

Para el lucro cesante fue necesario solicitarle al demandado una certificación de un contador público con su debido registro que certificara las ganancias mensuales que obtiene en su negocio.

LUCRO CESANTE.

Tomando lo dictaminado por las Sentencias, se hace necesario que se acredite el lucro cesante dejado de percibir.

Para el caso el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Según Certificación de la Junta Central de Contadores con Tarjeta Profesional de Contador Público 69241 – T, Yolanda Torres Beltrán con cédula 35.494.941 de Bogotá (Se adjunta)

Perdida de utilidad relacionada con las ventas, ya que en el inmueble funciona una papelería y venta de misceláneos. (Ver fotografías)

Las ganancias ocasionadas mensualmente por concepto de las ventas asciende según certificación a la suma de: \$ 1.300.000 mensuales por los 6 meses = **\$7.800.000** (La cifra de \$1.300.000 mensuales se considera acorde al tipo de negocio)

DAÑO EMERGENTE	
AVALUO	\$ 112.507.594
Traslado de bienes muebles	\$ 1.000.000
LUCRO CESANTE	
Pérdida de las ganancias por ventas. (6 meses)	\$ 7.800.000
Consignación del IDU actualizada (30-06-2019)	\$ 41.170.924
SUMA	\$ 162.478.518

SON: CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE.

La indemnización se dará en los términos solicitados por el apoderado que será al 50% para cada uno.

1- INDEMNIZACIÓN PARA DAGOBERTO LARA MENDIETA:

\$81.239.259 SON: OCHENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

2- INDEMNIZACIÓN PARA MARIA ISABEL CASTRO GUERRERO:

\$81.239.259 SON: OCHENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

Atentamente,

MAURICIO SANABRIA GÓMEZ
CC 17.187.786 de Bogotá
Perito Rama Judicial

JAIME EDUARDO CONTRERAS V
CC 17.113.078 de Bogotá
Perito Auxiliar de la Justicia
Resolución N° 964 de 2018 del IGAC

Teniendo en cuenta que por el confinamiento o la cuarentena decretada por el Gobierno Nacional debido a la pandemia por la propagación del virus Covid 19, han transcurrido más de 15 meses desde la entrega del informe (junio 30 de 2019 a octubre de 2020) se haría necesario actualizar el avalúo ya que en otros casos similares han solicitado la actualización por tiempo transcurrido, que normalmente debe ser solicitada por el apoderado del demandado, dejando así a opción del señor juez si lo acepta.

Actualización Depósito del IDU de julio de 2019 a septiembre de 2020.

PERIODO ESTIMADO DE 01-07-2019 a 31 09.-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓ N	VALOR FINAL (\$)
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 41.170.924	1,0022	\$ 41.261.500
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 41.261.500	1,0009	\$ 41.298.635
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 41.298.635	1,0023	\$ 41.393.622
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 41.393.622	1,0016	\$ 41.459.852
01-11-2019 a 30-11-2019	0,1	\$ 41.459.852	1,001	\$ 41.501.312
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 41.501.312	1,0026	\$ 41.609.215
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 41.609.215	1,0042	\$ 41.783.974
01-02-2020 a 29-02-2020	0,67	\$ 41.783.974	1,0067	\$ 42.063.927
01-03-2020 a 31-03-2020	0,57	\$ 42.063.927	1,0057	\$ 42.303.691
01-04-2020 a 30-04-2020	0,16	\$ 42.303.691	1,0016	\$ 42.371.377
01-05-2020 a 31-05-2020	-0,32	\$ 42.371.377	0,9968	\$ 42.235.789
01-06-2020 a 30-06-2020	-0,38	\$ 42.235.789	0,9962	\$ 42.075.293
01-07-2020 a 31-07-2020	0	\$ 42.075.293	1	\$ 42.075.293
01-08-2020 a 31-08-2020	0,01	\$ 42.075.293	1,0001	\$ 42.079.500
01-09-2020 a 30-09-2020	0,32	\$ 42.079.500	1,0032	\$ 42.214.154
				\$ 42.214.154

La actualización del depósito del IDU se da para los efectos contables a que tenga lugar esta entidad.

Actualización del monto total del avalúo de junio 30 de 2019 a setiembre 30 de 2020 (se encuentra incluido el depósito del IDU).

PERIODO ESTIMADO DE 01-07-2019 a 30-09-2020	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN N	VALOR FINAL (\$)
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 162.478.518	1,0022	\$ 162.835.971
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 162.835.971	1,0009	\$ 162.982.523
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 162.982.523	1,0023	\$ 163.357.383
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 163.357.383	1,0016	\$ 163.618.755
01-11-2019 a 30-11-2019	0,1	\$ 163.618.755	1,001	\$ 163.782.373
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 163.782.373	1,0026	\$ 164.208.208
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 164.208.208	1,0042	\$ 164.897.882
01-02-2020 a 29-02-2020	0,67	\$ 164.897.882	1,0067	\$ 166.002.698
01-03-2020 a 31-03-2020	0,57	\$ 166.002.698	1,0057	\$ 166.948.913
01-04-2020 a 30-04-2020	0,16	\$ 166.948.913	1,0016	\$ 167.216.032
01-05-2020 a 31-05-2020	-0,32	\$ 167.216.032	0,9968	\$ 166.680.940
01-06-2020 a 30-06-2020	-0,38	\$ 166.680.940	0,9962	\$ 166.047.553
01-07-2020 a 31-07-2020	0	\$ 166.047.553	1	\$ 166.047.553
01-08-2020 a 31-08-2020	0,01	\$ 166.047.553	1,0001	\$ 166.064.157
01-09-2020 a 30-09-2020	0,32	\$ 166.064.157	1,0032	\$ 166.595.563
			1	\$ 166.595.563

SON: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE.

La indemnización se dará en los términos solicitados por el apoderado que será al 50% para cada uno.

1- INDEMNIZACIÓN PARA DAGOBERTO LARA MENDIETA:

\$83.297.781,50 SON: OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE.

2- INDEMNIZACIÓN PARA MARIA ISABEL CASTRO GUERRERO:

\$83.297.781,50 SON: OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE.

Atentamente,

MAURICIO SANABRIA GÓMEZ
CC 17.187.786 de Bogotá
Perito Rama Judicial

JAIME EDUARDO CONTRERAS V
CC 17.113.078 de Bogotá
Perito Auxiliar de la Justicia
Resolución N° 964 de 2018 del IGAC

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
En la fecha: 13 - Abril - 21

Ingresa el presente expediente al despacho
para proveer sobre: Actuación presentada desde el 9
de octubre (20, pero no había sido procesado
(F. 480 - 490)

Secretaría

