

DICTAMEN PERICIAL

INMUEBLE: CALLE 42 C SUR No 81-19

LOCALIDAD: KENNEDY – (8)

BARRIO CATASTRAL: Chucua de la Vaca I

BOGOTA- CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO

PROCESO EXPROPIACION No 16-2015-074

**DEMANDANTE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y
ALCANTARILLADO DE BOGOTA**

**DEMANDADO: URBANIZACIONES Y
CONSTRUCCIONES VILLA NELLY en liquidación**

019
229

Contenido

1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	2
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	2
3.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	3
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	3
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	4
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	9
8.	MÉTODO DEL AVALÚO	11
9.	CONSIDERACIONES	12
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	13
11.	RESULTADO DEL AVALÚO PARA DICIEMBRE DE 2013	16
12.	DAÑO EMERGENTE	16

120
230

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El presente experticio fue requerido mediante notificación realizada por el Doctor HERMAN TRUJILLO GARCIA, Juez del Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá D.C.
- 1.2. **PROCESO No.:** 2015-0074 Expropiación de Empresa de acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá ESP- EAAAB contra Urbanizaciones y Construcciones Villa Nelly Ltda en liquidación.
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial e Indemnización.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Bogotá D.C.
- 1.7. **LOCALIDAD:** Localidad Ocho (08) de Kennedy.
- 1.8. **SECTOR:** Chucua de la Vaca I (Urbanización Villa Nelly).
- 1.9. **DIRECCIÓN:** Calle 42 C SUR No. 81 – 19.
- 1.10. **MARCO JURÍDICO:** Adquisición de inmuebles por expropiación Judicial.
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Ninguna. El lote hace parte del Humedal de la Vaca.
- 1.12. **FECHA DEL AVALUO:** El presente avalúo comercial se realiza a diciembre 18 de 2013, fecha de la Oferta de Compra del inmueble.
- 1.13. **FECHA DE LA VISITA:** Abril 20 2021.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Código Chip: AAA0149CKXR
Cédula Catastral: 004621 81 14 000 00000
Área de Terreno: 72,00 m²
Área Construcción: 0 m²
Avalúo Catastral año 2012: \$1.166.000

Fuente: Informe de avalúo, elaborado por la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, de fecha septiembre de 2013.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

a) consultados en el respectivo expediente 2015-0074.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO: Urbanizaciones y Construcciones Villa Nelly Ltda.

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 7535 del 15/11/1990 de la Notaría 9 de Bogotá.

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-40075152.

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Según anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria consultado, de fecha 21 de agosto de 2015; el predio presenta Oferta de Compra en bien urbano (medida cautelar), de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Según oficio 00479 de fecha 20 de febrero de 2014.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El inmueble objeto del presente avalúo comercial se localiza en la urbanización Villa Nelly, sector conocido catastralmente como Chucua de la Vaca I, delimitado por los siguientes ejes viales:

POR EL NORTE : Calle 40 Bis Sur.
POR EL ORIENTE : Avenida Carrera 80.
POR EL SUR: Avenida Calle 43 Sur.
POR EL OCCIDENTE: Avenida Carrera 86.

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector donde se ubica el predio objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona residencial con comercio y servicio sobre los ejes viales principales de acceso.

5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN: Las edificaciones predominantes son casas de uno a tres pisos, edificadas por el sistema de autoconstrucción con acabados sencillos.

221
231

- 5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:** Entre las edificaciones importantes del sector se encuentra: Corabastos, el parque metropolitano Cayetano Cañizares y el INEM Francisco de Paula Santander, principalmente.
- 5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De acuerdo con el Decreto 291 de 2013 (Por medio del cual se adoptan los resultados de la sexta actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C., para los inmuebles residenciales de la ciudad), el sector se clasifica en Estrato Dos (2).
- 5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Las principales vías de influencia del sector son: Las Avenidas Carreras 80 y 86 y la Avenida Calle 43 Sur, con un alto grado de movilidad, las cuales se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.
- 5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector cuenta con buen servicio de transporte público, el cual circula por las principales vías de acceso; cuenta con parques, zonas verdes y servicios comerciales e institucionales muy cercanos. En cuanto a servicios públicos cuenta con energía, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía.

Específicamente la zona comprendía por el humedal de la Vaca no cuenta con infraestructura asociada.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

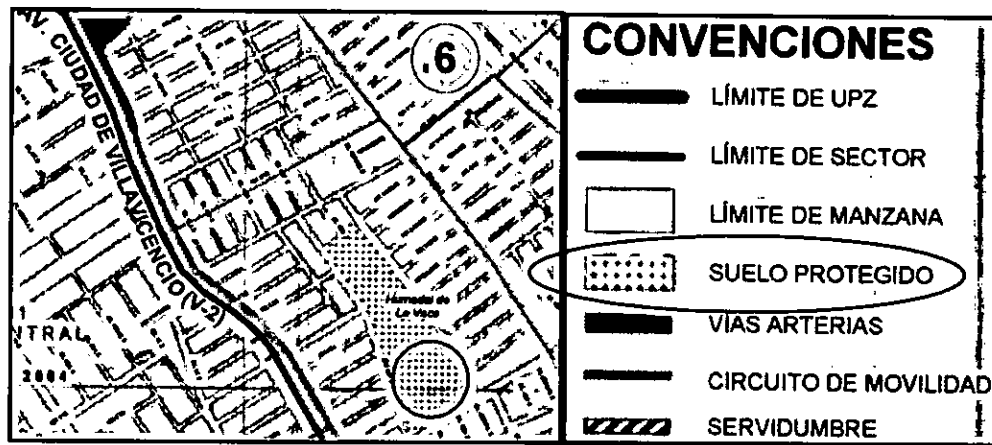
El presente avalúo comercial se realiza a diciembre de 2013, fecha de la Oferta de Compra del inmueble. Por lo tanto, para efectos del presente avalúo se tendrá en cuenta la reglamentación urbanística distrital vigente al momento de la oferta de compra:

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que en julio 28 de 2000 fue expedido el Decreto 619/2000, mediante el cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, que el Decreto Distrital 469 de 2003 desarrolla la revisión del POT y mediante el Decreto Distrital 190/2004 se realiza la compilación del POT.

La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la Ciudad se determina, conforme a lo dispuesto en el P.O.T., mediante las Unidades de Planeamiento Zonal (U.P.Z.).

Específicamente el predio objeto de estudio hace parte de la UPZ 80 Corabastos, reglamentada mediante el Decreto 263 del 07 de julio de 2010.

Dentro del marco de la UPZ 80, el predio materia de estudio se encuentra localizado dentro del Humedal de la Vaca, con lo cual se encuentra catalogado como **Suelo de Protección**.



Al respecto, la UPZ señala:

Artículo 2. Estructura básica de la unidad de planeamiento zonal (UPZ) No. 80, Corabastos. La estructura básica de la UPZ consignada en la Plancha No. 1 que hace parte del presente decreto, se sustenta en la articulación de los elementos del suelo de protección, en el sistema de movilidad, en el sistema de espacio público y en su organización funcional. Esta estructura tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano, así como definir las orientaciones para la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en el Capítulo III del presente decreto. No obstante, en los instrumentos de planeamiento que se planteen en desarrollo del POT, podrán efectuarse las precisiones a que haya lugar sin desvirtuar los lineamientos generales aquí señalados.

El suelo de protección, el sistema de movilidad y el sistema de espacio público construido, hacen parte de la estructura ecológica principal, funcional y de servicios. Su localización y componentes se describen a continuación:

A. Suelo de protección.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 80, Corabastos, que se identifican a continuación, constituyen suelo de protección, según el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Estructura ecológica principal:

222
222

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE		NORMA
1. Parques Urbanos	Parque Metropolitano PM. 22 Cayetano Cañizares	Artículos 75, 78, 97, 244, 252, 253, 254 y 255 del Decreto Distrital 190 de 2004.
2. Sistema de Áreas Protegidas	Parque Ecológico Distrital Humedal La Vaca.	Artículos 95 y 96 del Decreto Distrital 190 de 2004.
3. Corredores Ecológicos Viales	Av. Ciudad de Cali Av. Ciudad de Villavicencio Av. Manuel Cepeda Vargas Av. Agoberto Mejía Av. Los Muiscas	Artículos 98, 99 y 100 Decreto Distrital 190 de 2004.
NOTA 1. Según lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 95 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Parques Ecológicos de Humedal incluyen la zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA), la ronda hidráulica y el cuerpo de agua como unidad ecológica. El alinderamiento de los humedales corresponde al establecido en los planes de manejo respectivo, los cuales aparecen en el Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT- y están señalados en el plano denominado Estructura Ecológica Principal. NOTA 2. Según lo establecido en el parágrafo del artículo 75 del Decreto Distrital 190 de 2004 "Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad".		

El Decreto 190 de 2004, en cuanto al Sistema de Áreas Protegidas señala:

Artículo 79. Definición del Sistema de Áreas Protegidas (artículo 13 del Decreto 619 de 2000).

El Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital (SAP), es el conjunto de espacios con valores singulares para el patrimonio natural del Distrito Capital, la Región o la Nación, cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento de los ecosistemas, la conservación de la biodiversidad y la evolución de la cultura en el Distrito Capital, las cuales, en beneficio de todos los habitantes, se reservan y se declaran dentro de cualquiera de las categorías enumeradas en el presente Plan. Todas las áreas comprendidas dentro del Sistema de Areas Protegidas del Distrito Capital constituyen suelo de protección.

El Concejo Distrital podrá declarar nuevas áreas protegidas e incorporar al sistema, según se desprenda de los estudios de los factores ambientales, sociales y/o culturales que lo justifiquen, en cada caso, y dentro de las categorías previstas en el presente Plan.

Artículo 80. Objetivos del Sistema de Áreas Protegidas (artículo 14 del Decreto 619 de 2000).

Los objetivos del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital son:

1. Preservar y restaurar muestras representativas y de tamaño biológica y ecológicamente sostenible, de los ecosistemas propios del territorio distrital.
2. Restaurar los ecosistemas que brindan servicios ambientales vitales para el desarrollo sostenible.
3. Garantizar el disfrute colectivo del patrimonio natural o paisajístico acorde con el régimen de usos de cada una de las áreas que lo componen.
4. Promover la educación ambiental y la socialización de la responsabilidad por su conservación.
5. Fomentar la investigación científica sobre el funcionamiento y manejo de los ecosistemas propios del Distrito Capital.

Artículo 81. Clasificación del Sistema de Áreas Protegidas (artículo 15 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 79 del Decreto 469 de 2003)

Los componentes del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital se clasifican en:

1. Áreas protegidas del orden Nacional y Regional: según las categorías declaradas conforme a las normas vigentes.
2. Áreas protegidas del orden Distrital:
 - a. Santuario Distrital de Fauna y Flora.
 - b. Área Forestal Distrital.
 - c. Parque Ecológico Distrital.

Artículo 86. Áreas Protegidas del Orden Distrital (artículo 18 del Decreto 619 de 2003).

Las áreas protegidas del orden Distrital son:

1. Santuario Distrital de Flora y Fauna.
2. Área Forestal Distrital (**modificado por el artículo 84 del Decreto 469 de 2003**).
3. Parque Ecológico Distrital.

Artículo 94. Parque Ecológico Distrital. Definición (artículo 25 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 85 del Decreto 469 de 2003).

El Parque Ecológico Distrital es el área de alto valor escénico y/o biológico que, por ello, tanto como por sus condiciones de localización y accesibilidad, se destina a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos para educación ambiental y recreación pasiva.

Los Parques Ecológicos Distritales son de dos tipos:

1. Parque Ecológico Distrital de Montaña.
2. Parque Ecológico Distrital de Humedal.

Artículo 95. Parque Ecológico Distrital. Identificación (artículo 26 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 86 del Decreto 469 de 2003)

Los Parques Ecológicos Distritales de Humedal son:

1. Humedal de Tibanica.
2. Humedal de La Vaca.
3. Humedal del Burro.
4. Humedal de Techo.
5. Humedal de Capellanía o La Cofradía.
6. Humedal del Meandro del Say.
7. Humedal de Santa María del Lago.
8. Humedal de Córdoba y Niza.
9. Humedal de Jaboque.
10. Humedal de Juan Amarillo o Tibabuyes
11. Humedal de La Conejera
12. Humedales de Torca y Guaymaral

Parágrafo 1. Los Parques Ecológicos Distritales de Humedal incluidos en el presente Artículo incluyen la zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA), la ronda hidráulica y el cuerpo de agua, como una unidad ecológica. El alindamiento de los humedales corresponde al establecido en los planes de manejo respectivos, los cuales aparecen en el anexo No. 2 de este Decreto y están señalados en el Plano denominado "Estructura Ecológica Principal" que hace parte de esta revisión.

Artículo 96. Parque Ecológico Distrital, régimen de usos (artículo 27 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 87 del Decreto 469 de 2003)

Esta categoría se acoge al siguiente régimen de usos:

1. Usos principales: Preservación y restauración de flora y fauna nativos, educación ambiental.
2. Uso compatible: Recreación pasiva.
3. Usos condicionados: Centros de recepción, educación e información ambiental para los visitantes del parque; senderos ecológicos, peatonales y para bicicletas; dotacional de seguridad ligado a la defensa y control del parque; demás infraestructura asociada a los usos permitidos.

Los usos condicionados deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. No generar fragmentación de la cobertura vegetal nativa ni de los hábitat de la fauna nativa.
- b. Integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural.
- c. No propiciar altas concentraciones de personas.
- d. En los Parques Ecológicos de Humedal, los senderos para bicicletas sólo podrán ubicarse en el perímetro del Parque, dentro de la zona de manejo y preservación ambiental, y como cinta dura no podrán exceder un ancho de 1.5 metros.
- e. En los Parques Ecológicos de Humedal, los senderos peatonales se ubicarán exclusivamente en la zona de manejo y preservación ambiental y como cinta dura no podrán exceder un ancho de 1.5 metros.

f. En los Parques Ecológicos de Humedal sólo los senderos ecológicos y los observatorios de aves podrán localizarse dentro de la ronda hidráulica. Los senderos ecológicos serán de materiales permeables y no excederán un ancho de 1 metro.

g. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines educativos.

h. El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente definirá el porcentaje máximo de áreas duras que se podrán construir en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental y en la ronda hidráulica.

i. La iluminación del sendero para bicicleta y el sendero peatonal, deberá estar dirigida hacia el exterior del parque ecológico de humedal.

4. Usos prohibidos: Agrícola y pecuario, forestal productor, recreación activa, minero industrial de todo tipo, residencial de todo tipo, dotacionales salvo los mencionados como permitidos."

Adicionalmente a lo anterior, cabe mencionar que, mediante la Resolución 500 del 16/11/2000, por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, se efectúa la incorporación del Desarrollo Villa Nelly, del cual hace parte el lote materia de avalúo; no obstante, conforme con el anexo 1 de dicha resolución, para el referido Desarrollo, se muestran los lotes exceptuados de reconocimiento por ubicarse en la ronda y ZMPA del Humedal de la Vaca, entre los cuales se encuentra el lote materia de estudio.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en la zona occidental de la ciudad de Bogotá, sector Villa Nelly; específicamente sobre el costado sur de la calle 42C sur, entre carreras 81B y 81, de la nomenclatura de Bogotá D.C; con ubicación medianera en la manzana, identificado como lote 5 de la manzana 16.

254
234



Fuente: imagen parcial mapasbogota.gov.co

7.1.2 AREAS:

FUENTE	ÁREA FUENTE (m2)
Certificado de Libertad No. 50S40075152 del 21/08/20	72,00
Oferta de compra	72,00
Información Catastral	72,00
ÁREA ADOPTADA	72,00

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte del solicitante.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

- Norte: En 12,00 metros con el lote 13 de la misma manzana.
- Sur: En 12,00 metros con el lote 15 de la misma manzana.
- Oriente: En 6,00 metros con la Calle 42C sur.
- Occidente: En 6,00 metros con el lote 05 de la misma manzana.

Fuente: Oferta de Compra.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno presenta relieve plano con pendientes entre el 0% y el 3%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica regular con apariencia de rectángulo.

7.1.6 FRENTE: De 6,00 metros por la Calle 42C sur.

7.1.7 FONDO: De 12,00 metros.

7.1.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: Las principales vías de acceso al inmueble son: la Calle 42 C Sur (vía principal sin pavimentar).

7.1.9 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio no posee conexión a las redes de servicios públicos del sector.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

No posee construcciones

8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Debido a que la normatividad de uso enmarca al predio dentro de la zona de ronda y ZMPA del Humedal de la Vaca, dificulta realizar comparaciones directas de mercado con predios similares, dada la nula oferta de predios de este tipo en el mercado, por lo tanto, la determinación del valor del terreno por medio del método de comparación o de mercado se realizará con las siguientes apreciaciones.

De acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, la franja de terreno objeto de valoración se encuentra ubicada en la zona de ronda y ZMPA del Humedal de la Vaca, situación que lo incluye como parte de la Estructura Ecológica Principal. Esta condición limita totalmente las expectativas de desarrollo del lote, sacándolo del mercado inmobiliario de tierras para desarrollos de vivienda o comerciales.

Aunque en el predio no es posible realizar desarrollos para usos comerciales o de vivienda, éste posee una renta de suelo, la cual, según lo estipulado en la teoría de las rentas del suelo urbano, tendría que ser por lo menos igual a la renta absoluta urbana.

En términos económicos la renta absoluta urbana del suelo equivale a aquella renta que corresponde al valor intrínseco de los terrenos por el hecho de

225
235

encontrarse ubicados dentro del perímetro urbano de la ciudad. A partir de la expedición de la Ley 388 de 1997, se estableció que constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

9. CONSIDERACIONES

- El presente avalúo comercial se realiza a diciembre de 2013, fecha de la Oferta de Compra del inmueble.
- La localización del inmueble materia del presente avalúo comercial en la zona sur-occidental de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Kennedy, sector Villa Nelly.
- La ubicación específica del inmueble en estudio sobre la Calle 42C sur entre Carreras 81 y 81B.
- El sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo corresponde al estrato socioeconómico 2.
- El tipo de construcciones que se observa en el sector, de tipo unifamiliar de acabados sencillos.
- El aceptable estado de mantenimiento de la infraestructura urbanística de la zona de influencia.
- El buen servicio de transporte público que se presta en esta zona de la ciudad, el cual circula por las principales vías de acceso, especialmente por las Avenidas Carreras 80 y 86 y la avenida Calle 43 sur.
- La normatividad aplicable al predio objeto de estudio, la cual lo clasifica como **SUELO PROTEGIDO**, dado que hace parte de la ronda y ZMPA del Humedal de la Vaca.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Debido a que el predio se encuentra en su totalidad dentro del área del Humedal Chucua de la Vaca, se constituye como suelo protegido. Por lo tanto, el valor unitario de terreno del predio en cuestión se determina con la suma del valor del mejor suelo rural localizado en la sabana de Bogotá y los costos de urbanismos que presenta el lote correspondiente al predio.

Es importante tener en cuenta que el sector donde se encuentra el predio para el año 2013, presenta servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado, telefonía y gas natural) y desarrollo urbanístico (vías en afirmado, algunas pavimentadas, andenes y sardineles), sin embargo, la zona específica donde se encuentra el predio objeto de avalúo solo cuenta con una vía en recebo.



Fuente: mapasbogota.gov.co año 2014

En el siguiente cuadro se presentan las ofertas de mercado de predios rurales en municipios aledaños a la ciudad de Bogotá para el año 2013; dichas ofertas se obtienen de estudios de mercado de avalúos realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

226
236

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES										
No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% REG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERREÑO HA.	VALOR TERREÑO HA.	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	Diez minutos de Tenjo por la vía a Cota	\$ 600.000.000	9%	\$ 552.000.000	1,1200	\$ 251.765,714	Casa principal tres habitaciones dos baños cocina, sala, baño, poyo profundo 120 metros de agua subterránea para riego y casa de señor.	\$ 270.000.000	PROPIETARIO	285 11 87 258 68 54 311 222 67 01
2	Cota vía Sibarie	\$ 1.600.000.000	5%	\$ 1.520.000.000	6,4400	\$ 226.066,967	Casa campestre con servicios, estar de alcohol, sala, cocina, comedor, baño, jardín, huertas, frutales, vivienda trabajador, agua, laguna, energía mono y trifásica, sitio ordeno de 20 m2. Se ofrece para club social o ecoturismo	\$ 64.000.000	ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO	345 00 02
3	A 15 minutos de Tenjo, a 600 metros de la vía principal Sibarie Tenjo	\$ 1.700.000.000	3%	\$ 1.650.000.000	6,4000	\$ 229.687,500	Cuenta con casa principal y casa para administrador, tiene tanque para gas de 1000 litros, tanque para reserva de agua de 30000 litros, 3 pozos para la extracción de agua de 62 metros de profundidad con motorbomba (de donde se extrae el agua para la finca), y otros de 42 y 25 metros, lago natural para la cría de trucha, toro, sitio para ordeño, 7 caballerizas, 7 corrales para la cría de cabras, cecón para 2500 gallinas.	\$ 180.000.000	PROPIETARIO	311 673 83 35
4	A 20 minutos del parque de Tenjo, a 600 metros de la vía principal Sibarie Tenjo	\$ 6.104.999.836	5%	\$ 5.799.749.836	23,8983	\$ 242.684,624	Lote de 37 fanegadas, terreno plano, 1,50m de capa vegetal, Código Metro cuadrado 217-MQ34522	\$ 0	MABEL Y ASOCIADOS LTDA	218 88 16 310 336 20 45
5	En la Vereda de Tres Esquinas de Madrid	\$ 3.960.000.000	7%	\$ 3.700.000.000	14,0800	\$ 263.900,250	Finca a 5 minutos de la 80, sobre vía secundaria de la vía a Facatativá, uso agropecuario, tiene una casa y una bodega construidas, aproximadamente 250 metros cuadrados.	\$ 125.000.000	MARIA NIDIA GÓMEZ	3112786250
6	Vía Para el sector de Los Arboles en Madrid	\$ 4.080.000.000	7%	\$ 3.800.000.000	21,7600	\$ 174.632,353	34 Fanegadas, ubicado entrando por la vía de los arboles entre la vía a Madrid hacia el norte cerca a las puentes nuevas, también tiene acceso por la Calle 80, es de uso agropecuario, cuenta con 2 casas para el mayor domo y una bodega no muy grande que no se tienen en cuenta por el actual estado de las construcciones, cuenta con un poyo profundo.	\$ 0	AGUSTIN	2587655 3505612984
PROMEDIO						\$	240.830,209			
DESVIACIÓN ESTANDAR						\$	12.609,206			
COEF. VARIACIÓN							5,24%			
LÍMITE SUPERIOR						\$	253.439,414			
LÍMITE INFERIOR						\$	228.221,003			
VALOR ADOPTADO / Ha						\$	230.000,000			
VALOR ADOPTADO / m2						\$	23,000			

En la investigación de mercado se encontraron predios entre \$175.000.000 y \$240.000.000 por hectárea, lo que arroja valores de \$17.500 y \$25.000 por metro cuadrado respectivamente. Dichos valores se justifican principalmente en la localización de cada uno de los predios.

La oferta número 6 posee un valor notablemente inferior (\$175.000.000) con respecto a las demás ofertas, por lo tanto, no se utiliza en el proceso estadístico para la determinación del valor.

Una vez realizado el proceso estadístico con las ofertas 1 a 5, se obtiene un promedio de \$240.000.000 por hectárea, con un coeficiente de variación de 5,24%.

Debido a las condiciones que posee el predio objeto de avalúo, como un área inferior a los datos de oferta, su ubicación dentro de la zona urbana de la ciudad de Bogotá y la imposibilidad de desarrollar actividades tanto agropecuarias como de desarrollo urbano, se adopta un valor de \$230.000.000 por hectárea, el cual se encuentra cercano al límite inferior del análisis estadístico. De acuerdo a lo anterior se obtiene un valor de \$23.000 por metro cuadrado.

Una vez obtenido el valor unitario de terreno de la zona rural, se procede a determinar los costos de urbanismo aplicables al predio en estudio, para lo

cual se actualizan los costos de urbanismo de un estudio realizado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital en agosto del año 2006, por medio de los Índices de Costos de la Construcción Pesada (ICCP) hasta diciembre del año 2013. Cuadro de costos de urbanismo que se relaciona a continuación, y en el cual se establecen los ítems de urbanismo que presenta el inmueble en estudio y se definen los costos de urbanismo del mismo a diciembre del año 2013.

ACTIVIDAD	%	VR - UNIT (\$/MM2) 2006	VR - UNIT (\$/M2) DIC - 2013 INDEXADO	ITEM
			1,3041	
PRELIMINARES	6,50%	\$ 4.670,77	\$ 6.091,15	
ACUEDUCTO	11,20%	\$ 8.048,10	\$ 10.495,53	
ALCANTARILLADO	11,16%	\$ 8.019,35	\$ 10.458,03	
ENERGÍA	6,06%	\$ 4.354,59	\$ 5.678,82	
TELEFONÍA	4,60%	\$ 3.305,47	\$ 4.310,66	
GAS	0,94%	\$ 668,28	\$ 871,50	
VÍAS				
AFIRMADO	10,45%	\$ 7.767,85	\$ 10.130,05	X
PAVIMENTADAS	32,69%	\$ 23.303,55	\$ 30.390,16	
ANDENES	12,32%	\$ 8.781,05	\$ 11.451,37	
SARDINELES	4,08%	\$ 2.938,99	\$ 3.832,74	
VR - UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 71.858,00	\$ 93.710,02	\$ 10.130,05
VALOR METRO CUARDADO DE URBANISMO ADOPTADO				\$ 10.000,00

De acuerdo con los datos obtenidos anteriormente, el valor por metro cuadrado de terreno asignado al predio materia de estudio es el siguiente:

ITEM	VALOR m2
Costo de urbanismo	\$ 10.000,00
Valor de terreno	\$ 23.000,00
Valor suelo protegido con urbanismo	\$ 33.000,00
Valor adoptado	\$ 33.000,00

Valor adoptado M² de terreno en Suelo de Protección del Humedal de la Vaca para el año 2013: \$33.000.

227
237

11. RESULTADO DEL AVALÚO PARA DICIEMBRE DE 2013

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	m2	72,00	\$ 33.000	\$ 2.376.000

SON: DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS
M/CTE.

12. DAÑO EMERGENTE

Para la indemnización se aplica lo estipulado en la Sentencia C-1074/02 de la Corte Constitucional que dice:

"Es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado."

Daño Emergente

De acuerdo con el artículo 62 de la Ley 388 de 1997, "el daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto."

Teniendo en cuenta que el valor del avalúo calculado para el inmueble corresponde para la fecha de la oferta de compra de la EAAAB ESP según oficio 25200-2013-2843 del 18/12/2013., actualizaremos el dinero por el IPC dado por el DANE a partir de esta fecha.

De acuerdo con lo anterior, se presente a continuación el cálculo del daño emergente:

1. Se calcula el daño emergente para el periodo comprendido entre el **18-12-2013** (fecha de la oferta de compra) hasta la actualidad, tomando como base el valor del avalúo comercial obtenido en el capítulo 11, por la suma de **\$2.376.000**.

PERIODO ESTIMADO DE 18-12-2013 A 31-03 - 2021	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$ 2.376.000	1,0026	\$ 2.382.178
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$ 2.382.178	1,0049	\$ 2.393.850
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	\$ 2.393.850	1,0063	\$ 2.408.932
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$ 2.408.932	1,0039	\$ 2.418.326
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 2.418.326	1,0046	\$ 2.429.451
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 2.429.451	1,0048	\$ 2.441.112
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 2.441.112	1,0009	\$ 2.443.309
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 2.443.309	1,0015	\$ 2.446.974
01-08-2014 a 31-08-2014	0,2	\$ 2.446.974	1,002	\$ 2.451.868
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 2.451.868	1,0014	\$ 2.455.301
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$ 2.455.301	1,0016	\$ 2.459.229
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 2.459.229	1,0013	\$ 2.462.426
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 2.462.426	1,0027	\$ 2.469.075
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 2.469.075	1,0064	\$ 2.484.877
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	\$ 2.484.877	1,0115	\$ 2.513.453
01-03-2015 a 31-03-2015	0,59	\$ 2.513.453	1,0059	\$ 2.528.282
01-04-2015 a 30-04-2015	0,54	\$ 2.528.282	1,0054	\$ 2.541.935
01-05-2015 a 31-05-2015	0,26	\$ 2.541.935	1,0026	\$ 2.548.544
01-06-2015 a 30-06-2015	0,1	\$ 2.548.544	1,001	\$ 2.551.092
01-07-2015 a 31-07-2015	0,19	\$ 2.551.092	1,0019	\$ 2.555.939
01-08-2015 a 31-08-2015	0,48	\$ 2.555.939	1,0048	\$ 2.568.208
01-09-2015 a 30-09-2015	0,72	\$ 2.568.208	1,0072	\$ 2.586.699
01-10-2015 a 31-10-2015	0,68	\$ 2.586.699	1,0068	\$ 2.604.289
01-11-2015 a 30-11-2015	0,6	\$ 2.604.289	1,006	\$ 2.619.914
01-12-2015 a 31-12-2015	0,62	\$ 2.619.914	1,0062	\$ 2.636.158
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 2.636.158	1,0129	\$ 2.670.164
01-02-2016 a 28-02-2016	1,28	\$ 2.670.164	1,0128	\$ 2.704.342
01-03-2016 a 31-03-2016	0,94	\$ 2.704.342	1,0094	\$ 2.729.763
01-04-2016 a 30-04-2016	0,5	\$ 2.729.763	1,005	\$ 2.743.412
01-05-2016 a 31-05-2016	0,51	\$ 2.743.412	1,0051	\$ 2.757.403
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 2.757.403	1,0048	\$ 2.770.639
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 2.770.639	1,0052	\$ 2.785.046
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 2.785.046	0,9968	\$ 2.776.134
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 2.776.134	0,9995	\$ 2.774.746
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 2.774.746	0,9994	\$ 2.773.081
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	\$ 2.773.081	1,0011	\$ 2.776.132

237
238

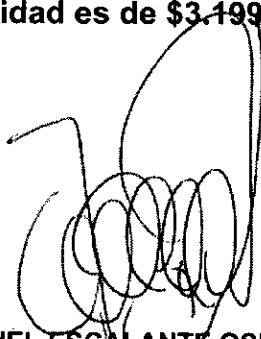
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 2.776.132	1,0042	\$ 2.787.791
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	\$ 2.787.791	1,0102	\$ 2.816.227
01-02-2017 a 28-02-2017	1,01	\$ 2.816.227	1,0101	\$ 2.844.671
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 2.844.671	1,0047	\$ 2.858.041
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 2.858.041	1,0047	\$ 2.871.473
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 2.871.473	1,0023	\$ 2.878.078
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 2.878.078	1,0011	\$ 2.881.244
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 2.881.244	0,9995	\$ 2.879.803
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 2.879.803	1,0014	\$ 2.883.835
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 2.883.835	1,0004	\$ 2.884.988
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 2.884.988	1,0002	\$ 2.885.565
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	\$ 2.885.565	1,0018	\$ 2.890.759
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 2.890.759	1,0038	\$ 2.901.744
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 2.901.744	1,0063	\$ 2.920.025
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 2.920.025	1,0071	\$ 2.940.757
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 2.940.757	1,0024	\$ 2.947.815
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 2.947.815	1,0046	\$ 2.961.375
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 2.961.375	1,0025	\$ 2.968.779
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 2.968.779	1,0015	\$ 2.973.232
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 2.973.232	0,9987	\$ 2.969.367
01-08-2018 a 31-08-2018	0,12	\$ 2.969.367	1,0012	\$ 2.972.930
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 2.972.930	1,0016	\$ 2.977.687
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 2.977.687	1,0012	\$ 2.981.260
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	\$ 2.981.260	1,0012	\$ 2.984.837
01-12-2018 a 31-12-2018	0,3	\$ 2.984.837	1,003	\$ 2.993.792
01-01-2019 a 31 01-2019	0,6	\$ 2.993.792	1,006	\$ 3.011.755
01-02-2019 a 28- 02-2019	0,57	\$ 3.011.755	1,0057	\$ 3.028.922
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 3.028.922	1,0043	\$ 3.041.946
01-04-2019 a 30-04-2019	0,5	\$ 3.041.946	1,005	\$ 3.057.156
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 3.057.156	1,0031	\$ 3.066.633
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 3.066.633	1,0027	\$ 3.074.913
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 3.074.913	1,0022	\$ 3.081.678
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 3.081.678	1,0009	\$ 3.084.451
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 3.084.451	1,0023	\$ 3.091.545
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 3.091.545	1,0016	\$ 3.096.492
01-11-2019 a 30-11-2019	0,1	\$ 3.096.492	1,001	\$ 3.099.588
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 3.099.588	1,0026	\$ 3.107.647
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 3.107.647	1,0042	\$ 3.120.699
01-02-2020 a 29- 02-2020	0,67	\$ 3.120.699	1,0067	\$ 3.141.608

01-03-2020 a 31-03-2020	0,57	\$ 3.141.608	1,0057	\$ 3.159.515
01-04-2020 a 30-04-2020	0,16	\$ 3.159.515	1,0016	\$ 3.164.570
01-05-2020 a 31-05-2020	-0,32	\$ 3.164.570	0,9968	\$ 3.154.444
01-06-2020 a 30-06-2020	-0,38	\$ 3.154.444	0,9962	\$ 3.142.457
01-07-2020 a 31-07-2020	0	\$ 3.142.457	1	\$ 3.142.457
01-08-2020 a 31-08-2020	-0,01	\$ 3.142.457	0,9999	\$ 3.142.143
01-09-2020 a 30-09-2020	0,32	\$ 3.142.143	1,0032	\$ 3.152.197
01-10-2020 a 31-10-2020	-0,06	\$ 3.152.197	0,9994	\$ 3.150.306
01-11-2020 a 30-11-2020	-0,15	\$ 3.150.306	0,9985	\$ 3.145.581
01-12-2020 a 31-12-2020	0,4	\$ 3.145.581	1,004	\$ 3.158.163
01-01-2021 a 31-01-2021	0,43	\$ 3.158.163	1,0043	\$ 3.171.743
01-02-2020 a 28-02-2020	0,33	\$ 3.171.743	1,0033	\$ 3.182.210
01-03-2020 a 31-03-2020	0,54	\$ 3.182.210	1,0054	\$ 3.199.394

El valor del daño emergente a la actualidad es de \$3.199.394.

Atentamente,


CRISTIAN MAURICIO MAYORGA URREA
 Ing. Catastral y Geodesta
 Especialista en Avalúos
 RAA: AVAL-1031146693


ARIEL ESCALANTE OSPINA
 T.P. No. 109.259 del C.S.J
 Auxiliar de la justicia con
 licencia vigente

129
239

FOTOGRAFÍAS



