



PIN de Validación: b6710a70



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79534560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79534560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	01 Ago 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	01 Ago 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	07 Jul 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	01 Ago 2019	Régimen Académico	



PIN de Validación: b6710a70



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha

01 Ago 2019

Regimen

Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 73B 3-23

Teléfono: 3176909689

Correo Electrónico: josefernandoleivadiaz@yahoo.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Derecho Público - Corporación Universitaria Republicana

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79534560.

El(la) señor(a) JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6710a70

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b6710a70



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura

Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 190879

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **EDNA MARIA GUILLEN MORENO**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 51876011.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	59295	25/02/1992	Vigente

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

DIRECCIÓN		DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO
Oficina	CALLE 75 NO. 3-53	BOGOTA D.C.	BOGOTA	3218910 - 00
Residencia	00	BOGOTA D.C.	BOGOTA	00 - 0000
Correo	EDNA.GUILLEN@CMS-RA.COM			

Se expide la presente certificación, a los **1** días del mes de **abril** de **2022**.

Martha Esperanza Cuevas Meléndez
**Consejo Superior
de la Judicatura**
MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ
Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.

2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co a través del número de certificado y fecha expedición.

3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración

OBSERVACIONES TÉCNICAS DICTAMEN PERICIAL – PROCESO 2018-00200

DATOS BASICOS

FECHA DE ELABORACIÓN: 22 de octubre de 2021
PREDIO GEB: 10-10-0685
DEMANDADO: VALDER COLOMBIA SAS
NOMBRE PREDIO: Las Juntas
No. PREDIAL: 25183000000060010000
MUNICIPIO: Chocontá
DEPARTAMENTO: Cundinamarca
FOLIO DE MATRICULA: 154-13341
PROYECTO: UPME 03-2010 – CHIVOR II – NORTE 230 kV

ANTECEDENTES

La Empresa de Energía de Bogotá – EEB, hoy Grupo Energía Bogotá – GEB, es la adjudicataria del proyecto UPME 03-2010 – CHIVOR II – NORTE 230 kV, el cual consiste en la construcción de las dos (2) nuevas subestaciones, denominadas Chivor II (San Luis de Gaceno) y Norte (Gachancipá), y la ampliación de la subestación existente llamada Bacatá (Tenjo), para tal fin, requiere constituir servidumbre legal de conducción de energía eléctrica entre otros, sobre el predio denominado “Las Juntas”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 154-13341 y código predial 25183000000060010000, ubicado en la vereda Tilata en jurisdicción del Municipio de Chocontá, departamento de Cundinamarca.

De acuerdo con la información reportada en el folio de matrícula inmobiliaria 154-13341, VALDER COLOMBIA SAS, con NIT 9003404188, es la propietaria del predio, por el aporte realizado a la Sociedad derechos de cuota y otros (aporte a Sociedad), por el señor Francisco Pardo Vargas, según escritura pública No. 2242 del 31 de octubre de 2011, otorgada en la Notaría 16 de Bogotá, tal como se reporta en la anotación No.7 del mencionado folio

De conformidad con las disposiciones legales de que tratan la Ley 126 de 1938, la Ley 56 de 1981, la Ley 142 y 143 de 1994 y demás normas complementarias, se presentó oferta de constitución de servidumbre sobre un área de 14.582,65 Mts², el 18 de abril de 2018, teniendo en cuenta los daños que se podrían causar con el trazado de la línea de transmisión del proyecto denominado “**UPME-03-2010 Subestaciones Chivor II Norte Bacatá 230 kV y las líneas de transmisión asociadas**”, de acuerdo al inventario del uso del suelo realizado sobre el predio en mención, con un valor que asciende a **CUARENTA Y SIETE MILLONES**

CUATROCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 47.470.845).

CALCULO DE INDEMINZACION – ESTIMATIVO DE VALOR - INVENTARIO DE DAÑOS

En la siguiente imagen se relaciona el valor total de la indemnización realizada por el GEB, para el predio “Las Juntas”, estudio base para la presentación de la oferta de constitución de servidumbre:

FORMATO DE CALCULO DE INDEMNIZACIONES		
	MINIMO	MAXIMO
VALOR SERVIDUMBRE		
VALOR TORRES	\$ 35.708.839	\$ 44.636.049
VALOR COBERTURAS	\$ 0	\$ 0
VALOR CULTIVOS	\$ 2.474.796	\$ 2.474.796
VALOR ARBOLES AISLADOS	\$ 0	\$ 0
VALOR CONSTRUCCIONES	\$ 360.000	\$ 360.000
VALOR MEJORAS	\$ 0	\$ 0
VALOR TOTAL INDEMNIZACION	\$ 38.543.635	\$ 47.470.845

Fuente: Calculo de Indemnización GEB de fecha 17 enero de 2018.

Al no haberse aceptado la oferta de constitución de servidumbre por parte del propietario se dio inicio por parte del Grupo Energía Bogotá – GEB, al proceso de imposición de servidumbre contenido en la Ley 56 de 1981, Decreto 2580 de 1985 compilado en el Decreto 1073 de 2015, demanda radicada el 7 de febrero de 2019, en el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá.

Ahora bien, mediante auto notificado el 19 de octubre de 2021, el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, pone en conocimiento a las partes el dictamen pericial practicado por los Peritos: DOUGLAS ALEJANDRO AYALA VIVAS Y MARTHA LUCIA ZUÑIGA BEDOYA. Adicionalmente, en dicho auto, se señala que para el 23 de noviembre se programa la audiencia para contradecir dicho dictamen, presentar alegatos de conclusión y dictar la respectiva Sentencia.

OBSERVACIONES TECNICAS DICTAMEN PERICIAL

Al analizar la información resultante del dictamen pericial realizado por los Peritos antes mencionados, se evidencia inconsistencias de índole técnico que inciden en el valor final de

indemnización. A continuación, se consolida las observaciones, por las cuales se sugiere poner en conocimiento al Juzgado el día de la audiencia la oposición a dicho dictamen:

1- EN CUANTO A LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL

Los Peritos designados por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, DOUGLAS ALEJANDRO AYALA VIVAS Y MARTHA LUCIA ZUÑIGA BEDOYA, debieron realizar el estimativo de daños que se causen con ocasión al proyecto de interés público denominado: “**UPME-03-2010 Subestaciones Chivor II Norte Bacatá 230 kV y las líneas de transmisión asociadas**” y tasar la indemnización por la imposición de servidumbre con la fecha de la admisión de la demanda, es decir el 29 de octubre de 2018, tal como lo establece el numeral 5 del artículo 3 del Decreto 2580 de 1985, y no como erróneamente se presentó con fecha 21 de septiembre de 2021, cuando las condiciones económicas y físicas son diferentes, situación que se ve reflejada en el comportamiento y dinámica inmobiliaria de la zona. Dicho aspecto, incide directamente en el valor de la indemnización.

Rama Judicial de Colombia
Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

Chocontá, veintinueve (29) de octubre de dos mil dieciocho (2018)

PROCESO: SERVIDUMBRE
RADICACIÓN: 2018-0200-00
DEMANDANTE: GRUPO ENERGIA BOGOTA S.A. E.S.P.
DEMANDADO: VALDER COLOMBIA S.A.S. Y OTRA

Ingresa el proceso al Despacho con escrito de subsanación presentado por la parte actora, advirtiendo que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el auto inadmisorio de ocho (8) de octubre de dos mil dieciocho (2018) por lo que la misma cumple con los requisitos legales y de forma que le son propios de acuerdo al artículo 27 de la Ley 56 de 1981 y el Decreto 1073 de 2015, el Despacho procederá a ADMITIRLA.

Por lo anterior, el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

RESUELVE

1. **ADMITIR** la presente demanda de **IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA** de **GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. E.S.P.**, en contra de **VALDER COLOMBIA S.A.S. y MARÍA LUCIA PARDO CASAS**.
2. **TRAMITAR** la demanda por el procedimiento contemplado en la Ley 56 de 1981 y artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015.
3. **INSCRIBIR** la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, en el Folio de matrícula inmobiliaria No. 154-13341 **Oficiense** de conformidad.
4. **COMUNICAR** la iniciación del presente proceso al Procurador Judicial Ambiental y Agrario.
5. **SEÑALAR** el día **VEINTE (20) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018) A LA HORA DE LAS DOS DE LA TARDE (02:00PM)** para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial en el inmueble denominado “**POTRERO DE LAS JUNTAS**” ubicado en la vereda Tilatá de jurisdicción del Municipio de Chocontá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 56 de 1981 y en el numeral 4° del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015.

CHOCONTÁ, 29

2- EN CUANTO AL USO NORMATIVO

Los Peritos manifiestan en el numeral 6 del dictamen pericial, págs. 7 y 8, que, conforme al instrumento de ordenamiento territorial vigente para el Municipio de Chocontá, reglamentando mediante el Decreto 030 de 2009, el predio denominado La Juntas, presenta usos normativos: Agropecuario semi mecanizado o semi intensivo y el mecanizado o intensivo:

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA El Plan Básico de Chocontá se emitió a través del Decreto 030 de 2009, revisado y actualizado mediante el Acuerdo 018 de 2006, que además modificó el acuerdo 003 de 2002 "por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial municipal, se clasifican y determinan los usos del suelo", y se dictan otras disposiciones". SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMI INTENSIVO Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizados por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Uso principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental. Usos compatibles: Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietario. Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin. <i>Elaborado por:</i>	JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE CHOCONTÁ SEPTIEMBRE DE 2021 Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda. SUELOS DE USO MECANIZADO O INTENSIVO Comprende los suelos de alta capacidad agrológica en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector, para promover la formación de la malla ambiental. Usos compatibles: Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario y trabajadores. Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas avícolas, cunícolas y porcinas, centros vacacionales, infraestructura de servicios, agroindustria, minería a cielo abierto y subterráneo. Usos prohibidos: Industriales, usos urbanos y suburbanos y loteo con fines de construcción de vivienda.
--	---

Sin embargo, al realizar el montaje cartográfico con los shape file disponibles en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT, para el Municipio de Chocontá con el trazado del proyecto eléctrico, se determina que tanto la franja de servidumbre como la totalidad del predio objeto de estudio, presenta los siguientes usos normativos: **Áreas de Restauración Morfológica y Rehabilitación** y **Suelo Agropecuario Mecanizado o Intensivo**, tal como se muestra en la siguiente imagen:



CONVENCIONES DE USOS	
Rio Bogotá	
Línea férrea	
Lagos, embalses	
División Veredal	
Límite de la zona de páramo	
Límite de la zona de Subpáramo	
Áreas Forestales Protectoras	
Áreas forestales protectoras - productoras	
Suelos de uso Agropecuario tradicional	
Áreas de Restauración Morfológica y Rehabilitación	
Distrito de Conservación de Suelos y restauración ecológica	
Suelos de uso agropecuario semimecanizado o semi-intensivo	
Suelos de uso agropecuario mecanizado o intensivo	
Corredor vial de servicios rurales (C.V.S.R.) (109,81 Hae)	
Sector 1: 11.97 H	
Sector 2: 25.2 H	
Sector 3: 47.86 H	
Sector 4: 9.58 H	
Sector 5: 47.5 H	
Sector 6: 28 H	
Zona industrial (281.77 H)	
Zona servicios industriales (48.36 H) Z.S.I	
Parcelaciones para vivienda campestre	
Polygono 1: 165 H	
Polygono 2: 754 H	
Polygono 3: 4.3 H	
Total: 923.3 H	
Área de protección para la infraestructura de servicios públicos (107 H)	
Área de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos (área periférica al embalse - 100 m)	
Perímetro influencia POMCA Cuenca Río Machetá	
Relicto de vegetación natural	
Alturas mayores a 3000 m	

Fuente: Decreto 030 de 2009 – PBOT Municipio de Chocontá

Lo anterior, permite concluir que los Peritos, realizaron una equivocada interpretación de la norma de uso contenida en el Decreto 030 de 2009, para el predio objeto de estudio, ya que no se hace referencia al uso de restauración morfológica y de rehabilitación, entendiéndose estas como aquellas zonas de antiguas explotaciones minero extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas y su uso principal, corresponde al de adecuación de suelos con fines exclusivos de restauración morfológica y de rehabilitación, que difiere de los usos identificados por los Peritos: Agropecuario semi mecanizado y mecanizado. Dicha inconsistencia en la interpretación incide directamente en el estudio de mercado adoptado y por ende en el valor final que permitió calcular la indemnización.

3- EN CUANTO AL MERCADO INMOBILIARIO

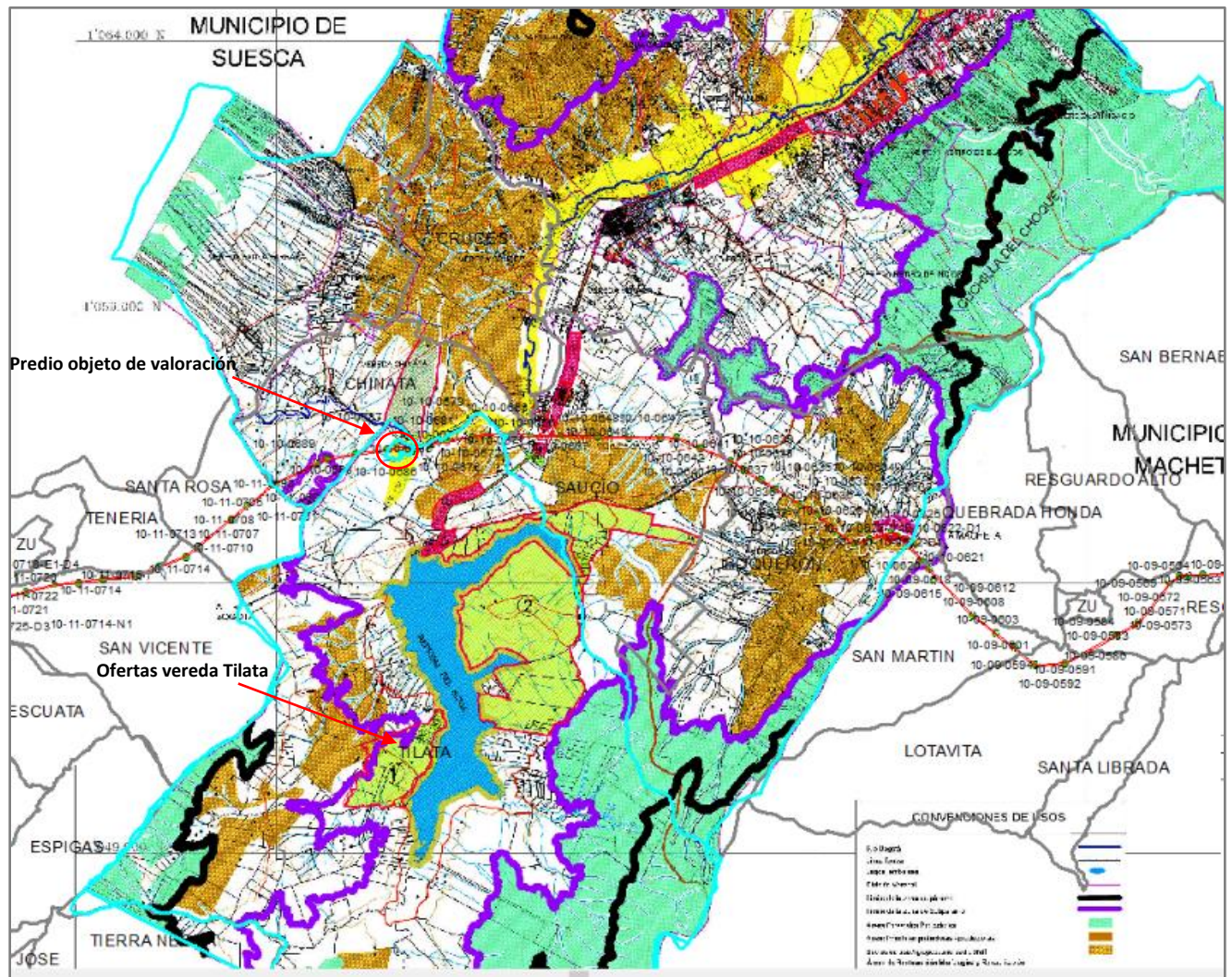
Los Peritos establecen el valor de la servidumbre a partir del valor comercial, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y su decreto reglamentario No. 620 de 2008, expedida por el IGAC, para tal fin adoptan el método de comparación o de mercado, cuya técnica valuatoria busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de **bienes semejantes, y comparables al del objeto de avalúo**, requisitos que no se cumplen, pues fundamentan el estudio de mercado a partir de seis (6) ofertas con

áreas que difieren considerablemente con la del inmueble objeto de estudio, tal como se evidencia en las ofertas Nos. 1, 4 y 6 que cuenta con un área de 3,2 Has, 28,8 Has y 1,3 has respectivamente. El predio objeto de estudio cuenta con una extensión superficiaria de 11,8 Has. En la siguiente imagen, se muestra lo enunciado:

VALORACIÓN SERVIDUMBRE PREDIO "POTRERO DE LAS JUNTAS" PROCESO IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE: 2018-0200-00 JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE CHOCONTÁ SEPTIEMBRE DE 2021							
ITEM	UBICACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA EN Ha	CONSTRUCCIÓN	VALOR ESTIMADO CONST.	VALOR NETO PREDIO	VALOR POR HA
1	Vereda Tilatá, el Sisga	348.000.000	3,20	No	-	348.000.000	108.750.000
2	Vereda Tilatá, Alto del Sisga	1.530.000.000	14,00	No	-	1.530.000.000	109.285.714
3	Vereda Tilatá, el Sisga	642.400.000	6,40	No	-	642.400.000	100.375.000
4	Vereda no Definida	3.251.250.000	28,80	Casa para remodelar	45.000.000	3.206.250.000	111.328.125
5	Vereda no Definida	961.350.000	8,32	Casa para remodelar, prefabricada y cobertizo.	35.000.000	926.350.000	111.340.144
6	Vereda no Definida	121.500.000	1,30	No	-	121.500.000	93.461.538
Para determinar el promedio, se toma el valor depurado con el porcentaje de negociación, descontando el valor estimado de la construcción				PROMEDIO			\$ 105.756.754
				DESVIACIÓN ESTÁNDAR			7.263.100
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN			6,87%
				LÍMITE SUPERIOR			\$ 113.019.854
				LÍMITE INFERIOR			\$ 98.493.654

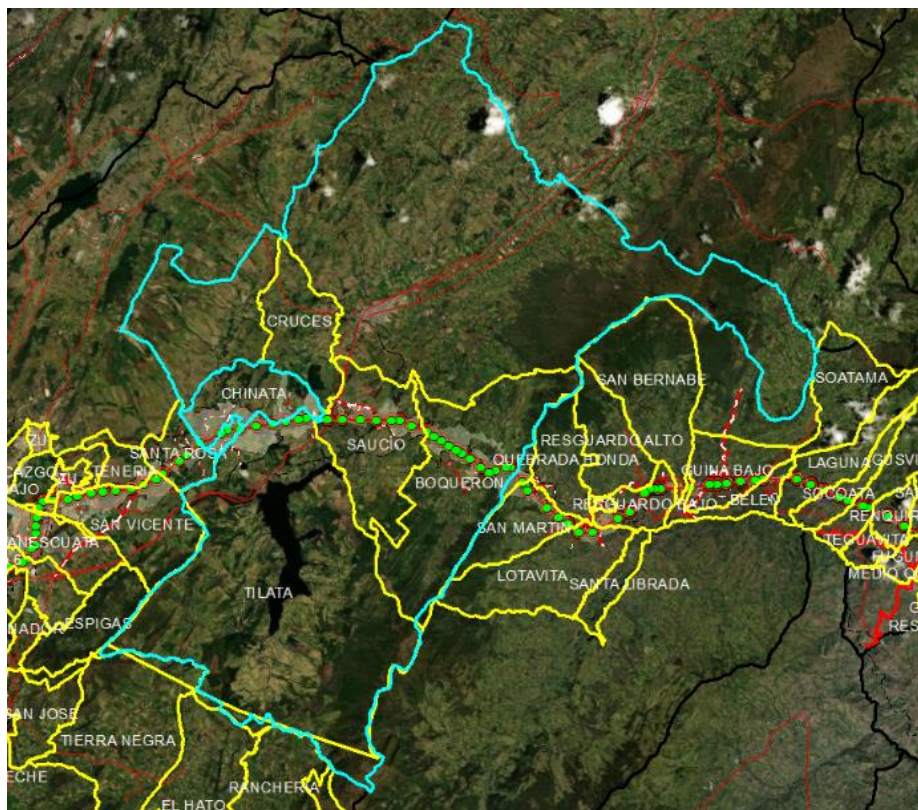
Ahora bien, tal como lo establece el artículo 1 de la resolución IGAC 620 de 2008, al adoptarse el método de comparación o de mercado, las ofertas deben ser de **bienes semejantes y comparables** en cuanto a ubicación, uso normativo, topografía y accesibilidad, aspectos que no se cumplen, pues las ofertas ubicadas en la vereda Tilatá presentan condiciones normativas y de accesibilidad diferentes, pues al tener cercanía con la represa del Sisga, se asocia con usos turísticos y construcciones de vivienda campestre, aspectos que difieren considerablemente con el uso agropecuario mecanizado o intensivo y de restauración morfológica, al cual pertenece el bien objeto de estudio.

En la siguiente imagen se muestra la ubicación del predio "Las Juntas", de la vereda Chinata con respecto a las ofertas ubicadas en las veredas Tilatá:



Fuente: Decreto 030 de 2009 – PBOT Municipio de Chocontá

En la siguiente imagen, se muestra la ubicación de la represa el Sisga con respecto a la vereda Tilata, esta ultima donde se ubican tres (3) de las ofertas que sustentan el mercado Inmobiliaria presentado por los Peritos en su dictamen:



Por lo anteriormente mencionado, el estudio económico NO cumple con los criterios técnicos estipulados en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008.

En consecuencia, las ofertas inmobiliarias adoptadas para determinar el valor del terreno no son comparables en cuanto a uso normativo, área, ubicación y accesibilidad, por ende, el valor resultante es sobredimensionado y alejado de la realidad inmobiliaria para este uso normativo.

4- EN CUANTO A LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN

El Decreto 422 de 2000, establece que los avalúos que sustentan los cálculos indemnizatorios deben cumplir con los siguientes requisitos:

CRITERIOS A LOS QUE DEBEN SUJETARSE LOS AVALÚOS”: El Perito al rendir su dictamen debe sujetarse a los criterios establecidos por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, conforme a lo normado por el artículo 1, del Decreto 422 de 2000:

“Artículo 1. Criterios a los que deben sujetarse los avalúos: Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:

***1.Objetividad.** Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.* (Subrayado fuera del texto)

***2.Certeza de fuentes.** La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.* (Subrayado fuera del texto)

***3.Transparencia.** Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.*

***4.Integridad y suficiencia.** Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.* (Subrayado fuera del texto)

***5.Independencia.** Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. (...)* (Subrayado fuera del texto).

De lo anterior, se tiene que es obligación de los Peritos basar sus dictámenes en criterios **objetivos y en datos comprobables y verificables**. Así las cosas, las ofertas Nos. 4,5 y 6, no relacionan la vereda a la cual pertenecen, ni tampoco se relaciona un plano de ubicación, por lo que no es posible verificar que el uso normativo sea semejante al del predio objeto de estudio. Adicionalmente, para las construcciones no se indica, el área, estado constructivo, tipología y demás aspectos necesarios para poder verificar la información y poder descontarlas del valor total de negociación, y con ello determinar con certeza el valor por hectárea. En el siguiente cuadro se muestra que los Peritos solamente relacionaron el valor estimado de construcción,

sin reportar información básica para su análisis y comprobación:

VALORACIÓN SERVIDUMBRE PREDIO "POTRERO DE LAS JUNTAS" PROCESO IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE: 2018-0200-00 JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE CHOCONTÁ SEPTIEMBRE DE 2021							
ITEM	UBICACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA EN Ha	CONSTRUCCIÓN	VALOR ESTIMADO CONST.	VALOR NETO PREDIO	VALOR POR HA
1	Vereda Tilatá, el Sisga	348.000.000	3,20	No	-	348.000.000	108.750.000
2	Vereda Tilatá, Alto del Sisga	1.530.000.000	14,00	No	-	1.530.000.000	109.285.714
3	Vereda Tilatá, el Sisga	642.400.000	6,40	No	-	642.400.000	100.375.000
4	Vereda no Definida	3.251.250.000	28,80	Casa para remodelar	45.000.000	3.206.250.000	111.328.125
5	Vereda no Definida	961.350.000	8,32	Casa para remodelar, prefabricada y cobertizo.	35.000.000	926.350.000	111.340.144
6	Vereda no Definida	121.500.000	1,30	No	-	121.500.000	93.461.538
Para determinar el promedio, se toma el valor depurado con el porcentaje de negociación, descontando el valor estimado de la construcción				PROMEDIO		\$ 105.756.754	
				DESVIACIÓN ESTÁNDAR		7.263.100	
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,87%	
				LÍMITE SUPERIOR		\$ 113.019.854	
				LÍMITE INFERIOR		\$ 98.493.654	

Fuente: Dictamen Pericial Pág. 11

Lo anterior permite concluir que el resultado definitivo no es confiable y genera incertidumbre, ya que los datos no permiten que sean verificables y comprobables.

5- EN CUANTO AL PORCENTAJE DE AFECTACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Los Peritos manifiestan en el numeral 11 pág. 18, del informe que teniendo en cuenta que la servidumbre atraviesa el centro del predio, el porcentaje de afectación adoptado es del 45% del valor comercial, sin indicar el soporte y justificación de adoptar este porcentaje en la liquidación de la indemnización, siendo un criterio subjetivo. En consecuencia, los Peritos omiten los requisitos contenidos en el artículo 1, del Decreto 422 de 2000, referente a que los datos deben ser comprobables y verificables.

6- EN CUANTO A LA VALORACIÓN DE COBERTURAS (PASTOS Y ARBOLES AISLADOS)

Los Peritos incurrir en el error de actualizar los valores de las coberturas y arboles aislados a septiembre del 2021, cuando claramente quedó demostrado que se debió tasar la indemnización por coberturas con fecha 29 de octubre de 2018, que corresponde a la fecha de la admisión de la demanda de imposición por parte del

Juzgado, conforme lo establece el Decreto 2580 de 1985. Adicionalmente, se incurre en un error en actualizar con IPC, cuando no hay un valor definitivo de indemnización por parte del Juzgado.

12. AVALÚO COBERTURAS

Respecto a las mejoras o anexos se adoptan los valores calculados en septiembre de 2017 por la Empresa Energía Bogotá, según informe que reposa en el expediente.

Estas cifras se actualizan desde la fecha de liquidación hasta junio de 2021, con el IPC certificado por el DANE.

Índice Inicial, IPC septiembre de 2017: 96,32
Índice Final, IPC agosto de 2021: 107,56

La fórmula para la indexación corresponde a la desarrollada por la matemática financiera y aceptada en los diferentes fallos de los Juzgados y las altas Cortes:

$$\text{VALOR ACTUALIZADO} = \frac{\text{VALOR HISTÓRICO} * \text{ÍNDICE IPC FINAL}}{\text{ÍNDICE IPC INICIAL}}$$

Coberturas	2.474.796
Árboles	360.000
TOTAL COBERTURAS	\$ 2.834.796
Valor Actualización	330.805
VALOR INDEXADO	\$ 3.165.601

Fuente: Dictamen Pericial Pág. 19

Lo anterior, demuestra que los Peritos, formulan interpretaciones equivocadas y fuera de contexto en lo que respecta al cálculo indemnizatorio contenido en la Ley 56 de 1981 y el Decreto 2580 de 1985.

CONCLUSION

Por los argumentos expuestos, el informe valuatorio elaborado por los Peritos designados por el Juzgado, no cumple técnicamente con los requisitos técnicos contenidos en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008 y artículo 1 del Decreto 422 de 2000, ya que al adoptarse el método de comparación o mercado, las ofertas y transacciones inmobiliarias deben ser comparables con las del predio objeto de valoración en cuanto a **uso normativo, áreas de terreno, accesibilidad** y demás criterios contenidos en la resolución No. 620 de 2008, aspectos que no se cumplen, pues no fue posible constatar que los usos normativos del suelo correspondan al de uso agropecuario mecanizado o intensivo y el de restauración morfológica y rehabilitación, como al del predio objeto de estudio; al igual que las áreas de terreno de las ofertas no son comparables con la del predio objeto de valoración.

Adicionalmente, los Peritos, realizaron una equivocada interpretación de la norma de uso del predio objeto de estudio, adoptando usos no contenidos en el instrumento de ordenamiento territorial vigente del Municipio de Chocontá.

Los Peritos adoptan un porcentaje de afectación conforme a un criterio subjetivo, carente de sustento y soportado en un concepto de impacto al área remanente, que no cuenta con sustento técnico ni está reglamentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, aspectos que generan una indemnización irreal e imposible de comprobar, desconociéndose los principios consignados en la Ley 56 de 1981.

Finalmente, los daños deben ser reales, ciertos y probados, aspectos que no fueron demostrados por parte de los Peritos, pues impactos generados al área remanente del predio por servidumbres eléctricas, es un concepto subjetivo y carente de sustento técnico por parte del IGAC.

Por las razones técnicas y de temporalidad expuestas en el desarrollo del presente escrito, el informe de avalúo NO cumple técnicamente con el objeto, consistente en valorar los daños reales causados por la constitución de servidumbre de conducción eléctrica a través del proceso de imposición.

Elaboró:



JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ

Profesional III

Gerencia Predial de Proyectos

Dirección de Asuntos Jurídicos – Sucursal de Transmisión

RAA – AVAL 79534560

Honorables Magistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA-SALA CIVIL

Magistrado Ponente Dr. GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ

E.

S.

D.

REF. PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. ESP contra VALDER COLOMBIA SAS y MARIA LUCIA PARDO DE CASAS.

Expediente No. 25183-31-03-001- 2018-00200-02

EDNA MARIA GUILLEN MORENO, en mi calidad de apoderada judicial de **GRUPO ENERGIA BOGOTA SA ESP** dentro del proceso de la referencia, respetuosamente me permito sustentar el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la sentencia de fecha 10 de diciembre de 2021, notificada en el estado del 13 de diciembre de 2021.

OBJETO DEL RECURSO

Que sean revocados los numerales **TERCERO, QUINTO y SEXTO** de la parte resolutive de la sentencia proferida el 10 de diciembre de 2021 y en su lugar sea fijado el monto de la indemnización por concepto de la servidumbre decretada en la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$47.470.845=)** conforme al estimativo del valor total de la compensación realizado por GRUPO ENERGIA BOGOTA SA ESP y no sea condenada en costas mi mandante.

FUNDAMENTOS

Decreta el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá el valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre en la suma de SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$72.527.976=) con fundamento en el dictamen rendido por los peritos MARTHA LUCIA ZUÑIGA BEDOYA y DOUGLAS ALEJANDRO AYALA VIVAS.

Dispone la sentencia que el dictamen pericial aportado por los peritos “*otorga verdaderos elementos para tener por acreditada su suficiencia demostrativa de los perjuicios ocasionados por la imposición de la servidumbre.*”

No obstante, este dictamen pericial en el cual el Juzgado se fundamentó para fijar el monto de la indemnización, no cumple técnicamente con los requisitos técnicos contenidos en el artículo 1º. de la Resolución 620 de 2008 y artículo 1º. del Decreto 422 de 2000, ya que al adoptarse el método de comparación o mercado, las ofertas y transacciones inmobiliarias deben ser comparables con las del predio objeto de valoración en cuanto a uso normativo, áreas de terreno, accesibilidad y demás criterios contenidos en la Resolución No. 620 de 2008, aspectos que no se cumplen, pues no fue posible constatar que los usos normativos del suelo correspondan al de uso agropecuario mecanizado o intensivo y el de restauración morfológica y rehabilitación, como al del predio objeto de estudio; al igual que las áreas de terreno de las ofertas no son comparables con la del predio objeto de valoración. Adicionalmente, los peritos, realizaron una equivocada interpretación de la norma de uso del predio objeto de estudio, adoptando usos no contenidos en el instrumento de ordenamiento territorial vigente del Municipio de Chocontá. Los peritos adoptaron un porcentaje de afectación conforme a un criterio subjetivo, carente de sustento y soportado en un concepto de impacto al área remanente, que no cuenta con sustento técnico, ni está reglamentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, aspectos que generan una indemnización irreal e imposible de comprobar, desconociéndose los principios consignados en la Ley 56 de 1981.

Los daños deben ser reales, ciertos y probados, aspectos que no fueron demostrados por parte de los peritos, pues impactos generados al área remanente del predio por servidumbres eléctricas, es un concepto subjetivo y carente de sustento técnico por parte del IGAC. Por lo tanto, el avalúo no cumple técnicamente con el objeto, consistente en valorar los daños reales causados por la constitución de servidumbre de conducción eléctrica a través del proceso de imposición.

Es de resaltar que la prueba pericial aportada al proceso y en la cual el Señor Juez Civil del Circuito de Chocontá se fundamentó para fijar el monto de la indemnización por concepto de la servidumbre decretada, no se allegó al proceso observando la plenitud de las normas que la regulan, como son el Decreto 1420 de 1998 y su Decreto Reglamentario No. 620 de 2008 expedido por el IGAC, artículo 1º. de la Resolución 620 de 2008, el artículo 1º. del Decreto 422 de 2000, Ley 56 de 1981, Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía. Por lo tanto, no se está observando el debido proceso que conforme al artículo 14 del Código General del Proceso debe acatarse estrictamente son pena de una nulidad de la prueba.

Por lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicito sea sean revocados los numerales **TERCERO, QUINTO y SEXTO** de la parte resolutive de la sentencia proferida el 10 de diciembre de 2021 y en su lugar sea fijado el

monto de la indemnización por concepto de la servidumbre decretada en la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$47.470.845=) conforme al estimativo del valor total de la compensación realizado por GRUPO ENERGIA BOGOTA SA ESP y no sea condenada en costas mi mandante, toda vez que no fue vencida en el proceso, tan es así que fue impuesta la servidumbre solicitada e igualmente no fueron causadas las costas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Artículos 13, 14, 322 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

PRUEBAS

Me permito aportar para que sea tenida como prueba en el trámite ante la segunda instancia:

1.- Observaciones técnicas al dictamen pericial – proceso 2018-00200, elaboradas por JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ, Profesional III de la Gerencia Predial de Proyectos, Dirección de Asuntos Jurídicos – Sucursal de Transmisión de GRUPO ENERGIA BOGOTA SA ESP, en 12 folios.

2.- RAA – AVAL 79534560, en tres folios.

Documento que fue aportado oportunamente al proceso al momento de poner en conocimiento el dictamen pericial rendido por MARTHA LUCIA ZUÑIGA BEDOYA y DOUGLAS ALEJANDRO AYALA VIVAS, sin que fuera tenido en cuenta por el Juzgado.

Honorable Magistrado,



EDNA MARIA GUILLEN MORENO
C.C.No.51.876.011 de Bogotá
T.P.No.59.295 del C.S.J.