

Honorables Magistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Magistrado Ponente Dr. JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

secftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

REF. RECURSO DE APELACIÓN - PROCESO DE IMPOSICION DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA DE GRUPO ENERGÍA BOGOTA S.A. ESP contra DANIEL SANTIAGO PAEZ SALAMANCA y GUSTAVO NICOLAS PAEZ SALAMANCA

Expediente No.25183-31-03-001-2019-00026-02

EDNA MARIA GUILLEN MORENO, en mi calidad de apoderada judicial de **GRUPO ENERGIA BOGOTÁ SA ESP**, dentro del proceso de la referencia, respetuosamente me permito sustentar el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la sentencia de fecha 18 de agosto de 2021, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, en los siguientes términos:

OBJETO DEL RECURSO

El objeto del presente recurso es que sean revocados los numerales **TERCERO** y **SEXTO** de la parte resolutive de la sentencia proferida el 18 de agosto de 2021 y en su lugar sea fijado el monto de la indemnización por concepto de la servidumbre decretada en la suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$94.466.185=)** conforme al estimativo del valor total de la compensación realizado por GRUPO ENERGIA BOGOTA SA ESP.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La sentencia apelada, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, fijó el valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre en la suma de CIENTO SESENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$160.780.625=) con fundamento en el dictamen rendido por los peritos MARTHA ZUÑIGA BEDOYA y JAIME EDUARDO CONTRERAS VARGAS, quienes fueron designados por el despacho judicial frente al inconformismo de los demandados.

Dispone la sentencia que el dictamen pericial aportado por los peritos es claro, concreto y que la metodología utilizada fue de comparación o de mercado, contenida en el artículo 1º. de la Resolución No. 620 de 2008, por el IGAC. Sin embargo, este artículo dispone que las ofertas o transacciones deben ser recientes, de bienes semejantes y comparables al predio objeto de avalúo. Dichos requisitos no se cumplieron, pues los peritos fundamentaron el estudio de mercado a partir de cinco ofertas con áreas que difieren considerablemente con la del inmueble objeto del proceso, tal como se evidencia en la oferta No. 2 que cuenta con un área de 3,2 Has y las ofertas Nos. 1 y 4 que reportan 39 has y 28,8

has respectivamente, mientras que el predio objeto del proceso cuenta con una extensión superficial de 129 Has.

Este dictamen pericial, en el cual el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá se fundamentó para fijar el monto de la indemnización, no cumple técnicamente con los requisitos 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 cumplieron, pues no fue posible constatar que los usos normativos del suelo correspondieran al de uso agropecuario semi mecanizado o semi intensivo, como al del predio objeto del presente proceso; al igual que las áreas de terreno de las ofertas no son comparables con las de este predio.

De otra parte, el monto de la indemnización decretado en la sentencia fue fijado con base en este dictamen pericial en el que se compararon ofertas ubicadas en veredas con mejores condiciones normativas y de accesibilidad respecto a la vereda Chinata, como fueron las veredas Saucio y Tilata, aspectos que se ven reflejados en los valores más altos que difieren de las fincas ubicadas en la vereda Chinata cuyas condiciones topográficas y de accesibilidad son diferentes, por lo cual no podrían ser comparables.

Adicionalmente, en la sentencia el juzgado fijó el monto de la indemnización teniendo como base un porcentaje de afectación planteado por los peritos conforme a una tabla propuesta por unos autores que no cuenta con sustento técnico ni está reglamentada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, aspectos que generan una indemnización irreal, injusta e imposible de comprobar, desconociéndose los principios consignados en la Ley 56 de 1981.

Situaciones estas que se pusieron de presente en la audiencia de contradicción al dictamen celebrada el día 10 de agosto de 2021 ante el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá al momento de interrogar a los peritos.

Por su parte, los peritos deben basar sus dictámenes en criterios objetivos y en datos comprobables y verificables (artículo 1º. del Decreto 422 de 2000). Así las cosas, **tal y como se puso de presente en la audiencia de contradicción al dictamen celebrada el día 10 de agosto de 2021 ante el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá al momento de interrogar a los peritos**, la oferta No.1, no relaciona número telefónico ni código de la fuente OLX, por lo que no es posible verificar la información.

Cabe resaltar que, los peritos relacionaron en el estudio de mercado que las ofertas presentan cultivos y construcciones y relacionan valores, sin reportar información referente al tipo de construcciones, edad de las mismas, estado de conservación. Igual situación sucede con los cultivos, no se indicó el tipo de cultivo, estado de producción, estado fitosanitario y demás aspectos que permitieran la verificación y comprobación de la información, desconociéndose los criterios contenidos en el artículo 1º. del Decreto 422 de 2000

Expone la sentencia que la fórmula ANDESCO, utilizada por los peritos en el dictamen para obtener el valor de la compensación por área de la servidumbre fue debidamente explicada en el dictamen. No obstante, si bien es cierto los peritos en la pág. 12 del dictamen manifestaron adoptar la metodología ANDESCO para liquidar la tasación con fundamento en los términos de la Ley 56 de 1981, el cálculo final lo fijaron conforme al factor de afectación de las tablas propuestas por los Autores F. Ochoa, D. Castrillón y R. Castrillón 2004, cuya metodología difiere considerablemente con la de ANDESCO y no es adoptada por la Empresas de Servicios Públicos por ser subjetiva, carente de sustento técnico y no contar con la aprobación por parte del IGAC. **Situación que se puso de presente en la audiencia de contradicción al dictamen celebrada el día 10 de agosto de 2021 ante el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá al momento de interrogar a los peritos.**

Es importante tener claro que el Reglamento Técnico de instalaciones Eléctrica - RETIE (Resolución 90708 de 2013), no establece que el área del predio quede totalmente inutilizada, para que se tuviera que reconocer valores adicionales del terreno; por el contrario, establece que este tipo de uso o aprovechamiento es compatible con el área de servidumbre, al solo presentarse restricción respecto a los cultivos de alto porte, aspecto que no ocurre con el uso de ganadería que presenta el predio.

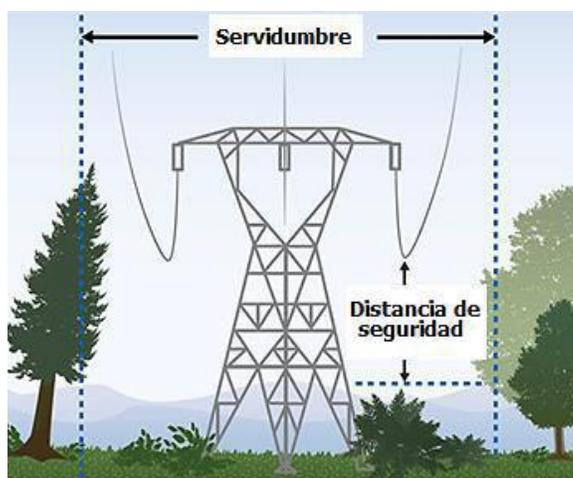
(...) **RETIE RESOLUCIÓN 9 0708 de 2013**

22.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE.

Para efectos del presente reglamento, las zonas de servidumbre deben ceñirse a las siguientes consideraciones:

(...) b. Dentro de la zona de **servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos** que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea.” (negrilla fuera de texto).

Solo existe la restricción de uso de no invadir la distancia de seguridad mínima, dentro de la franja de servidumbre, entendiéndose esta como la distancia mínima alrededor de un equipo eléctrico o de conductores energizados, necesaria para garantizar que no habrá accidente por acercamientos de personas, animales, estructuras, edificaciones o de otros equipos, en las labores de mantenimiento u operación, conforme a la siguiente ilustración:



Fuente: RETIE

Por otra parte, adopta la sentencia el valor de la indemnización fijada por los peritos JAIME EDUARDO CONTRERAS y MARTHA LUCIA ZUÑIGA BEDOYA sin tener en cuenta que estos incurren en el error de indemnizar los daños con valores actuales del 2021, cuando se debió tasar la indemnización con fecha 5 de agosto de 2019, que corresponde a la fecha de entrega de áreas a GRUPO ENERGIA BOGOTA por parte del Juzgado, ya que es a partir de este momento donde se materializa la restricción de uso y queda a disposición la franja para la construcción del proyecto y no como erróneamente se presentó con fecha 26 de junio de 2021, cuando las condiciones económicas y físicas son diferentes, situación que se ve reflejada en el comportamiento y dinámica inmobiliaria. Dicho aspecto, incide directamente en el valor de la indemnización. **Situación que se puso de presente en la audiencia de contradicción al dictamen celebrada el día 10 de agosto de 2021 ante el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá al momento de interrogar a los peritos.** Y adicionalmente, se incurre en un error en actualizar con IPC, cuando no había un valor definitivo de indemnización por parte del Juzgado.

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 cumplió con el debido proceso que conforme al artículo 14 del Código General del Proceso debe acatarse estrictamente so pena de una nulidad de la prueba.

Por lo anteriormente expuesto, Honorable Magistrado, respetuosamente solicito sean **REVOCADOS** los numerales **TERCERO** y **SEXTO** de la parte resolutive de la sentencia de fecha 18 de agosto de 2021 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá y en su lugar sea fijado el monto de la indemnización por concepto de la servidumbre decretada en la suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$94.466.185=)** conforme al estimativo del valor total de la compensación realizado por GRUPO ENERGIA BOGOTA SA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Artículos 13, 14, 322 y siguientes del Código General del Proceso y demás normas concordantes. Artículo 14 del Decreto Ley 806 de 2020, 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.

PRUEBAS

Me permito aportar para que sea tenida como prueba, la cual adjunté y solicité tener como tal, desde el momento en que interpusé el presente recurso, la siguiente:

1.- Observaciones técnicas al dictamen pericial elaboradas por JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ, Profesional III, Gerencia Predial de Proyectos Dirección de Asuntos Jurídicos de GRUPO ENERGIA BOGOTÁ SA ESP. RAA – AVAL 79534560.

Señor Juez,



EDNA MARIA GUILLEN MORENO

C.C.No.51.876.011 de Bogotá

T.P.No.59.295 del C.S.J.

equillen@yanezabogados.com

Calle 113 No. 11 A -15 de Bogotá

OBSERVACIONES TÉCNICAS SENTENCIA CIVIL No. 019 – PROCESO 2019-0026

DATOS BASICOS

FECHA DE ELABORACIÓN: 23 de agosto de 2021
 PREDIO GEB: 10-10-0688
 DEMANDADO: DANIEL SANTIAGO PAEZ SALAMANCA
 GUSTAVO NICOLAS PAEZ SALAMANCA
 NOMBRE PREDIO: El Imperio
 No. PREDIAL: 25183000000070068000
 MUNICIPIO: Chocontá
 DEPARTAMENTO: Cundinamarca
 FOLIO DE MATRICULA: 154-15032
 PROYECTO: UPME 03-2010 – CHIVOR II – NORTE 230 kV

OBSERVACIONES TECNICAS SENTENCIA CIVIL No. 019

Al analizar el resultado de la Sentencia Civil No. 019, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, en relación con la indemnización realizada por los Peritos designados Martha Zúñiga Bedoya y Jaime Contreras Vargas, correspondiente al proceso de imposición No. 2019-0026, es pertinente manifestar que dicho dictamen presenta falencias e inconsistencias de índole técnico que afectan directamente el cálculo indemnizatorio, las cuales fueron dadas a conocer previamente al Juzgado. Sin embargo, se observa que el Juzgado convalidó el dictamen presentado por los Peritos, omitiendo los comentarios y observaciones formulados por el GEB a dicho dictamen. En consecuencia, se consolida las observaciones para ser presentados como prueba en el recurso que el GEB interponga:

1- La Sentencia, manifiesta en la pagina 7:

VALOR SERVIDUMBRE	\$ 118.009.440
AFECTACION AL AREA REMANENTE	\$ 11.400.333
VALOR COBERTURAS ACTUALIZADO	\$27.401.912
LUCRO CESANTE (ARRIENDOS)	\$3.968.940

Teniendo en cuenta el dictamen rendido por los peritos MARTHA ZUÑIGA BEDOYA y JAIME EDUARDO CONTRERAS VARGAS, el Despacho adoptara como valor total de la franja de terreno a expropiar la suma de **CIENTO SESENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$160.780.625).**

Es preciso aclarar que corresponde a un proceso de imposición de servidumbre y no de compra, por lo que el concepto expropiación no es el termino adecuado.

1- EN CUANTO A LAS CONCLUSIONES DE LOS DICTAMENES PRESENTADOS

El Juzgado Civil del Circuito de Chocontá manifiesta en la Sentencia que el dictamen pericial aportado por los Peritos designados, JAIME EDUARDO CONTRERAS Y MARTHA LUCIA ZUÑIGA BEDOYA, es claro, concreto y que la metodología utilizada fue de comparación o de mercado, contenida en el artículo 1 de la resolución No. 620 de 2008, por el IGAC. Sin embargo, el mismo artículo, manifiesta que las ofertas o transacciones deben ser recientes, de bienes semejantes y comparables al predio objeto de avalúo:

Art. 1 Resolución No. 629 de 2008

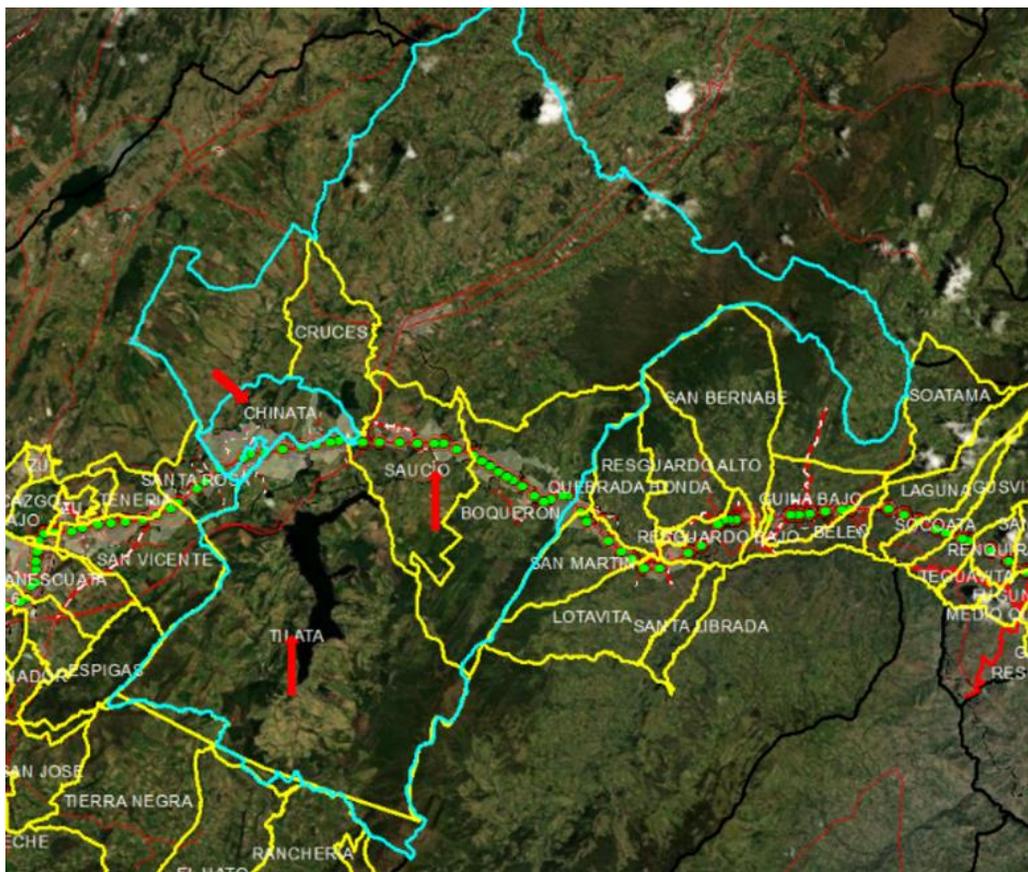
“Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial (...) (negrilla fuera de texto)”.

Dichos requisitos no se cumplen, pues fundamentan el estudio de mercado a partir de cinco (5) ofertas con áreas que difieren considerablemente con la del inmueble objeto de estudio, tal como se evidencia en la oferta No. 2 que cuenta con un área de 3,2 Has y las ofertas Nos. 1 y 4 que reportan 39 has y 28,8 has respectivamente, mientras que el predio objeto de valoración cuenta con una extensión superficial de 129 Has. ¿Como se puede comparar un predio de 3,2 Has, con uno de mayor extensión?

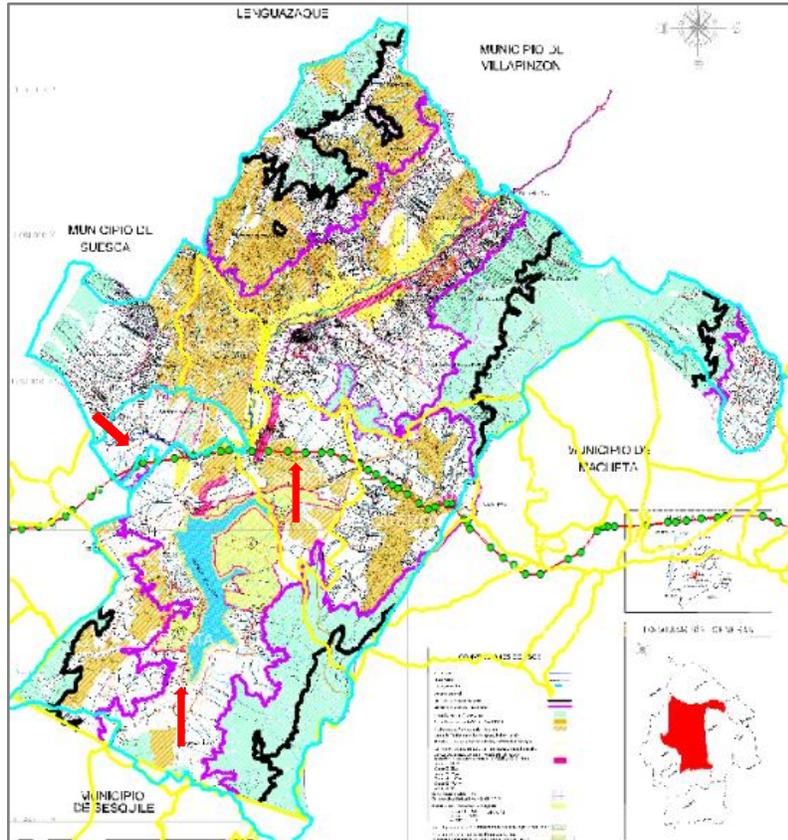
Adicionalmente, las ofertas adoptadas por los Peritos no son comparables en cuanto a ubicación, uso normativo y topografía, pues las ofertas ubicadas en la vereda Saucio, presentan mejores condiciones de accesibilidad, topografía y uso, ya que al tener cercanía con la autopista les da mejores condiciones, aspectos que se ven reflejados en los valores más altos que difieren de las fincas ubicadas en la vereda Chinata cuyas condiciones topográficas y de accesibilidad son diferentes, por lo cual no podrían ser comparables.

De la misma manera, las ofertas ubicadas en la vereda Tilata 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 con el uso agropecuario semimecanizado o semi intensivo, al cual pertenece el bien objeto de estudio.

En conclusión, se están comparando ofertas ubicadas en veredas con mejores condiciones normativas y de accesibilidad respecto a la vereda Chinata. En la siguiente imagen se muestra la ubicación del predio “*El Imperio*”, de la vereda Chinata con respecto a las ofertas ubicadas en las veredas Tilata y Saucio.



En la siguiente imagen, se observa los usos normativos, de las veredas Tilata y Saucio, donde se ubican las ofertas, con respecto al uso de la vereda Chinata, donde se ubica el predio objeto de valoración:



CONVENCIÓNES DE USOS	
Río 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) (169,91 Has)	
Sector 1: 11,97 H	
Sector 2: 25,2 H	
Sector 3: 47,66 H	
Sector 4: 9,58 H	
Sector 5: 47,5 H	
Sector 6: 28 H	
Zona industrial (261,77 H)	
Zona servicios industriales (48,36 H) Z.S.I	
Parcelaciones para vivienda campestre	
Polígono 1: 165 H	
Polígono 2: 754 H	
Total: 923,3 H	

Fuente: Decreto 030 de 2009 – PBOT Municipio de Chocontá

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

2- 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, la oferta No.1, no relaciona número telefónico ni código de la fuente OLX, por lo que no es

posible verificar la información. Adicionalmente, no se reporta en las ofertas la clase de cultivos presentes en las fincas, estado sanitario de los mismos, estado de producción, área de siembra y demás aspectos necesarios para poderlos cuantificar y con ello descontarlos del valor de las ofertas. Igual situación ocurre con las construcciones y mejoras, no se indica, el área, estado constructivo, tipologías y demás aspectos necesarios para poder verificar la información y descontar 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 relacionan los valores de cultivos y mejoras, sin reportar información básica para su análisis y comprobación:

A estos resultados se les descuenta el valor de las construcciones y de los cultivos y mejoras para obtener el valor neto del terreno:

ITEM	VALOR COMERCIAL DEPURADO	CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCC.	CULTIVOS Y MEJORAS	VALOR FINAL TOTAL	TERRENO	
		ÁREA EN M²	V/R M²				ÁREA EN Ha²	V/R Ha²
1	3.588.000.000	Sin	\$ 0	\$ 0	15.000.000	3.573.000.000	39,00	\$ 91.615.385
2	380.000.000	Sin	\$ 0	\$ 0	80.000.000	300.000.000	3,20	\$ 93.750.000
3	915.400.000	335	700000	234.500.000	10.000.000	670.900.000	7,36	\$ 91.154.891
4	3.366.000.000	300	600000	180.000.000	120.000.000	3.066.000.000	28,80	\$ 106.458.333
5	7.308.000.000	64	500000	32.000.000	20.000.000	7.256.000.000	74,20	\$ 97.789.757
PROMEDIO								\$ 96.153.673
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								6.328.987
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								6,58%
LÍMITE SUPERIOR								\$ 102.482.661
LÍMITE INFERIOR								\$ 89.824.686

Para determinar el valor promedio de la hectárea cuadrada de terreno, se resta el valor total de la construcción y cultivos y mejoras de la cifra comercial depurada.

11

Fuente: Dictamen Pericial Pág. 11

Lo anterior permite concluir que el resultado definitivo no es confiable y genera incertidumbre, ya que no es verificable y comprobable.

3- EN CUANTO A LA MALA INTERPRETACIÓN DE LA METODOLOGIA ANDESCO POR PARTE DE LOS PERITOS

Los Perito manifiestan en el informe pág. 12 que adoptan la metodología **ANDESCO** (Asociación Nacional de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones de Colombia), para liquidar la tasación con fundamento en los términos de la Ley 56 de 1981, sin embargo, el cálculo final lo fijan conforme al factor de afectación de las tablas propuestas por los Autores F. Ochoa, D. Castrillón y R. Castrillón 2004, cuya metodología difiere considerablemente con la de ANDESCO y no es adoptada por la Empresas de Servicios Públicos por ser subjetiva, carente de sustento tecnico y no

contar con la aprobación por parte del IGAC. En la siguiente imagen se muestra el factor adoptado por los Peritos en su dictamen:

Para fijar el factor de afectación, aplicamos la tabla propuesta por los autores colombianos F. Ochoa, D. Castrillón y R. Castrillón, 2004:

Calificación para servidumbres		
Grado	Porcentaje	Comentarios
1	30%	No se ve a simple vista. No afecta la superficie del inmueble. Puede utilizarse en superficie con cultivos o ganadería. Se pueden construir vías, patios duros, campos deportivos u otros, sobre las redes subterráneas.
2	45%	Afecta estéticamente al predio pero no lo inhabilita. Caen en esta categoría tuberías en superficie, redes eléctricas o telefónicas. No permite cultivo de árboles.
3	60%	Afecta la superficie original. Irradia su efecto a los alrededores. Deteriora el paisaje. Podemos citar: líneas de alta tensión que pueden afectar fumigaciones aéreas en algunos cultivos en las cercanías de la red.
4	75%	No permite la construcción de vías sobre o debajo de las redes. Afecta seriamente la estética del predio sirviente, la vista y el uso del mismo. Obliga a construir puentes vehiculares o peatonales, alcantarillas, etc, para sobrepasarlos. No permite, cultivos, ni ganadería.
5	90%	Afecta gravemente el predio sirviente, estética y funcionalidad del suelo. Pone en peligro al predio sirviente y sus construcciones aledañas por posibles incendios, explosiones, derrumbes, deslizamientos, electrosmog, etc.

Fuente: Dictamen Pericial Pág. 12

Por lo anterior, el valor final de la indemnización es meramente eventual e hipotética y no directa y cierta, conforme lo establece la Ley 56 de 1981.

4- EN CUANTO A LA MALA INTERPRETACIÓN DE LA AFECTACIÓN AL ÁREA REMANENTE

Es importante tener claro que el Reglamento Técnico de instalaciones Eléctrica - RETIE (Resolución 90708 de 2013), no establece que el área del predio quede totalmente inutilizada, para que se tuviera que reconocer valores adicionales del terreno; por el contrario, establece que este tipo de uso o aprovechamiento es compatible con el área de servidumbre, al solo presentarse restricción respecto a los cultivos de alto porte, aspecto que no ocurre con el uso de ganadería que presenta el predio. A continuación, se detalla lo manifestado por el RETIE:

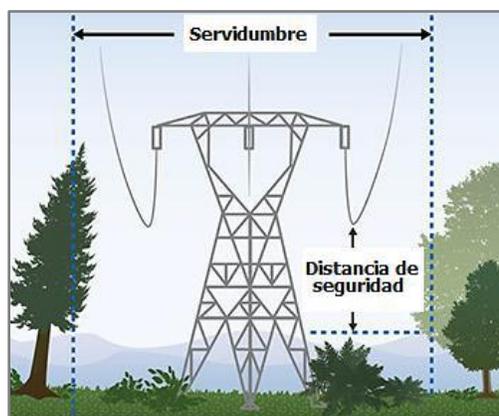
(...) RETIE RESOLUCIÓN 9 0708 de 2013

22.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE.

Para efectos del presente reglamento, las zonas de servidumbre deben ceñirse a las siguientes consideraciones:

(...) b. Dentro de la zona de **servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos** que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea.” (negrilla fuera de texto).

En conclusión, solo existe la restricción de uso de no invadir la distancia de seguridad mínima, dentro de la franja de servidumbre, entendiendo esta como la distancia mínima alrededor de un equipo eléctrico o de conductores energizados, necesaria para garantizar que no habrá accidente por acercamientos de personas, animales, estructuras, edificaciones o de otros equipos, en las labores de mantenimiento u operación. En la siguiente imagen, se muestra lo enunciado:



Fuente: RETIE

En la siguiente imagen, se muestra en color cian la delimitación del predio denominado “**El Imperio**” con una extensión superficial de 78 Hectáreas más 7.400 mt², con la ubicación de las torres y la franja de servidumbre en color rojo, esta última con una área requerida de 27.317 mts² es decir, la restricción de uso solamente sería sobre el 3,47% sobre la totalidad del inmueble.



Fuente: Google Earth

Por lo anterior, los peritos no pueden inducir a errores al Juzgado al afirmar que se está afectando la totalidad de un predio rural con uso agropecuario y adicionarle a la indemnización una liquidación por daño al remanente, concepto que no está sustentado técnica ni jurídicamente.

Ahora bien, los Peritos realizan el cálculo del daño al remanente con una metodología de origen costarricense, que no se encuentra reglamentada en Colombia y que se desconoce si el modelo matemático y las variables adoptadas aplican para las condiciones físicas y normativas de nuestro país, por lo que NO es posible ser incluido en el cálculo indemnizatorio final. En la siguiente imagen se ilustra la metodología utilizada por los Peritos:

A manera de paralelo se analiza el planteamiento que se utiliza en Costa Rica:

El ICE (Instituto Costarricense de Electricidad, plantea la siguiente fórmula; adicionando el parámetro al Daño al Remanente el cual se define como "la pérdida de valor económico que sufre un inmueble por la inscripción de un derecho..."

$$DR = AR \times VU \times FE \times FR \times FU$$

Donde:

FACTOR	DESCRIPCIÓN	PARÁMETRO CASO
AR: Área remanente	Área total del predio menos área afectada	$800.000 - 27.327 = 772.683$
VU: Valor unitario	Avalúo comercial metro cuadrado, según método aplicado	$96.153.673 / 10.000 = \$9.615$
FE: Factor de extensión (31,68489282 x AR/10,365894)	Fórmula determinada por modelo de regresiones Ministerio de Hacienda Costa Rica	$FE = 31,684893 \times 772.683 = 0,22$
FR: Factor de relación de áreas	Área de servidumbre/Área del inmueble)	$27.327 / 800.000 = 0,0341$
FU: Factor de ubicación	Según ubicación en Matriz de Cálculo diseñada por Ministerio de Hacienda Costa Rica	0,2

DR = 772.683 m² x \$9.615 x 0,22 x 0,0341 x 0,3

DR = \$ 16.721.127

Liquidación del Daño al Remanente

Fuente: Dictamen Pericial Pág. 13

Lo anterior, demuestra que los Peritos, formulan interpretaciones equivocadas y fuera de contexto en lo que respecta al concepto de servidumbre, aspectos que pretende incluir en la valoración, al adoptar de manera errada el concepto del daño al remanente, adoptando una metodología extranjera que no ha sido ni aplicada en Colombia y que se desconoce su funcionalidad y aplicabilidad.

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

Los Peritos incurren en el error de indemnizar los daños con valores actuales del 2021, cuando claramente quedó demostrado que se debió tasar la indemnización por coberturas con fecha 5 de agosto de 2019, que corresponde a la fecha de entrega de áreas al GEB 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. VALORACIÓN COBERTURAS (ÁRBOLES Y PASTOS)

Del recorrido del terreno de la servidumbre, confrontando la liquidación efectuada por la Empresa de Energía de Bogotá, se toma el costo determinado por la Demandante en documento del 19 de abril de 2018:

COBERTURA	TIPO DE USO	ÁREA INGENIERAL	VR UNITARIO	VR TOTAL
BOSQUE	TOTAL	9.852	\$ 2.450	\$ 24.138.363
PASTO	PARCIAL	3.239	\$ 240	\$ 777.275
INFRAESTRUCTURA	PARCIAL	36	\$ 0	\$ 0

Estas cifras se actualizan con el IPC certificado por el DANE:

Valor Actual = Valor Histórico x IPC final / IPC inicial

Valor Actual = \$24.915.638 x 108,78 / 98,91

Valor Actual = \$27.401.912,00

Fuente: Dictamen Pericial Pág. 14

6- EN CUANTO A LA COMPENSACIÓN POR AFECTACIÓN RENTA POR ARRENDAMIENTOS

No se evidenció la existencia de un contrato de arrendamiento, que pudiera establecer el alcance, tiempo y valor. Sin embargo, con el ánimo de argumentar el debate y conforme a lo evidenciado al momento de la visita al predio consistente con lo reportado en el inventario predial de fecha 15 de septiembre de 2017, se establece que sobre la franja de servidumbre se presenta cobertura de pastos para uso de ganadería, y tal como lo establece el Reglamento Técnico de instalaciones Eléctrica -RETIE, expedido por el Ministerio de Minas y Energía, las actividades de pastoreo son compatibles y pueden coexistir con la presencia de infraestructuras eléctricas. Por lo anterior, no hay soporte técnico ni jurídico que sustente el reconocimiento adicional por afectación a la renta por arrendamientos, pues el titular del derecho puede continuar con la actividad de pastoreo sin ninguna restricción.

En consecuencia, dicho argumento es subjetivo, carente de sustento técnico y jurídico, pues uno de los requisitos que debe reunir el daño es su **certidumbre**, es decir, que se demuestre su existencia misma; lo cual ocurre cuando no haya duda de su concreta realización. Además, es el requisito “*más importante (...), al punto que, sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna*” (CSJ, SC del 1º de noviembre de 2013, Rad. No. 1994- 26630-01; CSJ, SC del 17 de noviembre de 2016, Rad. No. 2000-00196-01).

Adicionalmente, para que sea susceptible de reparación, debe ser ‘**directo y cierto**’ y no meramente ‘**eventual o hipotético**’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘**culpa**’ y que **aparezca ‘real y efectivamente causado**’” (CSJ, SC del 27 de marzo de 2003, Rad. No. 6879):

“No en balde se exige, a título de requisito sine qua non para el surgimiento de la prenotada obligación resarcitoria, la certeza del eslabón en comento, calidad que deberá establecerse, inexorablemente, con sujeción al tamiz de la jurisdicción. De allí que si no se comprueba o determina su existencia -como hecho jurídico que es-, a la vez que su extensión y medida, el Juez no poseerá argumento válido para fundar, en línea de principio, una condena cualquiera enderezada a obtener su resarcimiento, debiendo, en tal virtud, exonerar de responsabilidad al demandado, por más que el demandante, a lo largo de la litis, haya afirmado lo contrario, salvo las restrictas excepciones admitidas por la ley o por la jurisprudencia (v. gr.: intereses moratorios). (...).”

*Sobre este particular ha señalado la jurisprudencia de la Sala, ‘repetiendo un principio fundamental de derecho, que el perjuicio que condiciona la responsabilidad civil **no es materia de presunción legal y que como derecho patrimonial que es, debe ser demandado y***

probado en su existencia y en su extensión por quien alega haberlo sufrido, que es quien mejor debe saber en qué consiste y cuánto lo ha afectado. Quien afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración (LVIII, pág. 113) (CSJ, SC del 25 de febrero de 2002, Rad. No. 6623; negrillas fuera del texto).

Lo anterior, demuestra que los Peritos, formulan interpretaciones equivocadas y fuera de contexto en lo que respecta al concepto de servidumbre, aspectos que pretende incluir en la valoración, a través del concepto de lucro cesante por renta de arrendamientos que claramente no se ve afectada por la presencia de la infraestructura eléctrica.

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

Los Peritos designados por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, JAIME EDUARDO CONTRERAS 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 entrega de las áreas por parte del Juzgado, es decir 5 de agosto de 2019, ya que es a partir de este momento donde se materializa la restricción de uso y queda a disposición del GEB la franja para la construcción del proyecto y no como erróneamente se presentó con fecha 26 de junio de 2021, cuando las condiciones económicas y físicas son diferentes, situación que se ve reflejada en el comportamiento y dinámica inmobiliaria. Dicho aspecto, incide directamente en el valor de la indemnización.

CONCLUSION

Por los argumentos expuestos, el informe valuatorio elaborado por los Peritos: JAIME EDUARDO CONTRERAS Y MARTHA LUCIA ZUÑIGA BEDOYA, NO cumple técnicamente con los requisitos 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

semimecanizado o semi intensivo, 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 adoptan un porcentaje de afectación conforme a una tabla propuesta por unos Autores que no cuenta con sustento técnico ni esta reglamentada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, aspectos que generan una indemnización irreal, injusta e imposible de comprobar, desconociéndose los principios consignados en la Ley 56 de 1981.

Los Peritos adicionan a la indemnización el concepto del daño al remanente que técnicamente no está demostrado que se configure y lo cuantifican a partir de una metodología costarricense que no ha sido verificada, comprobada y aprobada por el IGAC, por lo que no es posible ser aceptada.

Finalmente, se incluye en la indemnización una compensación por una eventual afectación de la renta por un contrato de arrendamiento, que tal como se demostró a lo largo del presente escrito, el daño debe ser real, cierto y probado, aspectos que no fueron demostrados por parte de los Peritos, pues las actividades de pastoreo son compatibles con la infraestructura eléctrica, tal como lo estipula el RETIE.

Por lo anteriormente manifestado, **NO** debe ser aceptado por el GEB, el dictamen pericial elaborado por los Peritos Auxiliares de la Justicia, ya que atenta contra los intereses económicos del Grupo.

Elaboró:



JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ
Profesional III
Gerencia Predial de Proyectos
Dirección de Asuntos Jurídicos
RAA – AVAL 79534560



PIN de Validación: b3d10ad6



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 evaluador 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
<ul style="list-style-type: none">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
<ul style="list-style-type: none">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
<ul style="list-style-type: none">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
<ul style="list-style-type: none">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: b3d10ad6



<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

b3d10ad6

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b3d10ad6



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal