

**DICTAMEN PERICIAL - PROCESO RAD 110013103005-2020- 00380-00 - DEMANDANTE -  
EEB- DEMANDADO-SIAGRO SAS**

JOSE JIMENEZ &lt;abogadoingeniero.jose@gmail.com&gt;

Mar 9/02/2021 7:27 AM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. &lt;ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Buenos días, favor confirmar recibido

Santiago de Cali, 9 de febrero de 2021

**DOCTORA:****NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA****JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.****E. S. D****REFERENCIA: PROCESO: VERBAL ESPECIAL DE SERVIDUMBRE LEGAL  
CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.****DEMANDANTE: EMPRESA DE ENERGÍA DE BOGOTÁ S.A. E.S.P.****DEMANDADO: SIAGRO S.A.S.****RADICACIÓN No. 110013103005-2020- 00380-00****DICTAMEN PERICIAL - PROCESO RAD. No 11001310300...****Asunto: Presentación dictamen pericial del proceso de la referencia.**

Cordial Saludo,

**JOSE RENE JIMENEZ ROJAS**, identificado con cédula de ciudadanía #16.266.250 de Palmira (Valle) y con tarjeta profesional de Ingeniero Industrial N° 6622845297Ris y registro RAA Aval 16266250 y **CARLOS CALERO DAZA**, identificado con la Mat. 25222-33197 CND. y registro RAA No. AVAL-16238156, debidamente nombrados y posesionados dentro del proceso en referencia, radicación anterior 2017-00191-00 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, nos permitimos presentar el dictamen pericial del proceso de la referencia. Teniendo en cuenta que el día de ayer 8 de febrero de 2021, el Juzgado Tercero Civil del Circuito De Cali nos informó que la competencia había sido asumida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá.

En el documento se adjunta el dictamen pericial solicitado.

Notificaciones

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS** a la Calle 23 norte # 3-33 Oficina 502, Edificio Peñas Blancas de la Ciudad de Cali (Valle), o al e-mail: [abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

**Cel. 311 6137558 - 316 6246295****CARLOS CALERO DAZA** al e-mail: [calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)**GRACIAS- FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO**

Atentamente:



PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

1/68

**PREDIOS:**

1. **SANTA MARTA**, Corregimiento el Hormiguero –  
Vereda Morgan, Código de Catastro  
Nº: 7600 152 000 400 4000  
Matricula Inmobiliaria No. 370-63130  
**PLANO DE SERVIDUMBRE, CÓDIGO:**  
**EEB Nº: 9-30 - 0534**
2. **LOTE PUNTO LLAMADO MORGA**  
**(VILLA RICA 4)**, Corregimiento el Hormiguero –  
Vereda Morgan, Código de Catastro  
Nº: 7600 152 000 400 4300,  
Matricula Inmobiliaria No. 370-118683  
**PLANO DE SERVIDUMBRE, CÓDIGO:**  
**EEB Nº: 9-30 - 0533**
3. **- LA FINCA-** Corregimiento el Hormiguero –  
Vereda Morgan Cali, Código Catastro  
Nº: Z000 300 350000,  
**PLANO DE SERVIDUMBRE, CÓDIGO:**  
**EEB No. 9-30 - 0534-01**



**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

2

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**TABLA DE CONTENIDO**

	Pág.
INTRODUCCIÓN .....	3
1. INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL.....	5
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	16
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS (SOPORTE AVALÚO) .....	19
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	20
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	21
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	23
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	26
8. MÉTODO DE AVALÚO.....	32
9. CONSIDERACIONES GENERALES .....	35
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	36
11. CONCLUSIONES .....	50
12. ANEXOS	

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

3

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

## **INTRODUCCIÓN**

Para la valoración de servidumbres impuestas legalmente o concertadas NO hay ninguna metodología definida por normas y/o aprobada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ente rector en materia de avalúos para ser aplicada en este tipo de valoraciones económicas, por lo que en definitiva el perito o peritos deben recurrir para la determinación de los elementos que deben conformar el monto de la indemnización a analizar en primer lugar el marco jurídico por analogía con otros tipos de valoraciones que presentan un mejor desarrollo normativo, como por ejemplo: la ley de servidumbres en la explotación de hidrocarburos en Colombia, Ley 1274 del 5 de enero de 2009, en la cual se establece el procedimiento para el avalúo de las servidumbres petroleras y la propuesta de ANDESCO (Asociación Nacional de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones) para la reglamentación aplicable al avalúo de servidumbres.

Esta primera legislación se constituye en un avance importante para la creación de una doctrina metodológica sobre cómo se deben tasar las servidumbres.

En el numeral 5º del Artículo 5º de la precitada ley, se determina que: "Para efectos del avalúo el perito tendrá en cuenta las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo al impacto que la servidumbre genere en el predio, atendiendo la indemnización integral de todos los daños y perjuicios, sin perjuicio de las reclamaciones posteriores que pueda presentar el propietario, poseedor u ocupante de los predios afectados por daños ocasionados a los mismos durante el ejercicio de las servidumbres. No se tendrán en cuenta las características y posibles rendimientos del proyecto petrolero, ni la potencial abundancia o riqueza del subsuelo, como tampoco la capacidad económica del contratista u operador. La ocupación parcial del predio dará lugar al reconocimiento y pago de una indemnización en cuantía proporcional al uso de la parte afectada a menos que dicha ocupación afecte el valor y el uso de las zonas no afectadas". (Subrayado y negrillas fuera del Texto).

Además de lo anterior, en la Ley 1682 de 2013, en el párrafo 2º del artículo 38, reglamentado con el decreto 738 de 2014, el trámite de imposición de servidumbres por vía administrativa, en el Parágrafo del Artículo 2º: "El avalúo será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – la autoridad catastral correspondiente o

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

4

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz, de acuerdo con la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Dicho avalúo, incluirá, si a ello hubiere lugar, el valor de las indemnizaciones y tendrá una vigencia máxima de un (1) año contado a partir de la fecha en que el mismo quede en firme”.

Este mecanismo es aplicable a las servidumbres de servicios públicos sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 56 de 1981.

Además de lo anterior, existen unas reglamentaciones precisas para la tasación de las indemnizaciones determinadas para los procesos de expropiación para construcción de obras públicas declaradas de utilidad pública, por tal motivo en el primer numeral del presente documento se define el objeto del peritaje, y en el siguiente se enumeran las normas legales que deben servir como derrotero en la formulación y propuesta metodológica para lograr la consecución del encargo judicial, cual es la estimación de la indemnización a que tiene derecho SIAGRO S.A.S, JUAN BUTISTA MINA y/o propietarios de los predios, según la constitución y la ley, afectados por la demanda de imposición legal de conducción de energía eléctrica sobre los predios afectados.

De la necesidad de la tasación surge la pregunta:

**¿Cuánto es justo pagar por una servidumbre?**

Para encontrar la respuesta a este interrogante se debe de tener en cuenta:

- El porcentaje de la afectación sobre el total del predio, relación área servidumbre/Área Total del Predio sirviente, forma en que lo afecta.
- Perjuicios o daños adicionales que se ocasionen durante el proceso constructivo de la servidumbre.
- Restricciones al uso y explotación que surjan por la franja de seguridad de las líneas de conducción y torres que la soportan.
- Posibles desvalorizaciones que se puedan presentar en el resto del predio (daño al remanente).
- Posibles pérdidas de ingresos por cambios obligados en el paquete tecnológico utilizado en la explotación económica de los terrenos afectados (lucro cesante).

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

5

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Partiendo de la premisa que la servidumbre es un gravamen al derecho de propiedad, la compensación se establecerá con base en el grado de afectación que soporte la franja de terreno requerida por la obra pública y en función o proporción del valor comercial del terreno y las disposiciones de carácter técnico derivadas del POT, la norma de uso del suelo según el Acuerdo Municipal N°: 373 de 2014 (Plan de ordenamiento territorial de Santiago de Cali).

**OBJETO DEL PERITAZGO:**

Calculo de los perjuicios derivados de la imposición de servidumbre sobre los siguientes predios:

1.) **SANTA MARTA**, Corregimiento el Hormiguero –Vereda Morgan, Código de Catastro No. 7600 152 000 400 4000, Matrícula Inmobiliaria No. 370-63130.

2.) **LOTE PUNTO LLAMADO MORGA** (VILLA RICA 4), Corregimiento el Hormiguero –Vereda Morgan, Código de Catastro No. 7600 152 000 400 4300, matrícula inmobiliaria No 370-118683

3.) Corregimiento el Hormiguero -Vereda Morgan- **La Finca**- Cali, Código Catastro No. Z000 300 350000, Matrícula Inmobiliaria No. 370- 55294, **CÓDIGO EEB No. 9-30-0534-01**

Proceso judicial que cursa en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, radicación No. Radicación:760013103003-2017-00191-00, Demanda presentada por **EEB S.A. E.S.P.**, para la Imposición de Servidumbre Legal Permanente para Conducción de Energía Eléctrica a favor de la Empresa de Energía de Bogotá, sobre los citados predios. **Demandado: SIAGRO S.A.S.**

**1. INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL**

**1.1. REFERENCIA:**

PROCESO ESPECIAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

**DEMANDANTE:** EMPRESA DE ENERGÍA DE BOGOTÁ S.A. E.S.P.

**DEMANDADO:** SIAGRO S.A.S.

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

6

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**RAD. : 76-001-31-03-003-2017-00191-00**

- 1.2. SOLICITANTE:** JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Fracción de terreno de uso agropecuario
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** Cálculo indemnización por imposición de servidumbre legal de conducción de energía.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca.
- 1.6. MUNICIPIO:** Cali, **CORREGIMIENTO:** El Hormiguero, **VEREDA:** Morgan
- 1.7. NOMBRE DE LOS PREDIOS:**

- SANTA MARTA
- LOTE PUNTO LLAMADO MORG (VILLA RICA 4)
- CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO –VEREDA MORGAN- LA FINCA

**1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:**

Valor comercial fracción de terreno uso agropecuario, Cultivo Caña de Azúcar, imposición de servidumbre legal conducción de energía eléctrica, proceso radicación No.: **76-001-31-03-003-2017-00191-00**, Proyecto **UPME 05-2009- TESALIA Y LÍNEAS ASOCIADAS**, código **EEB No. 9-30-0534-01, -9-30- 0534, - 9-30-0533.**

**1.9. MARCO JURÍDICO:**

La obligación de las empresas de servicios públicos, de prestar el servicio público de energía eléctrica a la población ha generado para el Estado colombiano, el reto de tener la infraestructura requerida para garantizar tal cosa, conforme a las disposiciones legales y constitucionales, el servicio público de energía eléctrica.

En consecuencia, en Colombia la prestación del servicio de energía obedece a un sistema integrado de interconexión que depende

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

7

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

principalmente de las hidroeléctricas, las etapas funcionales del servicio pueden iniciar con la generación en el centro-sur del país, para llegar a los usuarios finales de los mismos en cualquiera de los extremos de la geografía colombiana. La expansión del servicio de energía eléctrica en todo el país y la necesidad que llegue a todos los rincones y ciudades de la geografía nacional, hace imperioso que las empresas de servicios públicos tengan que imponer gravámenes sobre aquellos predios donde es necesaria la instalación de torres, postes y otros elementos para conectar, transmitir y distribuir la energía que se produce en distintos puntos de la geografía colombiana.

**Marco normativo aplicable en la actividad valuatoria en Colombia, en donde se expone en forma cronológica cada una de las leyes, decretos y resoluciones que son aplicables a las servidumbres en Colombia.**

**DERECHO REAL:** Derecho que atribuye al titular un poder sobre una cosa determinada sin necesidad de intermediario alguno personalmente obligado y que impone asimismo a todo el mundo un deber de respeto o exclusión.

Un derecho real es un poder jurídico que ejerce una persona (física o jurídica) sobre una cosa. ... Los principales derechos reales son la propiedad, el usufructo, la servidumbre, la hipoteca, la prenda, la anticresis, la enfiteusis y el censo. La posesión puede ser o no un derecho real según el ordenamiento jurídico.

TEXTUALMENTE del Código Civil Colombiana: **ARTICULO 665. <DERECHO REAL>**. Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin aspecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda\* y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.

#### **LA SERVIDUMBRE**

En Colombia la servidumbre está regulada en el código civil, que en su artículo 879 señala: **ARTICULO 879. <CONCEPTO DE SERVIDUMBRE>**. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

**Clasificación de las servidumbres.**

**Por su origen:** El Código Civil en el artículo 888 las describe:

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

8

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

- Naturales.
- Legales (de uso público “interés general” y utilidad particular).
- voluntarias (transito, cerramiento, entre otras).

Mediante el artículo 888 del código civil las servidumbres se han clasificado en naturales, legales o voluntarias, en el siguiente contexto:

“Artículo 888. Servidumbres naturales, legales o voluntarias. Las servidumbres, o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre”. (Ley 57, 1887, art 888)

**Servidumbres legales.**

Las servidumbres legales que como su nombre lo indica son aquellas que son constituidas por la ley, se trata de las de uso público y las constituidas a favor de particulares. Las servidumbres de uso público son el uso de riberas para la navegación o flote de naves y las demás determinadas por las leyes como lo expresa el artículo 897. **ARTICULO 897. <CLASES DE SERVIDUMBRES LEGALES>**. Las servidumbres legales son relativas al uso público, o a la utilidad de los particulares. Las servidumbres legales, relativas al uso público, son: El uso de las riberas en cuanto sea necesario para la navegación o flote.

Y las demás determinadas por las leyes respectivas.

La servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración dentro del derecho de servidumbres de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance la normativa correspondiente y se regirá por lo dispuesto en la misma, en sus disposiciones de desarrollo y en la legislación propia.

**Otras servidumbres que incluye el paso de energía eléctrica**

**La servidumbre de paso aéreo**

Esta servidumbre comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.

Las servidumbres de redes de energía eléctrica tienen fundamento constitucional en el artículo 365 que dice textualmente: “Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.

9

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares. En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios. Si por razones de soberanía o de interés social, el Estado, mediante ley aprobada por la mayoría de los miembros de una y otra cámara, por iniciativa del Gobierno decide reservarse determinadas actividades estratégicas o servicios públicos, deberá indemnizar previa y plenamente a las personas que, en virtud de dicha ley, queden privadas del ejercicio de una actividad lícita.”

Los artículos 56 y 57 de la Ley 142 de 1994 establecen presenta la facultad para la declaratoria de utilidad pública e interés social, dicen textualmente de la norma lo siguiente: **“ARTÍCULO 56. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Declárase de utilidad pública e interés social la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas. Con ambos propósitos podrán expropiarse bienes inmuebles. **ARTÍCULO 57. FACULTAD DE IMPONER SERVIDUMBRES, HACER OCUPACIONES TEMPORALES Y REMOVER OBSTÁCULOS.** Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas podrán pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellos; y, en general, realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.”

➤ **Ley 56 de 1.981, Artículo 27, numeral 2º**

**Artículo 27.** “Corresponde al propietario del proyecto que lo haya adoptado y ordenado su ejecución, promover en calidad de demandante los procesos que sean necesarios para hacer efectivo al gravamen de servidumbre de conducción de energía eléctrica”.

2º. Con la demanda, la entidad interesada pondrá a disposición del juzgado la suma correspondiente al estimativo de la indemnización.

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

10

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**Artículo 29.** Cuando el demandado no estuviere conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda, que por peritos designados por el juez se practique avalúos de los daños que se causen y tasen la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre. Los peritos se nombrarán conforme a lo indicado en el artículo 21 de esta ley.

**Artículo 30.** Al poseedor o tenedor del predio gravado no le es permitido realizar en éste, acto y obra alguna que pueda perturbar, alterar, disminuir, hacer incómodo o peligroso el ejercicio de la servidumbre de conducción de energía eléctrica, tal como ésta haya quedado establecida, según los planos del proyecto respectivo. Si por razón de nuevas circunstancias fuera necesario introducir variaciones en el modo de ejercer la servidumbre, el poseedor o tenedor del predio gravado está obligado a permitir las, pero quedará a salvo su derecho de exigir la indemnización por los daños que tales variaciones le cause.

**Artículo 31.** Con base en los estimativos, avalúos, inventarios o pruebas que obren en el proceso, el juez dictará sentencia, señalará el monto de la indemnización y ordenará su pago. Si en la sentencia se fijare una indemnización mayor que la suma consignada, la entidad demandante deberá consignar la diferencia en favor del poseedor o tenedor del predio, y desde la fecha que recibió la zona objeto de la servidumbre hasta el momento en que deposite el saldo, reconocerá intereses sobre el valor de la diferencia liquidados según la tasa de interés bancario corriente en el momento de dictar la sentencia.

**Artículo 32.** Cualquier vacío en las disposiciones aquí establecidas para el proceso de la imposición de la servidumbre de conducción de energía eléctrica, se llenará con las normas de que habla el Título XXII, Libro 2º. del Código de Procedimiento Civil.

➤ **Decreto 2580 de 1.985, Artículo 2º**

**ARTICULO 2º.** Las entidades públicas y privadas que adelanten explotaciones de cantera o de minas a cielo abierto, o de minas de aluvión, deberán reponer o adecuar, a su cargo los bienes de uso público y los de propiedad de los municipios que por causa de los trabajos desaparezcan o

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

11

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

se destruyan total o parcialmente, pero si ello fuere posible a juicio del Ministerio de Minas y Energía, deberán pagar el valor de tales bienes, conforme el avalúo que haga el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sin perjuicio de las obligaciones que señala el Código de Recursos Naturales sobre protección del medio ambiente.

➤ **Código Civil Colombiano, Ley 57 de 1987, Título XI, artículos 879 a 945**

La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

**ARTÍCULO 879.** Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

**ARTÍCULO 880.** Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

**ARTÍCULO 881.** Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

**ARTÍCULO 882.** Servidumbre positiva; es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura.

Las servidumbres positivas imponen a veces al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo, como la del artículo 900.

12

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la del tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.

➤ **Ley 9 de 1989, Artículo 37**

Artículo 37, 113, 117. Artículo 37-Derogado por el art. 73, Ley 1682 de 2013. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. Ver: Artículo 19 Decreto Nacional 2400 de 1989.

➤ **Ley 388 de 1997**

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones

Esta es una ley considerada como ley marco, es muy rica en información e importante para nuestro tema de AVALUOS, ella deroga en parte a la ley 9 de 89 en ella tiene un decreto reglamentario 1420 de 98 que también hace alusión a los avalúos y a su vez de este decreto deriva la resolución 620 del 98 que es considerado como el manual técnico sobre el desarrollo y metodología de los avalúos.

Esta ley Armoniza y actualiza las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

Procedimiento para la enajenación voluntaria y forzosa, procedimiento para expropiación, indemnización y forma de pago, efecto plusvalía, procedimiento y forma de cálculo.

➤ **Decreto 1420 de 1998**

Se reglamentan las lonjas inmobiliarias en Colombia. En cabeza del IGAC queda la reglamentación técnica

Este Decreto tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**Art 8:** Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración. Con ese decreto nace la resolución 620 de 1998 que es el manual técnico sobre avalúos.

➤ **Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi**  
Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Establece las normas y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales.

Tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución (método de comparación o de mercado, método de capitalización de rentas o ingresos y método de costo de reposición).

Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

➤ **Decreto 738 de 2.014**

**Por el cual se reglamentan los términos para adelantar la negociación directa y la imposición de servidumbres por vía administrativa, de que trata el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013.**

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la propiedad es una función social que implica obligaciones y que, si de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad pública o interés social resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

14

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Que la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, “por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de Infraestructura de Transporte y se conceden facultades extraordinarias”, en sus artículos 19 y s.s., fijó normas referentes a la gestión y adquisición predial, que facilitan la ejecución de los respectivos proyectos.

Que en el artículo 38 de la citada ley se facultó a la Nación, a través de los jefes de las entidades de dicho orden, y a las entidades territoriales, a través de los gobernadores y alcaldes, según la infraestructura a su cargo, para que durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución, impongan servidumbres mediante acto administrativo.

➤ **Resolución 898 de 2014 del IGAC**

**Por el cual se reglamentan los términos para adelantar la negociación directa y la imposición de servidumbres por vía administrativa, de que trata el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013.**

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la propiedad es una función social que implica obligaciones y que, si de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad pública o interés social resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Que la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, “por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de Infraestructura de Transporte y se conceden facultades extraordinarias”, en sus artículos 19 y s.s., fijó normas referentes a la gestión y adquisición predial, que facilitan la ejecución de los respectivos proyectos.

Que en el artículo 38 de la citada ley se facultó a la Nación, a través de los jefes de las entidades de dicho orden, y a las entidades territoriales, a través de los gobernadores y alcaldes, según la infraestructura a su cargo, para que durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución, impongan servidumbres mediante acto administrativo.

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

➤ **Resolución 1044 de 2014 del IGAC**

Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Es preciso indicar que las servidumbres de energía eléctrica son constituidas con la finalidad de prestar el servicio público de energía, el cual está regido por la Ley 142 de 1994.

➤ **RESOLUCIÓN 181294 DEL 8 DE AGOSTO DE 2008**

Con relación a la normatividad técnica, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE modificado mediante la Resolución 181294 del 8 de agosto de 2008, emitido por el Ministerio de Minas y Energía, es el manual que fija las condiciones técnicas que garanticen la seguridad en los procesos de Generación, Transmisión, Transformación, Distribución y Utilización de la energía eléctrica en Colombia.

El Artículo 13 de la Resolución 181294 del 8 de agosto de 2008, hace énfasis en las distancias de seguridad que deben ser guardadas respecto a las partes energizadas, con el objeto de evitar contactos accidentales; distancias que corresponden al ancho de faja de servidumbre que debe constituirse legalmente.

En otro apartado de la mencionada resolución, precisamente el Artículo 24 de la misma, hace referencia a las zonas de servidumbre, para lo cual se tienen las siguientes consideraciones, como se mencionada a continuación:

“ a. Toda línea de transmisión con tensión nominal igual o mayor a 57.5 Kv, debe tener una zona de servidumbre, también conocida como zona de seguridad o derecho de vía.

16

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

b. Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo alcancen a las líneas y se constituyan en un peligro para ellas.

c. No se deben construir edificaciones o estructuras en la zona de servidumbre, debido al riesgo que genera para personas, animales y la misma estructura.

d. En los planes de ordenamiento territorial se deben tener en cuenta las limitaciones por infraestructura eléctrica, en el uso del suelo. Las entidades encargadas de su vigilancia o las personas que se puedan ver afectadas, deben anunciar las violaciones a estas prescripciones.

e. La empresa operadora de red debe negar la conexión a la red de distribución local a una instalación que invada la zona de servidumbre, por el riesgo que a la salud a la vida de las personas ocasionaría dicha construcción...”.

f. En la zona de servidumbre a un metro de altura del piso los campos electromagnéticos no deben superar los valores establecidos en el artículo 14 del presente Anexo General para exposición ocupacional y fuera de las áreas de servidumbre los valores de exposición del público en general.

g) Para efectos del presente Reglamento y de acuerdo con las tensiones normalizadas en el país, en la Tabla 42 se fijan los valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre, cuyo centro es el eje de la línea.

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSIÓN (kV)	ANCHO MÍNIMO (m)
Torres/postes	500 (2 Ctos.)	65
	500 (1 Cto.)	60
Torres/postes	400 (2 Ctos.)	55
	400 (1 Cto.)	50
Torres	220/230 (2 Ctos.)	32
	220/230 (1 Cto.)	30
Postes	220/230 (2 Ctos.)	30
	220/230 (1 Cto.)	28
Torres	110/115 (2 Ctos.)	20
	110/115 (1 Cto.)	20
Postes	110/115 (2 Ctos.)	15
	110/115 (1 Cto.)	15
Torres/postes	57,5/66 (1 o 2 Ctos.)	15

Para líneas de transmisión con tensión nominal menor o igual a 230 kV, que crucen zonas urbanas o áreas industriales y para las cuales no es posible dejar la zona de servidumbre, se acepta construir la línea, siempre que se efectúe

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

17

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

un estudio de aislamiento del caso en particular, que demuestre que no hay daños a las personas o bienes que se encuentran en la edificación, por efectos de campo electromagnéticos o radio interferencia y se cumplan distancias de seguridad horizontales de por lo menos 4 m para 115 kV y 6 m para 230 kV, teniendo en cuenta los máximos movimientos de acercamiento a la edificación que pueda tener el conductor. En ningún caso la línea podrá ser construida sobre edificaciones o campos deportivos.

**PARÁMETROS INDEMNIZATORIOS SEGÚN LA JURISPRUDENCIA DEL  
CONSEJO DE ESTADO DURANTE POR LOS DAÑOS DERIVADOS DE LAS  
SERVIDUMBRES EN REDES DE CONDUCCIÓN ELÉCTRICA**

Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo  
Artículo 140. Reparación directa

En los términos del artículo 90 de la Constitución Política, la persona interesada podrá demandar directamente la reparación del daño antijurídico producido por la acción u omisión de los agentes del Estado.

De conformidad con el inciso anterior, el Estado responderá, entre otras, cuando la causa del daño sea un hecho, una omisión, una operación administrativa o la ocupación temporal o permanente de inmueble por causa de trabajos públicos o por cualquiera otra causa imputable a una entidad pública o a un particular que haya obrado siguiendo una expresa instrucción de la misma. Las entidades públicas deberán promover la misma pretensión cuando resulten perjudicadas por la actuación de un particular o de otra entidad pública. En todos los casos en los que en la causación del daño estén involucrados particulares y entidades públicas, en la sentencia se determinará la proporción por la cual debe responder cada una de ellas, teniendo en cuenta la influencia causal del hecho o la omisión en la ocurrencia del daño. Colombia Art. 140 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

**1.9 DESTINACIÓN ACTUAL:** Las franjas de la servidumbre forman parte de la explotación agroindustrial de la caña de azúcar de los predios.

**1.10. FECHA DE LA VISITA:** Se realizó visita al predio el día 21 de agosto de 2019 y el día 22 de noviembre de 2019.

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S. PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00 SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

2. INFORMACIÓN CATASTRAL Y COMPLEMENTARIA

I. FINCA RURAL "SANTA MARTA"

NÚMERO CATASTRAL: 76001520004004000
No. Predial: Z000300330000
NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 760010000520000020019000000000
ID PREDIO: 0000001328
Dirección: Ccorregimiento el Hormiguero, vereda Morgan, Nombre: Santa Marta.
Matricula Inmobiliaria: 370-63130
PROYECTO UPME 05-2009- TESALIA- ALFÉREZ A 230KV
PLANO DE SERVIDUMBRE No. EEB-GSER-12-9-30-0534
CÓDIGO EEB: 9-30-0534
COMUNA: 52
ACTIVIDAD: AGRÍCOLA- CULTIVO CAÑA DE AZÚCAR
PROPIETARIO: SIAGRO S.A.S. (No estudio de títulos)

Table with 7 columns: UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL, DESTINACIÓN ACTUAL, ZHF, ZHF, ÁREA DE TERRENO M2, ÁREA SERVIDUMBRE M2, AVALÚO CATASTRAL VIGENTE 2021/(\$). Row 1: No. 5 CUENTA DEL RIO CAUCA, AGRÍCOLA-CULTIVO DE CAÑA DE AZÚCAR, 105202438, 105232438, 49, 57, Área Certificado de tradición: 20 Hectáreas 4800m2(32 plazas). Al interior se encuentran las Torres T-397 Y T-398 con un área de 144m2 cada una., (Longitud promedio 563mts x 32mtrs de ancho), 1.538.034.000

CARLOS CALERO DAZA
Perito Avaluador Intangibles Especiales.
calerodaz@yahoo.es

JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS
Perito Avaluador Intangibles Especiales.
abogadoingeniero.jose@gmail.com

19

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**I. PREDIO DENOMINADO: LOTE PUNTO LLAMADO MORG  
(VILLA RICA 4)**

**NÚMERO CATASTRAL:** 76001520004004300

**No. Predial:** Z000300380000

**Número predial Nacional:**760010000520000020005000000000

**ID PREDIO:** 0000004501

**Dirección:** Corregimiento el Hormiguero, Vereda Morgan Villa Rica 4.

**Matricula Inmobiliaria:** 370-118683

**PROYECTO:** UPME 05-2009-TESALIA-ALFÉREZ a 230KV

**Plano de servidumbre No.** EEB-GSER-13-9-30-0533

**Código EEB. No.** 9-30-0533

**COMUNA:** 52

**PROPIETARIO:** SIAGRO S.A.S. (No estudio de títulos)

**NORMA POT: ACUERDO No. 0373 de 2014 – UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
RURAL - UPR #5 – CUENCA DEL RIO CAUCA.**

LOTE PUNTO LLAMADO MORG

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL	DESTINACIÓN ACTUAL	ZHF	ZHG	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA SERVIDUMBRE M2	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE 2021/(\$)
No. 5 CUENTA DEL RIO CAUCA	AGRÍCOLA-CULTIVO DE CAÑA DE azúcar	105202438 105232438	49 57	Área Certificado de tradición: 36PLAZAS (230.400Mts2)	10.383  (Longitud promedio 324mts x 32mtrs de ancho)	2.549.022.000

**NOTA:** La información catastral correspondiente a los predios de mayor extensión identificados con los números prediales Z000300350000, Z000300330000 y Z000300380000, de acuerdo con la división política administrativa del Municipio de

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S. PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00 SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, adelantada por la Subdirección de Catastro Cali, donde se ubican la imposición de la servidumbre.

**II. NOMBRE PREDIO: CORREGIMIENTO MORGA FINCA DE CAMPO**

**NÚMERO PREDIAL:** Z000300350000  
**NUMERO PREDIAL NACIONAL:** 760010000520000020020000000000  
**ID PREDIO:**0000813440

**Dirección:** Cgto el Hormiguero Vereda Morgan La Finca.  
**Matricula Inmobiliaria:** 370-55294  
**CÓDIGO EEB No.:** 9-30-0534-01  
**COMUNA:** 52 **ACTIVIDAD:** 07  
**NORMA POT:** Acuerdo 0373 de 2014- Predio pertenece UPR #05- UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL.  
**PROPIETARIO O POSEEDOR:** En el recibo de Predial Aparece **JUAN BAUTISTA MINA. (No estudio de títulos).**

PREDIO POSEEDOR JUAN BAUTISTA MINA

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL	DESTINACIÓN ACTUAL	ZHF	ZHG	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA SERVIDUMBRE M2	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE/(\$)
No. 5 CUENTA DEL RIO CAUCA	AGRÍCOLA-CULTIVO DE CAÑA DE azúcar	105202438 105232438	49 57	Área Cartográfica: 24.713,36 Área Catastro: 23.710	3.800  (Longitud 129 Y 101x32mtrs de ancho)	174.982.000

**CARLOS CALERO DAZA**  
 Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
calerodaz@yahoo.es

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
 Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
abogadoingeniero.jose@gmail.com

21

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS (SOPORTE AVALÚO)**

Se analizaron los documentos que reposan en el expediente 2017-00191-00, en Proceso de Imposición de Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica con Ocupación Permanente a favor de la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá:

- a) Certificados de Tradición de la Matriculas Inmobiliarias 370-63130 y 370-118683, impresos el 13 de marzo de 2019 y el 29 de enero de 2020.
- b) Plano de localización predial EEB-GSER-13 – 9-30-0534; Escala 1:25.000, de abril de 2018.
- c) Plano de Servidumbre EEB-GSER-12 – 9-30-0534; Escala 1:6.000, de abril de 2018.
- d) Plano de localización predial EEB-GSER-13 – 9-30-0534-01; Escala 1:10.000, de mayo de 2018.
- e) Plano de Servidumbre EEB-GSER-12 – 9-30-0534-01; Escala 1:2.500, de mayo de 2018.
- f) Plano de localización predial EEB-GSER-13 – 9-30-0533; Escala 1:25.000, de junio de 2017.
- g) Plano de Servidumbre EEB-GSER-12 – 9-30-0534; Escala 1:2.500, de junio de 2017.
- h) Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali-Valle, Acuerdo No. 373 de diciembre 17 de 2014.
- i) Fotocopia parcial del expediente Proceso Radicación N°: 760013103003-2017-00191-00, suministrado por la empresa SIAGRO S.A.S.
- j) Expediente digital del Proceso Radicación N°: 760013103003-2017-00191-00 enviado por el Juzgad Tercero Civil del Circuito de Cali.

**4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

**FINCA RURAL “SANTA MARTA”**

**PROPIETARIO: SIAGRO S.A.S.**

**TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 253 del 12 de febrero de 2013 de la Notaria Veintiuna (21) del circulo de Cali. Registrada el 07-03-2013, Radicación: 2013-18188

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

22

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S. PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00 SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**MATRICULA INMOBILIARIA:** Certificado de Tradición No. 370-63130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**OBSERVACIONES JURÍDICAS:** El bien presenta la siguiente anotación con limitaciones de dominio y/o gravámenes:

**ANOTACIÓN: Nro. 21** Fecha: 07-02-2018 Radicación: 2018-2183 Doc.: OFICIO 0170 del 02/02/2018 00:00:00 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO de PALMIRA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACIÓN: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL RAD: 76520310300320170015000 (MEDIDA CAUTELAR) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, -Titular de dominio incompleto)  
DE: EMPRESA DE ENERGÍA DE BOGOTÁ S.A. E.S.P. NIT: 8999990823  
A: ALFREDO CRUZ VELASCO C.C:16663046.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

**4.1. PREDIO DENOMINADO: LOTE PUNTO LLAMADO MORGA (VILLA RICA 4)**

**PROPIETARIO: SIAGRO S.A.S.**

**TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 253 del 12 de febrero de 2013 de la Notaria Veintiuna (21) del circulo de Cali. Registrada el 07-03 2013 el 07-03-2013 con Radicación No. 2013-18188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** Certificado de Tradición No. 370-118683 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

**4.2. NOMBRE PREDIO: CORREGIMIENTO MORGA FINCA DE CAMPO**

**PROPIETARIO o POSEEDOR: JUAN BAUTISTA MINA,** acorde con ficha predial y recibo predial.

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

23

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**MATRICULA INMOBILIARIA:** No existen en el expediente el Certificado de Tradición del citado predio.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

## **5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**5.1. UBICACIÓN DEL SECTOR:** El sector donde se ubican los predios en avalúo se localizan en la zona rural, Corregimiento El Hormiguero, del Municipio de Santiago de Cali: El Corregimiento de El Hormiguero se encuentra ubicado al sur oriente del Municipio de Santiago de Cali, en el valle Geográfico del río Cauca, y comprende uno de los territorios de la cuenca del río Cali. Su topografía es completamente plana, tiene una altura promedio sobre el nivel del mar de 1000 Metros, su clima es cálido con temperatura promedio de 23° C, y se halla delimitado así:

**NORTE:** Corregimiento de Navarro, municipio de Santiago de Cali.

**ORIENTE:** Con el rio Cauca al medio con el municipio de Puerto Tejada.

**SUR:** Zona rural del municipio de Puerto Tejada, Rio Cauca al medio al medio.

**OCCIDENTE:** Con la zona Urbana de Santiago de Cali, comuna 17, parte con la zona de expansión urbana y con la UPR # 4.

**LINDEROS ESPECIALES CONTENIDOS EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-63130 y 370- 118683 y lo descrito en la escritura pública No. 253 del 12-02 2013 de la Notaría Veintiuno del Circulo de Cali.**

**CORREGIMIENTO:** El Hormiguero

**VEREDA:** Morgan

**5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector del corregimiento de El Hormiguero, Vereda Morgan, donde se ubica el área en estudio, está conformado por predios dedicados en su mayoría a la agricultura intensiva de cultivos de la caña de azúcar, y predios dedicados fincas de vivienda campesina y recreativa.

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

24

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

- 5.3. DESARROLLO:** Los principales usos de la zona, van relacionados con el tamaño de los predios. En las parcelas predomina el uso de pequeña propiedad rural campesina, tipo granja y vivienda campesina menores a una hectárea, en los predios grandes agricultura de la caña de azúcar.
- 5.4. NIVEL SOCIO-ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se clasifica en pequeños propietarios en uso de vivienda campesina, y en los medianos y grandes con uso de agricultura industrial de la caña de azúcar, lo cual determina que el nivel predominante de los habitantes del sector es de medio-alto a alto.
- 5.5. COMERCIALIZACIÓN:** Los productos de la explotación agropecuaria se comercializan en los mercados de Cali, sur y centro del Valle del Cauca y norte del Departamento del Cauca, y en los ingenios azucareros ubicados en la zona.
- 5.6. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** La vía de acceso es el Corredor Interregional Cali-Puerto Tejada, vía carretables en regular condición de conservación y mantenimiento, vía, que presenta una calzada con dos carriles y amplias bermas, construida en concreto asfáltico. Se llega desde Cali, por la vía a Cascajal-El Hormiguero, calzada oriental, hasta encontrar el asentamiento de Cascajal, encontramos a mano izquierda una vía de penetración, angosta, ancho aproximado de 5 metros, en recebo, con buen mantenimiento en distancia de 2 kilómetros, donde se gira a mano izquierda, y se continua una travesía, en sentido norte, en distancia de 3000 metros aproximadamente, hasta encontrar el lindero sur-occidental de la Hacienda Santa Marta. Vía Navarro- el Estero, desde el corredor de CALI- JAMUNDÍ.
- 5.7. SERVICIOS COMUNALES:** El sector cuenta con acceso a todo tipo de servicios comunales, comercio y servicios múltiples prestados ofrecidos por la cabecera urbana del municipio de Cali, y de educación y salud locales en los corregimientos de Navarro y El Hormiguero.
- 5.8. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector dispone del servicio de energía eléctrica prestado por Celsia, servicio de acueducto veredal; las aguas

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

25

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

servidas se realizan mediante pozos sépticos, y la disposición de residuos sólidos se da por quema o por entierro.

El sistema de transporte intermunicipal, con alta frecuencias de rutas que conectan el municipio de Cali con el norte del departamento del Cauca. Del sector de Cascajal hacia el predio los recorridos se deben realizar en carros particulares o camperos fleteados.

**5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** Este sector del municipio de Cali y en general la zona plana del municipio no presenta problemas sustanciales de alteración del orden público.

**5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Dada su ubicación inmediata a los centros de procesamiento: Ingenio La Cabaña, Ingenio Mayagüez, Ingenio Cauca, Ingenio Central Castilla, que determina alta rentabilidad por bajos costos de transporte de la materia prima, uso agrícola intensivo y agroindustria, de alta rentabilidad y ubicación inmediata a la zona urbana, la valorización de los inmuebles del sector es media-alta. También encontramos que la caña de azúcar se utiliza para extraer biocombustibles y otros usos como alcohol y otros licores, lo que implica que son tierras muy comerciales y de continua valorización, acorde con los precios de productos en el mercado.

## **6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Considerando que el avalúo debe realizarse con base en el Uso del Suelo que ostentaba el predio al momento de la afectación de imposición de servidumbre legal de conducción eléctrica, la norma que debe analizarse son las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, del municipio de Cali, aprobado mediante Acuerdo 373 de diciembre 17 de 2014.

El predio afectado, por su ubicación se encuentra en el sector rural, zona plana, del corregimiento de El Hormiguero, la vereda Morgan, con tierras de buena aptitud agronómica, forman parte del polígono de Zona Rural de Producción Sostenible, que se rige por artículos 399, 400, 403, 414 y 425 del POT.

**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL: UPR #5- CUENCA DEL RIO CAUCA**

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

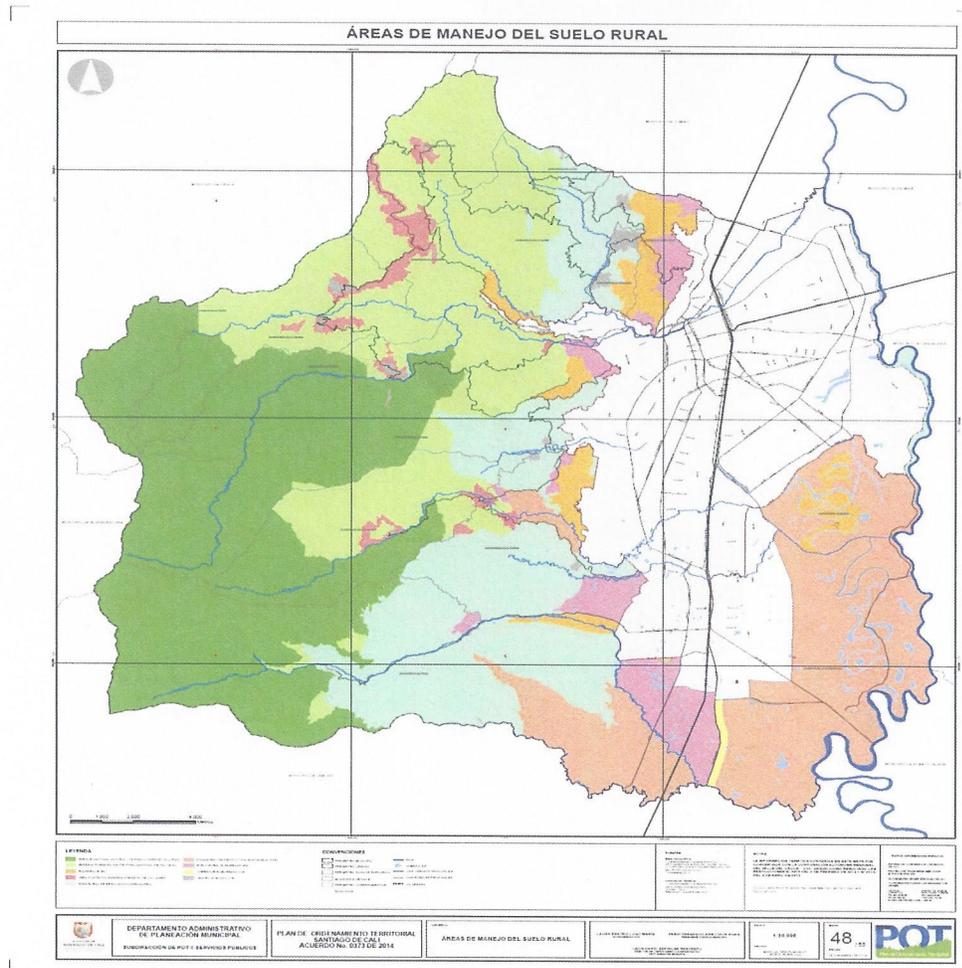
**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

26

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**ÁREA DE MANEJO DEL SUELO:** Zona Rural de Producción Sostenible  
(ZPS)- Acuerdo 0373 de 2014 (POT CALI)

**ÁREAS DE PROTECCIÓN:** Ribera del Rio cauca, Canal el Estero.



**PLANO.** Tomado del link:

[http://idesc.cali.gov.co/download/pot\\_2014/mapa\\_48\\_areas\\_de\\_manejo\\_del\\_suelo\\_rural.pdf](http://idesc.cali.gov.co/download/pot_2014/mapa_48_areas_de_manejo_del_suelo_rural.pdf)

**MAPA.** Tomado del link:

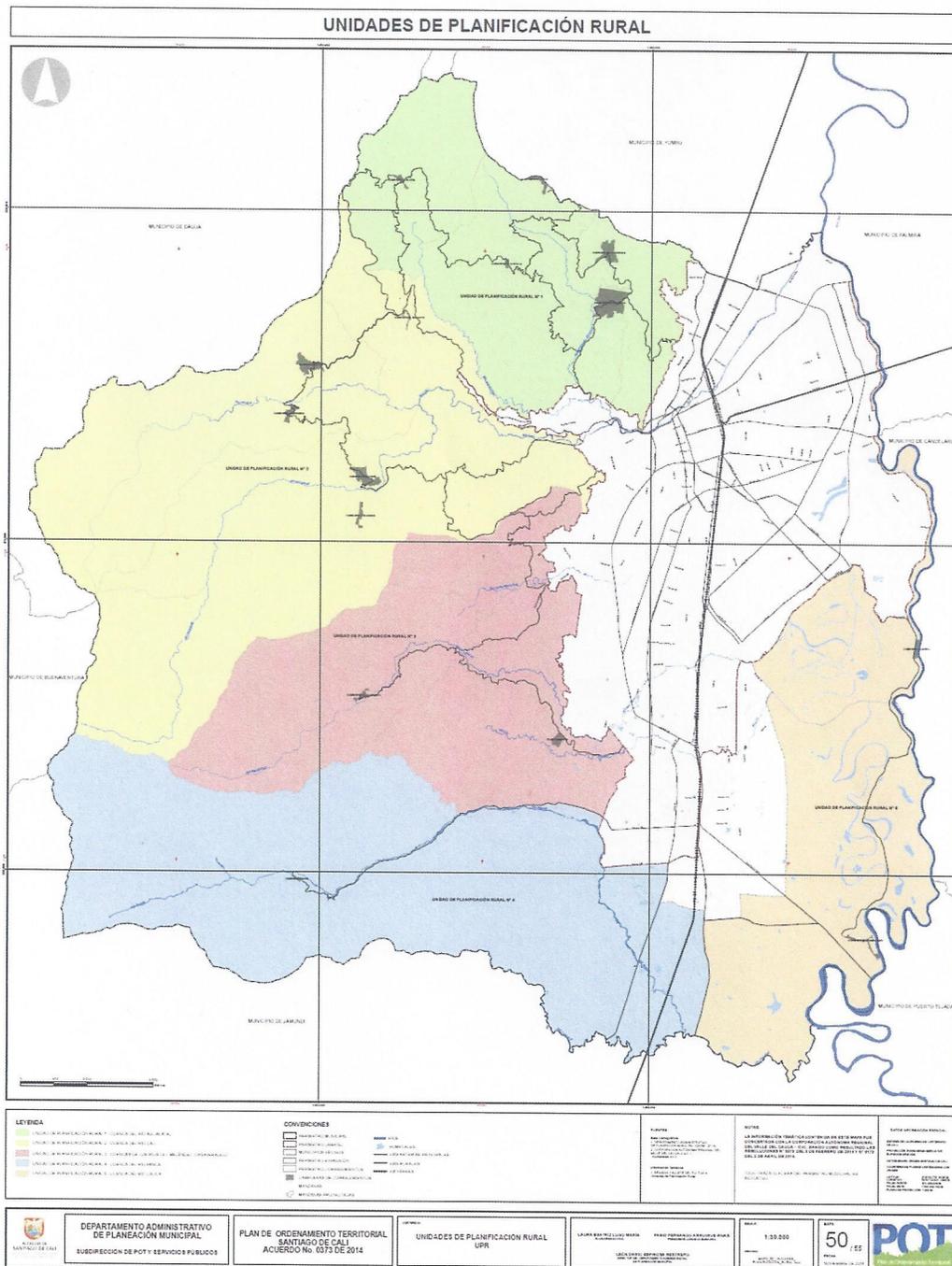
file:///C:/Users/JOSE%20JIMENEZ/Desktop/INFORME%20FINAL%20EXPERTICIA/mapa\_50\_unidades\_de\_planificacion\_rural.pdf

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

27

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**



**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S. PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00 SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE - FINCA RURAL "SANTA MARTA"

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN: La Franja de terreno afectada como servidumbre, hace parte del predio inscrito en folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-63130. Nombre del predio "FINCA RURAL SANTA MARTA". De conformidad con la división político-administrativa del municipio de Cali, se localiza en la vereda Morgan, Corregimiento de El Hormiguero. La servidumbre cruza el predio por la parte noroeste, en sentido occidente-oriente, localizada entre las torres T-398 y T-397 del proyecto UPME 05-2009-Tesalia y líneas asociadas. Por su localización geográfica en el entorno inmediato del perímetro urbano de la cabecera municipal, a unos 998 metros de altura sobre el nivel del mar y a una distancia aproximada de 20 kilómetros del centro administrativo de la Capital del Departamento.

7.1.2. ÁREA:

FUENTE	ÁREA SERVIDUMBRE/M2	ANCHO SERVIDUMBRE/MI
PLANO DE SERVIDUMBRE EEB-GSER-12 -9-30-0534	18.016	32

7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: En 574metros (342 mts. +232 mts.) aproximadamente, con el predio de mayor extensión, Finca Rural "Santa Marta".

ORIENTE: En longitud de 32.00 metros, aproximadamente, con Predio denominado: Lote Punto Llamado Morga.

SUR: en longitud de 557 metros (308 mts. +249 mts.) aproximadamente, con el predio de mayor; Finca Rural "Santa Marta".

CARLOS CALERO DAZA  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
calerodaz@yahoo.es

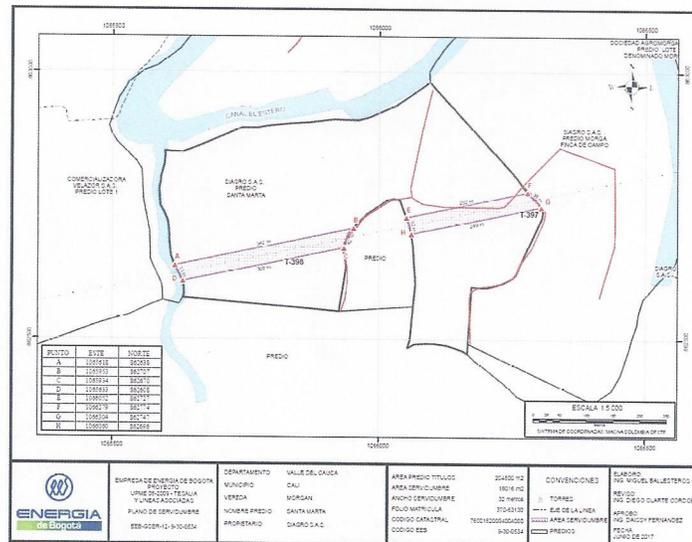
JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
abogadoingeniero.jose@gmail.com

29

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE  
INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL  
DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S.  
PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00  
SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**OCCIDENTE:** En distancia de 33.00 metros, aproximadamente, con el predio denominado: Comercializadora Velazor S.A.S. –Predio Lote 1

**FUENTE:** Plano EEB-GSER-12-9-30-0534.



**PLANO PARCIAL EEB-GSER-12-9-30-0534**

**7.2. LOTE PUNTO LLAMADO MORGA (VILLA RICA 4)**

**7.2.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

**7.2.2. UBICACIÓN:** La Franja de terreno afectada como servidumbre, hace parte del predio inscrito en folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-118683. Nombre del predio "**LOTE PUNTO LLAMADO MORGA (VILLA RICA 4)**". De conformidad con la división político-administrativa del municipio de Cali, se localiza en la vereda Morgan, Corregimiento de El Hormiguero. La servidumbre cruza los predios por la parte noroeste, en sentido occidente-oriente, del proyecto **UPME 05-2009-Tesalia y líneas asociadas**. Por su localización geográfica en el entorno inmediato del perímetro urbano de la cabecera municipal, a unos 998 metros de altura sobre el nivel del mar y a una distancia aproximada de 20 kilómetros del centro administrativo de la Capital del Departamento.

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

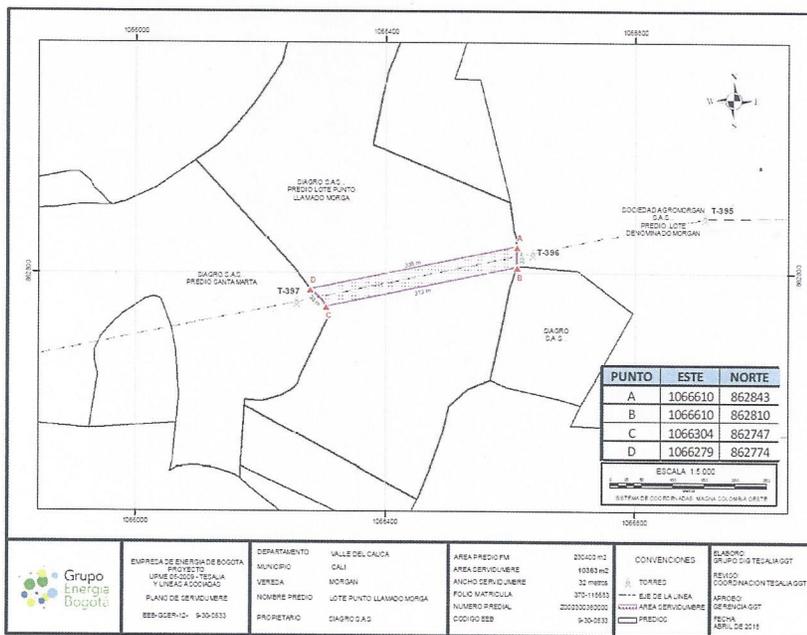
30

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S. PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00 SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**7.2.3. ÁREA:**

FUENTE	ÁREA SERVIDUMBRE/M2	ANCHO SERVIDUMBRE/MI
PLANO DE SERVIDUMBRE EEB-GSER-12 -9-30-0533	10.383	32

**7.2.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:**



**PLANO PARCIAL EEB-GSER-12-9-30-0533**

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S. PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00 SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**NORTE:** En 338 metros aproximadamente, con el predio de mayor extensión, Predio denominado: Lote Punto Llamado Morgan (Villa Rica IV).

**ORIENTE:** En longitud de 33.00 metros, aproximadamente, con Predio denominado: Lote Denominado Morgan.

**SUR:** en longitud de 313 metros aproximadamente, con el predio de mayor extensión: Predio denominado: Lote Punto Llamado Morgan (Villa Rica IV).

**OCCIDENTE:** En distancia de 38.00 metros, aproximadamente, con el predio denominado: Finca Rural Santa Marta. **FUENTE: Plano EEB-GSER-12-9-30-0533.**

**7.3. NOMBRE PREDIO: CORREGIMIENTO MORGA FINCA DE CAMPO**

**7.3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

**7.3.2. UBICACIÓN:** La Franja de terreno afectada como servidumbre, predio con número predial. **NÚMERO PREDIAL:** Z000300350000, **ID PREDIO:** 0000813440 Nombre del predio "**NOMBRE PREDIO: CORREGIMIENTO MORGA FINCA DE CAMPO**". De conformidad con la división político-administrativa del municipio de Cali, se localiza en la vereda Morgan, Corregimiento de El Hormiguero. La servidumbre cruza los predios por la parte noroeste, en sentido occidente-oriente, del proyecto **UPME 05-2009-Tesalia y líneas asociadas**. Por su localización geográfica en el entorno inmediato del perímetro urbano de la cabecera municipal, a unos 998 metros de altura sobre el nivel del mar y a una distancia aproximada de 20 kilómetros del centro administrativo de la Capital del Departamento.

**7.3.3. ÁREA:**

<b>FUENTE</b>	<b>ÁREA SERVIDUMBRE/M2</b>	<b>ANCHO SERVIDUMBRE/MI</b>
PLANO DE SERVIDUMBRE EEB-GSER-12-9-30-0534-01	3.800	32

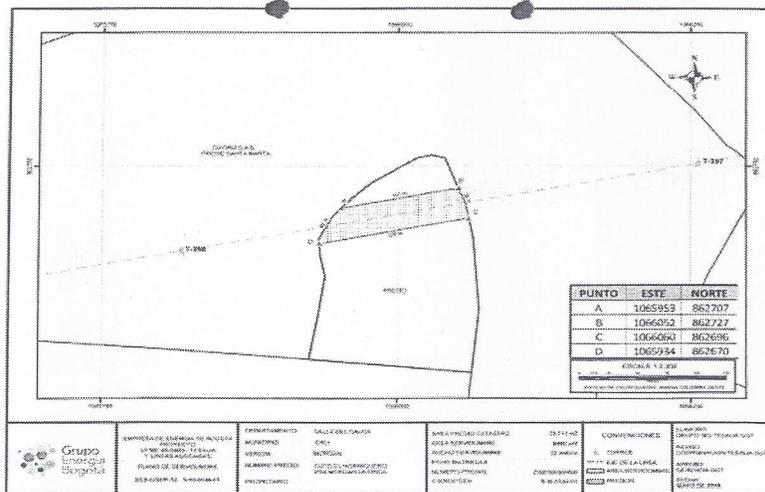
**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)

32

**PERITAZGO JUDICIAL DE AVALÚO COMERCIAL Y ESTIMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONTRA SIAGRO S.A.S. PROCESO RADICACIÓN No. 76001-131-03-003-2017-00191-00 SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**7.3.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:**



**PLANO PARCIAL EEB-GSER-12-9-30-0534-01**

**NORTE:** En 101 metros aproximadamente, con el predio de mayor extensión, Predio denominado: Finca Rural "Santa Marta".

**ORIENTE:** En longitud de 32.00 metros, aproximadamente, con Predio denominado: Finca Rural "Santa Marta".

**SUR:** en longitud de 129 metros aproximadamente, con el predio de mayor extensión: Predio denominado: Finca de Campo.

**OCCIDENTE:** En distancia de 42.00 metros, aproximadamente, con el predio denominado: Finca Rural Santa Marta.

**FUENTE:** Plano EEB-GSER-12-9-30-0534-01.

**7.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** Terreno de relieve plano, con pendientes del 0-3%.

**CARLOS CALERO DAZA**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[calerodaz@yahoo.es](mailto:calerodaz@yahoo.es)

**JOSÉ RENÉ JIMÉNEZ ROJAS**  
Perito Avaluador Intangibles Especiales.  
[abogadoingeniero.jose@gmail.com](mailto:abogadoingeniero.jose@gmail.com)