

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO



JUZGADO TREINTA CIVIL
MUNICIPALCARRERA 10 N° 12- 15
Correo electrónico:
[j30cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.c](mailto:j30cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)
oCALI – VALLE

LISTA DE TRASLADO No. **005**

FECHA DE FIJACIÓN: **05 DE SEPTIEMBRE DEL 2023**

SIENDO LAS 8:00 A.M. FIJO EN LISTA DE TRASLADO DEL DICTAMEN PERICIAL, EL CUAL QUEDARÁ A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) DÍAS PARA QUE LO DESCORRAN.

CORREN TÉRMINOS A PARTIR DEL:

06 DE SEPTIEMBRE DE 2023

YULY ANDREA PINEDA GOMEZ
SECRETARIA



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca

JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, primero (1) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Auto # 2637

Radicación: 76001-40-03-030-2019-00845-00
Tipo de Proceso: VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA.
Demandante: EMCALI E.I.C.E. E.S.P. Nit. N° 890.399.003-4.
Demandado: ROBERTO GUILLERMO ROSERO. C.C. N° 14.444.086.
Tramite a resolver: AUTO DE TRÁMITE.

Revisado el plenario, se evidencia que en Archivo 29, obra dictamen pericial de JAIME RODRIGO JIMENEZ, obrando en su calidad de perito evaluador designado en audiencia pública de inspección judicial llevada a cabo el día 10 de noviembre de 2022 (Archivo 27).

Del mencionado dictamen, se dispondrá poner en conocimiento de las partes mediante la forma establecida en el Artículo 110 del Código General del Proceso por el término de diez (10) días conforme al artículo 231 ibidem, con el fin de garantizar su derecho de contradicción.

En cuanto a los honorarios por la experticia rendida, acorde a lo establecido en los artículos 25 y siguientes del Acuerdo PSAA15-10448 DE 2015, se dispondrá señalar como honorarios provisionales en favor del auxiliar de la justicia, la suma de CIENTO MIL PESOS M/CTE (\$100.000), los cuales deberán ser sufragados por la parte demandante, y acreditar ante el Despacho su pago dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación por estados de este Auto.

De otro lado, en Archivos 31 y 32 reposa memorial suscrito por el apoderado de la parte demandante en el cual solicita fijar fecha para audiencia de instrucción y juzgamiento, documentos que serán incorporados al plenario y serán tenidos en cuenta una vez se haya surtido el traslado del dictamen pericial. Por lo expuesto, el Juzgado:

RESUELVE:

PRIMERO: INCORPORAR al plenario, el dictamen pericial presentado por el perito evaluador **JAIME RODRIGO JIMENEZ**. (Archivo 29).

SEGUNDO: PONER EN CONOCIMIENTO de las partes, el dictamen pericial presentado por el perito evaluador, (**Archivo 29**) mediante la forma establecida en el Artículo 110 del Código General del Proceso por el término de diez (10) días conforme al artículo 231 ibidem, con el fin de que las partes ejerzan su derecho de contradicción si a bien lo tienen. **POR SECRETARÍA**, procédase de conformidad poniendo en conocimiento las piezas procesales mencionadas.

TERCERO: Señalar como honorarios provisionales en favor del auxiliar de la justicia, la suma de **CIENTO MIL PESOS M/CTE (\$100.000)**, los cuales deberán ser sufragados por la parte actora, y acreditar ante el Despacho su pago dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación por estados de este Auto.



CUARTO: AGREGAR A LOS AUTOS el memorial de solicitud de sentencia presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, y sobre el mismo se decidirá una vez se haya surtido el traslado del dictamen pericial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**PAULO ANDRÉS ZARAMA BENAVIDES
JUEZ**

Firmado Por:
Paulo Andres Zarama Benavides
Juez
Juzgado Municipal
Civil 30
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b1168f0478edce3fddde7c38f7a74371b9984a9af5990fc9fbf7a84525e735eb**

Documento generado en 01/09/2023 04:27:03 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



AVALÚO INDIVIDUAL DEL LOTE
NÚMERO 3838 - JARDIN C8
DE PROPIEDAD DEL SEÑOR
ROBERTO GUILLERMO ROSERO

CEDULA DE CIUDADANIA

CC. # 14.444.086

MATRICULA INMOBILIARIA:

370-626402

SITUADO DENTRO DEL PARQUE
CEMENTERIO JARDINES DE LA AURORA

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
VALLE DEL CAUCA

MAYO DE 2023



AVALÚO INDIVIDUAL DEL LOTE NÚMERO 3838 – JARDÍN C8 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR ROBERTO GUILLERMO ROSERO - MATRICULA INMOBILIARIA: 370-626402, SITUADO DENTRO DEL PARQUE CEMENTERIO JARDINES DE LA AURORA, MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA

INFORMACIÓN GENERAL:

1. Propietario : ROBERTO GUILLERMO ROSERO.
2. Documento de identidad : CC. # 14.444.086.
3. Lote No. : 3838 jardín: C-8.
4. Matricula inmobiliaria : 370-626402.
5. tipo de servidumbre : Aérea.
6. Categoría : Baja.
7. Área del lote en M² : 2.5 Metros cuadrados. (M²).
8. Área afectada servidumbre: 2.5 Metros cuadrados (M²).
9. Porcentaje de afectación : 100%.
10. Linderos del lote : Escritura pública No. 597 DEL 31/03/2000 de la Notaria 4^a del Círculo de Cali.
11. Fecha de informe : 05 de Mayo de 2023.

Dando alcance al avalúo general y Teniendo en cuenta la localización del predio Individual que nos compete, ubicado dentro del PARQUE CEMENTERIO JARDINES DE LA AURORA y del predio global avaluado por precio metro cuadrado, y estando contenido dentro de los parámetros utilizados para avaluar el lote general, se tiene que para valorar los metros cuadrados que componen el lote particular, el mismo valor de referencia por ubicación, destinación y uso corresponde a los de su entorno.



La Ley no establece una metodología para el cálculo de la indemnización por servidumbre eléctrica. Existe un criterio base que determina que se debe pagar un valor por el área utilizada, en proporción a la limitación que se genere sobre el uso del terreno como consecuencia de la constitución de la servidumbre. Con fundamento en lo anterior, para determinar el valor a cancelar por concepto de indemnización al lote mencionado se ha implementado la siguiente metodología fundamentada en los valores de: "Justicia, Equidad, Respeto y Responsabilidad".

Para el cálculo de la afectación resulta indispensable conocer: el área de afectación que soporta el lote mencionado, el Valor Comercial del terreno en dicha área y el factor de afectación.

Se utilizo el "Método de comparación o de mercado que 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 del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del Valor Comercial". (Resolución 620 de 2008 IGAC).

Lo que se paga por una servidumbre no es el valor comercial de la franja del terreno sino una compensación que bien puede ser igual al valor comercial que tiene dicha franja, tiene un carácter distinto a la misma puesto de ninguna manera se está enajenando. Si bien a esta franja se le dá una limitación de uso, el propietario no la ha cedido y continúa disfrutándola en la medida que las limitaciones impuestas por la servidumbre se lo permita.

Se adoptó un valor comercial promedio de \$330.000,00 por metro cuadrado de acuerdo con el mercado inmobiliario del entorno y se cuantifica la indemnización por metro cuadrado en el 30% de su valor comercial, teniendo en cuenta el porcentaje de afectación de la servidumbre del lote exequial.



En Conclusión:

El avalúo comercial de este lote es: OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MCTE ($2,5 \text{ M}^2 \times \$330.000 = \825.000)

El porcentaje de indemnización POR SERVIDUMBRE por metro cuadrado es del **30% Categoría Baja**.

El valor del metro cuadrado de servidumbre es NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS MCTE ($\$330.000 \times 30\% = \99.000)

Valor total de La indemnización POR AFECTACION DE SERVIDUMBRE AEREA sobre este lote corresponde a: **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$247.500)**.

Atentamente,

JAIME RODRIGO JIMENEZ

CC. 6.490.417

REGISTRO AVALUADOR

RAA-AVAL6490417

Superindustria y Comercio

Teléfono 3104323660/6674049

Dirección: Avenida 5 A Norte No.25 N-18 oficina 13

Correo electrónico: jaimerodrigojl@hotmail.com

Anexos:

- Breve reseña histórica del evaluador
- Copia del Registro abierto de evaluadores RAA
- Copia de tarjeta profesional expedida por la junta central de contadores
- Copia de credencial lonja de profesionales evaluadores LONPA
- Plano individual del lote



AVALUOS, ASESORÍAS, PROPIEDAD RAIZ

ANEXOS



BREVE RESEÑA HISTÓRICA DEL AVALUADOR

- JAIME RODRIGO JIMÉNEZ, Contador Público de la Universidad Javeriana de Cali, MAT. 10.629 T.
- Experto en catastro, perito en avalúos urbanos y rurales, treinta (30) años de experiencia.
- Doce (12) años como Jefe de Avalúos del Instituto Geográfico 'Agustín Codazzi' en el Valle del Cauca.
- Corredor de Propiedad Raíz y Asesor de Empresas.
- Perito del Instituto Geográfico 'Agustín Codazzi' en la realización de los avalúos Administrativos, en el Valle del Cauca, que son la base de negociación del gobierno.
- Afiliado a la Lonja de Profesionales Avaluadores 'Lonpa' registro cámara de comercio de Bogotá S-030030003392 de Marzo de 1.997. Carnet de Avaluador número 062.
- Inscrito en la Súper industria y Comercio, Registro Abierto de Avaluadores RAA # AVAL-6490417 de Junio de 2018.