

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI - VALLE DEL CAUCA.
E. S. D.

Proceso: Especial de Imposición de Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica

Demandante: EMPRESA DE ENERGÍA DEL PACÍFICO S.A. ESP.

Demandados: GUILLERMO MC BROWN LOSADA, ELENA FERRO ALZATE, HUGO RIVAS LÓPEZ Y RECICLABES CALI LTDA. EN LIQUIDACIÓN

RADICACION: 7600131030022019-00069-00

MARTHA LUCIA FERRO ALZATE mayor y vecina de Cali, identificada con la c.c. 31.847.616, T.P. 68.298 DEL C.S.J. en calidad de apoderada judicial de GUILLERMO ENRIQUE MCBROWN LOSADA y ELENA FERRO ALZATE, por medio del presente escrito me permito presentar recurso de REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION CONTRA EL NUMERAL 6 DEL AUTO DE FECHA 9 DE FEBRERO DE 2021 NOTIFICADO EL DIA 11 DE FEBRERO DE 2021,

Se ordena la devolución de un depósito judicial, pero se encuentra pendiente resolver el incidente de los daños y los perjuicios causados con la demanda de servidumbre impositiva de la siguiente propuesta por mi mandante GUILLERMO ENRIQUE MCBROWN LOSADA.

Toda vez que no existe garantía o caución que garantice los daños y los perjuicios que están por definirse, los cuales estoy presentado en escrito separado.

En consecuencia, sírvase reponer para dejar como garantía el depósito que se encuentra actualmente en su Despacho, por cuenta del proceso de la referencia.

Para que se revoque el numeral 6 del referido auto y se proceda a negar la entrega hasta que se define lo relacionado con los daños y perjuicios causados con esta demanda a mi representado.

Notificaciones:

Mi mandante en el correo electrónico: mcbrownferro@hotmail.com

Las personales en el correo electrónico: gerencia@mcbrownferro.com

Apoderado de la parte demandante: eep.arangolegal@gmail.co,

En cumplimiento del decreto 809 de junio 6 de 2020, remito el recurso a la parte demandante, para lo de su cargo.

ATENTAMENTE



MARTHA LUCÍA FERRO ALZATE
C.C. 31.847.616 DE CALI-VALLE
T.P. 68.298 DEL C.S.J.

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI - VALLE DEL CAUCA.
E. S. D.

Proceso: Especial de Imposición de Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica

Demandante: EMPRESA DE ENERGÍA DEL PACÍFICO S.A. ESP.

Demandados: GUILLERMO MC BROWN LOSADA, ELENA FERRO ALZATE, HUGO RIVAS LÓPEZ Y RECICLABES CALI LTDA. EN LIQUIDACIÓN
RADICACION: 7600131030022019-00069-00

MARTHA LUCIA FERRO ALZATE mayor y vecina de Cali, identificada con la c.c. 31.847.616, T.P. 68.298 DEL C.S.J. en calidad de apoderada judicial de GUILLERMO ENRIQUE MCBROWN LOSADA y ELENA FERRO ALZATE, por medio del presente escrito me permito presentar los daños y los perjuicios causados con la demanda de servidumbre impositiva de la siguiente manera:

ACUDIENDO tramite de los art. 127 y 129 del C.G.P. mediante incidente de regulación integral de perjuicios se establece en concreto los perjuicios materiales y morales causados a los señores GUILLERMO ENRIQUE MCBROWN LOSADA Y ELENA FERRO AALZATE y a su entorno familiar fundamentados en la consecución de PERITO Y ABOGADO ESPECIALIZADO en el trámite de SERVIDUMBRE AEREA Y TERRESTRE para el paso de torres de energía sobre el lote:

Denominado "La Marsella hoy La Arcelia", identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-34249, ubicado en la Vereda Puerto Isaac, Jurisdicción del Municipio de Yumbo, Departamento de Valle del Cauca, cuya propiedad y tenencia ostentan los demandados.

El señor GUILLERMO ENRIQUE MCBROWN LOSADA, se NOTIFICO personalmente de la demanda y ELENA FERROA ALZATE, quedo pendiente de notificación.

Se contestó la demanda, para lo cual se CONSGUIO UN PERITO ESPECIALIZADO en este ramo con el fin de establecer exactamente los daños y perjuicios que con la SERVIDUMBRE AREA ocasionaría al lote de terreno.

De acuerdo al dictamen pericial presentado, se estableció que el lote quedaría reducido a dos lotes, los cuales no se podían utilizar para el proyecto que se viene financiando.

Para tal efecto me permito manifestar que no estamos ante un proceso ordinario, ni verbal es un proceso especial donde se le cobro por el dictamen pericial a mis mandantes la suma de \$10.000.000= , los honorarios de abogados se tasaron en \$50.000.000= para la defensa, contestación, dictamen pericial y sustentación de los daños ocasionados al lote.

Pretensión principal

Solicito que se disponga el pago de una indemnización por daños y perjuicios derivados de responsabilidad civil por **daño material**, causado a mis mandantes por los gastos efectuados con motivo de los hechos y las consecuencias de carácter pecuniario que tengan un nexo causal con los hechos del caso, el monto de \$65.000.000= Mcte en mérito a los siguientes daños:

DAÑOS MATERIALES	DICTAMEN PERICIAL	10.000.000=
	HONORARIOS ABOGADO	DE 50.000.000=
DAÑOS EXTRAPATRIMONIALES	DAÑO MORAL	10:000.000=

Como pretensión accesorio

Solicito se disponga el pago de los intereses legales derivados de la indemnización solicitada, costas y costos del proceso.

III. Fundamentos de hecho

El demandante presento demanda mediante proceso de SERVIDUMBRE AEREA Y TERRESTRE para el paso de energía sobre el predio Denominado "La Marsella hoy La Arcelia", identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-34249, ubicado en la Vereda Puerto Isaacs, Jurisdicción del Municipio de Yumbo, Departamento de Valle del Cauca, cuya propiedad y tenencia ostentan los demandados, solicitando la inscripción de la demanda en el referido inmueble que en auto de febrero 9 de 202, ordena su levantamiento.

Por lo que impidió realizar el trámite de venta, que se tenía planteado inicialmente y que luego del registro no se pudo materializar y se dispuso a desarrollar su construcción, para lo cual y ante la perspectiva de pérdida de terreno dejo sin piso durante el tiempo que ha durado el registro de la demanda propuesta por CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P. ANTES EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO E.S.P., una negativa por todos los entes bancarios a auspiciar el desarrollo del lote en referencia.

III.1. Conducta generadora del daño

2. En estas circunstancias y ante la inminente pérdida que se causaría al lote de terreno por el PASO DE LA SERVIDUMBRE AEREA Y TERRESTRE propuesta por LA EPSA entidad generadora de electricidad, para demostrar las pérdidas ocasionadas con la referida demanda, dispuso la consecución de UN PERITO ESPECIALIZADO Y DE JURISTA DE CONOCIMIENTO sobre la materia de la servidumbre.

Consiste en la aplicación del derecho sin contar con las pruebas que permitan demostrar los hechos determinantes del supuesto legal.

A lo anterior y acorde al ARTICULO 1616. Del código civil que dice: "<RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR EN LA CAUSACION DE PERJUICIOS>. Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento.

Es necesario señalar por tanto que en la doctrina se han establecido cuatro elementos conformantes de la responsabilidad civil y estos son: 1) La antijuridicidad; entendida como la conducta contraria a ley o al ordenamiento jurídico; 2) El factor de atribución; que es el título por el cual se asume responsabilidad, pudiendo ser este subjetivo (por dolo o culpa) u objetivo (por realizar actividades o, ser titular de determinadas situaciones jurídicas previstas en el ordenamiento jurídico), considerándose inclusive dentro de esta subclasificación al abuso del derecho y la equidad (...); 3) El nexo causal o relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño producido; y 4) El daño, que es consecuencia de la lesión al interés protegido y puede ser material, daño emergente o lucro cesante o extrapatrimonial (daño moral y daño a la persona).

III.2. Antijuridicidad

El objeto social de la empresa antes relacionada, es "La prestación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas natural, de conformidad con lo establecido en las leyes 142 y 143 de 1994 y las disposiciones que las modifiquen, adicionen y/o regulen; así como la prestación de los servicios conexos, complementarios y relacionados con las actividades antes mencionadas, incluyendo pero sin limitarse a la generación, transmisión, distribución y/o comercialización de energía eléctrica, distribución y/o comercialización de gas natural y cualquier combustible que le esté permitido a este tipo de sociedades y la captación, procesamiento de agua así como su tratamiento, almacenamiento, conducción, transporte y/o comercialización." quien debe responder por los daños y los perjuicios que ocasiona al lote materia de la SERVIDUMBRE, a pesar de lo establecido en las normas citadas las cuales no fueron socializadas con sus propietarios y hasta la fecha no se ha efectuado dicha socialización, toda vez que no

se cumplen con las reglamentaciones del caso, de acuerdo al objetivo de la servidumbre, que beneficia a dicha empresa porque a pesar de indicar que presta un servicio público es una entidad privada.

Que, en desarrollo de su objeto social, la Empresa de Energía del Pacífico realiza un plan de expansión de transmisión y distribución para el Valle del Cauca para el periodo 2019 - 2028, es decir, las obras que se deben realizar con el fin de satisfacer la demanda existente y los nuevos proyectos de expansión en generación, transmisión, distribución y cobertura.

De acuerdo a este hecho tenemos que el plan de expansión en la transmisión y distribución para el Valle, respecto al servicio de energía es para la explotación de la empresa privada, el beneficio no es mutuo porque la energía objeto de la servidumbre solo beneficia al bolsillo de la entidad que se aprovecha de las normas previstas para ello, el cual no es un objeto social, porque no es gratuito, por lo que no solo debe tenerse en cuenta los derechos de los propietarios, sino de la explotación y beneficio que va obtener, por el uso del suelo que perjudica únicamente a sus propietarios.

Téngase en cuenta que la comunidad se va a beneficiar, pero el terreno que se va a utilizar no es propiedad de la entidad demandante,

¿Porque tiene que ser sobre la propiedad privada?

Cuál es el beneficio que recibiría mi mandante.

Únicamente el pago obligatorio de la utilización de la servidumbre.

Téngase en cuenta que fuera del terreno a utilizar se deben ceder otras áreas, por obligación, ya que así sea una servidumbre área el terreno pasa a ser una ruta por la cual no se puede construir nada que beneficie a sus propietarios, el DAÑO es impresionante, no basta con reconocer el terreno y poner un valor.

Hay que tener en cuenta que la propiedad privada, y no solo se debe cancelar el valor de dicho terreno, hay que utilizar otras áreas aledañas lo cual va mermando la capacidad del terreno y todo esto no fue valorado en forma consiente, únicamente unilateralmente por le empresa.

De acuerdo con lo anterior y al dictamen pericial aportado, podemos decir que los derechos de mi mandante a reconocer por la pérdida de ocupación del área solicitada, la cual se ve incrementada conforme a los reglamentos en otras áreas que se deben ceder. Por lo cual de lo que pretendía SETECIENTOS CINCO METROS CUADRADOS (705 M2) y una longitud de CIEN COMA SETENTA Y DOS METROS (100,72 M), se demostró que no se ha tenido en cuenta el metraje de ocupación a la servidumbre actual, que como se puede observar únicamente le queda un lote partido, es decir de los 9.182 M2, solo podría utilizar el 40 % ya que prácticamente con la servidumbre dejaba inutilizado el predio.

Los cuales posteriormente se convierten en DOS MIL CIEN METROS CUADRADOS, TENGASE EN CUENTA LAS NORMAS QUE SE DEBEN APLICAR PARA ESTA SERVIDUMBRE.

III.3. Factor de Atribución

Con el dictamen pericial se estaba acreditando la existencia de responsabilidad objetiva.

III.4. Daños

Con relación a las compensaciones pecuniarias, la Corte IDH ha sostenido que ésta procede por dos conceptos: el "daño material" y el "daño inmaterial". Según dicho tribunal, el daño material abarca "la pérdida o detrimento de los ingresos de las víctimas, los gastos efectuados con motivo de los hechos y las consecuencias de carácter pecuniario que tengan un nexo causal con los hechos del caso". Por su parte, el daño inmaterial "puede comprender tanto los sufrimientos y las aflicciones causados a la víctima directa y a sus allegados, el menoscabo de valores muy significativos para las personas, así como las alteraciones, de carácter no pecuniario, en las condiciones de existencia de la víctima o su familia".

Para el caso que nos ocupa resulto un detrimento por los gastos en que ya incurrió para su defensa al conocerse el irrisorio pago que pretendía la entidad demandante, que ahora pretende con la demostración retirar la demanda sin más ni más.

A tal punto que mi mandante fue notificarse personalmente ante la información allegada al predio.

Asi mismo ELENA FERRO ALZATE, sufre daños por tener que conseguir profesionales especializados en la materia, tal como lo hizo en conjunto con GUILLERMO ENRIQUE MCBROWN LOSADA, y quien una vez con el dictamen efectuado procedió a la notificación.

Motivo por el cual, se solicita se reconozcan los daños y los perjuicios causados por la presente demanda.

III.5. Nexo causal

Se entiende como el enlace entre un hecho culposos con el daño causado. En los casos de responsabilidad objetiva, el vínculo existe entre el la conducta y el daño. El vínculo **causal** es indispensable ya que la conducta del demandado debe ser la causa directa, necesaria y determinante del daño, en este caso la sola demanda, el conocer lo pretendido, junto con los profesionales que dispuso para su defensa y el daño que causaba por el trámite correspondiente de la servidumbre, establece la causa de los daños que hoy se reclaman y que la parte demandante ahora simplemente pretende desistir de sus pretensiones, cuando todos sabemos que para este trámite la parte demandada contaría con tres días para demostrar lo contrario.

Por lo que previamente mis mandantes realizaron las consultas del caso y determinaron su contratación, luego de haberse recibido en el lote de terreno la visita del juzgado en diligencia de inspección judicial, la cual no fue atendida por mis mandantes, porque no recibieron notificación al respecto, ya que se trataba de una prueba previa a la notificación personal.

Es decir una vez se efectuó la Inspección judicial al lugar de los hechos, se tuvo conocimiento de la demanda por quién vigila el predio, quien observo y luego pregunto de dicha visita, además porque mis mandantes constantemente visitan el lugar por el interese que les asiste lo cual quedo corroborado con la notificación personal que recibió GUILLERMO ENRIQUE MCBROWN LOSADA, quien procedió a darle traslado a mi oficina para su respectiva defensa.

IV. Fundamentos de derecho

Se trata de responsabilidad civil extracontractual subjetiva, el fundamento jurídico será el artículo 1969 del Código Civil que indica "Aquel que por dolo o culpa causa un daño a otro está obligado a indemnizarlo. El descargo por falta de dolo o culpa corresponde a su autor"

V. Monto del petitorio

El monto del petitorio de los daños ocasionado con la demanda asciende a la suma \$70.000.000=

VI. Medios probatorios

Contrato de servicios profesionales

Contrato de perito

VII. Anexos^[1]

Poder

Y los relacionados en el acápite probatorio.

De tal manera que existe razón y fundamento para dichas pretensiones.

Respecto a los perjuicios Morales. -con relación al proceso de la referencia, la demanda es legal, fue temeraria y de mala fe.

De mala fe lo que se presenta en este incidente, que, a más de no establecer los daños causados con la demanda, ocasionarían daños materiales por la inutilidad que causaría al lote.

Dejo así sustentados los daños y los perjuicios.

Notificaciones:

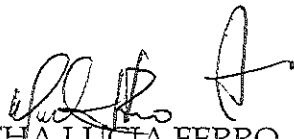
Mis mandantes en el correo electrónico: mcbrownferro@hotmail.com

Las personales en el correo electrónico: gerencia@mcbrownferro.com

Apoderado de la parte demandante: eep.arangolegal@gmail.co,

En cumplimiento del decreto 809 de junio 6 de 2020, remito el presente incidente a la parte demandante, para lo de su cargo.

ATENTAMENTE



MARTHA LUCIA FERRO ALZATE
C.C. 31.847.616 DE CALI-VALLE
T.P. 68.298 DEL C.S.J.

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

Entre los suscritos a saber: **GUILLERMO MCBROWN LOSADA** , mayor de edad, identificado con **C.C: 14.437.456** y **ELENA FERRO AZALTE** mayor de edad, identificada con **C.C: 31.931.078**, quienes para los efectos del presente contrato se denominaran **EL CONTRATANTE**, por una parte y **MARTHA LUCIA FERRO ALZATE** Identificada con **C.C: 31.847.616**, y quien en adelante se llamará **EL CONTRATISTA**; hemos convenido en celebrar un **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO** que se regulará por las cláusulas que a continuación se expresan y en general por las disposiciones del Código Civil aplicables a la materia que trata este contrato:

PRIMERA-OBJETO Y ALCANCE. OBJETO – EL CONTRATANTE, contrata los servicios profesionales ofrecidos por **EL CONTRATISTA** para la realización de los siguientes servicios profesionales a favor del **CONTRATANTE**, dichos servicios son:

A) REPRESENTACION JUDICIAL ANTE EL JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI EN EL PROCESO BAJO RADICACION 2019-211 DONDE LA PARTE DEMANDANTE ES LA EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO S.A. E.S.P. EPSA E.S.P. Y DEMANDADOS EL CONTRATANTE.

SEGUNDA-HONORARIOS Y FORMA DE PAGO: Las partes acuerdan la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000)** por la gestión jurídica. Esta gestión involucra la defensa jurídica dentro del proceso referenciado en la cláusula anterior.

Parágrafo: EL CONTRATANTE, pagara a favor **DEL CONTRATISTA** el cien por ciento (100%) de los honorarios, un día después de la firma del presente contrato.

TERCERA -OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA. Constituyen obligaciones del **CONTRATISTA**: a) Obrar con diligencia en el asunto a él encomendado; b) Realizar un informe general del proceso cuando **EI CONTRATANTE** lo solicite c). Informar al **CONTRATANTE** las actuaciones procesales que requieran de su presencia o de terceras personas.

Parágrafo primero: Se aclara que la labor encomendada en el presente contrato es de **MEDIOS y NO DE RESULTADOS**, en virtud de las disposiciones legales vigentes que regulan la profesión del abogado.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. – EL CONTRATANTE queda obligado a: a) pagar el valor de los honorarios en la cuantía y tiempos estipulados; Suministrar, bajo su responsabilidad, toda la información que requiera **EL CONTRATISTA**, para tal fin aportará números telefónicos, direcciones y documentos tales como estados de cuenta, títulos ejecutivos y títulos valores con los que se cuente y los demás que sean requeridos por parte del apoderado. c) Informar previamente al **CONTRATISTA** de cualquier decisión que desee tomar frente al proceso. d) Pagar los honorarios que surjan de la prestación de servicios no contemplados en la cláusula segunda; e) Obrar en general con lealtad para con **EL CONTRATISTA Y EL PROCESO**.

QUINTA: TERMINACIÓN- el Presente contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, o en forma unilateral por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato o por vencimiento del periodo que se llegase a pactar en cada caso concreto.

Parágrafo: Si es terminado de forma unilateral por parte **DEL CONTRATANTE**, sin justa causa, como sanción e indemnización pactará el valor del veinte por ciento (20%) de del valor de HONORARIOS A favor del abogado contratista.

SEXTA: INDEPENDENCIA DEL CONTRATISTA- El contratista actuará por su propia cuenta, con absoluta autonomía y no estará sometido a subordinación laboral con el contratante y sus derechos se limitarán de acuerdo a la naturaleza del contrato, a exigir el cumplimiento de las obligaciones del Contratante y el pago de los honorarios estipulados por la prestación del servicio.

SEPTIMA- DELEGACIÓN. Queda permitida la delegación de los negocios que en virtud del presente encargo se entreguen **AL CONTRATANTE**.

OCTAVA-CESIÓN DEL CONTRATO. EL Contratista no podrá ceder parcial ni totalmente la ejecución del presente contrato a un tercero, salvo previa autorización expresa y escrita del Contratista.

NOVENA: -CONFIDENCIALIDAD. El contenido de este contrato, los documentos y la

información que le es entregada a **EL CONTRATISTA** por **EL CONTRATANTE** en este momento y que sea entregada en el futuro con ocasión del desarrollo y ejecución del mismo, gozan de confidencialidad por razón del secreto profesional que es propio de la profesión de abogado. Es por ello, que toda la información a la que tenga acceso el ABOGADO, está protegida por las normas que rigen el secreto profesional, y por tanto, solo podrá ser usada para los fines inherentes de su actividad. Cualquier violación de la misma podrá ser sancionada de manera penal, civil, disciplinaria y en general según las normas que rigen la materia.

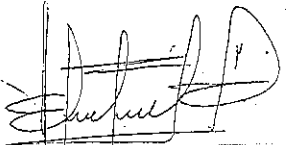
DEDIMA: MERITO EJECUTIVO: Este contrato constituye título de recaudo ejecutivo, ya que se trata de una obligación clara, expresa y exigible al tenor de los **ART 422** del CGP y **100** del **C. P.** del Trabajo.

En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en Cali, a los 24 días del mes de septiembre de 2020.

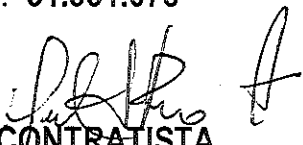
Leído y aprobado por las partes se firma para constancia legal.



CONTRATANTE
GUILLERMO MCBROWN



CONTRATANTE
ELENA FERRO AZALTE
C.C: 31.931.078



EL CONTRATISTA
MARTHA LUCIA FERRO ALZATE
C.C: 31.847.616



McBrowm Ferro Asociados S.A
NIT: 805.015.489-3

CERTIFICA

El pago de honorarios por concepto de avalúo comercial y de servidumbre del predio ubicado en ciudad guabinas al sr. Richard Murillo Realpe identificado con c.c. 16.798.724 por un total de 4.000.000 (CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE.), sujetos a retención en la fuente para un neto a cancelar de 3.600.000 (TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE.) los cuales fueron realizado a través de cheque y transferencia electrónica.

Para constancia de lo anterior se firma el día quince (15) de febrero 2021.


FRANCY CELENE ARANA ALTAMIRANO
CONTADORA PUBLICA
T.P. 273962-T

RICHARD MURILLO REALPE
Economista T.P 25717 C.N.P.E.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-16798724 ANAV
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

Santiago de Cali, Julio 24 de 2020

CUENTA DE COBRO No.004-2020

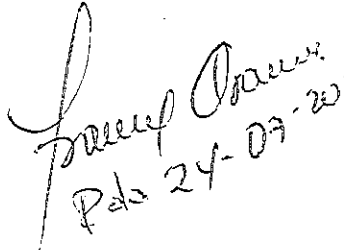
McBROWN FERRO ASOCIADOS S.A.
NIT. No.805.015.489-3

DEBE A:
RICHARD MURILLO REALPE
C.C No. 16.798.724 de Cali (V)

LA SUMA DE:
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.500.000.00)

POR CONCEPTO DE:
AVALÚO COMERCIAL Y DE SERVIDUMBRE DE PREDIO UBICADO EN CIUDAD
GUABINAS-YUMBO (V)


RICHARD MURILLO REALPE
R.A.A. AVAL - 16798724 ANAV
cel. 302 349 9894


Pdo 24-07-2020

CUENTA DE COBRO No.001-2020

McBROWN FERRO ASOCIADOS S.A.
NIT. No.805.015.489-3

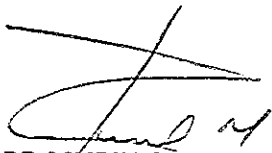
Handwritten signature and date: 10-02-2020

DEBE A:
RICHARD MURILLO REALPE
C.C No. 16.798.724 de Cali (V)

LA SUMA DE:
DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.500.000.00)

POR CONCEPTO DE:
AVALÚO COMERCIAL Y DE SERVIDUMBRE DE PREDIO UBICADO EN CIUDAD
GUABINAS-YUMBO (V)

Atte,



RICHARD MURILLO REALPE
Perito Avaluador
R.A.A. AVAL - 16798724

Handwritten signature and date: 10-02-2020
Per. R.A.A. y
Costa Rica
Buenos Aires

AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS - DEMANDADO
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP - DEMANDANTE

SOLICITANTE
GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN

AVALUO COMERCIAL DE SERVIDUMBRE

DEMANDADO
GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS

DEMANDANTE
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP

PERITO AVALUADOR
RICHARD MURILLO REALPE

SANTIAGO DE CALI
ENERO 30 DE 2020

Perito Avaluador RICHARD MURILLO REALPE
R.A.A. AVAL - 16798724

AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

**GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS - DEMANDADO
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP - DEMANDANTE**

1. SOLICITANTE DEL AVALUO.

Guillermo Enrique Mcbrown, c.c. # 14.437.456.

2. OBJETIVO DEL AVALUO.

Determinar el valor a pagar por concepto de indemnización debido a la imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica sobre una franja de terreno ubicada en zona urbana del municipio de Yumbo, departamento del Valle del Cauca.

3. MARCO JURIDICO.

El presente informe se enmarca bajo la siguiente reglamentación:

- a) Decreto 1420 de julio 24 de 1998 – Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos.
- b) Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 – Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- c) Acuerdo 016 de 2013 establecidos en el PBOT del municipio de Yumbo.
- d) Acuerdo 016 expedido el 20 de agosto del 2013.
- e) Acuerdo 021 de 2013 emitido por el Alcalde del municipio de Yumbo.

4. DOCUMENTOS CONSULTADOS.

- a) Copia escritura pública No. 1324 expedida el 23 de octubre de 2014 en la notaría 12 de Cali.
- b) Copia certificado de tradición del inmueble expedido el 30 de agosto de 2019.
- c) Copia Acuerdo 016 de 2013 emitido por el Alcalde del municipio de Yumbo.
- d) Copia Acuerdo 021 de 2013 emitido por el Alcalde del municipio de Yumbo.
- e) Plano expedido por Epsa sobre afectación por línea de conducción de energía que atraviesa el lote de terreno.
- f) Inspección ocular al inmueble efectuada el día 15 de diciembre de 2019.
- g) Ofertas de inmuebles en venta obtenidas en recorrido al sector, a través de consulta en diarios locales, revistas especializadas y páginas web de empresas del sector inmobiliario.

5. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO.

Propietario. Elena Ferro Alzate y Otros.

Dirección	Matrícula Inmobiliaria
Predio La Arcelia	370-34249

Perito Avaluador RICHARD MURILLO REALPE
R.A.A. AVAL - 16798724

6. INFORMACION CATASTRAL

A continuación, se relaciona la información catastral con vigencia 2018, contenida en los documentos suministrados.

Dirección	Numero predial	Area	Valor catastral
Predio La Arcelia	01-01-0777-0015-000	8.748 m2	\$187.467.000

Código predial nacional: 7689201010777015000.

Nota. Según información catastral suministrada, el inmueble en avalúo fue segregado del predio de mayor extensión 04-01-0003-0952-000.

7. FECHA ASIGNACION AVALUO Y VISITA INSPECCION.

El encargo valuatorio fue asignado por Guillermo Enrique Mcbrown, el 20 de diciembre de 2019 y la visita de inspección a la franja objeto de avalúo se realizó el 5 de enero de 2020.

8. DESCRIPCION FISICA DE LA FRANJA.

TIPO DE INMUEBLE. El área en estudio está representada por una franja de terreno, que al momento de la visita de inspección no presentaba construcciones sobre su superficie y se encontraba en rastros medios y altos.

LOCALIZACIÓN. La franja del lote de terreno a establecer como servidumbre hace parte de un predio de mayor extensión denominado "La Arcelia" ubicado como se indica a continuación.

PERIMETRO: Urbano.
DIRECCIÓN: Margen derecha Yumbo – Cali a menos de 1000 metros glorieta de acceso a Yumbo, a la altura de la calle 10 – carreras 19B.
SECTOR: Guabinas – Puerto Isaacs.
ZONA: Suroccidental del perímetro urbano.
MUNICIPIO: Yumbo.
DEPARTAMENTO: Valle del Cauca.
PAIS: Colombia.

DESTINACIÓN ACTUAL. La franja a establecer como servidumbre hace parte de un predio de mayor extensión de 9.182 m2. Tanto el predio de mayor extensión como la franja objeto de valoración por servidumbre se encontraban libre de construcciones y sin ningún uso al momento de la visita de inspección.

ÁREA DE TERRENO. La franja de terreno objeto de servidumbre cuenta con 7 m de ancho por 100,72 m de largo, y presenta un área del terreno en avalúo de 705,0 m2.

Perito Avaluador RICHARD MURILLO REALPE
R.A.A. AVAL - 16798724

AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

**GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS - DEMANDADO
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP - DEMANDANTE**

Fuente: Plano expedido por Epsa sobre afectación por línea de conducción de energía que atraviesa el lote de terreno.

Nota. El área está sujeta a verificación por parte de la entidad peticionaria.

LINDEROS Y DIMENSIONES DE LA FRANJA.

NORTE: Desde el punto 4 sobre el lindero del predio LA PALMERA hacia el punto 1 con coordenadas "N:885705,36 y E:1063894,43" y una distancia de 8,5 metros.
SUR: Desde el punto 2 sobre el lindero del predio LOTE DE TERRENO hasta el punto 3 con coordenadas "N:885612,13 y E:1063917,43" y una distancia de 8,66 metros.
ORIENTE: Desde el punto 1 con coordenadas "N:885705,36 y E:1063894,43" sobre el lindero del predio LA ARCELIA hasta el punto 2 con coordenadas "N:885609,5 y E:1063925,68" en una distancia de 100,83 metros.
OCCIDENTE: Desde el punto 3 sobre el lindero del Predio LA ARCELIA hacia el punto 4 con coordenadas "N:885707,79 y E:1063886,27" y una distancia de 100,61 metros.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION QUE CONTIENE LA FRANJA EN AVALUO.

NORTE: De occidente a oriente en 46,10 mts, de este punto en dirección sur-norte 45,10 mts lindando en estas dos medidas con predio del señor Jorge Enrique Sepulveda Miranda, y de este punto, nuevamente en dirección occidente-oriente en 57,40 mts, lindando con el callejón público.
SUR: Con predios de los mismos herederos de la señora Julia Ramírez Viuda de Becker en 100,00 mts.
ORIENTE: Con predios de herederos de la señora Julia Ramírez de Becker en 103,80 mts.
OCCIDENTE: Con predios del señor Jorge Enrique Sepulveda Miranda en 70,30 mts.

Fuente. Copia escritura pública No. 1324 expedida el 23 de octubre de 2014 en la notaría 12 de Cali.

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE. Terreno de relieve irregular, con topografía plana, con pendientes que oscilan entre 0 y 3%.

FORMA GEOMÉTRICA. Regular de forma rectangular.

FRENTE A VÍAS. La franja objeto de servidumbre presenta frente sobre vía interna interveredal.

VÍAS INTERNAS. El predio de mayor extensión no cuenta con vías internas de acceso.

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA. En el momento de la visita de inspección, tanto la franja como el lote de terreno que contiene la franja en avaluo no presenta ninguna explotación económica.

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. El predio de mayor extensión así como la franja, cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos básicos.

9. REGLAMENTACION URBANISTICA DEL PREDIO.

Según Acuerdo 016 expedido el 20 de agosto del 2013, a través del cual se adopta un ajuste excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo, según el **Artículo No. 1** de este Acuerdo, el predio valorado en este informe se incorpora al perímetro urbano del municipio; que según el **Artículo No. 4** los predios incorporados quedarán sometidos a la clasificación de usos de suelo determinados en el Artículo 570, 571, 572 – AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R5 o de DESARROLLO URBANO POR URBANIZAR.

Según Acuerdo 021 de 2013 emitido por el Alcalde del municipio de Yumbo, se expiden los aprovechamientos para el sector incorporado al perímetro urbano según Acuerdo 016 de 2013 establecidos en el PBOT del municipio de Yumbo. (ver aprovechamientos en anexos al final del informe).

Nota importante. Los aprovechamientos utilizados para fundamentar el valor del lote de terreno fueron consultados directamente en el documento Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT del municipio de Yumbo y de sus actualizaciones posteriores. No se suministró por parte del solicitante el concepto de uso de suelo del bien a valorar.

10. DESCRIPCION DEL SECTOR.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Se localiza entre el área industrial del corregimiento de Arroyohondo, el área rural del corregimiento de Puerto Isaacs y el casco urbano del municipio de Yumbo; enmarcado por los siguientes límites:

POR EL NORTE: Con el casco urbano del municipio de Yumbo, y los barrios Villa Esperanza, San Jorge, Panorama y las Américas.

POR EL ESTE: Con predios industriales del corregimiento Arroyohondo y con la vía antigua Cali-Yumbo o calle 10 al medio.

POR EL SUR: Con predios industriales del corregimiento de Arroyohondo que tiene límites con el casco urbano de Cali.

POR EL OESTE: Con predios rurales del corregimiento de Puerto Isaacs.

AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS - DEMANDADO
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP - DEMANDANTE

ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el área de influencia donde se ubica el predio en avalúo se discriminan tres zonas:

Zona 1. Zona donde se ubica el inmueble en avalúo que en los últimos 3 años se ha desarrollado para Vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Zona 2. Sector con destinación industrial y rural localizado antes de llegar al casco urbano del municipio sobre la margen derecha e izquierda de la calle 10 o antigua vía Cali-Yumbo, su desarrollo en los últimos 10 años ha sido escaso, sobre la margen izquierda de esta vía en sentido Cali-Yumbo la mayoría de los predios aún conservan su capa vegetal con presencia de rastrojos bajos y medios, solo se observa el desarrollo de un proyecto de parcelación de lotes para vivienda llamado Laguna Seca, sobre la margen derecha el desarrollo ha sido agrícola con presencia de cultivos de caña de azúcar, existen predios con la presencia de pastos naturales y rastrojos bajos.

Zona 3. Sector urbano en el cual sobre la calle 10 o antigua vía Cali-Yumbo se desarrolla una actividad comercial con predios destinados a parqueaderos, estaciones de servicio y cafeterías, al interior de cada barrio que componen el sector se desarrolla una actividad residencial predominante, conformados por urbanizaciones establecidas de manera irregular por el sistema de autoconstrucción.

TIPOS DE EDIFICACIÓN: En el área de influencia donde se ubica el predio en avalúo se discriminan tres zonas.

Zona 1. Delimitada según el punto anterior, conformadas con bloques de apartamentos con alturas hasta de 12 pisos.

Zona 2. Delimitada según el punto anterior, cuenta con edificaciones en material de (1) un piso destinadas a oficinas o a establecimientos industriales o comerciales.

Zona 3. Delimitada según el punto anterior con viviendas edificadas de uno (1) y dos (2) pisos de altura, destinadas a uso residencial, en su mayoría con una vetustez o edad constructiva que supera los 20 años, de estrato socio-económico bajo y medio, se desarrolla sobre las vías de acceso a estos barrios una actividad comercial de tipo local y zonal, el sistema constructivo de las edificaciones es el tradicional en concreto reforzado en su estructura, cubierta en teja de barro o losa, muros en ladrillo y acabados económicos, el estado de conservación es regular, presentando en su mayoría obsolescencia de acabados e infraestructura de redes (energía, acueducto y alcantarillado).

EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERES: Como puntos de referencia cercanos importantes se encuentran la glorieta de acceso al casco urbano del municipio de Yumbo, grandes empresas de importancia regional, nacional y multinacional como Good Year. En un área de influencia mayor se encuentra el Centro de Convenciones del Valle del Cauca y la empresa multinacional Cervecería Bavaria.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Los predios con destinación industrial no presenta estratificación socio-económica; la zona colindante urbana es un sector con desarrollos irregulares algunos en proceso de legalización otros edificados a través de

Perito Avaluador RICHARD MURILLO REALPE
R.A.A. AVAL - 16798724

Página 6

autoconstrucción que de acuerdo con la facturación del servicio de energía realizado por Emcali, es estrato 1 – bajo y las viviendas de interés social en bloques de apartamentos de 12 pisos de estratificación económica III – medio bajo.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Las vías más importantes de acceso al sector son:

La **carrera 19A** compuesta por una calzada y dos carriles, con flujo vehicular en sentido oriente-occidente y occidente-oriente parcialmente pavimentada en concreto, en buen estado de conservación.

La **antigua vía Cali-Yumbo o calle 10** compuesta hasta antes de llegar a Yumbo por una calzada de dos carriles en sentido norte-sur y sur-norte y 500 metros antes de llegar a la glorieta de acceso a la ciudad se abre mediante un separador central en dos calzadas de dos carriles cada una; esta vía se encuentra totalmente pavimentada en concreto, con la calzada occidental en regular a mal estado de conservación.

INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector de ubicación del predio en avalúo, cuenta con la totalidad de infraestructura establecida en el casco urbano de Yumbo en lo correspondiente a educación, salud, transporte y recreación, cuenta con los servicios públicos básicos de energía, teléfono y alumbrado público, prestado por las Empresas Públicas de Cali, acueducto prestado por la Empresa de Servicios Públicos de Yumbo-ESPY-, y en lo referente al transporte público la mayoría de las líneas que cubren la ciudad en forma permanente como Trans Yumbo, Trans Industriales y Yumbeños, entre otros.

11. FACTORES QUE DISCRIMINAN EL VALOR DEL SUELO DEL LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION.

A continuación, se describen los factores que determinan el valor del suelo en la zona.

- a) Lote de terreno ubicado en zona urbana del municipio de Yumbo.
- b) Predio sin desarrollar no urbanizado que aún conserva su capa vegetal.
- c) Al ser un lote de terreno incluido en zona urbana del municipio cuenta con la disponibilidad de servicios públicos para futuro desarrollo.
- d) Uso potencial para vivienda multifamiliar VIS o VIP.
- e) El 40% del área bruta del lote de terreno se debe destinar a cesiones a realizar con el municipio de Yumbo.
- f) Cercanía del inmueble con la vía principal de la zona que es la calle 10 a antigua vía Cali-Yumbo.
- g) Dentro de la valoración del inmueble se consideró que la franja de terreno por la cual pasa la línea de conducción de energía eléctrica no es posible desarrollarla, por tanto se consideró excluirla en el método residual planteado que da soporte al valor comercial estimado.

12. CONSIDERACIONES GENERALES.

- a) La estimación de los valores adoptados en el informe, se corresponden con el marco jurídico establecido en el punto 3 de este estudio.
- b) La adopción del valor comercial de la tierra del predio de mayor extensión, base del cálculo de la indemnización, se fundamentó a través del desarrollo de la técnica residual.

13. ESTIMACION DEL VALOR.

El encargo valuatorio debe estimar el valor de la indemnización por imposición de servidumbre eléctrica. A continuación, se desarrollará la metodología para determinar este valor, se expondrá el sustento jurídico utilizado para el cálculo, el desarrollo del método y el valor final obtenido.

A. CALCULO VALOR DEL SUELO EN LA ZONA.

El método de avalúo para calcular el valor comercial del lote de terreno de mayor extensión que contiene la franja objeto de imposición de servidumbre está determinado en el Artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 que manifiesta:

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

INVESTIGACION INDIRECTA.

A continuación, se presenta cuadro con las ofertas encontradas con características similares con el predio en avalúo.

MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR.

LOTES DE TERRENO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%- NEG.	VALOR DEPURADO - 6% DESC. X OFERTA	AREA LOTE (M2)	VR. M2 LOTE	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE
1	Lote de terreno	sector Portales de Yumbo	\$ 1.200.000.000	6%	\$ 1.128.000.000	3.751,00	\$ 300.720	Disponibilidad de todos los servicios públicos, estrato 2, idela para vivienda o usos complementarios	3829232

**Perito Avaluador RICHARD MURILLO REALPE
R.A.A. AVAL - 16798724**

AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS - DEMANDADO
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP - DEMANDANTE

APARTAMENTOS VIS

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO - 6% DESC. X OFERTA	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 AREA CONSTRUIDA	OBSERVACIONES
1	Apto	Carbonero Parque Residencial -Jamundi	\$ 111.795.000	0%	\$ 111.795.000	55,90	\$ 1.999.911	Vivienda VIS
2	Apto	Brisas de Buenavista - Jamundi	\$ 113.500.000	0%	\$ 113.500.000	50,21	\$ 2.260.506	Vivienda VIS
3	Apto	Murano - Cali	\$ 118.600.000	0%	\$ 118.600.000	57,04	\$ 2.079.243	Vivienda VIS
Promedio						54,38	\$ 2.113.220	
Coeficiente de Variación						6,73%	6,32%	
Límite inferior						50,72	\$ 1.979.641	
Límite superior						58,04	\$ 2.246.799	

Nota. La ley establece un tope máximo de 135 salarios mínimos legales vigentes para la comercialización de vivienda de interés social.

METODO RESIDUAL

TECNICA RESIDUAL - POTENCIAL DE DESARROLLO LOTE DE TERRENO GUABINAS			
AREA BRUTA			9.182,00 m2
CESIONES			
Viales (dato estimado) *pbot	20,00%		1.836,40 m2
AREA NETA			7.345,60 m2
CESIONES * pbot			
Espacio público	10,00%		734,56 m2
Equipamiento	8,00%		587,65 m2
Zonas verdes	7,00%		514,19 m2
Total cesiones espacio público	25,00%		1.836,40 m2
AREA NO DESARROLLABLE			
Línea conducción energía			705,00 m2
AREA UTIL			4.804,20 m2
APROVECHAMIENTOS - EDIFICABILIDAD			
Índice de ocupación	0,40		1.921,68 m2
Índice de construcción	3,0		5.765,04 m2
Altura máxima permitida	12	pisos	
DESCRIPCION DEL PROYECTO			
2 torres de 12 pisos - 4 aptos por piso con un área construida por unidad de 55 m2			

AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA**GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS - DEMANDADO
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP - DEMANDANTE**

AREAS DEL PROYECTO			
Area a construir proyecto			5.702,40 m2
Area vendible proyecto			5.280,00 m2
ANALISIS ECONOMICO DEL PROYECTO			
VENTAS			
Viviendas	5.280,00	\$ 2.150.000	\$ 11.352.000.000
Total ventas			\$ 11.352.000.000
COSTOS DIRECTOS			
Costos directos torres	5.702,40	\$ 780.000	\$ 4.447.872.000
Costos directos otros (piscina, portería-UTB, parqueaderos, cerramiento)			\$ 424.440.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$ 4.872.312.000
Costos indirectos	15,00%	C.D	\$ 730.846.800
Gastos administrativos	4,00%	C.D	\$ 194.892.480
Gastos ventas, publicidad	3,00%	VTAS	\$ 340.560.000
Gastos financieros	10,00%	(60%C.D)	\$ 292.338.720
Costo total de construcción			\$ 6.430.950.000
Utilidad del inversionista	15,00%		\$ 1.702.800.000
VR. LOTE DE TERRENO BRUTO			\$ 3.218.250.000
VR. M2 LOTE DE TERRENO			\$ 350.496

B. CALCULO VALOR SERVIDUMBRE.

En revisión a la normatividad y legislación que aplican para este tipo de avalúos, se encontró que no existen recomendaciones u orientaciones sobre la valoración de servidumbres para la conducción de energía eléctrica.

Las metodologías que se encontraron y aplican en el mercado para tal fin, carecen de sustento jurídico o legal, por lo tanto, se pueden catalogar como meramente especulativas, por lo que la estimación de valor queda ligada al criterio de quien las está aplicando.

De acuerdo con Artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el cual referencia el procedimiento para la consulta de profesionales evaluadores o encuestas, considerando que dentro de las ofertas investigadas no se encuentran terrenos comparables que presenten servidumbres como las valoradas en este informe, se procedió a realizar encuesta a varios peritos expertos en propiedad raíz, para determinar el porcentaje de afectación sobre dicho valor para proceder a la estimación del valor de la servidumbre, informándoles previamente las características físicas y de normatividad urbanística y afectaciones que presenta el bien objeto de avalúo y su entorno, así como los valores de oferta para lotes encontrados en la investigación de mercado con el

Perito Avaluador RICHARD MURILLO REALPE
R.A.A. AVAL - 16798724

AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

**GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS - DEMANDADO
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP - DEMANDANTE**

procesamiento estadístico respectivo; complementado con la presentación de la memoria fotográfica y cartográfica resultado de la visita de inspección.

A continuación, se relacionan los nombres de los peritos evaluadores consultados; así como también el resultado final de dicha encuesta.

NOMBRE	PROFESION	% AFECTACION
CARLOS CALERO DAZA	INGENIERO	50,00%
JUAN BOSCO SOLORIZANO	ESTADISTICO	50,00%
JORGE HERNAN DAZA HURTADO	ADMINISTRADOR	50,00%
JORGE ENRIQUE POSADA	INGENIERO	50,00%
AVALUADOR	ECONOMISTA	50,00%
PROMEDIO		50,00%
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		0,00%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		00,00%
LIMITE SUPERIOR		50,00%
LIMITE INFERIOR		50,00%

Igualmente, el consenso de los evaluadores, que ratifica mi posición como perito encargado de rendir la valoración de la servidumbre, es que las afectaciones que se generan al imponer dicha limitación sobre el predio, no solamente impactan en la franja establecida para tal fin, sino que afecta de manera general al bien de mayor extensión, primero porque en un escenario de comercialización del inmueble, lo pone en desventaja frente a los predios vecinos que no tienen dicha carga jurídica. Por tanto, concluimos que el valor de la servidumbre debería corresponder por lo menos a un 50% del valor comercial del suelo actual que tendría el predio de mayor extensión.

C. VALORACION FINAL.

ITEM	VALOR
Daño emergente servidumbre	
Valor comercial del metro cuadrado del suelo en la zona.	\$350.000/m2
Afectación lote de terreno por servidumbre (50%)	\$175.000
Valor servidumbre 705,00 m2 x \$175.000/m2	\$123.375.000
VALOR TOTAL SERVIDUMBRE	\$123.375.000

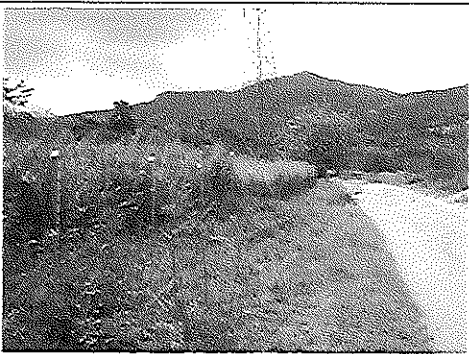
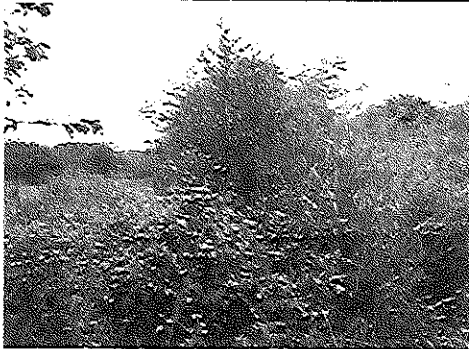
SON: CIENTO VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE.



RICHARD MURILLO REALPE
C.C. No. 16.798.724 de Cali (V)
Avaluador RAA AVAL-16798724

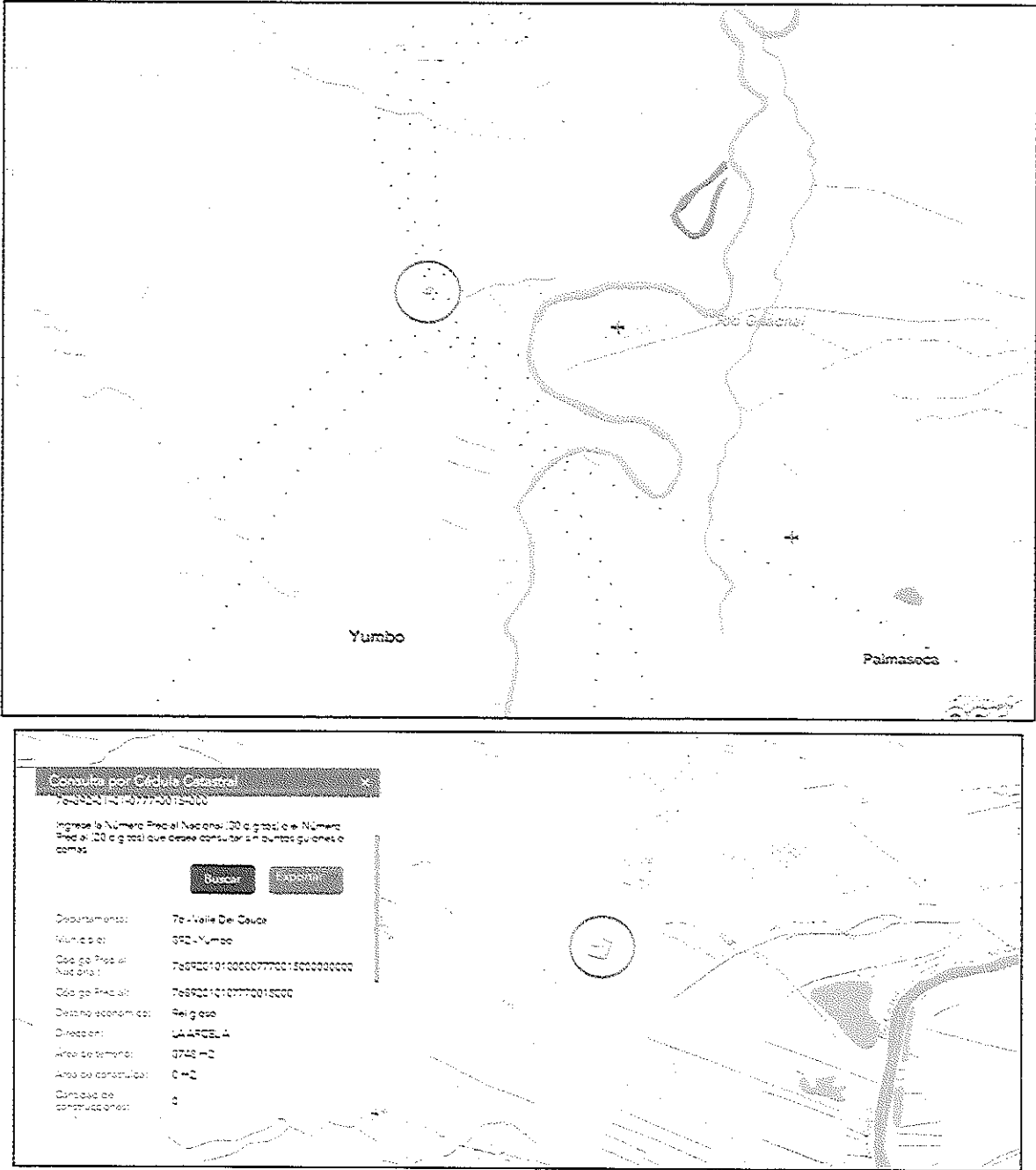
Perito Avaluador RICHARD MURILLO REALPE
R.A.A. AVAL - 16798724

14. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE.

	
FRENTE DEL PREDIO SOBRE CALLEJON	INTERIOR TERRENO
	
INTERIOR TERRENO	INTERIOR TERRENO
	
INTERIOR TERRENO	

ANEXOS.

PLANO UBICACIÓN LOTE DE TERRENO



Perito Avaluador RICHARD MURILLO REALPE
R.A.A. AVAL - 16798724

GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS - DEMANDADO
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP - DEMANDANTE

GS-CB-003
La Palmera

GS-CB-003
Cava Ferro Alzate y Obco
SPO-SANAS
76982010107770015000 La
Avenida
C.Mas = 9152 mda2

GS-CB-002
Lote de Terreno

Área de Cultivo	Área de Pastoreo	Área de Silvicultura	Área de Recreación
Área de Construcción	Área de Industria	Área de Comercio	Área de Servicios
Área de Transporte	Área de Energía	Área de Telecomunicaciones	Área de Otros Usos

LEGENDA

- Área de Cultivo
- Área de Pastoreo
- Área de Silvicultura
- Área de Recreación
- Área de Construcción
- Área de Industria
- Área de Comercio
- Área de Servicios
- Área de Transporte
- Área de Energía
- Área de Telecomunicaciones
- Área de Otros Usos

ESCA
Entidad Superior del Catastro
Escala Horizontal: 1:50,000
Escala Vertical: 1:10,000
Proyecto: Catastro Municipal de Yumbo
Fecha: 2010
Elaborado por: [Nombre]

Página 14

AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

GUILLERMO ENRIQUE MC BROWN Y OTROS - DEMANDADO
EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO SA ESP – DEMANDANTE

NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR

II. USOS PERMITIDOS			III. NORMATIVIDAD				
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL USO PRINCIPAL: VIVIENDA VIP - VIS			3,1 EDIFICABILIDAD				
Uso compatible: Comercial, institucional y servicios de bajo impacto. Uso restringido: Parquesaderos, restaurantes, farmacias, empresas de economía de escala. Uso transitorio: actividades concernientes con la actividad constructora mientras dura su ejecución, ocupación recreativa temporal. Uso prohibido: industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura, pecuario, minería y afines.			ZONA NORTE				
			ALTURA MAXIMA PERMITIDA				
			TIPO DE VIVIENDA	VIP		VIS	
			NUMERO DE PISOS	1-5		1-8	
			ZONA SUR				
			ALTURA MAXIMA PERMITIDA				
			TIPO DE VIVIENDA	VIP		VIS	
			NUMERO DE PISOS	1-5		1-12	
			INDICES				
C O M P L E J O S M O D O S N O T A R I O	C3 Centro Comercial	Solo en manzanas aisladas	OTROS USOS				
	C5 Superficie Comercial		MAX. DE PISOS	1-5	6-8	9-12	1-5
	C7 Supermercado		IND. OCUPACION	0,60	0,50	0,40	0,65
	C8 Local Especializado	Solo en primer piso en edificaciones residenciales	IND. CONSTRUCCION	1,5	2	3	3
	C10 Tienda		CESIONES OBLIGATORIAS				
	S4 Oficina o Consultorio	En áreas menores a 400 m2	Las áreas de cesion deben ser muy precisas en cuanto a seguir considerando un 20% para vías, 8% para las necesidades comunales, traducido en equipamiento para salud, educación y actividades sociales, 7% para áreas verdes y como mínimo un 10% para provision de espacio público efectivo.				
	S5 Local de Servicios	Servicio técnico especializado Sobre eje vial Arterial área min.25m2 a 300m2 excepto primer piso de edificaciones residenciales					

TÉCNICA RESIDUAL - POTENCIAL DE DESARROLLO LOTE DE TERRENO GUABINAS				
AREA BRUTA				9.182,00 m2
CESIONES				
Viales (dato estimado) *pbot	20,00%			1.836,40 m2
AREA NETA				7.345,60 m2
CESIONES * pbot				
Espacio público	10,00%			734,56 m2
Equipamiento	8,00%			687,66 m2
Zonas verdes	7,00%			514,19 m2
Total cesiones espacio público	25,00%			1.836,40 m2
AREA NO DESARROLLABLE				
Línea conducción energía				705,00 m2
AREA UTIL				4.804,20 m2
APROVECHAMIENTOS - EDIFICABILIDAD				
Índice de ocupación	0,40			1.921,68 m2
Índice de construcción	3,0			6.765,04 m2
Altura máxima permitida	12 pisos			
DESCRIPCION DEL PROYECTO				
2 torres de 12 pisos - 4 aptos por piso con un área construida por unidad de 55 m2				
AREAS DEL PROYECTO				
Area a construir proyecto				5.702,40 m2
Area vendible proyecto				5.280,00 m2
ANALISIS ECONOMICO DEL PROYECTO				
VENTAS				
Viviendas	5.280,00	\$ 2.150.000		\$ 11.362.000.000

Apto 55
Torre primer piso 16
piso 16

area const. x torre 2851,2
torres 2

5702,4

aptos piso 1 4

total aptos 96
48

Total ventas				\$ 11.352.000.000
COSTOS DIRECTOS				
Costos directos torres	5.702,40	\$ 780.000		\$ 4.447.872.000
Costos directos otros (piscina, portería-UTB, parqueaderos, cerramiento)				\$ 424.440.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 4.872.312.000
Costos indirectos	15,00%	C.D		\$ 730.846.800
Gastos administrativos	4,00%	C.D		\$ 194.892.480
Gastos ventas, publicidad	3,00%	VTAS		\$ 340.560.000
Gastos financieros	10,00%	(60%C.D)		\$ 292.338.720
Costo total de construcción				\$ 6.430.950.000
Utilidad del inversionista	15,00%			\$ 1.702.800.000
VR. LOTE DE TERRENO BRUTO				\$ 3.218.250.000
VR. M2 LOTE DE TERRENO				\$ 350.486

area parqueo
area torre 1
area torre 2

1056
237,6
237,6
1531,2

APARTAMENTOS

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO - 6% DESC. X OFERTA	AREA CONS-TRUIDA	VALOR M2 AREA CONSTRUIDA	OBSERVACIONES
1	Apto	Carbonero Parque Residencial -Jamundí	\$ 111.795.000	0%	\$ 111.795.000	55,90	\$ 1.999.911	Vivienda VIS
2	Apto	Brisas de Buenavista - Jamundí	\$ 113.500.000	0%	\$ 113.500.000	50,21	\$ 2.260.506	Vivienda VIS
3	Apto	Murano - Cali	\$ 118.600.000	0%	\$ 118.600.000	57,04	\$ 2.079.243	Vivienda VIS
Promedio								
Coeficiente de Variación								
Límite inferior								
Límite superior								
			54,38	\$ 2.113.220				
			6,73%	6,32%				
			50,72	\$ 1.979.641				
			58,04	\$ 2.246.799				

135 smlv

\$ 877.803 \$ 118.503.405

aptos de 8x7

55

\$ 2.154.607

56

4

224

VALORES PAGADOS PARA PROCESO
SERVIDUMBRE ELÉCTRICA
DE EPSA CONTRA ELENA FERRO.

CALCULO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE POR:

- CHARLES POLO ORTEGA Y WILLIAM ROBLEDO GIRALDO 1.300.000

AVALUO LIQUIDACION DE PERJUICIOS

- RODOLFO RUIZ CAMARGO 2.000.000

TRABAJO TOPOGRAFICO INDICANDO LA AFECTACION

- GUILLERMO ANDRERS PERDOMO 1.240.000

Total perdida bruta antes de gastos administrativos y varios \$ 4.540.000

DOCUMENTO SOPORTE A LA NOTA DE CONTABILIDAD AUTORIZADA POR EL
ARTICULO DEL DECRETO REGLAMENTARIO 380/96 DE LA LEY 223/95 SOBRE
COMPRAS Y/O SERVICIOS A PERSONAS QUE PERTENECEN AL REGIMEN
SIMPLIFICADO.

CUENTA DE COBRO

YO: GUILLERMO ANDRES PERDOMO
NIT. 94061710-4

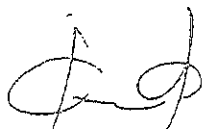
MANIFIESTO QUE
IVAN GARCIA MARQUEZ
CC. 14.983.698

ME ADEUDA LA SUMA DE: \$ 1.000.000 (UN MILLON DE PESOS M/C)

POR CONCEPTO DE: levantamiento topográfico y localización de mojones para predio
ubicado en Yumbo.

Declaro voluntariamente y bajo gravedad de juramento, que pertenezco al Régimen
Simplificado, por lo tanto de acuerdo al Art. 42 del Decreto 3541 de 1983 y el Art. 511 del
E.T., no estoy obligado a expedir factura de venta.

Atentamente,



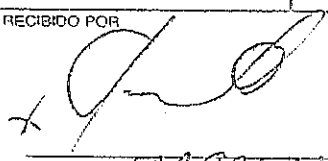
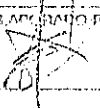
GUILLERMO ANDRES PERDOMO
CC: 94.061.710 DE CALI

Cali, Marzo. 10/20. \$5240.000=.

Guillermo Andres Perdomo. CC. 94061710

COMPROBANTE DE
EGRESO No.

Forma BARDEN 100-1-C.E.

CODIGO	DETALLE	VALOR	
	Pago 3 jornales diligencias la Arcelia, Organizas. Medidas Agustín Cedei y planeación	\$5240.000=.	
CHEQUE No.		RECIBIDO POR	
ACREDITAR RANGO:		+ 	
MONEDA A: Efectivo			
		C.C. o NIT. 94061710	
ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:	CONTABILIZADO POR:
			

Forma BARDEN 100-1-C.E.

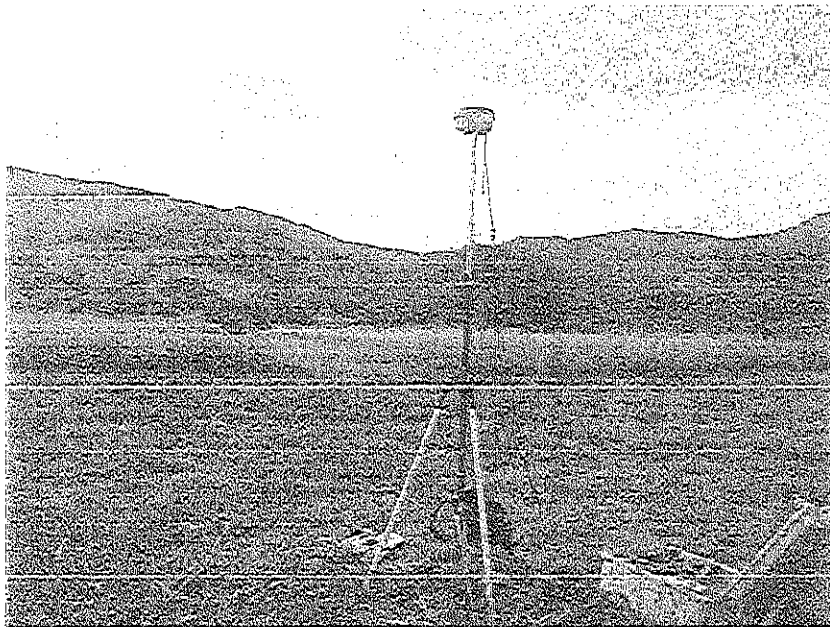
INFORME LEVANTAMIENTO
TOPOGRAFICO LOCALIZACION Y
REPLANTEO – PREDIO LA ARCELIA
MUNICIPIO DE YUMBO

INFORME LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y LOCALIZACION

PROCESOS TOPOGRAFICOS INTEGRALES

INTRODUCCION

De acuerdo a la necesidad de conocer el la información del área los linderos y demás detalles de la ubicación del predio, con el nombre de la Arcelia en el barrio san Jorge municipio de yumbo, se realiza el levantamiento y chequeo de las referencias suministrados en planos anteriores, para este fin se toman los cercos y vértices existente aledaños al lote.



OBJETIVOS

- Ubicación de los linderos del predio, localización y materialización de mojones.
- Chequeo de áreas y medidas del terreno.

RECURSOS

1. LOGÍSTICA

La logística estuvo a cargo del topógrafo GUILLERMO ANDRES PERDOMO

2. RECURSO HUMANO

El proyecto fue dirigido y conducido en campo por GUILLERMO ANDRES PERDOMO BARONA, Topógrafo con Licencia Profesional No. 01-12509 del CPNT, Además con la participación del personal de campo. La información fue digitalizada en oficina y procesada por GUILLERMO ANDRES PERDOMO BARONA. En el ANEXO 1 se encuentra las copias de las licencias profesionales y las constancias del CPNT

3. RECURSO TÉCNICO

Para lograr una mayor cobertura y obtener información confiable de manera rápida y económica, se utilizaron herramientas de tecnología de punta, como el Sistema de Posicionamiento Global – GPS, nivel de precisión y estación total electrónica, navegador GPS, entre otros.

- Navegador GPS Garmin 76 csx map
- NIVEL TOPCON ATG7.
- Computador portátil.
- Estación total

4. EQUIPO DE OFICINA

- Estaciones de trabajo de alto rendimiento HEWLETT PACKARD
- Programas especializados LEICA GEO OFICCE (GPS), AUTOCAD LAND, Magna Sirgas Pro V 2.0.

LOCALIZACION DE MOJONES.

5. RESULTADOS

Se realizó un levantamiento perimetral de los cercos existentes y aledaños al predio.

Con la información el levantamiento se cotejó las referencias y se procedió a materializar en el campo con mojones de concreto y señalados con tubos de PVC pintados en cada uno de sus vértices



CARTERA TOPOGRAFICA

CARTERA TOPOGRAFICA				
PUNTO	NORTE	ESTE	COTA	DESCRIPCION
1	885699,385	1063759,16	969,564	BASE
2	885699,385	1063759,16	969,564	BASE
3	885697,411	1063757	968,786	terreno
4	885739,763	1063904,4	964,942	terreno
5	885737,98	1063895,81	965,569	terreno
6	885737,432	1063895,45	965,016	terreno
7	885730,463	1063897,16	964,869	terreno
8	885732,664	1063906,19	964,6	terreno
9	885744,464	1063924,04	964,39	ESTACA
10	885703,62	1063907,16	965,4	ESTACA

11	885645,55	1063849,9	966,01	ESTACA
12	885645,55	1063849,9	966,01	ESTACA
13	885715,217	1063862,68	966,14	ESTACA
14	885715,28	1063862,67	966,143	ESTACA
15	885645,55	1063849,7	966,02	TERRENO
16	885645,55	1063849,9	966,01	ESTACA
17	885645,568	1063849,98	966,01	ESTACA
18	885634,227	1063854,89	965,464	CERCO
19	885639,309	1063838,22	965,848	CERCO
20	885643,255	1063824,79	966,326	CERCO
21	885646,91	1063806,98	966,485	CERCO
22	885648,393	1063797,11	966,855	CERCO
23	885648,278	1063792,14	967,232	CERCO
24	885647,848	1063791,07	967,134	CERCO
25	885684,792	1063853,31	966,395	TR
26	885696,331	1063855,15	966,41	TR
27	885701,945	1063857,25	966,7	TR
28	885753,618	1063857,75	965,757	VIA
29	885756,683	1063858,9	965,75	VIA
30	885756,648	1063858,76	965,74	VIA
31	885753,146	1063871,25	965,701	VIA
32	885750,011	1063870,89	965,512	VIA
33	885748,26	1063879,01	965,405	VIA
34	885751,534	1063880,31	965,278	VIA
35	885748,876	1063893,22	965,09	VIA
36	885745,096	1063893,11	965,302	VIA
37	885746,515	1063904,68	964,918	VIA
38	885743	1063904,61	965,178	VIA
39	885740,893	1063914,74	964,745	VIA
40	885743,831	1063915,73	964,567	VIA
41	885739,526	1063928,8	964,338	VIA
42	885736,393	1063927,34	964,525	VIA
43	885728,738	1063942,31	964,053	VIA
44	885732,073	1063944,07	963,928	VIA
45	885723,421	1063960,94	963,51	VIA
46	885720,1	1063959,33	963,537	VIA
47	885713,534	1063971,05	963,232	VIA
48	885716,309	1063973,23	963,165	VIA
49	885705,251	1063976,02	962,947	CERCO
50	885718,439	1063866,78	966,43	EST
51	885751,995	1063886,39	965,752	EST

52	885738,194	1063895,54	966,178	EST
53	885707,084	1063904,48	965,416	EST
54	885775,812	1063865,16	965,622	EST
55	885715,487	1063982,1	963,565	EST
56	885738,218	1063895,53	966,145	EST
57	885678,877	1063842,98	967,107	EST
58	885636,086	1063848,79	965,771	LINDERO
59	885593,26	1063860,64	969,24	torre
60	885590,8	1063854,78	969,223	torre
61	885587,35	1063863,26	969,319	torre
62	885584,939	1063857,21	969,384	torre
63	885587,631	1063862,62	972,151	torre
64	885592,77	1063860,43	972,029	torre
65	885586,417	1063860,05	972,1	torre
66	885590,62	1063855,3	972,034	torre
67	885722,615	1063818,79	977,415	linea alta
68	885719,455	1063831,97	977,426	linea alta
69	885663,735	1063926,43	986,877	linea alta
70	885644,774	1063931,87	991,292	linea alta
71	885705,654	1063975,27	963,36	LINDERO
72	885705,654	1063975,27	963,362	LINDERO
73	885705,654	1063975,27	963,362	LINDERO
74	885705,654	1063975,27	963,362	LINDERO
75	885596,083	1063956,2	962,818	EST
76	885683,17	1063969,22	963,113	CERCO
77	885638,922	1063956,08	963,271	CERCO
78	885607,071	1063946,39	963,492	CERCO
79	885611,287	1063929,14	963,992	CERCO
80	885622,501	1063892,2	965,245	CERCO
231	885705,114	1063859,63	966,8	MOJON
232	885694,917	1063904,45	965,32	MOJON
233	885736,267	1063920,05	964,51	MOJON

ANEXO 1. TARJETA
PROFESIONAL TOPÓGRAFO

República de Colombia

COLEGIO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA

Nombre: GUILLERMO ANDRES PERDOMO SANCHEZ

Código: 04381719

Licencia Profesional No.: 01-12509

Resolución: 05-2510-05-250709

* Expedida a fecha de grado: 27/04/2006

TOPOGRAFIA

DATE: 06/06/2006



Esta tarjeta forma parte integral de la Licencia Profesional
junto con la Resolución Expediente y el Certificado de Experiencia
La experiencia se integrará en el título para efectos de profesión
de TOPOGRAFIA en la República de Colombia de acuerdo a la
Ley 70 de 1975 y el Decreto Reglamentario 220 de 1991
* La experiencia se comienza a partir de la fecha de grado para
los efectos de posesión de título y publicación del mismo.

CARLOS VARGAS LOPEZ CALDO PRESIDENTE
DIANA MARIA AYALA GOMEZ SECRETARIA EJECUTIVA

Para cualquier información consultar con el Colegio Profesional Nacional
de Topografía, Calle 100 No. 127-129 Tel. 2264400

ENTRADA DE GASTOS
No.

Calif., Julio 11/20. POR \$ 1'000.000=.

Ahono a Pericaje y Avaluo de lotes yumbo.

Un millon de pesos efctivo

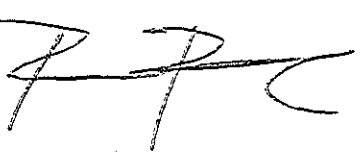
PARTES		DEBITOS		CREDITOS		CHEQUE No.	BANCO
1 ^{er} Ahono.						SUCURSAL	EFFECTIVO ☒
FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO							
O.S. / MT 16721.061							

SO. UFORMAS

COMPROBANTE EGRESO EFECTIVO

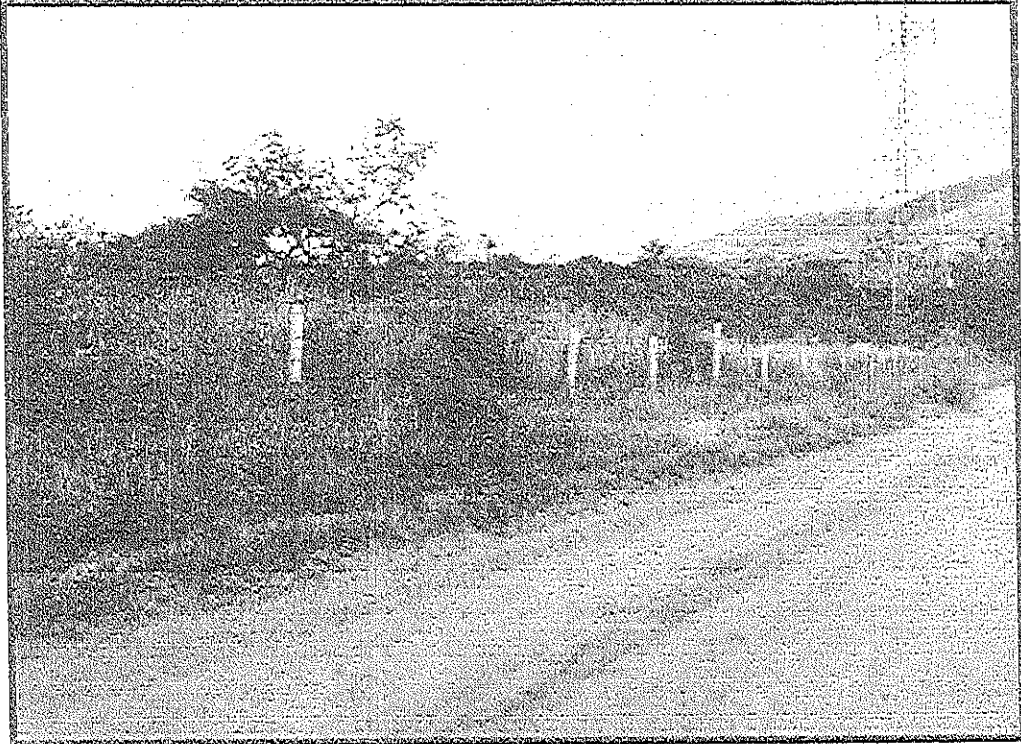
No.

CIUDAD Y FECHA: Cali, Agosto 4 / 2020 POR 1.000.000
PAGADO A: Rodolfo Ruiz G. POR CONCEPTO DE: Avaluo - Liquidacion Perjuicios
LA SUMA DE (EN LETRAS): Un millon de pesos

IMPUTACIÓN CONTABLE				CHEQUE No.	BANCO
CODIGO P.U.C.	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	SUCURSAL	EFFECTIVO
Cancelacion.					
ELABORADO		APROBADO		CONTABILIZADO	
				16721.061	

O.S. / MT

AVALUO COMERCIAL



Tipo de Inmueble: Urbano

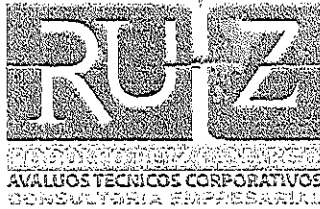
Pedio: La Argelia – Barrio: San Jorge

**Municipio de Yumbo – Departamento del Valle del
Cauca**

Solicitante: Elena Ferro Alzate

Julio de 2020

Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B
Teléfono Oficina (57) 372 1074
Celular: 310 822 9855
Cali - Colombia



Cali, Julio 30 de 2020

Dra. Elena ferro Alzate

RODOLFO RUIZ CAMARGO, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 16.721.061, con tarjeta profesional No. 31020 del Consejo Profesional de Administración de Empresas y Registro Abierto Avaluador (RAA) con Aval 16721061, en mi calidad de Auxiliar de la Justicia (PERITO AVALUADOR), respetuosamente por medio del presente escrito procedo a presentar la experticia solicitada.

OBJETO:

El presente dictamen pericial tiene por objeto determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la ciudad de yumbo en el predio La Argelia – Barrio San Jorge, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370 – 34249 y establecer y cuantificar los perjuicios materiales, causados por los pagos realizados por la Sra. Elena Ferro Alzate, ocasionados por el limpieza, mantenimiento, elaboración de Planos, abonos a demanda, gastos procesales y pago de impuestos, perjuicio material éste que se liquida de acuerdo a los documentos y soportes de pagos.

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del despacho y de las partes.

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., con Aval No. 16721061, perito avaluador certificado del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A Fedelonjas, Administrador de Empresas con tarjeta profesional No. 31020 del C.P.A.E. de la Universidad Santiago de Cali, Magister en Gestión Empresarial de la Universidad Libre, Especialista en Gerencia Financiera de la Universidad Santiago de Cali, Cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Inmuebles Urbanos, Rurales, Avalúos especiales y Maquinaria Planta y Equipo. Docente de la Universidad Santiago de Cali y Universidad Libre en pregrado y postgrado en las asignaturas de matemática Financiera, Finanzas, Mercado de capitales, valoración de empresas y normas NIIF, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia que es la entidad encargada de recaudar esta información y avalar la especialidad del Perito.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia.

Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B
Teléfono Oficina (57) 372 1074
Celular: 310 622 9855
Cali - Colombia

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con avalúo de predios rurales en los últimos 10 años.

La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario, igualmente todos los antecedentes del perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.

1.0 Identificación del cliente:

1.1 Nombre o Razón Social Del Solicitante: Este dictamen fue solicitado por la Dra. Elena Ferro Alzate.

2.0 Responsabilidad del valuador:

El evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma, registrado con escritura pública No. 1.413 del diez y nueve de octubre de 1.994 de la notaria de Yumbo y certificado de tradición No. 370 - 34249.

3.0 Identificación de la fecha de visita o verificación - informe y aplicación del valor:

3.1 Fecha de visita o verificación al bien inmueble: 11-07-2020

3.2. Fecha del informe y de aplicación del valor: 30-07-2020

4. Bases de la valuación - tipo y definición de valor:

4.1. Bases de la valuación:

La base de esta valuación es el Valor de Mercado que tendría la vivienda que más adelante se describirá.

4.2. Definición y tipo de valor:

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor de mercado del inmueble, entendiéndose como **El Valor de Mercado**: Según el **International Valuation Standards Board – IVSB**, organismo dependiente del **International Valuation Standards Council - IVSC**, se entiende por **Valor de Mercado** “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

4.3 Mayor y mejor uso

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.

5.0 Información del Sector

Yumbo es uno de los 42 municipios del Valle del Cauca. Está situado al norte de la ciudad de Cali, capital del departamento y principal centro urbano del suroccidente colombiano. Ubicado a 10 minutos del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón y a 2 horas del Primer Puerto sobre el Pacífico. Se comunica por vía terrestre con el Puerto de Buenaventura, el más importante puerto de Colombia sobre el océano Pacífico. Está localizado a 3.35 de Latitud Norte y 79.29 Longitud Oeste.

Datos Generales

Barrios principales: Belalcázar, Uribe, Bolívar, Lleras, Guacanda, Portales de Comfandi, Las Américas, Juan Pablo, Puerto Isaacs, Corvivalle, entre otros.

Localización: Sur Occidente colombiano en el Departamento del Valle del Cauca.

Límites: Limita al Norte con el municipio de Vijes, por el sur con la ciudad de Santiago de Cali, por el oriente con el Municipio de Palmira, al occidente con el Municipio de La Cumbre y con la cordillera Occidental.

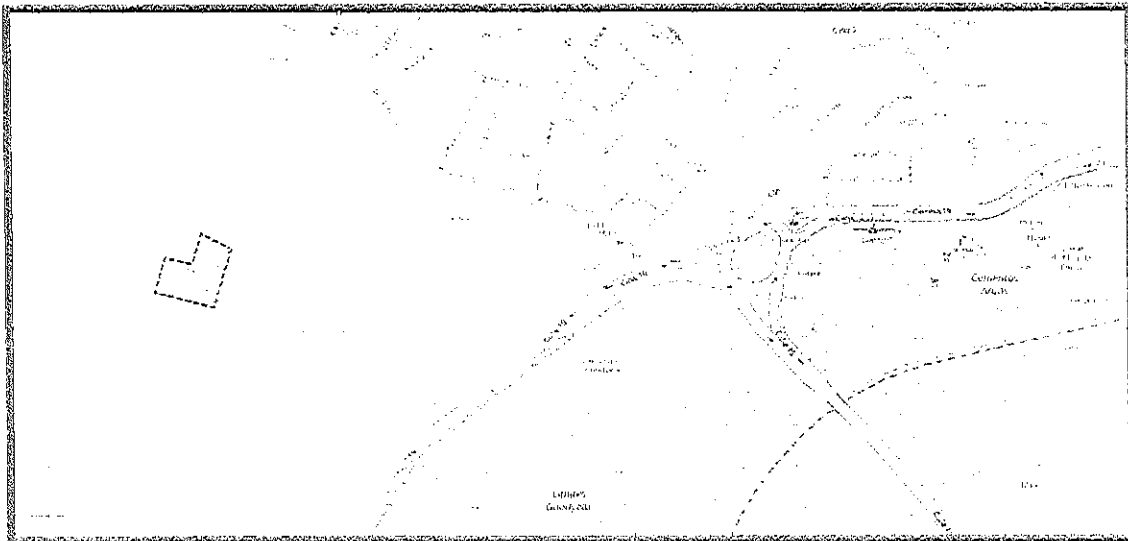
Relieve: La superficie de Yumbo tiene en su parte plana 5.740 hectáreas y 11.540 hectáreas montañosas.

Altura: Yumbo está localizado a 1.021 metros sobre el nivel del mar.

Extensión: El territorio de este municipio abarca un área total de 227.89 kilómetros cuadrados. La distribución de las tierras en los distintos pisos térmicos favorece la variedad de cultivos que se realizan en este municipio.

División Geográfica: Área Rural: 10 corregimientos, 16 veredas. Área Urbana: 4 Comunas, 23 Barrios.

5.1 Vías de Acceso



Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la Calle 10 y Carrera 19A.

5.2 Elementos

Andenes:	No.
Sardineles:	No.
Vías Pavimentadas:	No.
Iluminación Pública:	Si.

5.3 Estado de conservación:

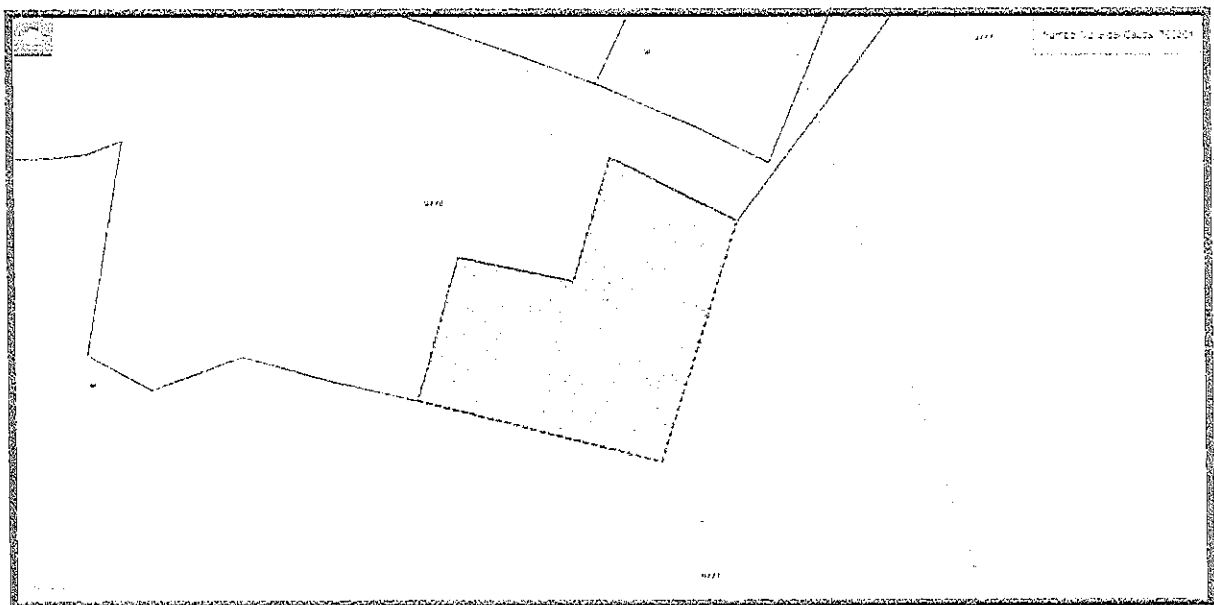
El estado de las vías principales del sector es regular, las vías internas del barrio se encuentran en buen estado.

5.4 Topografía:

El sector es un sector de pendientes inferiores al 3% considerándose un sector de relieve plano.

6.0 Información del Inmueble

6.1 Catastro



Resultado



Departamento:	78 - VALLE DEL CAUCA
Municipio:	892 - YUMBO
Código Predial Nacional:	768920101000007770016000000000
Código Predial:	76892010107770016000
Destino económico:	K - RELIGIOSO
Dirección:	LA ARCELIA
Área de terreno:	8748 m2
Área construida:	0 m2

6.2 Legalidad del Inmueble:

Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. del Municipio de Yumbo (Acuerdo No. 0373 de 2014) el sector donde se ubica el inmueble objeto del avalúo, determinado por la división político administrativa del perímetro urbano en comunas, barrios, perímetro rural, corregimientos y veredas, donde especifica la zonificación y uso del suelo de expansión urbana, suelo Suburbano, suelo rural y suelo de protección.

6.3 Uso actual:

Ninguno

6.4 Ubicación: Inmueble con ubicación medianera con un frente sobre vía vehicular.

6.5 Terreno: Área 9.182 Mts2.

Fuente: Visita realizada al inmueble.

6.6. Linderos

Contenidos en la escritura pública No. 1.413 del diez y nueve de octubre de 1.994

6.7 Topografía: Plana.

6.8. Cerramientos: Si hay cerramientos

6.9. Forma: Irregular.

6.10. Servicios públicos domiciliarios:

Acueducto:	Si.	Telefonía:	No.
Alcantarillado sanitario:	Si.	Gas domiciliario:	No.
Alcantarillado pluvial:	Si.	Aseo:	Si.
Energía:	Si.		

7.1. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas:

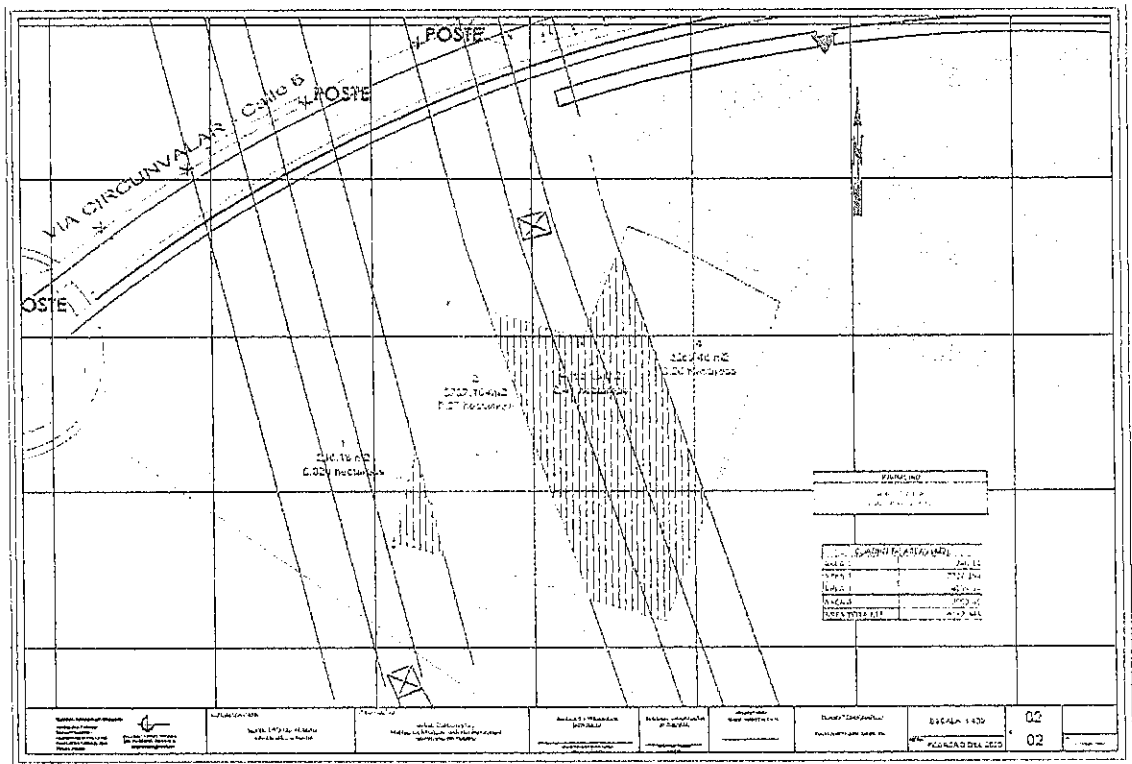
7.2 Problemas de estabilidad y suelos: no se suministraron estudios de suelos ni se evidencian problemas de estabilidad de suelos.

7.3. Impacto ambiental y condiciones de salubridad:

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

7.4 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

Según la visita ocular cuenta con servidumbres y el lote de terreno esta afectada por un área de 4.401,72 Mts2. Se anexa plano.



7.5 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación NO presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

7.6 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación NO presenta problemáticas socioeconómicas.

7.7 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observa una mediana oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

8.0 Valoración del Terreno

8.1 Metodologías valuatorias empleadas

Enfoque de Mercado: tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica. Fuente: Valuing Machinery and Equipment: The fundamentals o Appraising machinery and Technical Assets. 2º ed. American Society of Appraisers. 2005. Página 566.

Comparables de mercado

Según la NIIF 13, para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, se establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

Jerarquías del Valor Razonable:

Nivel 1: Precios cotizados sin ajustar

Nivel 2: Variables observables en el mercado distintas al nivel 1

Nivel 3: Variables no observables en el mercado.

9.0 Justificación de las metodologías:

Teniendo presente que existe una oferta de bienes comparables con el bien a valorar se utiliza el método comparativo de mercado y se realiza homogenización para conocer el valor del terreno.

CUADRO 1				
CRITERIOS DE CALIFICACION				
FACTOR TAMAÑO			FACTOR DE UBICACIÓN	
VECES	FACTOR		CALIFICACION	FACTOR
1 A 3	1		OPTIMO	1.2
3.1 A 6	0.9		BUENO	1.1
6.1 A 10	0.8		INTERMEDIO	1
10.1 A 20	0.7		REGULAR	0.9
MAS DE 20	0.6		MALO	0.8

No. 16729591

Cali, Enero 16 de 2020.
Charles pablo Ortega cc 16729591 Cc.P.
Anticipo muelo lote su licencia y quinto por valor de \$2.000.000, con 50 l. eniezas y 50 l. a su Entrega, con su respectiva inscripción en Registro E inscripción Judicial, con un alcance ya entregado en oferta y Anexo Gafarito.

DEBITOS		CREDITOS		CHEQUE No.	DEBITO
103 Edificio Trujillo				SECURIDAD	DESTINO
Contorno Aptura 82. Tel: 310 5260099				FOLIO Y SELLO DEL DEPOSITARIO	
				16.729.591	
				C.C.	
				310-5260099	
				C.C. / NIT	

Cali, Febrero 29/20. \$3000000-
Charles pablo Ortega. cc 16729591

COMPROBANTE DE EGRESO No.

Forma MARPEN 100-1-C.E.

CODIGO	DETALLE	VALOR
	2º Anticipo trabajo Muelo, Demanda Epca.	3000000
CHEQUE No.		RECIBIDO POR
ACREDITARSE BANCO:		16729591 310 5260099
DEBITARSE A:		
C.C. o NIT		
APROBADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
CONTABILIZADO POR:		

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO
CESANTE

WR-003-2020

LA ARCELIA
SECTOR GUABINAS
MUNICIPIO DE YUMBO
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL
CAUCA
COLOMBIA

SOLICITANTE:
ELENA FERRO ALZATE

20 DE ENERO DE 2020

CONTENIDO

- 1. MARCO LEGAL Y DEFINICIONES**
- 2. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO**
- 3. PROCESO DE CÁLCULO DEL VALOR DE LA SERVIDUMBRE.**
- 4. CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**
- 5. BIBLIOGRAFÍA**

AVALÚO

1. MARCO LEGAL Y DEFINICIONES

1.1. Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.1. Servidumbre

Gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro predio de distinto dueño (Código civil). Las servidumbres son derechos inmateriales sobre el bien inmueble que transfieren el uso, pero no la propiedad, de parte del inmueble [NTS G 03].

1.2. Consideración de la servidumbre de paso de energía eléctrica

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

1.3. Clases de servidumbres de paso 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, todos ellos incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.

- **La servidumbre de paso subterráneo**

Comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.

Una y otra forma de servidumbre comprenderá igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación, reparación de las correspondientes instalaciones, así como la tala de arbolado, si fuera necesario.

1.4. La indemnización por la imposición de la servidumbre de paso

a) El valor de la superficie de terreno ocupado por los postes, apoyos o torres de sustentación o por la anchura de la zanja, adicional a los niveles de paramento y delimitación que emane la norma (terrenos inútiles a lado y lado de la red, los cuales oscilan entre 4 y 6 metros a cada lado a lo largo de toda la servidumbre), la cual afecte el uso y goce del predio sirviente en su propiedad total.

b) El importe del demérito que en el predio sirviente ocasionen la servidumbre, ya sea ésta relativa a una línea aérea o de paso subterráneo; las limitaciones en el uso y aprovechamiento del precio como consecuencia del paso para la vigilancia, conservación y reparación de la línea y las restricciones exigidas para la seguridad de las personas y las cosas.

c) La indemnización por daños y perjuicios derivados de la ocupación temporal o continua de terrenos para depósitos de materiales o para el desarrollo de las actividades necesarias para la instalación y explotación económica de la línea.

1.5. Fundamento legal y constitucional

Al ser declarados de utilidad pública por la Ley 56 de 1981 todos aquellos planes, proyectos y obras destinadas a la generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, entra a operar de pleno derecho el Artículo 58, de la Constitución Política que garantiza y asegura el interés general colocándolo por encima del interés particular.

De igual forma, la Ley 142 de 1994 (Ley de Servicios Públicos Domiciliarios) en su Artículo 56, declara de utilidad pública todas aquellas obras destinadas al desarrollo y ejecución de las obras destinadas a la prestación de servicios públicos.

Por su parte el Artículo 57, de esta ley señala de manera expresa todas aquellas actividades que la entidad tiene la facultad de realizar en los predios de propiedad particular requeridos, para el desarrollo de su objeto. Entre ellas se encuentran las siguientes: 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 ellas, entre otros.

A su turno, con respecto a las servidumbres de energía eléctrica, el artículo 25 de la Ley 142 de 1994, el Decreto 2811 de 1974, la Ley 80 de 1993, establecen como de utilidad pública las servidumbres eléctricas.

Estas y demás disposiciones de la Ley 142 de 1994, Ley 56 de 1981, en concordancia con el Decreto 2580 de 1985, constituyen la principal normativa aplicable a la constitución de las servidumbres eléctricas.

1.6. Servidumbres

1.6.1. Las servidumbres: concepto y finalidad.

Según el Artículo 530 del Código Civil, La servidumbre es un gravamen 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.

Según el Artículo 879 del Código Civil, Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño

Siempre se implican dos partes, una de ellas tiene derecho sobre la otra, de ahí que exista un predio sirviente que soporta el derecho o gravamen que ejerce la dominante que es la que tiene a su favor un determinado goce o beneficio. Por este motivo es por el que se le denomina a la servidumbre como **derecho en cosa ajena**.

La finalidad de las servidumbres es lograr un mejor aprovechamiento funcional y económico de las cosas. Las características de las servidumbres son: su **inseparabilidad**, por la que las servidumbres son inseparables de la finca a la que pertenece, e **indivisibilidad**, si el predio o inmueble sirviente se divide en dos o más partes, la servidumbre no se modificará y cada uno de ellos tendrá que soportarla en la parte que le corresponda. Si el predio dominante es el que se divide en dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no

alterando el lugar de su uso, ni agravándola de ninguna otra manera. Es posible también establecer servidumbres en provecho de varias personas.

1.6.2. Clases de servidumbres.

Para clasificar las distintas servidumbres, atender a varios criterios:

-Por Su Origen:

- **Voluntarias:** si se establece por voluntad de los propietarios (intervivos, mortis causa, a título gratuito, a título oneroso en el que hay que pagar).
- **Legales o forzosas:** si se establece por la ley y pueden ser:
 - ≡ De utilidad pública (aeropuertos, carreteras, etc.).
 - ≡ De interés de los particulares (paso, luces, vistas).

Para el presente caso es **LEGAL O FORZOSA**, pues es una servidumbre eléctrica.

-Por La Forma En Que Se Utilizan

- **Continuas:** son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante en la intervención de ningún hecho del hombre (luces, vistas, acueducto).

La servidumbre eléctrica es una red de alta tensión con una longitud de 100.72m y sobre esta se ubican varios postes de luz. Por lo tanto, es **CONTINUA**.

- **Discontinuas:** son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre (paso, pastos).

-Por La Forma En Que Se Hallan Establecidas

- **Aparentes:** las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas (luces, vistas, acueducto).

La servidumbre eléctrica es una red de alta tensión con una longitud de 100.72m y sobre esta se ubican varios postes de luz, por lo tanto, es **APARENTE**.

- **No aparentes:** las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia (pastos)

-Por La Índole De La Acción.

- **Positivas:** es la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo.

La servidumbre eléctrica es una red de alta tensión con una longitud de 100.72m y sobre esta se ubican varios postes de luz, y es **POSITIVA**.

- **Negativa:** es la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que sería ilícito sin la servidumbre (paso).

1.7. Procedimiento para su constitución

En primer lugar, a quien corresponde adelantar las negociaciones previas con los propietarios de los predios sobre los cuales ha de recaer la servidumbre, o, fallidos estos, la iniciación del proceso de imposición de servidumbre, es a la entidad que haya adelantado el proyecto y ordenado su ejecución.

Para el desarrollo del proceso se deben aplicar las normas incluidas en el libro 1º y 2º del Código de Procedimiento Civil y las disposiciones contempladas en la Ley 56 de 1981.

Por otro lado, resulta característico de esta clase de servidumbres el hecho de que pueden ser impuestas por las comisiones de regulación, y también por las entidades territoriales y la Nación, siempre que tengan competencia para prestar el servicio.

En relación con el tema de servidumbre, se prevé en los artículos 117 y 118 de la Ley 142 de 1994, los parámetros para la imposición de las servidumbres y señala cuáles son las entidades facultadas para su imposición, de la siguiente manera:

"...ARTICULO 117.- La adquisición de la servidumbre. La empresa de servicios públicos que tenga interés en beneficiarse de una servidumbre, para cumplir su objeto, podrá solicitar la imposición de la servidumbre mediante acto administrativo, o promover el proceso de imposición de servidumbre al que se refiere la Ley 56 de 1981".

"ARTÍCULO 118.- Entidad con facultad para imponer la servidumbre. Tienen facultades para imponer servidumbre por acto administrativo las entidades territoriales y la Nación, cuando tengan competencia para prestar el servicio público respectivo, y las comisiones de regulación".

1.8. Servidumbre de paso

En las servidumbres de telecomunicaciones, de hidrocarburos y eléctricas se impondrá la servidumbre de paso para poder hacer pasar las conducciones a través de los diferentes predios intermedios.

2. INFORMACIÓN GENERAL

2.1. Información

2.1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, adicionalmente se calculara el daño emergente y lucro cesante de la propiedad afectada por la imposición de la servidumbre.

2.1.2. Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

2.1.3. Ubicación

Departamento	Valle de cauca
Ciudad	Yumbo
Sector	Guabinas
Dirección	La Arcelia

2.1.4. Uso actual del inmueble

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a lote.

2.1.5. Solicitante.

ELENA FERRO ALZATE

2.1.6. Fecha de visita.

11 de enero del 2020.

2.1.7. Fecha del Informe.

20 de enero de 2020.

2.1.8. Avaluador.

Ing. William Robledo.

2.2. Documentos

WR

Copia de la información predial

WR

Copia del impuesto predial

WR

Copia del certificado de tradición y libertad de la matrícula No. 370-34249, impreso el 13 de enero de 2020

WR

Copia de la escritura pública No. 1413, del 19 de octubre de 1994, otorgada en la notaria de Yumbo

WR

Copia de la escritura pública No. 1324, del 23 de octubre de 2014, otorgada en la notaria No. 12, de Cali

WR

Copia del plano predial del proyecto interconexión Guabinas- La Cumbre.

WR

Copia del plano topográfico-predio la Arcelia, de julio de 2018, realizado por Guillermo Andrés Perdomo.

2.3. Información jurídica

2.3.1. Propietarios

VÍCTOR HUGO RIVAS LÓPEZ

GUILLERMO MAC BROWN LOSADA

SOCIEDAD RECICLABLES CALI LTDA. EN LIQUIDACIÓN

ELENA FERRO ÁLZATE

2.3.2. Modo de adquisición

El predio motivo del avalúo se adquirió por medio de COMPRAVENTA, según escritura pública No. 1413, del 19 de octubre de 1994, otorgada en la notaria de Yumbo y por medio de COMPRAVENTA DE CUOTA, según escritura pública No. 1324, del 23 de octubre de 2014, otorgada en la notaria No. 12, de Cali.

2.3.3. Matrícula inmobiliaria

2.3.4. Numero predial

76892040100000003052000000000

2.3.5. Observaciones jurídicas.

Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existen limitaciones ni gravámenes, que afecten la determinación del valor del bien, hasta el momento de impresión de este.

NOTA: Esta información no hace parte de un estudio de título.

2.4. Descripción del sector



2.4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Viviendas, viviendas multifamiliares, locales comerciales, industria.

2.4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente – Occidente y viceversa la carrera 20 y carrera 21, y en sentido Norte – Sur y viceversa la calle 10 y la vía Cali- Yumbo, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

2.4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	No posee en algunos sectores y en buen estado en otros					
Sardineles.	No posee en algunos sectores y en buen estado en otros					
Vías	En buen estado las principales, las secundarias en regular estado					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	No	

2.4.4. Transporte Público.

El sector cuenta sobre las vías de acceso con rutas, de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

2.5. Reglamentación urbanística

Según cartografía del Plan básico de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 28 del 18 de septiembre de 2001, "por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones", y el Acuerdo 16 de 2013, del 20 de agosto. "por el cual se adopta el ajuste excepcional del Plan básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Yumbo para incorporar lotes al perímetro urbano, modificar usos del suelo de predios urbanos definir normas generales y conceder facultades al alcalde para cambiar la destinación de unos predios" se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en de acuerdo a las siguientes condiciones:



Ilustración 1. Ubicación del predio.

- 1. Suelo de Expansión Urbana: Se cataloga en esta clase de suelo la correspondiente a las áreas determinadas para el crecimiento futuro de la ciudad o del suelo urbano y que deben reunir condiciones óptimas para las nuevas expansiones del perímetro urbano en el cual se tendrá en cuenta la proyección y continuidad de la malla vial urbana, y la disponibilidad inmediata de los servicios públicos. Se deben determinar las prioridades de la localización de las áreas para atender en el corto, mediano y largo plazo, los requerimientos de vivienda derivados del crecimiento demográfico y el desarrollo urbano; las áreas de espacio público efectivo necesarias para cumplir con los 15 m² por habitante, las áreas de cesión obligatorias gratuitas exigidas para los nuevos desarrollos urbanísticos y contemplados en las normas urbanísticas del PBOT. El Plan Parcial de áreas de expansión urbana determinará además de los anteriores criterios, las áreas de suelo de protección, las áreas expuestas a amenazas y riesgos y las que se consideren no aptas para el desarrollo urbano.



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº 805.009.462-0



ACUERDO No 016 - DE 2013

20 de mayo 2013

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YUMBO PARA INCORPORAR LOTES AL PERÍMETRO URBANO, MODIFICAR USOS DEL SUELO DE PREDIOS URBANOS DEFINIR NORMAS GENERALES Y CONCEDER FACULTADES PROTEMPORE AL ALCALDE PARA CAMBIAR LA DESTINACIÓN DE UNOS PREDIOS"

7. Que en el Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015 "Yumbo garantía colectiva", en el eje territorial, sector Yumbo con desarrollo planificado, digno y habitable, programa disminución del déficit de vivienda, proyecta reducir el déficit de vivienda del municipio promoviendo una distribución más equilibrada de los asentamientos humanos en el territorio y en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en el municipio, apoyando nuevos desarrollos habitacionales y adquisición de vivienda.
8. Que acorde con lo anterior, se hace necesario incorporar al perímetro urbano del municipio predios para el desarrollo y ejecución de proyectos de viviendas de interés social VIS e interés prioritario VIP en aras de cumplir las metas fijadas en su Plan de Desarrollo, además de dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 0184 de 2012 emanada del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Por lo anteriormente expuesto;

ACUERDA

ARTÍCULO 1º. INCORPORACIÓN DE SUELO AL PERÍMETRO URBANO: Ajustar el Acuerdo 028 de 18 de septiembre de 2001 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial artículo 45, incorporando al perímetro urbano los predios que se relacionan con coordenadas oficiales en el plano único (1/1) que hace parte integral del presente acuerdo y se detallan así:

11	000200040022
12	000200040023
13	040100030952
31	040100030956
32	000200040283
33	040100031539
34	000200040237000
35	000200040282000
36	040100031778000

ARTÍCULO 4º CLASIFICACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS ESPECÍFICOS DEL SUELO, PREDIOS INCORPORADOS: las zonas incorporadas quedarán sometidas a la clasificación de usos del suelo determinados en el "ARTICULO 570, 571,572 - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R5 O DE DESARROLLO URBANO POR URBANIZAR".

ARTICULO 570.- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R5 O DE DESARROLLO URBANO POR URBANIZAR. Determinase como Area de Actividad Residencial R-5 o de desarrollo urbano por urbanizar aquellas zonas dentro del perímetro urbano no urbanizadas con destino al uso de vivienda como uso principal.

ARTICULO 571.- El área residencial R-5, se cataloga como área de desarrollo urbano para los predios urbanos que no se han urbanizado y que cuentan con la posibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios y no se encuentren catalogados ni localizados como áreas expuestas a amenazas y riesgos.

ARTICULO 572.- USOS. **Uso principal:** Vivienda. **Uso compatible:** Comercial, institucional y servicios de bajo impacto. **Uso restringido:** Parqueaderos, restaurantes, famiempresas de economía de escala. **Uso transitorio:** actividades concernientes con la actividad constructora mientras dura su ejecución, ocupación recreativa temporal. **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura, pecuario, minería y afines.

ARTÍCULO 5o. NORMAS GENERALES: A efecto de las urbanizaciones por el SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL que se desarrollen en los predios objeto de incorporación o modificación de usos del suelo previstos en el presente acuerdo, modifícase el "literal i) del ARTICULO 657 del Acuerdo 028 de 18 de septiembre de 2001 así: Los estacionamientos se diseñarán acorde con la categoría de la vivienda a razón de: mínimo uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda de interés prioritario, mínimo uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda de interés social y mínimo uno (1) por cada unidad de vivienda no VIS y deberán plantearse al interior del conjunto. Entre la zona de parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros. En todos los casos serán previstos estacionamientos para visitantes a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda. Su localización será al exterior del cerramiento del conjunto.

ARTICULO 657.- Las urbanizaciones desarrolladas por el SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL (Multifamiliares), cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a. Altura máxima permitida: Cinco (5) pisos.
- b. Las edificaciones tendrán como frente máximo cincuenta (50) metros.
- c. El área mínima construida por apartamento para desarrollos multifamiliares será de Cincuenta y Cuatro (54 M²). En ningún caso se considerará las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.
- d. Aislamientos entre edificaciones: de tres (3.00) metros sin servidumbre de vista y de cuatro con cincuenta (4.50) metros con servidumbre de vista.
- e. Aislamientos en relación con los linderos del lote o predios vecinos: Posterior de tres con cincuenta (3.50) metros desde el primer piso; Laterales de tres (3.00) metros desde el primer piso.
- f. Las vías peatonales públicas que separen conjuntos tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros, distribuidos así: tres (3.00) metros de zona blanda al centro y 1.50 metros lineales de andén a cada lado. Se plantearán antejardines mínimos de uno con cincuenta (1.50) metros a cada lado de la vía peatonal.
- g. Las vías vehiculares internas privadas tendrán una sección mínima de cinco (5.00) metros de calzada y uno con cincuenta (1.50) metros de aislamiento a cada lado.
- h. Las vías peatonales internas privadas tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros, distribuidos así: una zona dura de dos (2.00) metros al centro y dos (2.00) metros de zona blanda a cada lado, si se plantea paramento.

PARÁGRAFO: El Alcalde mediante Decreto deberá expedir en un término no mayor a seis (6) meses la ficha normativa aplicable a las zonas incorporadas y ajustará conforme a las especificaciones establecidas en la NSR10 y demás legislación complementaria.

ARTICULO 575.- Determínese un área mínima de 62 m² para lotes del área de actividad Residencial R5 y con un frente mínimo de 6 metros, para las zonas urbanas no urbanizadas. Las zonas o sectores que hasta el momento de la adopción del presente acuerdo municipal no hayan ejecutado las obras urbanísticas para los nuevos proyectos residenciales y una vez vencido el término de vigencia de la Licencia de Urbanismo, tendrán que adoptar la nueva normatividad urbanística.

2.6. Descripción del inmueble.

2.6.1. Ubicación

El inmueble motivo del avalúo se ubica en el noroccidente del municipio, en el sector Guabinas, y se identifica como la Arcelia.

2.6.2. Estratificación.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

2.6.3. Áreas:

Área de Terreno:	WR 10028.40 m2 aproximadamente.
Área de Construcción:	WR No consta de construcciones
Fuente:	Copia del certificado de tradición y libertad

2.6.4. Linderos

Se encuentran registrados en la escritura de adquisición del predio.

2.6.5. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Expansión urbana (Urbano)
Forma.	Irregular.
Topografía.	Plano
Disposición del inmueble.	Medianero

2.7. Métodos valuatorios

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

2.8. Calculo valor terreno

Método residual

CUADRO POTENCIAL DE DESARROLLO.METODO RESIDUAL					
Área del Lote:			10028,4 m2		
Mayor y Mejor Uso del Predio:			5 pisos		
Máxima Área Construible: Área Útil x Índice de Construcción					
Área Útil=			10028,4	1,92	19254,5 m2
Valor Probable de Venta del Proyecto:			\$	1.300.000,00	m2
V.P.V.P.=Área Construible x Valor Mt2 de Construcción					
V.P.V.P.=	19254,528	X	\$	1.300.000	\$ 25.030.886.400,00
Valor Final:			\$	25.030.886.400,00	
Costos Directos: Entre el 50 y 52 % del P.P.V.P =			\$	12.765.752.064,00	
Costos Indirectos: Entre el 13 y el 15 del P.P.V.P =			\$	3.504.324.096,00	
Costos Financieros. : Entre el 2 y el 4 del P.P.V.P.=			\$	750.926.592,00	
Costos Administrativos: Entre el 4 y el 6 del P.P.V.P.=			\$	1.251.544.320,00	
Imprevistos del Proyecto: Entre el 5 y el 7 del P.P.V.P.=			\$	1.501.853.184,00	
Utilidad del Constructor: Entre el 10 y el 12 del P.P.V.P.=			\$	2.753.397.504,00	
Sumatoria de Costos 90%=			\$	22.527.797.760,00	
Valor Residual (Lote).= Valor Probable de Venta del Proyecto-Sumatoria de Costos.					
Valor Residual=	\$ 25.030.886.400,00	-	\$ 22.527.797.760,00	\$	2.503.088.640,00
En consecuencia, el valor del lote es		\$ 2.503.088.640,00	Lo que se traduce en		\$ 249.600,00 por m2

Valor por m2 de terreno

\$250.000,00

- 2.9. Consideraciones generales

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

 - No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
 - El predio cuenta con la normatividad asignada.
 - El sector no presenta problemas de orden público.

2.10. Resultado del avalúo

TOTAL	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Terreno	10028,40	\$ 250.000,00	\$ 2.507.100.000,00
TOTAL			\$ 2.507.100.000,00

SON: DOS MIL QUINIENTOS SIETE MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTE (\$2.507.100.000.00).

Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios

significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

3. PROCESO DE CÁLCULO DEL VALOR DE LA SERVIDUMBRE.

En Colombia se ha desarrollado una metodología para el avalúo de las servidumbres mineras, petroleras y eléctricas, no solo por las empresas sino en general por las entidades dedicadas a practicar los avalúos.

Actualmente con el Decreto 1420 de 1998, esta labor puede ejecutarse con un mayor rigor. Este decreto, a pesar de no ser expedido para servidumbres propiamente, sí lo es para la valoración de inmuebles, por esto las servidumbres pueden favorecerse con esta regulación.

Hoy en día las empresas del Estado, Ecopetrol para los hidrocarburos, Ingenominas para las minas, y las reguladoras eléctricas, así como las empresas privadas que adelantan estas actividades tienen un proceso similar orientado por el Decreto 1420 de 1998, para el avalúo de predios con el fin de comprarlos o constituir servidumbres y el pago de las indemnizaciones, pero en estas industrias y tanto en el sector privado como en el público comparten una filosofía común: justicia y equidad.

A guisa de ejemplo, Ecopetrol los plasma de la siguiente manera:

"El principio de justicia se entiende como la retribución monetaria proporcional a las afectaciones reales en los predios por la operación y construcción que se efectúen en este. De otra parte, el principio de equidad tiene que ver con el hecho que, independientemente del nivel económico, cultural y religioso de los propietarios, en igualdad de circunstancias (características físicas de los terrenos, valor comercial, grado de afectación, etc.), estos recibirán proporcionalmente al área afectada el mismo dinero por la indemnización."

Para el cálculo de la indemnización, acorde con los dos principios mencionados, se debe tener en cuenta la afectación real que reportan los inmuebles.

Por otra parte, las compañías privadas tienen muy clara su filosofía de negociación de tierras, que se puede resumir en los siguientes criterios:

- ≡ Desarrollar todas las labores tendientes a realizar con eficacia la construcción y el mantenimiento de las instalaciones.
- ≡ Pagar los daños y negociar las servidumbres, a precios comerciales dentro de su presupuesto.
- ≡ Se paga el precio justo, para resarcir los perjuicios causados por la constitución de la servidumbre manteniendo el equilibrio en un área determinada. Se rigen por el principio de equidad, de tal manera que los propietarios o poseedores se sientan debidamente compensados.
- ≡ Mantener buenas relaciones con los propietarios de los predios para evitar conflictos que puedan repercutir en el desarrollo de las obras.

El monto de la indemnización consulta el valor comercial de la tierra, para lo cual las empresas acuden al fomento y crédito agropecuario de los avalúos de la zona y a la producción promedio, para establecer los rangos mínimos y máximos que ha de pagar por concepto de daños y servidumbres.

El avalúo tiene como objetivo determinar el monto de una justa indemnización por los daños y perjuicios que se llegaren a causar con ocasión de la ocupación o imposición de la

servidumbre minera, petrolera o eléctrica. Esta indemnización debe comprender el daño emergente y el lucro cesante, de tal forma que dicha reparación integral deje al propietario en el estado que se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran producido.

Para el cálculo de la indemnización por concepto de servidumbre, acordes con los principios de equidad y transparencia, se debe tener en cuenta la real afectación que reportan los inmuebles que cruza el trazado de la infraestructura de la Empresa.

3.1. Criterios de valoración de las indemnizaciones:

a. Según el grado de afectación. Un primer aspecto para tener en cuenta es el de establecer si las afectaciones con las obras son de carácter transitorio o permanente.

Este criterio limita directamente el usufructo del propietario sobre el predio, de donde se deriva una de las mayores limitantes del dominio. Esto es lo que principalmente se pretende compensar con el pago de la indemnización. De este modo, se puede observar que el avalúo que fija el monto de la indemnización puede variar dependiendo del daño o perjuicio eventual y prolongado en el tiempo, que se llegue a causar con las obras.

b. Según el valor y precio de la tierra. Este criterio se encuentra asociado directamente con las características propias de las tierras según sean las zonas de afectación. Específicamente se reduce al tema de los bienes inmuebles por naturaleza.

No es lo mismo realizar el avalúo de una determinada extensión de terreno que se encuentre en un área rural o urbana, de tierra fértil o improductiva, o destinada a uno u otro uso agrícola o de ganadería, los cuales son, por lo general, los usos dados a los bienes ubicados en las áreas rurales, o la destinación a que se sometan aquellos ubicados en las áreas urbanas.

c. La renta. El factor de la renta, para efectos de la determinación de la indemnización, se encuentra asociado con el de los ingresos marginales que generan su proceso productivo y que son los que le representan beneficios económicos al propietario de las mismas.

Siendo la tierra un factor de producción, genera ingresos económicos al propietario que la aproveche, ante lo cual, también dentro de la justa indemnización que ha de pagar el explotador por la ocupación de los terrenos, se deberá incluir una suma que satisfaga la pérdida de ingresos económicos futuros derivados de la producción o potencialidad productiva de la tierra, como consecuencia de la imposibilidad de explotación por la ocupación de las mismas.

d. Según las mejoras realizadas. Este criterio lo establece directamente el Decreto 805 de 1947, cuando nos ilustra que es:

1. El trabajo humano y los gastos empleados en la adaptación del terreno para su aprovechamiento o utilización; (costo de mano de obra e infraestructura);
2. El valor comercial, al tiempo del avalúo, de las edificaciones, plantaciones, cercados, acequias, caminos y demás obras y labores útiles, incluyendo, en lo referente a sementeras, los rendimientos que se espere obtener de la cosecha pendiente; (Lucro cesante);
3. El mayor valor efectivo que la tierra hubiere adquirido con el esfuerzo del poseedor, y (valorización);
4. El valor comercial de la superficie del terreno que el concesionario vaya a ocupar en la explotación minera, cuando de ésta se trate.

e. Según las zonas homogéneas físicas. Una zona homogénea física corresponde al espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a suelos, aguas, pendientes, pisos térmicos, vías, uso, destino económico, u otras variables que permitan diferenciar esta área de las adyacentes, lo que permite que se tengan las mismas rentas y consecuentemente pueda concretizar el mismo precio.

f. Según las variables del área en particular. Las características propias de cada una de estas variables son: El uso, que puede ser urbano, industrial, comercial o recreacional, definido por el POT, PBOT o EOT de cada municipio. Zonas de ecosistemas frágiles, áreas explotadas con árboles de raíz profunda, áreas con una afectación mayor del 70%, todos estos son considerados como afectación total.

Hay otras áreas que tienen una afectación media o intermedia, para lo cual se toman como variables de interacción la propiedad privada, el valor potencial de la tierra y lo pendiente, que es la afectación con obras accesorias a la actividad propia del proyecto.

Del resultado del análisis de estas cuatro variables (Uso, propiedad privada, valor potencial y pendiente) se definen las características propias del terreno y el valor comercial que en realidad, habiéndose hecho la individualización del mismo, se van a tener en cuenta para el avalúo y fijación de la indemnización por los perjuicios que se llegaren a causar con ocasión de la ocupación del predio.

Este criterio busca el valor real del inmueble mirándolo en un contexto, dentro de las áreas que pueden tener la misma valoración. Estudiando, sin embargo, cada inmueble de forma independiente. Es indispensable para establecer el monto de la indemnización conocer el grado de afectación real del inmueble. El grado de afectación hace referencia a la posibilidad de usufructo que conserva el propietario respectivo de la franja de terreno que se gravará.

3.2. Valoración planteada por el ingeniero Roberto Loria. Fuente:
<http://robertoloriaavaluos.com/wp-content/uploads/2013/08/SERVIDUMBRES-2013.pdf>

Una finca afectada por una servidumbre, se debe de valorar de la siguiente manera:

Primero, se valora la finca, sin la afectación de la servidumbre. Para ello se deben de aplicar los métodos de Mercado y de Productividad o Rentabilidad.

Segundo, valorar el área de la servidumbre, al no ser una expropiación, se debe de afectar por un factor menor a la unidad o igual.

Tercero, valorar el resto de la finca afectada por la servidumbre.

Cuarto, la suma de los montos puntos segundo y tercero se comparan con el monto del punto primero y la diferencia es el daño al remanente (DAÑO ECONÓMICO).

Nota. Los daños a las edificaciones civiles dentro del área de la servidumbre, se pagan a Valor Nuevo de Reposición. Se deben de pagar los daños que se produzcan en plantaciones y otros, dentro del área de la servidumbre. Así como daños económicos si los hubiese.

3.2.1. Al constituirse una servidumbre de líneas aéreas de alta tensión se crean limitaciones en el área de la servidumbre y el resto de la finca también sufre afectaciones.

a) Prohibiciones

Por razones de seguridad, operación y mantenimiento se prohíbe actividades como son:

1. Construcción de casas de habitación, oficinas, comercios, instalaciones educativas, deportivas y agropecuarias.
2. Siembra de cultivos que se quemen periódicamente (por ejemplo caña de azúcar).
3. Siembra de cultivos anegados (por ejemplo arroz).
4. Permanencia de vegetación (árboles o cultivos), que en su desarrollo final se aproximen a cinco metros de los cables conductores más bajos, cuando éstos se encuentren en condiciones de carga máxima o de contingencia.
5. Movimiento de tierra, que por acumulación eleven, o alteren el nivel natural del suelo.
6. Almacenamiento de materiales inflamables o explosivos.
7. Acumulación de materiales u otros objetos que se aproximen a cinco metros de los cables conductores más bajos, cuando éstos se encuentren en condiciones de carga máxima o de contingencia.

b) Afectación a la vista panorámica

Las líneas aéreas y las torres alteran negativamente el paisaje en las fincas que atraviesan.

Se han dado casos en que se deben de cancelar proyectos turísticos o urbanísticos, o modificarlos con grandes costos financieros.

c) Caída de precios

Los futuros compradores de una finca atravesada por líneas de tensión considerarán que esos terrenos valen menos que otros que no se vean afectados por líneas de tensión que afean el paisaje y obligarán a los propietarios a vender las fincas a precios menores que las del entorno, que no presentan paso de líneas aéreas.

d) Daño al remanente

Al realizarse un avalúo para una servidumbre de líneas aéreas y de paso, independiente del método que se utilice para valorar el daño al remanente, debe de valorarse la finca sin el proyecto (ANTES) para ver cuál es su valor y luego realizar otro avalúo con el proyecto (DESPUÉS) para ver cuál es el valor de la finca con la servidumbre de líneas aéreas y de paso y comparar esos valores.

Cualquier diferencia negativa debe de indemnizarse para no causarle un daño económico a la finca y así cumplir con la máxima en expropiaciones y servidumbres que dice que "el expropiado o afectado por la servidumbre no debe lucrar a expensas de ese acto ni que el Estado aplicando su Ley de Imperio, perjudique a uno de sus ciudadanos".

3.2.2. Parámetros Por Afectación.

Varios valuadores suramericanos han publicado artículos sobre servidumbres y han aportado tablas con factores por los que se debe de afectar el monto de la servidumbre. Para ello han partido de tres categorías, que se han hecho comunes en varios países, dependiendo del grado de Afectación Al Inmueble y son:

Categoría Baja
Categoría Media
Categoría Alta

Categoría Baja

Las servidumbres que se han clasificado en esta categoría, son las que no se observan a simple vista y no presentan un riesgo destructivo (líneas telefónicas y eléctricas). Pueden utilizarse para cierto tipo de cultivos y ganadería.

Se permite la construcción de obras civiles livianas sobre ellas (pisos de concreto).Atraviesan zonas boscosas o montañosas sin causar alteración al medio .Así como pueden ser caminos de accesos, donde la afectación al inmueble es mínima. Pueden ser servidumbres subterráneas, sobre el terreno y aéreas.

Categoría Media

Se clasifican aquellas líneas aéreas que deterioran el paisaje y que afectan zonas de fumigación. Sobre nivel que afectan cultivos y ganadería en mediana escala, pueden obstruir circulaciones y paisajismo. Subterráneo donde las tuberías no son de diámetro considerable y el líquido que transportan no es de alto riesgo para la contaminación de la zona, en caso de rompimiento de las mismas.

Categoría alta

Se consideran las que pasan por zonas urbanas, lo que obliga a que predios con alto grado de deseabilidad para el desarrollo de proyectos civiles, tengan que ser modificados.

Casos de líneas de alta tensión, tuberías para oleoductos tanto sobre el terreno como subterráneas con el riesgo de explosiones e incendios. Canales de riego, donde los pasos limitan el libre tránsito peatonal y vehicular en la finca así como el de animales. Cortes de terrenos para pasar tuberías o construir caminos, con el riesgo de derrumbes o deslizamientos.

En esta categoría podría incluirse la **Servidumbre del caso**.

PORCENTAJES DE AFECTACION

P de A.	
Categoría Baja	30% - 40%
Categoría Media	45% - 65%
Categoría Alta	70% - 100%

3.2.2.1. Valoración del terreno afectado por la servidumbre

Terreno (tipo)	Zona de expansión urbana (urbano)
Tipo de servidumbre	Línea de tensión
Área del terreno total	10028.40 m2
Área afectada por la servidumbre	3534.57 m2
Área afectada por el gravamen	6493.83 m2

a). Valor De La Finca Sin Servidumbre -Antes-

Área:	10028.40 m2
Valor del terreno/m2:	\$250.000

Valor total: 10028.4m2 x \$250.000.00= \$2.507.100.000.00

b). Valoración de la servidumbre.

Categoría alta-Afectación 70%

AREA m2	VALOR UNIT \$/m2	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR AJUSTADO \$/M2	VALOR TOTAL
3534,57	\$ 250.000,00	0,7	CATEGORIA ALTA	\$ 175.000,00	\$ 618.549.750,00

C). Valoración de la finca con servidumbre –Después-

Afectación 70%

AREA M2	VALOR UNIT \$/M2	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR AJUSTADO \$/m2	VALOR TOTAL
6494	\$ 250.000,00	0,9	AREA	\$ 225.000,00	\$ 1.461.111.750,00
3535	\$ 250.000,00	0,3	CATEGORIA ALTA	\$ 75.000,00	\$ 265.092.750,00
10028					\$ 1.726.204.500,00

3.2.2.2. Valor de la servidumbre

Valor de la finca antes \$2.507.100.000.00

Valor de la finca afectada \$1.726.204.500, 00

VALOR SERVIDUMBRE: \$780.895.500.00

SON: SETECIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$780.895.500.00)

4. CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

4.1. Marco Conceptual.

a. Daños y perjuicios

Es una expresión con la que se designan jurídicamente los **perjuicios causados por una persona a otra o a un bien, voluntaria o involuntariamente, por los que tiene que indemnizarla**. La finalidad de la indemnización de perjuicios, es restablecer el patrimonio de la persona que se vio afectada por la ocurrencia de un suceso, suceso que se produce de manera injusta por otra persona, haciendo que dicha consecuencia recaiga directamente sobre el patrimonio de éste, obligándolo a pagar al implicado una indemnización plena de perjuicios patrimoniales como lo es el (daño emergente y el lucro cesante), morales objetivos y subjetivos, y los fisiológicos (llamados “perjuicio de vida relación”, “daño al proyecto de vida”), (Restrepo, 2013).

b. Nociones generales del daño resarcible

El daño es un elemento de la responsabilidad civil que se traduce en el detrimento en los bienes materiales o inmateriales de la víctima como consecuencia de los actos producidos de manera injusta por otra persona; según el tratadista colombiano Javier Tamayo Jaramillo “es el menoscabo a las facultades jurídicas que tiene una persona para disfrutar un bien patrimonial o extra patrimonial y que es indemnizable cuando en forma ilícita es causado por alguien diferente de la víctima” (Tamayo Jaramillo, 2007, pp. 326).

El beneficio afectado por el daño debe ser lícito. Un hecho lícito se entiende como todo acto que no esté prohibido por la ley, dentro de lo cual no solo se encuentran "los derechos adquiridos o los derechos reales o personales, sino también los derechos y libertades individuales, protegidas por la Constitución y las leyes". García Máynez (como se citó en Tamayo Jaramillo, 2007).

En Colombia el derecho a la reparación integral se encuentra reconocido por normas de carácter constitucional.

c. Clasificación del daño en la doctrina Colombiana.

La doctrina colombiana ha dividido los daños dependiendo de la fuente de la cual emana la responsabilidad, catalogando los daños en dos clases: - Daños patrimoniales: los cuales son de contenido pecuniario y no presentan ninguna dificultad en su apreciación, toda vez que se encuentran señalados expresamente en el artículo 16141 del Código Civil y son el daño emergente y el lucro cesante. - **Daños extra patrimoniales: son de contenido inmaterial porque no es posible calcular su valor pecuniario y salen de la esfera del comercio, son propios del ser y de su desenvolvimiento con los demás.**

El artículo 1.106 del Código Civil dice que "(...) la **indemnización** de daños y perjuicios comprende no sólo el valor de la pérdida sufrida (Daño Emergente), sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor (Lucro Cesante)."

"Dentro de esos bienes extra patrimoniales se citan **Artículo 1614. Daño Emergente y Lucro Cesante**. Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento. Contar la tranquilidad, la libertad, la honra, el buen nombre, la integridad personal y la vida, la intimidad, la familia, los afectos, etc." (Tamayo Jaramillo, 2007, pp. 339.).

El artículo 2341 del Código Civil ordena que todo perjuicio causado a un tercero debe ser reparado: es decir, "la ley no distingue entre perjuicio patrimonial y extra patrimonial" (Tamayo Jaramillo, 2007, pp. 487), por lo cual, no es la fuente de la que emana la responsabilidad el criterio que permite otorgar el pago de la indemnización integral del perjuicio, sino más bien, las consecuencias que del hecho dañoso se derivan, lo cual supone restablecer las condiciones tanto económicas como personales de la víctima.

d. Obligados a indemnizar.

Los daños causados deben ser reparados por los penalmente responsables, en forma solidaria, y por los que, conforme a la ley sustancial, están obligados a responder". Ospina Fernández, Guillermo. Régimen general de las obligaciones, edición dirigida por Eduardo Ospina Acosta, 7ª edición actualizada, Edt. Temis S.A, Bogotá, 2001, p. 238. 52 ART. 132.

La determinación de la indemnización por la existencia del electroducto en sí, tiene carácter de permanente y debe tener en cuenta la disminución del valor comercial del predio, o los ingresos dejados de percibir, o los egresos que esta servidumbre genere en el propietario, sean estos presentes y/o futuros para lo cual, se debe sustentar que los mismos son una consecuencia directa de la afectación y que se deberían al uso y/o explotación a que estaba sometido el bien y al que potencial, legal y factibles económicamente pudiera estarlo en el futuro (no confundir con expectativas)

4.2. Aspectos preliminares de la liquidación de la indemnización.

Cuantificar o valorar un perjuicio es traducirlo a términos económicos.

Alcance Obligación de indemnizar Pasos 1. Determinar cuáles fueron los daños efectivamente producidos; y 2. Determinar su valor económico en \$.

Sólo daños cuantificables son indemnizables Perjuicio debe ser cierto y determinable.

El resarcimiento restablecer situación al estado anterior al daño. Nunca fuente de enriquecimiento.

Para que un daño sea indemnizable y cuantificable consecuencias o repercusiones en esfera económica o esfera espiritual y social.

- La medida de la reparación justa debe establecerse en cada caso particular. Existen normas abiertas o principios generales aplicables a todos los casos.

El derecho a la reparación de la víctima nace el día de la producción del daño. Desde esa fecha, el derecho existe pero no se encuentra aún fijada su cuantía.

- Para que la reparación sea integral debe hacerse la valoración en la fecha en que se efectuará el pago. Ese valor calculado en el momento de la reparación determinará el monto de la indemnización "en su valor presente". Este es un elemento importante que se debe tener en cuenta para valorar de manera adecuada

Nota. "La mayoría de las constituciones estatales reconocen como parte del derecho a la reparación de las víctimas. El pago de daños compensatorios y el pago de daños punitivos. Que pueden superar en mucho los perjuicios materiales y morales efectivamente causados."

La ley determina de manera exclusiva el alcance de la obligación de indemnizar a cargo del responsable.

- Los principios del CC y CP resultan aplicables a los casos en que una persona causa un daño y está llamada a responder de acuerdo con la ley.

4.3. Cuantificación del perjuicio.

Métodos de cuantificación no están establecidos de manera expresa en la ley, existen Criterios matemáticos adoptados por las cortes en las sentencias de condena. (Sentencias del Consejo de Estado. Ocasionalmente CSJ.).

4.4. Marco conceptual del sistema de valoración:

4.4.1. La Indemnización:

Suma de dinero mediante la cual se compensa el daño sufrido por una persona en su esfera patrimonial y extra patrimonial.

El Daño o Perjuicio.

El perjuicio debe reunir los siguientes requisitos: Debe ser Cierto y Directo. Al respecto ha dicho el Consejo de Estado: "El perjuicio indemnizable, entonces, **puede ser actual o futuro**, pero, de ningún modo, eventual o hipotético. Para que el perjuicio se considere existente, debe aparecer como la prolongación cierta y directa del estado de las cosas producido por el daño, por la actividad dañina realizada por la autoridad pública." (Sentencia Corte Suprema de Justicia. Febrero 7 de 2007).

La Corte Suprema de Justicia colombiana se ha pronunciado de manera reiterada en el mismo sentido sobre el tema.

4.4.2. Daño Emergente

"Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento;..." (Código Civil Art. 1614). La Corte Suprema de Justicia ha dicho: "El daño emergente involucra la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento de pasivo, causados por los hechos de los cuales trata de deducirse la responsabilidad;..." Por su parte el Consejo de Estado se ha pronunciado sobre el alcance de este concepto, así: "El daño emergente supone, por tanto, una pérdida sufrida, con la consiguiente necesidad –para el afectado– de efectuar un desembolso si lo que quiere es recuperar aquello que ha perdido. El daño emergente conlleva que algún bien económico salió o saldrá del patrimonio de la víctima. Cosa distinta es que el daño emergente pueda ser tanto pasado como futuro, dependiendo del momento en que se haga su valoración."... Se define como aquello que salió o saldrá del patrimonio de la víctima, "lo que se perdió o indefectiblemente se perderá". En Colombia, al igual que en España, Argentina y otros países, la jurisprudencia ha dicho que **la reparación del daño comprende todo el menoscabo económico sufrido por el reclamante**. Este consiste en la diferencia que existe entre la actual situación del patrimonio que recibió el agravio y la que tendría de no haberse realizado el hecho dañoso, bien por disminución efectiva del activo, ..., pero siempre incluyendo todas las consecuencias del hecho lesivo.

4.4.3. Lucro Cesante.

Aquel valor que no ingresó, o no ingresará al patrimonio de la víctima. "Lo que no se ganó o indefectiblemente no se ganará".

- Conforme a lo dispuesto por el Artículo 1614 C.C. "Entiéndase por... lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o retardado su cumplimiento." El Consejo de Estado: "Este último (el lucro cesante) corresponde, entonces, a la ganancia frustrada, a todo bien económico que, si los acontecimientos hubieran seguido su curso normal, habría ingresado ya o lo haría en el futuro, al patrimonio de la víctima." Sentencia. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Diciembre 4 de 2006. Consejero ponente: Dr. Mauricio Fajardo Gómez.

4.5. Determinación del Lucro Cesante

Cuantificación principio de razonabilidad, es aquello que razonablemente se dejó de recibir. Ofrece dificultades para su determinación y límites por las vaguedades e incertidumbres propias de los conceptos imaginarios. Para tratar de resolverlas, el derecho científico sostiene que debe de existir una probabilidad cierta, objetiva, resultante del decurso normal de las cosas y de las circunstancias del caso concreto.

La estimación del Lucro Cesante es una operación intelectual en la que se hacen juicios de valor y exige la reconstrucción hipotética de lo que podría haber ocurrido. Existe diferencia entre aquellos supuestos en que la fuente de ganancia y la ganancia existían con anterioridad al daño y la que no. Para resolver este problema, el único criterio utilizable es el del juicio de probabilidad o verosimilitud atendiendo un curso normal de las cosas.

4.6. Conclusiones.

A la hora de formular la reclamación económica el perjudicado puede incluir una serie de conceptos integrantes del daño que son indemnizables, indemnización por pérdida de oportunidad, por lucro cesante, por los daños y secuelas producidas.

Estos conceptos en principio no son excluyentes a la hora de formular una reclamación, sobre todo en los procesos civiles (contencioso-administrativos) en los que el reclamante tiene libertad para dirigir la reclamación, para establecer el objeto y para solicitar un importe, lo que provoca que en algunos casos se engrose de forma desorbitada el importe de lo reclamado al incluir muchas de estas partidas en el total de la reclamación. Ahora bien, la acusación tiene la obligación de demostrar que cada uno de los daños o partidas que reclama se han producido realmente conforme a lo establecido por la jurisprudencia, lo que provoca que el importe de estas reclamaciones se vea menguado en las sentencias condenatorias al no reconocerse el derecho a ser indemnizado por alguno de estos conceptos.

4.7. Cálculo del daño emergente (pérdida de oportunidad)

4.7.1. Análisis de renta

4.7.1.1. Cálculo canon de arriendo

"Arriendo es el precio bajo determinadas condiciones de cesión o adquisición temporal de un bien económico, sea bien de producción o de consumo."

Se determina a través de las siguientes tasas compuestas:

d = Depreciación del bien. En condiciones normales se aplica la depreciación lineal.

v = Tasa de vacancia. Corresponde al periodo en que no se arrienda.

i = Costo del dinero. Se puede expresar como la tasa del D.T.F.

r = Rentabilidad esperada de la inversión.

Para el presente caso se propone:

Depreciación (d): Se estima la vida útil del bien en 100 años (se toma la máxima edad de un bien, pues por ser un lote este no posee vida útil). Se Asume como capital el 70% del valor determinado en el avalúo (\$1.754.970.000).

$$\frac{\$1.754.970.000}{1200} = \$1.462.475 = 0.08\% \text{ mensual} = 0.96\% \text{ anual}$$

Tasa de vacancia (v): De acuerdo con la experiencia se puede asumir como tiempo de renta el 95%, luego la tasa de vacancia es el 5% restante. Se debe aplicar a: i + r

$$v: 0.05 (4.43 + 10) = 0.72\%$$

Tasa de Interés Comercial (i): D.T.F. del 20 de enero de 2020, es de 4.43%

Tasa de Rentabilidad Adicional (r): Corresponde a la tasa de utilidad que se espera obtener por encima del interés comercial, incluye el margen de riesgo del negocio, se asume el 10%

4.7.1.2. Cálculo del canon de arrendamiento

Arrendamiento = d+v+i+r

$$d = 0.96$$

v = 0.72
i = 4.43
r = 10

Total = 0.96+0.72+4.43+10 = 16.11% Anual
Renta anual = \$1.754.970.000 X 0.1611= \$282.725.667.00
Renta Mensual = **\$23.560.472.00.**
Renta mensual m2= **\$23.560.472 / 10.028,4 m2= \$2.349m2**

4.7.2. Calculo del canon de arriendo por renta presuntiva.
Para estos casos y según análisis de la zona, se puede presumir una rentabilidad del 1% sobre el valor del inmueble,

Valor inmueble \$2.507.100.000.00.
Renta Presuntiva 1%= **\$25.071.000.00.**
Renta mensual m2= **\$25.071.000 / 10.028,4m2= \$2.500m2.**

4.7.3. Resultado final

Como se aplican 2 procesos metodológicos, se recomienda el promedio de ellos, así:

Calculo del canon de arriendo por Modelo Matemático: \$2.349.00
Calculo del canon de arriendo por Renta Presuntiva: \$2.500.00.

VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL M2: \$2.424.00.

Como se tiene un área de 3534.57m2, de la servidumbre, se ha dejado de percibir la suma de \$8.567.798 mensual del año 2020.

A partir del valor anterior y por medio de cálculos matemáticos y con un incremento anual del 10% (promedio del sector), se obtendrá los canones dejados de recibir hasta la fecha de implantación de la servidumbre 2011.

ITEM	VALOR MENSUAL	VALOR AÑO
ene-20	\$8.567.798	\$8.567.798
AÑO 2019	\$7.788.907	\$93.466.884
AÑO 2018	\$7.080.820	\$84.969.840
AÑO 2017	\$6.437.110	\$77.245.320
AÑO 2016	\$5.851.920	\$70.223.040
AÑO 2015	\$5.319.930	\$63.839.160
AÑO 2014	\$4.836.300	\$58.035.600
AÑO 2013	\$4.396.640	\$52.759.680
AÑO 2012	\$3.996.950	\$47.963.400
AÑO 2011	\$3.633.600	\$43.603.200
TOTAL DAÑO EMERGENTE		\$600.673.922

4.8. Calculo del lucro cesante

Es lógico asumir un lucro cesante como un interés mínimo de oportunidad, pues si se tuviese el dinero, lo mínimo es que debería ganar el D.T.F promedio en cada uno de los años referenciados y luego este valor debe ser actualizado. Así:

ITEM	VALOR AÑO	DTF	VALOR LUCRO
ene-20	\$8.567.798	4,43	\$379.553
AÑO 2019	\$93.466.884	4,51	\$4.215.356
AÑO 2018	\$84.969.840	5,17	\$4.392.941
AÑO 2017	\$77.245.320	6,84	\$5.283.580
AÑO 2016	\$70.223.040	5,32	\$3.735.866
AÑO 2015	\$63.839.160	4,50	\$2.872.762
AÑO 2014	\$58.035.600	4,00	\$2.321.424
AÑO 2013	\$52.759.680	5,22	\$2.754.055
AÑO 2012	\$47.963.400	5,19	\$2.489.300
AÑO 2011	\$43.603.200	3,53	\$1.539.193
TOTAL LUCRO CESANTE			\$29.984.031

4.9. Valor total a pagar

ITEM	VALOR
SERVIDUMBRE	\$780.895.500
DAÑO EMERGENTE	\$600.673.922
LUCRO CESANTE	\$29.984.031
TOTAL	\$1.411.553.453

SON: MIL CUATROCIENTOS ONCE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE

5 BIBLIOGRAFÍA

BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO
LOS DERECHOS SUPERFICIARIOS EN LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA, DAVID ARCE-ROJA*, SEPTIEMBRE 7 DE 2007

Atentamente,

WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. No. 2522249646 CUND.
R.A.A. AVAL 19424858

RESERVA FOTOGRAFICA

