

DOCTORA

HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA

JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Proceso: Declarativo - Servidumbre

Rad. Nro. 1100131030242020000182 00

Oposición de oferta y avalúo del predio objeto de Servidumbre Eléctrica

Demandante: GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. E.S.P.

Demandados: CARLOS ALBERTO LÓPEZ LÓPEZ, GLORIA NANCY PIÑEROS VILLEGAS, NICOLÁS LOPEZ PIÑEROS, JULIANA LOPEZ PIÑEROS y MIRAFLORES UNO S.A.S.

NICOLÁS LÓPEZ PIÑEROS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.913.191 de Bogotá, abogado en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional No. 139.521 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado reconocido dentro del proceso de CARLOS ALBERTO LÓPEZ LÓPEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.237.392, en calidad de propietario fiduciario, GLORIA NANCY PIÑEROS VILLEGAS, identificada con cedula de ciudadanía No. 31.226.898, NICOLAS LOPEZ PIÑEROS, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.913.191 y JULIANA LOPEZ PIÑEROS, identificado con cedula de ciudadanía No. 66.985.806 en calidad de fideicomisarios o beneficiarios Y MIRAFLORES UNO S.A.S, identificada con Nit. 901.315.276-7 del inmueble denominado “SIN DIRECCION” (según folio de matrícula) – LOTE DE TERRENO (según documento de adquisición) – MIRAFLORES LO 1 (según IGAC) identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-59137, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, ubicado en la Vereda PALMIRA (según folio de matrícula), Municipio PALMIRA, Departamento del VALLE DEL CAUCA, comedidamente procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** promovida en el proceso de la referencia, en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES

De acuerdo con el Artículo 2.2.3.7.5.3. del Decreto 1073 de 2015 que compila el Decreto 2580 de 1985 que reglamenta la Ley 56 de 1981 y el Artículo 29 de la Ley 56 de 1981, nos oponemos a la **SEGUNDA PRETENSIÓN** el valor consignado a órdenes del juzgado, el cual asciende a la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS (\$250.411.159 M/CTE), por considerarlo muy inferior al valor que se debe pagar como indemnización a mis representantes y solicitamos un nuevo avalúo debido a que el presentado por los demandantes presenta varias inconsistencias y aseveraciones falsas, así como el uso de una metodología que no tiene ningún sustento legal dentro del marco regulatorio de la imposición de servidumbres eléctrica como es la a la metodología de factores desarrollada por ANDESCO.

Es importante dejar claro desde el comienzo que ANDESCO de la cual hace parte el Grupo de Energía de Bogotá S.A. E.S.P. es “Una asociación gremial sin ánimo de lucro que representa los **intereses de las empresas afiliadas de servicios públicos domiciliarios** y de comunicaciones, mediante la participación en la construcción de políticas públicas, la promoción de mejores prácticas y la generación de información de interés que ayuden al crecimiento sostenible del sector y a la disminución de brechas sociales, promoviendo el cuidado del medio ambiente.” Definición de página web:

<https://www.andesco.org.co/quienes-somos/>

La metodología de factores desarrollada por esta asociación gremial no tiene ningún sustento legal para realizar avalúos como la Resolución 620 de 2008 del IGAC, la Ley 56 de 1981, la Ley 126 de 1938, el Decreto 1420 de 1998 y el Decreto 1073 de 2015 y por lo tanto no debe tomarse en cuenta ni dentro de los hechos 10 a 11 ni dentro del Avalúo punto 12 de la franja de terreno de servidumbre realizado por La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca a cargo del Perito valuador comisionado Armando Vega Sanclemente.

MANIFESTACIONES ESPECIALES PARA EL PROCESO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Como se sabe, la servidumbre legal de energía eléctrica tiene fundamento en la prevalencia del interés general y de la declaratoria de utilidad pública, no obstante, esta acepción no es absoluta y existe un deber legal de las empresas prestadora de servicios públicos de propender por minimizar la afectación “daños” a los predios sirvientes por donde se proyecta el paso de las redes de energía eléctrica.
2. En este sentido, se ha de tener en cuenta las disposiciones normativas de la Ley 142 de 1994; esencialmente en el artículo 33 donde se establece que quienes presten servicios públicos; “estarán sujetos al control de la jurisdicción en lo contencioso administrativo sobre la legalidad de sus actos, y a responsabilidad por acción u omisión en el uso de tales derechos”. (Ley 142, 1994, art 33)
3. De igual manera, mediante el artículo 52 de la citada norma se establece la facultad de; “El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 56 de 1981 de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione”. (Ley 142, 1994, art 52) así como las normas que señalen los procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles (Resolución 620 de 2008 del IGAC, Decreto 1420 de 1998)
4. Por consiguiente, es de suma importancia destacar dos perspectivas a saber de las normas en mención, por una parte, se ha de entender que si bien es cierto la imposición de servidumbres de conducción de energía eléctrica tiene un fundamento colectivo sobre la prestación de los servicios públicos domiciliarios y sobre la prevalencia del interés general, se ha de anotar de igual manera el reconocimiento y la importante connotación del derecho a la propiedad que ostentan los dueños de los predios sirvientes quienes no se encuentran en la obligación de soportar cualquier tipo de afectación y en caso de causársele algún daño tendrán derecho a ser indemnizados de acuerdo con el valor comercial del predio afectado y

la zona de afectación sin el uso de metodología sin sustento legal sino siguiendo el avalúo de un perito que tenga en cuenta las normas sobre el tema específico que se han mencionado.

5. El avalúo presentado por la parte demandante establece que hace uso de las siguiente información y normas para realizar el mismo:

Normas Urbanas Acuerdo No.109 de 2001 (Código Urbano y Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. de Palmira: Acuerdo No. 028 de 2014: “Por medio del cual se aprueba y adopta una modificación especial excepcional de Normas Urbanísticas al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira y se dictan otras disposiciones”. Este P.O.T. tiene vigencia de 4 años y el nuevo P.O.T. está en trámite de expedición.

Puntos de investigación del mercado inmobiliarios de fuentes inmobiliarias del sector: Resolución 620 de 2008 del IGAC, Ley 56 de 1981, Ley 126 de 1938, Certificado de Tradición No. 378-59137, Escritura Pública No. 49893 del 31-12-1988 Notaría Doce del Circuito de Cali, Levantamiento planimétrico de la servidumbre eléctrica y cuadro de áreas por parte de GEB, inventario predial por parte del GEB, geoportal IGAC, costos de cobertura de a región.

6. En el punto 13.3.1. sobre la Valoración del Terreno según Mercado Inmobiliario, se menciona que se toma una muestra de 6 predios de una oferta de mercado de 60 predios. Los 6 predios son de características supuestamente similares al predio objeto de la servidumbre. Al final de la página 127 el valuador hace la primera aseveración falsa para justificar el precio por hectárea del predio:

“En vista de la inspección al sector donde se localiza el predio y basados en el análisis del mercado inmobiliario (predios en oferta de venta en la zona rural con adecuaciones para el cultivo de caña), se pudo percibir a la fecha del estudio valuatorio, existe una oferta inmobiliaria que supera a la demanda por predios rurales adecuados y cultivados en caña; la situación enmarcada anteriormente, corresponde a una tendencia del mercado inmobiliario, la cual lleva ocurriendo desde aproximadamente un año, siendo un efecto directamente relacionado a la fuerte disminución del precio internacional de la caña de azúcar en los último dos años, consecuente de la sobre oferta internacional de producción de azúcar. Lo expuesto, corresponde a una situación particular que ha llevado a que el calor de la tierra rural sembrada en caña de azúcar en todo el departamento del Valle del Cauca, se haya estancado y contraído.”

Esto es totalmente falso porque los precios del azúcar desde 2018 se han incrementado de la siguiente forma: 2018: \$74.336 por tonelada de caña; 2019: \$80.423 y 2020: \$88.706. Estos precios son tomados del Ingenio Manuelita con quien se tiene contrato de proveeduría de caña. Se aportan las pruebas de las muestras del portal de Procaña. La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca a cargo del Perito valuador comisionado Armando Vega Sanclemente, no puede ser tan irresponsable de hacer este tipo de aseveraciones sin sustento que además se presentan a lo largo del avalúo.

7. En el punto 13.2.2. los 6 predios de la muestra específica de los Municipios de Palmira, Candelaria, El Cerrito y Buga, no tienen características similares al predio de avalúo, sólo con respecto al cultivo de caña. No se tiene en cuenta la ubicación estratégica del predio a

menos de 2 km de Zona Franca del Pacífico, menos de 1 Km de carretera doble calzada y a menos de 10 minutos del aeropuerto internacional Alfonso Bonilla Aragón. Las fotos que se enviaron de 4 de los predios de la muestra específica se aportan como prueba que fueron tomadas de internet y una es de 2016 fecha que da invalidez a la oferta. Las fotos se adjuntan. El predio objeto de avalúo está a menos de 1.6 km de conjunto de casas campestres denominado el Rincon de Mtapalo” donde el precio del metro cuadrado es de \$177.000 por lotes de 1.127 metros cuadrados: <https://gylinmobiliaria.com/lote-terreno-venta-rozo-palmira/737737>

8. En el punto 13.3.4. Se usa la metodología de factores de ANDESCO que no tienen ningún respaldo legal para ser la forma de determinar la indemnización de la franja de servidumbre porque a este respecto existe un vacío legal. Por lo tanto, esta metodología carece de validez y no debe tenerse en cuenta como única forma de calcular el monto de indemnización de la zona afecta por la servidumbre.

9. En el punto 13.4 en el Comportamiento de la Oferta y la Demanda, se vuelve a copiar la aseveración falsa, tal vez para justificar un avalúo tan poco profesional:

“El movimiento inmobiliarios actual de la zona en lo que respecta a los usos predominantes del sector agropecuario, presenta una oferta inmobiliaria que supera la demanda por predios rurales adecuados y cultivados en caña; la situación enmarcada anteriormente, corresponde a una tendencia del mercado inmobiliario, la cual lleva ocurriendo desde aproximadamente un año, siendo un efecto directamente relacionado a la fuerte disminución del precio internacional de la caña de azúcar en los último dos año, consecuente de la sobre oferta internacional de producción de azúcar.”

10. Por último, usando la misma metodología de determinación de mercado se encontraron dos ofertas en internet de predios cultivos en caña por el suscrito, con características similares por valor por hectárea de \$300.000.000 en la vía yumbo al aeropuerto y de \$297.000.000 de finca en la localidad de Rozo. Esto contrasta drásticamente con el avalúo realizado por el perito Armando Vega Sanclemente de \$130.000.000 por hectárea o \$13.000 pesos por metro cuadrado de los cuales se ofrece el 50% de acuerdo con la metodología de ANDESCO sin validez legal de \$6.500 pesos por metro cuadrado, lo cual resulta irrisorio.

PRUEBAS

Con el fin de sustentar la oposición a la oferta y avalúo presentado por la GEB y realizado por Perito valuador comisionado Armando Vega Sanclemente, comedidamente solicito a la señora Juez decretar y tener en cuenta como pruebas las siguientes:

1. Designación de perito para que se practique nuevo avalúo de los daños y perjuicios que se causen y se tase la indemnización adecuada a la que haya lugar por la imposición de la servidumbre de conformidad con el artículo 21 y 29 de la Ley 56 de 1981, artículo 3ro

numeral 5° del Decreto Reglamentario 2580 de 1985(hoy compilado en el Decreto 1073 de 2015) y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Decreto 1420 de 1998.

Documentales:

1. Fotos enviada por la GEB en nombre de la Lonja de la muestra específica de mercado.
2. Certificados de Procaña sobre los precios ponderados de azúcar por tonelada de caña de los años 2018, 2019 y 2020.
3. Fotos de ofertas de fincas similares al predio objeto de imposición de servidumbre eléctrica

ANEXOS

Este documento se presenta con los anexos que corresponden a los documentos señalados en los numerales 1 a 3 del acápite de pruebas documentales.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en el siguiente correo electrónico: nnicolaslop@gmail.com

Cordialmente,



NICOLAS LÓPEZ PIÑEROS

C.C. 79.913.191
T.P. 139.521