

MEMORIA ALLEGA CONTRADICCION DICTAMEN -2020-380**CAMILO ARANGO** <arangoeebjudicial@gmail.com>

Vie 6/08/2021 4:31 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co> 3 archivos adjuntos (2 MB)

MEMORIAL -OBSERVACIONES TECNICAS A DICTAMEN 2020-380.pdf; Obs. Dictamen pericial 2020-380.pdf; AVAL-79534560-AGOSTO.pdf;

SEÑOR**JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ****E. S. D.**

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

DEMANDANTE: GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. E.S.P**DEMANDADO:** SIAGRO S.A.S. JUAN BAUTISTA MINA**RADICADO:** 11001310300520200038000

Actuando en calidad de apoderado de la parte demandante, de la manera más respetuosa, me permito radicar memorial con contradicción a dictamen

--

Cordialmente,**Camilo Daniel Arango Castro**

Apoderado

SEÑOR
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

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

DEMANDANTE: GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. E.S.P
DEMANDADO: SIAGRO S.A.S. JUAN BAUTISTA MINA
RADICADO: 11001310300520200038000

Actuando en calidad de apoderado judicial del **GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. E.S.P.**, encontrándome dentro del término establecido para ello, de la manera más respetuosa posible, me permito CONTROVERTIR EL DICTAMEN PERICIAL presentado el perito **JOSE RENE JIMENEZ ROJAS y CARLOS CALERO DAZA**,. Así mismo, me permito solicitar de la manera más respetuosa, CITAR Y HACER COMPARECER al Ingeniero **JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ**, identificada con la Cédula de ciudadanía No. 79.534.560, y con el número de evaluador AVAL-79534560, para que explique el contenido del presente documento.

Lo anterior, por cuanto, a juicio de la parte demandante, el dictamen pericial rendido no se ajusta a lo requerido dentro del proceso, por lo siguiente:

I. FUNDAMENTO DE LA SOLICITUD

En el dictamen pericial presentado se estableció unos valores de la indemnización, la cual no se ajusta a la realidad del proceso y desconoce la normatividad en que debería fundarse.

Las razones que fundamentan lo anterior, son las siguientes:

PRIMERO. “EN CUANTO AL MERCADO INMOBILIARIO

El estudio económico presentado por los Peritos en su dictamen pericial no cumple con los criterios técnicos estipulados en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008:

En este sentido, las áreas de terreno de las ofertas inmobiliarias relacionadas por los Peritos en su estudio no son comparables con la de los predios objeto de estudio, ya que se encuentran por encima. Adicionalmente, los Peritos escogen una muestra de tres (3) ofertas ubicadas en el Corregimiento El Hormiguero, adoptando el límite superior del análisis estadístico \$ 13.300 Mts2, sin una justificación técnica que sustente adoptar dicho valor y no el promedio, como generalmente se realiza.

SEGUNDO. “EN CUANTO A LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN

El Decreto 422 de 2000, establece que los avalúos que sustentan los cálculos indemnizatorios deben cumplir con los siguientes requisitos:

CRITERIOS A LOS QUE DEBEN SUJETARSE LOS AVALÚOS”: Los peritos al rendir su dictamen debe sujetarse a los criterios establecidos por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, conforme a lo normado por el artículo 1, del Decreto 422 de 2000.

TERCERO. “. Integridad y suficiencia. *Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.*

CUARTO: EN CUANTO A LA MALA INTERPRETACIÓN DE LA METODOLOGIA ANDESCO

Los peritos manifiestan en la página 37 del dictamen que adoptan para la determinación de la indemnización por derechos de servidumbre, la metodología ANDESCO, la cual ha sido discutida en mesas trabajo gremiales lideradas por la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones (ANDESCO), y que basa en la evaluación individual de cada predio con respecto a la intervención de la servidumbre dentro del mismo y a la definición de tres (3) factores: **área, limitación al uso y trazado**. Sin embargo, se aprecia una mala interpretación en dos (2) de los factores.

Por los argumentos expuestos, el informe valuatorio elaborado por los Peritos José Rene Jimenez Rojas y Carlos Calero Daza, NO cumple técnicamente con los requisitos contenidos en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008, ya que al adoptarse el método de comparación o mercado, las ofertas y transacciones inmobiliarias deben ser comparables con las de los predios objeto de valoración en cuanto a, **áreas de terreno, accesibilidad, ubicación** y demás criterios contenidos en la resolución No. 620 de 2008, aspectos que no se cumplen, ya que las ofertas tomadas por los Peritos para la determinación del valor comercial de la tierra, no son comparable ni verificables. En consecuencia, los valores adoptados por los Peritos no son confiables y generan dudas, por lo que la indemnización resultante no es real, justa y comprobable, desvirtuándose lo establecido la Ley 56 de 1981.

Por lo anteriormente manifestado, se recomienda que NO sea aceptado por parte del GEB el dictamen pericial fusionado, ante las falencias evidenciadas, proceso de imposición de servidumbre - proceso 2017-00191 Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali hoy a cargo del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogota – Expediente 005 2020-0380-00.

II. DE LAS PETICIONES

1. Conforme a lo manifestado, ruego muy respetuosamente se tengan en cuenta los anteriores argumentos y lo expuesto al interior del informe técnico anexo, y en consecuencia, se fije fecha para que en audiencia se escuche al perito, JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ,

identificado con la Cédula de ciudadanía No. 79.534.560, el cual se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Agosto de 2019 y tiene asignado el número de avaluador AVAL- 79534560,.

III. DE LOS ANEXOS

1. Se allega a su despacho el Informe Técnico realizado por el Ingeniero **JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ**, el cual consta de las observaciones técnicas realizadas al informe del perito **JOSE RENE JIMENEZ ROJAS** y **CARLOS CALERO DAZA**.

2. Se anexa documento que Certifica y da fe de la inscripción del Ingeniero **JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ** al Registro Abierto de Avaluadores y el estado en que se encuentra: Activo. Expedido por la **Corporación Autoregulator Nacional de Avaluadores - ANA**

Del señor Juez, con toda atención,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'CDAC' or similar, with a stylized flourish at the end.

CAMILO DANIEL ARANGO CASTRO

C.C. 79.957.390 de Bogotá D.C.

T.P 150.609 del C.S. de la J.

**OBSERVACIONES TÉCNICAS DICTAMEN PERICIAL – PROCESO 2017-00191
Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali hoy a cargo del Juzgado Quinto Civil
del Circuito de Bogotá – Expediente 005 2020-0380-00.**

DATOS BASICOS

FECHA DE ELABORACIÓN: 5 de agosto de 2021
 PREDIO GEB: 9-30-0533 – 9-30-0534 – 9-30-0534-01
 DEMANDADO: SIAGRO S.A.S y JUAN BAUSTISTA MINA
 NOMBRE PREDIO: Lote 1
 No. PREDIAL: 76-001-52-00-0601-1300
 MUNICIPIO: Cali
 DEPARTAMENTO: Valle del Cauca
 FOLIO DE MATRICULA: 370-590767
 PROYECTO: UPME 05-2009 – Tesalia

ANTECEDENTES

La Empresa de Energía de Bogotá – EEB, hoy grupo de Energía de Bogotá – GEB, en calidad de adjudicataria del Contrato No. UPME 05-2009 – Tesalia - alférez, cuyo proyecto consiste en el diseño, adquisición de suministros, construcción y puesta en operación de la línea de transmisión Tesalia – alférez y sus módulos de conexión, proyecto que podrá atender las necesidades energéticas del sur occidente del país. En desarrollo de dicho proyecto se requiere constituir servidumbre legal de conducción de energía eléctrica, entre otros, sobre los siguientes predios:

Nombre	ID	Matricu. Inmobi.	Propietario	Registro Predial	Mun	Ver.	Área total (Mts2)	Área Servidumb. (Mts2)
LOTE PUNTO LLAMAD O MORGA	9-30-0533	370- 118683	SIAGRO SAS	76001520004004300	Cali	Morgan	276.737	10.383
FINCA RURAL "STA. MARTA"	9-30-0534	370- 63130	SIAGRO SAS	76001520004004000	Cali	Morgan	206.128	18.509
CGTO. MORGA FINCA DE CAMPO	9-30-0534	370- 55294	SIAGRO SAS	76001520000020020	Cali	Morgan	24.713	3.800

De conformidad con las disposiciones legales de que tratan la Ley 126 de 1938, la Ley 56 de 1981, la Ley 142 y 143 de 1994 y demás normas complementarias, se presentó ofertas de constitución de servidumbres sobre las áreas indicadas anteriormente, teniendo en cuenta los daños que se puedan causar con el trazado de la línea de transmisión del proyecto “UPME 05-2009 – Tesalia - Alférez” y de acuerdo con los inventarios prediales realizados sobre los inmuebles en mención, el GEB presentó los siguientes valores de indemnización:

Nombre	Matricula Inmobiliaria	Propietario	Área Servidumbre (Mts2)	Valor de Indemnización
LOTE PUNTO LLAMADO MORGÁ	370-118683	SIAGRO SAS	10.383	\$ 43.170.570
FINCA RURAL "STA. MARTA"	370-63130	SIAGRO SAS	18.509	\$ 87.613.832
CGTO. MORGÁ FINCA DE CAMPO	370-55294	SIAGRO SAS	3.800	\$ 21.551.768

CALCULO DE INDEMINZACION – ESTIMATIVO DE VALOR - INVENTARIO DE DAÑOS

En las siguientes imágenes se detalla los valores de indemnización presentados por el GEB, para la presentación de las ofertas de constitución de servidumbres:



ENERGÍA BOGOTÁ

7. FORMATO DE CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES

ID_PREDIO	9-38-0533
Proyecto	UPME 05-2009 - TESALIA
Departamento	Valle Del Cauca
Municipio	Cali
Área Predio (m2)	406.840
Área Servidumbre (m2)	10.035
Porcentaje Afectación	2,47%
Porcentaje de Indemnización	31,15%
Valor m2 Servidumbre	\$ 3.427
Valor de Servidumbre	\$ 34.389.945
Valor Sitios de Torre	No aplica
Valor Coberturas	\$ 8.780.625
INDEMNIZACIÓN TOTAL	\$ 43.170.570

El valor total de la indemnización por concepto de constitución de servidumbre de energía eléctrica y daños corresponde a la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS (COP\$ 43.170.570)

7. FORMATO DE CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES

ID PREDIO	9-30-0534
Proyecto	UPME 05-2009 - TESALIA
Departamento	Valle Del Cauca
Municipio	Cali
Área Predio (m2)	206.128,52
Área Servidumbre (m2)	18.016
Porcentaje Afectación	8,74%
Porcentaje de Indemnización	34,3%
Valor m2 Servidumbre	\$ 3.773
Valor de Servidumbre	\$ 67.974.368
Valor Sitios de Torre	\$ 3.168.000
Valor Cultivos	\$ 15.764.000
Valor Otros	\$ 0
INDEMNIZACIÓN TOTAL	\$ 86.906.368

El valor total de la indemnización por concepto de constitución de servidumbre de energía eléctrica y daños corresponde a la suma de OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (COP\$ 86.906.368)

VALOR DE INDEMNIZACIÓN POR SERVIDUMBRE ELÉCTRICA				
PROYECTO UPME 05-2009				
IDENTIFICACIÓN PREDIAL INTERNA N° 9-30-0534-01		NOMBRE PREDIO	Cgo El Hormiguero Vda Morgan La Finca	
DETERMINACIÓN DEL MONTO DE INDEMNIZACIÓN	Servidumbre			
	Descripción	Área	Valor Unitario	% indemnización
	Agrícola	3.799,61	\$ 11.000,00	43,61%
	Valor servidumbre			\$ 18.227.109,13
	Torres			
	Torres	Área	Valor Unitario	% indemnización
	Total Torres			\$ 0,00
	Coberturas			
	Cobertura	Área	Valor Unitario	% indemnización
	Total Coberturas			\$ 0,00
	Cultivos			
	Cultivo	Área	Valor Unitario	% indemnización
	Caña	3.799,61	\$ 3.500	25,00%
	Total cultivo			\$ 3.324.658,75
	Arboles			
Especie	Unidad	Valor Unitario	% indemnización	
Total Arboles			\$ 0,00	
De acuerdo a la metodología de cálculo de servidumbre para el Proyecto UPME 05-2009 se determina que los valores por concepto de servidumbre y daños son los siguientes:				
ID PREDIO		9-30-0534-01		
Proyecto		UPME 05-2009		
Departamento		Valle del Cauca		
Municipio		Cali		
Valor de Servidumbre		\$ 18.227.109,13		
Valor Sitios de Torre		\$ 0,00		
Valor Coberturas		\$ 0,00		
Valor Cultivos		\$ 3.324.658,75		
Valor Arboles		\$ 0,00		
Valor total		\$ 21.551.767,88		
TOTAL ADOPTADO		\$ 21.551.768,00		
MONTO DE INMDENIZACIÓN POR		VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE \$ 21.551.768,00		

Fuente: Calculo de Indemnización GEB.

Al no haberse aceptado la oferta de constitución de servidumbre por parte del (s) propietario (s), se dio inicio por parte del Grupo Energía Bogotá – GEB, al proceso de imposición de servidumbre contenido en la Ley 56 de 1981, Decreto 2580 de 1985 compilado en el Decreto 1073 de 2015, demanda radicada en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali y en el marco del Auto AC140 de 2020, proferido por la Corte Suprema de Justicia, fue enviado por competencia a la Oficina Judicial de reparto de la Ciudad de Bogotá D.C correspondiéndole el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, expediente No. 005-2020-0380-00.

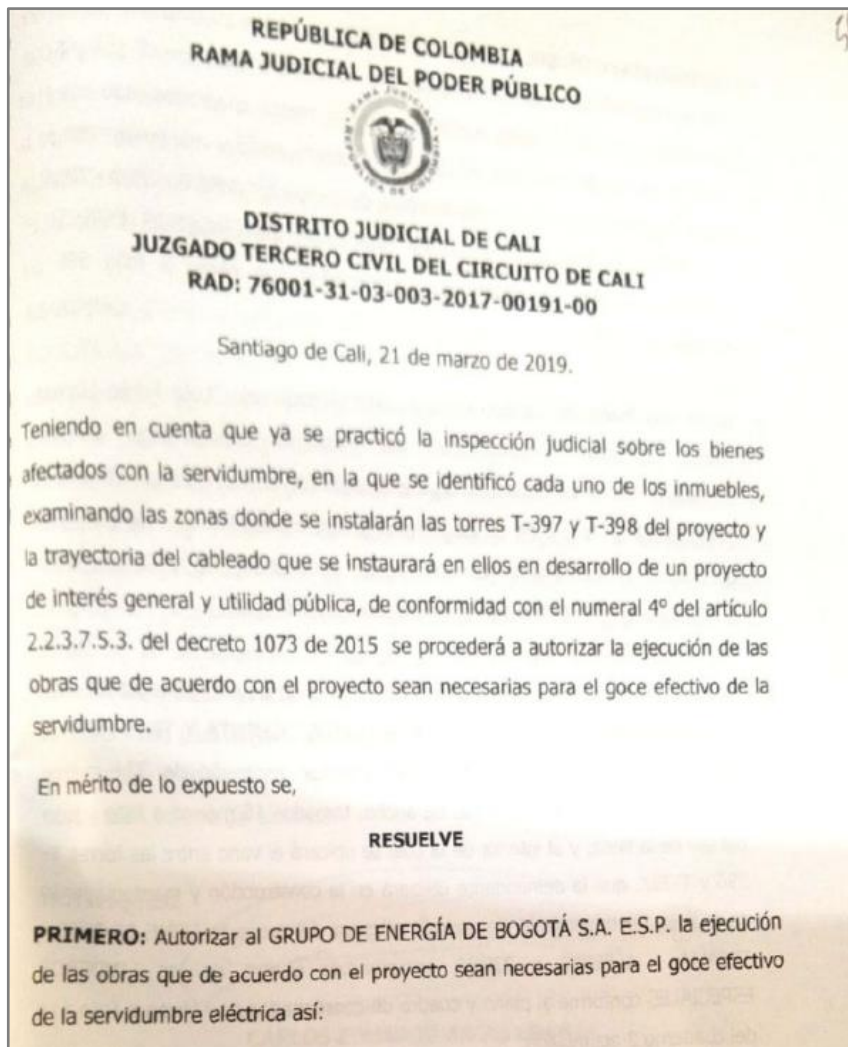
Ahora bien, mediante Auto de fecha 2 de agosto de 2021, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, pone en conocimiento a las partes el dictamen pericial fusionado practicado por los Peritos: JOSE RENE JIMENEZ ROJAS y CARLOS CALERO DAZA.

Al analizar la información resultante del dictamen pericial realizado por lo Peritos, se evidencia inconsistencias de índole técnica que inciden en el valor final de indemnización.

A continuación, se consolida las observaciones, por las cuales se sugiere poner en conocimiento al Juzgado la oposición a dicho dictamen, ya que atenta contra los intereses económicos del GEB:

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

Los Peritos designados por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, debieron realizar el estimativo de daños que se causen con ocasión al proyecto de interés público denominado: “**UPME 05-2009 – Tesalia - Alférez**” y tasar la indemnización por la imposición de servidumbre conforme a la fecha de entrega de las áreas por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, es decir 21 de marzo de 2019, ya que es a partir de esta fecha se materializa la restricción de uso y quedó a disposición del GEB las franjas de terreno requeridas para la construcción del proyecto y no como erróneamente se presentó con fecha 20 de noviembre de 2020, cuando las condiciones económicas, físicas y la dinámica y comportamiento inmobiliario eran diferentes, aspectos que se ven reflejados en el valor de la indemnización. A continuación, se muestra copia del auto emitido por dicho Juzgado:



2- EN CUANTO AL MERCADO INMOBILIARIO

El estudio económico presentado por los Peritos en su dictamen pericial no cumple con los criterios técnicos estipulados en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008:

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

En este sentido, las áreas de terreno de las ofertas inmobiliarias relacionadas por los Peritos en su estudio no son comparables con la de los predios objeto de estudio, ya que se encuentran por encima. Adicionalmente, los Peritos escogen una muestra de tres (3) ofertas ubicadas en el Corregimiento El Hormiguero, adoptando el límite superior del análisis estadístico \$ 13.300 Mts², sin una justificación técnica que sustente adoptar dicho valor y no el promedio, como generalmente se realiza.

Ahora bien, no fue posible ubicar las ofertas cartográficamente, con el fin de poder compararlas con respecto a los predios objeto de estudio, en cuanto a uso normativo, distancias a centros poblados, vías de acceso y topografía, aspectos que son fundamentales para el análisis económico.

En consecuencia, las ofertas inmobiliarias adoptadas para determinar el valor del terreno no son comparables y en otros casos no son posible su verificación, por lo que el valor resultante no es confiable y no reflejaría la realidad y dinámica inmobiliaria de la zona.

3- EN CUANTO A LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN

El Decreto 422 de 2000, establece que los avalúos que sustentan los cálculos indemnizatorios deben cumplir con los siguientes requisitos:

CRITERIOS A LOS QUE DEBEN SUJETARSE LOS AVALÚOS”: Los peritos al rendir su dictamen debe sujetarse a los criterios establecidos por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, conforme a lo normado por el artículo 1, del Decreto 422 de 2000:

*“**Artículo 1. Criterios a los que deben sujetarse los avalúos:** Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:*

***1. Objetividad.** Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.*

***2. Certeza de fuentes.** La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.*

***3. Transparencia.** Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.*

4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. (...)” (subrayado fuera de texto).

En este sentido los Peritos manifiestan en su dictamen:

0.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Mercado bienes agrícolas.

La fuente de los puntos de investigación corresponde a ofertas encontradas por consultas en páginas especializadas en oferta inmobiliaria y en recolección de campo. Con base en los resultados obtenidos a partir de la depuración y análisis del mercado inmobiliario y con el fin de consolidar la información que sirve de insumo para la aplicación del método de comparación o de mercado, se puede establecer que el valor comercial asociado a tierra agrícola de buena calidad, apta y con explotación en cultivo de la caña, es el siguiente:

OFERTAS TERRENO CAÑA DE AZÚCAR SECTOR									
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	FUENTE
						ÁREA EN Ha.	VR Ha.		
1	Terreno	Cali	\$ 13.460.000.000	10%	\$ 12.141.000.000	90,8800	\$ 133.593.750	Hormiguero	3206154588
2	Terreno	Cali	\$ 11.280.000.000	3%	\$ 10.941.600.000	90,2400	\$ 121.250.000	Hormiguero	573087441
3	Terreno	Cali	\$ 10.350.000.000	0%	\$ 10.350.000.000	88,3200	\$ 117.187.500	Hormiguero	3113001198
					Promedio		\$ 124.010.417		
					Desviación estándar		\$ 8.544.366		
					Coefficiente de Variación		6,89%		
					Límite inferior		\$ 115.466.051		
					Límite superior		\$ 132.554.782		

Fuente: Dictamen Pericial pág. 41

Lo anterior permitiría inferir que las ofertas cuentan con cultivos de caña. Sin embargo, no se reporta áreas cultivadas, información de producción, estado fitosanitario y demás características que permitan descontar del valor total de negociación, este concepto. Adicionalmente, no se informa si las ofertas presentan mejoras o construcciones, con que generalmente cuentan estos inmuebles

dedicados al corte y acopio de la caña de azúcar, aspecto que debe ser descontado del valor de negociación y con ello determinar con certeza el valor por hectárea. En el cuadro anterior, se muestra que los Peritos solo relacionan los valores depurados, sin reportar los demás componentes básicos para su análisis y comprobación, por lo que el estudio estaría incompleto.

De lo anterior, se tiene que es obligación de los peritos basar sus dictámenes en criterios objetivos y en **datos comprobables y verificables**. Así las cosas, el resultado obtenido de la implementación del método de comparación o de mercado, carece de sustento técnico, pues no es posible constatar que el uso normativo de las ofertas sea semejante a los del predio objeto de valoración. Adicionalmente, no es comparable el área de terreno de las ofertas con respecto a la de los predios objeto de estudio. Finalmente, los números telefónicos de contacto relacionados en el estudio inmobiliario no dan información precisa de las ofertas, por lo que el estudio de mercado adoptado por los Peritos presenta falencias, y no permite soportar técnicamente el valor adoptado.

4- EN CUANTO A LA MALA INTERPRETACIÓN DE LA METODOLOGIA ANDESCO

Los peritos manifiestan en la página 37 del dictamen que adoptan para la determinación de la indemnización por derechos de servidumbre, la metodología ANDESCO, la cual ha sido discutida en mesas trabajo gremiales lideradas por la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones (ANDESCO), y que basa en la evaluación individual de cada predio con respecto a la intervención de la servidumbre dentro del mismo y a la definición de tres (3) factores: **área**, **limitación al uso** y **trazado**. Sin embargo, se aprecia una mala interpretación en dos (2) de los factores.

4.1 Mala Interpretación del Factor Limitación al uso

Manifiestan los Peritos en su dictamen pericial fusionado, página 45, que los Predios presentan una actividad agrícola mecanizada para el cultivo de caña de azúcar y que, en consecuencia, el grado de afectación es “ALTO” – AGROINDUSTRIAL. Sin embargo, los Peritos desconocen, que este factor se establece conforme al uso aprobado en los POT, PBOT, EOT, aplicables. Entonces conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0373 de 2014, *“Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali”*, los inmuebles objeto de valoración presentan el siguiente uso normativo:

Artículo 394. Área de Manejo Zona Rural de Producción Sostenible.
Corresponde a zonas que tienen como vocación la producción sostenible del suelo, correspondiendo a la zona plana de los corregimientos de El Hormiguero y Pance y en zona de ladera en área de influencia de río Meléndez y El Corregimiento de Navarro rural al costado occidental, a partir de cara seca jarillón río Cauca.



Artículo 399. Actividades del Suelo Rural. Las actividades permitidas en las áreas de manejo del suelo rural se relacionan directamente con los modelos de ordenación de los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas (POMCAS) de los ríos Cali y Jamundí ya adoptados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y son las establecidas en la siguiente tabla:

ÁREAS DE MANEJO	ACTIVIDAD			
	PRINCIPAL	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIA	CONDICIONADA O RESTRINGIDA	PROHIBIDA
PNN Farallones de Cali.	Conservación.	Restauración.	Turística y Recreativa.	Residencial, Agrícola y Pecuaria, Comercial, Industrial, Servicios, Minería.
Reserva Forestal Nacional de Cali.	Conservación y Restauración, Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Agrícola y Pecuaria, Comercial, Servicios.	Minería, Industrial.
Ecoparques.	Conservación y Restauración, Turística y Recreativa.	Forestal protector.	Residencial, Comercial, Servicios, Dotacional.	Agrícola y Pecuaria, Industrial.
Zona Rural de Regulación Hídrica.	Conservación y Restauración Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Dotacional, Agrícola y Pecuaria, Industrial y Minería.	
Zona Rural de Producción Sostenible.	Conservación y Restauración, Turística y Recreativa, Agrícola y Pecuaria.	Residencial, Dotacional, Comercial, Servicios Forestal protector.	Industrial, Minería.	
Áreas Sustraitas Reserva Forestal Nacional de Cali.	Conservación y Restauración Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Dotacional, Agrícola y Pecuaria, Industrial y Minería.	
Centros Poblados.	Residencial.	Turística y Recreativa, Comercial, Servicios, Dotacional, Conservación y Restauración.	Agrícola y Pecuaria, Industrial, Minería.	
Suelo Rural Suburbano.	Residencial.	Turística y Recreativa, Dotacional, Conservación y Restauración.	Agrícola y Pecuaria, Industrial.	

Fuente: Acuerdo No. 0373 de 2014

En consecuencia, el uso principal corresponde al de Conservación, Restauración, Turística y Recreativa, Agrícola y Pecuaria y no Agroindustrial como erróneamente lo interpretan los Peritos.

Esa mala interpretación genera que se adopte un factor más alto en los tres (3) predios, aspecto que se incide en el cálculo del factor total, ya que, si se hubiere adoptado el porcentaje correcto “Medio”, por ser suelo agropecuario, el factor total hubiese sido menor. En la siguiente imagen se visualiza lo enunciado en la metodología ANDESCO:



Factor Limitación al Uso: Se establece considerando el uso aprobado del suelo en el predio; contempla el mayor y mejor uso de los predios sobre la franja requerida de conformidad con los POT, PBOT, EOT aplicables y la restricción que tiene la servidumbre en cada uno de dichos usos. A continuación se presenta la categorización de esta variable según el uso de la franja:

Factor productividad	Bajo	Medio	Alto
Uso normativo	Forestal Protector	Agrícola	Recreacional
	Conservación -Protección	Agropecuario	Minería
	Tierras Improductivas	Pecuario	Agro - industrial
	Espacio Público	Forestal Productor	Agroforestal
		Forestal Protector Productor	Suburbano

Fuente: Metodología ANDESCO

A continuación, se calcula los factores para los tres (3) predios, con el fin de demostrar la mala interpretación de la metodología por parte de los Peritos y como influye en el cálculo final de la indemnización.

1- LOTE PUNTO LLAMADO MORGA, folio 370-118683 y área de servidumbre de 10.383:

a- Factor área: Tiene en cuenta el porcentaje de ocupación de la servidumbre sobre el área total del predio y se clasifica así: menor o igual al 25% del área (Baja); mayor al 25% y menor o igual al 55% (Media) y, mayor al 55% y menor o igual al 70%(alta). Para el caso puntual se determina que el porcentaje de ocupación es menor al 25% en consecuencia, el factor que le corresponde es “Baja”, es decir 4%, calculado de manera correcta por parte de los Peritos.

Factor	V.P.	Baja	Media	Alta
Área	0,142857	4%	7%	10%

b- Factor Limitación al Uso: Se establece considerando el uso aprobado del suelo en el predio; contempla el mayor y mejor uso de los predios sobre la franja requerida de conformidad con los POT, PBOT, EOT aplicables y la restricción que tiene la servidumbre en cada uno de dichos usos. A continuación, se presenta la categorización de esta variable según el uso de la franja:

A continuación, se muestra el resultado final, aplicando correctamente el factor limitación al uso contenido en la metodología ANDESCO:

Nombre	Área total (Mts2)	Área Servidumbre (Mts2)	Factor Área	Factor Uso	Factor Trazado	Factor Total
LOTE PUNTO LLAMADO MORGA	406.840	10.035	4%	29%	20%	53%

Por lo anterior y conforme lo establece la metodología ANDESCO, el factor total que se debió adoptar por parte de los Peritos correspondería al **53%** para el predio denominado LOTE PUNTO LLAMADO MORGA y no del 64% como de manera equivocada se adoptó en el análisis, aspecto que afecta directamente el cálculo indemnizatorio, por lo que el resultado final no es el correcto.

2- FINCA RURAL SANTA MARTA, folio 370-63130 y área de servidumbre de 18.509:

a- Factor área: Conforme a lo detallado en el ejercicio anterior, el porcentaje de ocupación es menor al 25% en consecuencia, el factor que le corresponde es “Baja”, es decir 4%, calculado de manera correcta por parte de los Peritos

b- Factor Limitación al Uso: Se establece considerando el uso aprobado del suelo en el predio; contempla el mayor y mejor uso de los predios sobre la franja requerida de conformidad con los POT, PBOT, EOT aplicables y la restricción que tiene la servidumbre en cada uno de dichos usos. A continuación, se presenta la categorización de esta variable según el uso de la franja:

Factor productividad	Bajo	Medio	Alto
Uso normativo	Forestal Protector	Agrícola	Recreacional
	Conservación -Protección	Agropecuario	Minería
	Tierras Improductivas	Pecuario	Agro - industrial
	Espacio Publico	Forestal Productor	Agroforestal
		Forestal Protector Productor	Suburbano

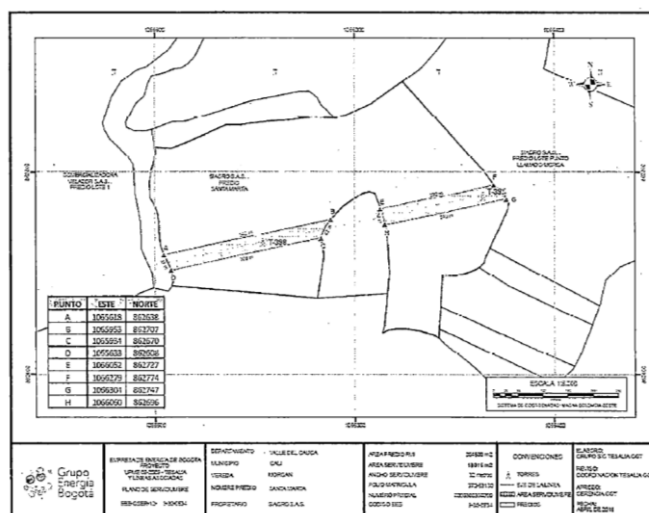
Factor	V.P.	Baja	Media	Alta
Limitación de Uso	0,571429	17%	29%	40%

Para el caso concreto, el POT lo define con el uso normativo “**Zona Rural de Producción Sostenible**”, cuyo uso principal es el agropecuario, con factor Medio y porcentaje del 29%. Información que difiere de la reportada por parte de los Peritos en su dictamen, pues le asignan Agroindustrial “Alto” con un porcentaje del 40%.

c- Factor Trazado: En este factor se evalúan los cruces de la infraestructura por el predio, y se clasifica así: Si el trazado pasa por el lindero del predio se considera afectación baja; si el trazado pasa por un centro lindero del predio se considera afectación media y si el trazado pasa por el centro del predio se considera afectación alta.

Factor	V.P.	Baja	Media	Alta
Trazado	0,285714	9%	14%	20%

Para el caso específico, el trazado del proyecto va por un centro lindero del predio, como lo definieron los Peritos de manera correcta. En la siguiente imagen se muestra lo enunciado:



A continuación, se muestra el resultado final, aplicando correctamente el factor limitación al uso contenido en la metodología ANDESCO:

Nombre	Área total (Mts2)	Área Servidumbre (Mts2)	Factor Área	Factor Uso	Factor Trazado	Factor Total
FINCA RURAL SANTA MARTA	206.128	18.509	4%	29%	14%	47%

Por lo anterior y conforme lo establece la metodología ANDESCO, el factor total que se debió adoptar por parte de los Peritos correspondería al **47%** para el predio denominado FINCA RURAL SANTA MARTA y no del 58% como de manera equivocada se adoptó en el análisis, aspecto que afecta directamente el cálculo indemnizatorio, por lo que el resultado final no es el correcto.

3- CGTO. MORGA FINCA DE CAMPO, folio 370-55294 y área de servidumbre de 3.800:

a- Factor área: Conforme a lo detallado en los ejercicios anteriores, el porcentaje de ocupación es menor al 25% en consecuencia, el factor que le corresponde es “Baja”, es decir 4%, calculado de manera correcta por parte de los Peritos.

b- Factor Limitación al Uso: Se mantiene el error de interpretación por parte de los Peritos, pues como se demostró, el POT lo define con el uso normativo “**Zona Rural de Producción Sostenible**”, cuyo uso principal es el agropecuario, con factor Medio y porcentaje del 29%. Información y no como de manera equivocada Agroindustrial “Alto” porcentaje del 40%.

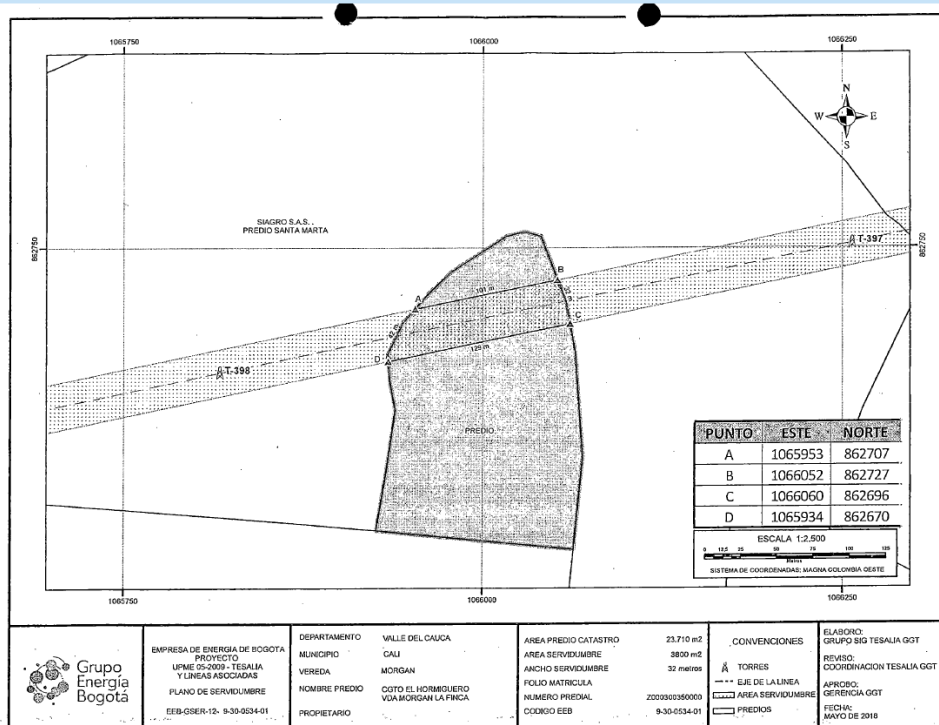
Factor productividad	Bajo	Medio	Alto
Uso normativo	Forestal Protector	Agrícola	Recreacional
	Conservación -Protección	Agropecuario	Minería
	Tierras Improductivas	Pecuario	Agro - industrial
	Espacio Publico	Forestal Productor	Agroforestal
		Forestal Protector Productor	Suburbano

Factor	V.P.	Baja	Media	Alta
Limitación de Uso	0,571429	17%	29%	40%

c- Factor Trazado: En este factor se evalúan los cruces de la infraestructura por el predio, y se clasifica así: Si el trazado pasa por el lindero del predio se considera afectación baja; si el trazado pasa por un centro lindero del predio se considera afectación media y si el trazado pasa por el centro del predio se considera afectación alta.

Factor	V.P.	Baja	Media	Alta
Trazado	0,285714	9%	14%	20%

Para el caso específico, el trazado del proyecto va por un centro lindero del predio, como lo definieron los Peritos de manera correcta. En la siguiente imagen se muestra lo enunciado:



A continuación, se muestra el resultado final, aplicando correctamente el factor limitación al uso contenido en la metodología ANDESCO:

Nombre	Área total (Mts2)	Área Servidumbre (Mts2)	Factor Área	Factor Uso	Factor Trazado	Factor Total
CGTO. MORGAN FINCA DE CAMPO	24.713	3.800	4%	29%	14%	47%

Por lo anterior y conforme lo establece la metodología ANDESCO, el factor total que se debió adoptar por parte de los Peritos correspondería al **47%** para el predio denominado CGTO. MORGAN FINCA DE CAMPO y no del 58% como de manera equivocada se adoptó en el análisis, aspecto que afecta directamente el cálculo indemnizatorio, por lo que el resultado final no es el correcto.

CONCLUSION

Por los argumentos expuestos, el informe valuatorio elaborado por los Peritos José Rene Jimenez Rojas y Carlos Calero Daza, NO cumple técnicamente con los requisitos contenidos en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008, ya que al adoptarse el método de comparación o mercado, las ofertas y transacciones inmobiliarias deben ser comparables con las de los predios objeto de valoración en cuanto a, áreas de terreno, accesibilidad, ubicación y demás criterios contenidos en la resolución No. 620 de 2008, aspectos que no se cumplen, ya que las ofertas tomadas por los Peritos para la determinación del valor comercial de la tierra, no son comparable ni verificables. En consecuencia, los valores adoptados por los Peritos no son confiables y generan dudas, por lo que la indemnización resultante no es real, justa y comprobable, desvirtuándose lo establecido la Ley 56 de 1981.

Adicionalmente, se interpreta de manera equivocada la metodología de indemnización ANDESCO, ya que como se mencionó en los acápites anteriores, se interpretó y calculó de manera errada el factor “*Limitación de Uso*”, afectando de manera directa el porcentaje de afectación de la servidumbre, y en consecuencia el valor total de indemnización de las servidumbres.

De otra parte, es preciso manifestar que el dictamen presentado por los Peritos debe enfocarse con las condiciones normativas, físicas y económicas y tasar la indemnización por la imposición de servidumbres a la fecha de entrega de las áreas por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, es decir 21 de marzo de 2019 y NO con fecha noviembre 2020, como finalmente se realizó, presentándose una indemnización sobredimensionada e irreal.

Por lo anteriormente manifestado, se recomienda que NO sea aceptado por parte del GEB el dictamen pericial fusionado, ante las falencias evidenciadas, proceso de imposición de servidumbre - proceso 2017-00191 Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali hoy a cargo del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá – Expediente 005 2020-0380-00.

Elaboró:



JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ

Profesional III

Gerencia de Tierras - GEB

Dirección de Sostenibilidad

RAA – AVAL 79534560



PIN de Validación: b3d10ad6



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79534560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79534560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 01 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 01 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 07 Jul 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 01 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: b3d10ad6



<https://www.raa.org.co>



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha

01 Ago 2019

Regimen

Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 73B 3-23

Teléfono: 3176909689

Correo Electrónico: josefernandoleivadiaz@yahoo.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Derecho Público - Corporación Universitaria Republicana

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79534560.

El(la) señor(a) JOSE FERNANDO LEIVA DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3d10ad6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b3d10ad6



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal