

Memorial GEB respuesta a traslado Dictamen Pericial - Proceso radicado 2020-00380

Carlos Alberto Aguilar Hurtado <caguilar@geb.com.co>

Lun 9/08/2021 10:30 AM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co> 1 archivos adjuntos (2 MB)

Documento respuesta GEB sobre dictamen Auto 2 de agosto 2021 e informe de contradicción y observaciones - 9 de agosto de 2021.pdf;

Señores**Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Bogotá**Ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO:	Especial de Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica
DEMANDANTE:	Grupo Energía Bogotá S.A. ESP.
DEMANDADO:	Siagro SAS.
RADICADO:	2020-00380 (Antes en Juzgado 3 Civil del Circuito de Cali con radicado 2017-00191).
REFERENCIA:	Observaciones Técnicas y Contradicción al Dictamen Pericial, conforme Auto de 2 de agosto de 2021.

Atentamente remito memorial de respuesta por parte del GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. ESP. - GEB S.A. ESP frente a Dictamen Pericial indicado en el Auto de 2 de agosto de 2021 y con traslado realizado el 5 de agosto de 2021.

El documento se envía en memorial de 12 folios, con anexo de informe técnicos de contradicción y observaciones por parte del GEB S.A.ESP en 17 folios, para un total de 31 folios.

Atentamente,

Carlos Alberto Aguilar Hurtado
Apoderado Especial SA ESP

Grupo Energía Bogotá SA ESP

Corre: Caguilar@geb.com.co
www.grupoenergiabogota.com



☑ Antes de imprimir piense en su responsabilidad y compromiso con el MEDIO AMBIENTE!

Esta comunicación puede contener material CONFIDENCIAL y/o información con DERECHOS RESERVADOS perteneciente a la GEB (Grupo Energía Bogotá), por lo tanto el uso de la misma es exclusiva para el destinatario. Si usted recibió este material por error, por favor notifíquelo inmediatamente al remitente, borre el email y cualquier documento o documentos asociados con el mismo, absténgase de realizar copias, grabarlo, utilizarlo o divulgarlo, cualquier tratamiento de este correo se encuentra prohibido y sancionado por las leyes aplicables.

Además comunicamos que este mensaje y sus adjuntos han sido verificados con herramientas de antivirus y en consecuencia no contiene virus ni otros defectos, sin embargo, el destinatario debe verificar el mensaje y su contenido, razón por la cual GEB S.A. no se hace responsable por daños que se deriven del uso de este mensaje.

Protección de datos personales

GEB S.A ESP en cumplimiento con la ley de Habeas Data, respeta el derecho a la protección de los datos personales y promueve su implementación, por lo cual cuenta con la Política de Tratamiento de Datos Personales, publicada en <https://www.grupoenergiabogota.com/datos-personales/>

☑ Before printing this email think about your responsibility and commitment to the ENVIRONMENT!

This communication may contain PRIVILEGED material and/or information protected by COPYRIGHTS owned by GEB (Grupo Energía Bogotá), therefore this information is intended for the exclusive use of the named recipient. If you are not the intended recipient of this email, please notify the sender immediately, delete this email and any document or attachments thereto, and refrain from making copies, saving, using or forwarding this email, as any unauthorized use of this email is forbidden and penalized by the applicable laws.

Likewise, you are hereby notified that this message and any attachments have been checked with anti virus scans and contain no virus or other defects, however, the intended recipient must verify the message and its content. Therefore, GEB S.A. takes no responsibility for any damages arising out from or in relation to the use of this message.

Protection of Personal Data

GEB S.A ESP, in compliance with the Habeas Data Law, respects the data protection rights and promotes its enforcement, therefore, a Personal Data Management Policy has been issued and published in <https://www.grupoenergiabogota.com/datos-personales/>

9 de agosto de 2021

Señores

Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Bogotá

Ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

PROCESO: Especial de Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica
DEMANDANTE: Grupo Energía Bogotá S.A. ESP.
DEMANDADO: Siagro SAS.
RADICADO: 2020-00380
(Antes en Juzgado 3 Civil del Circuito de Cali con radicado 2017-00191).
REFERENCIA: Observaciones Técnicas y Contradicción al Dictamen Pericial, conforme Auto de 2 de agosto de 2021.

CARLOS ALBERTO AGUILAR HURTADO, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 9.434.172 abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 179.262 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de la parte demandante en el proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad debida y en atención a las determinaciones emitidas mediante Auto del 2 de agosto de 2021 con notificación por estado del 3 de agosto de 2021, conforme con traslado del 5 de agosto de 2021 del dictamen pericial, presentamos ante su Señoría **OBSERVACIONES TÉCNICAS y CONTRADICCIÓN AL DICTAMEN PERICIAL** rendido por los peritos Señor JOSE JIMÉNEZ ROJAS y Señor CARLOS CALERO DAZA dentro del proceso de la referencia.

Preciso que actúo como apoderado especial del Grupo Energía Bogotá en los dos (2) procesos de los tres (3) que se encuentran tramitados en este mismo expediente y que se refiere a los siguientes 2 predios:

1. Inmueble denominado “Santa Marta” ubicado en el Municipio de Santiago de Cali e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-63130 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali. (Este proceso fue iniciado y se tramitó en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali con el radicado 2017-0191, a este expediente se fueron acumulando los procesos de los otros 2 predios que se tramitan de forma acumulada en este expediente).

Allí se pretende por el GEB:

Dieciocho Mil Dieciséis metros cuadrados (18.016 m²) teniendo una longitud de 563 metros por 32 metros de ancho (tomando 16 metros a cada lado del eje de la línea), aproximadamente.

Al interior de esta área se deben ubicar las Torres T 397 y T 398.

Los cuadros de coordenadas y ubicación espacial se encuentran en los planos que hacen parte del expediente.

2. Inmueble conocido como “Lote Punto llamado Morga”, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-118683 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Con número predial Z000300380000. (Este predio inició con el radicado 2017-194, fue un proceso acumulado a este expediente y proviene del Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali).

De este predio se pretende:

Diez Mil Trescientos Ochenta y Tres Metros Cuadrados (10.383 m²), teniendo una longitud de 324 metros por 32 de ancho (16 metros a cada lado del eje de la línea), aproximadamente.

Al interior de esta área se realizó el tendido del cableado para ubicar allí el vano de las Torres T 396 y T 397.

El otro predio que se tramita en este expediente, sobre el predio denominado “La Finca” con Folio de Matrícula No. 370-55294 con número predial Z00030035000, que inició en el Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali con radicado 2018-00169, tiene otro apoderado especial que representa al Grupo Energía Bogotá S.A. como demandante y también fue acumulado en el expediente 2017-00191 que llevaba el Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Cali.

1. CONTRADICCIÓN Y OBSERVACIONES TÉCNICAS Y LEGALES FRENTE AL DICTÁMEN PERICIAL RENDIDO POR LOS SEÑORES JOSÉ RENE JIMÉNEZ ROJAS Y CARLOS CALERO DAZA.

De acuerdo con la anterior regulación, el Ingeniero **José Fernando Leyva**, como experto técnico del GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. E.S.P. y profesional idóneo (ya que cumple con los requisitos y exigencias previstas en la Ley 1673 de 2013) para pronunciarse frente al dictamen pericial, revisó y realizó diferentes observaciones de carácter técnico al dictamen trasladado, las cuales se encuentran en informe anexo al presente escrito y que a continuación enuncio:

Frente al objeto del dictamen pericial, se tiene que es la estimación del valor de la indemnización por los daños causados por el ejercicio de las Servidumbres de Conducción de Energía Eléctrica (Artículo 29 de la Ley 56 de 1981), para los tres (3) predios del proceso. Lo anterior, porque el objetivo del proceso y de la esencia misma de la servidumbre no es adquirir la propiedad de la franja de terreno, sino ejercer derechos de uso del área, en donde se causan unos daños que son los que entran a estimarse e indemnizarse.

En cuanto a los puntos de observación del informe preparado para contradicción del dictamen se tiene:

PRIMERO:

Se encontró que los dos (2) señores peritos cumplen con la acreditación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA-, así como con las categorías o especialidades especiales que se exigen para ingresar a este registro en los casos de servidumbres, especialmente la Categoría No. 13 de “Intangibles Especiales”- (que exige la Ley 1673 de 2013 y reglamenta el Decreto 556 de 2014).

SEGUNDO: EN CUANTO A LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN:

Sobre este punto se observa en el dictamen que fue elaborado en noviembre de 2020 y que los señores peritos realizaron visitas al predio a avaluar el 21 de agosto de 2019 y el 22 de noviembre de 2019.

Esto para tener claro que las condiciones a avaluar y que se deben tomar en cuenta por los señores perito de los 3 predios objeto de servidumbre, deben ser las presentes en la época de presentación de la demanda, pues este es el hito temporal que toma la empresa para realizar su estimación de la indemnización y presentarla con la demanda.

Las demandas de los dos (2) predios de cuyos procesos soy apoderado (inicialmente con radicado 2017-00191 y 2017-00194 fueron presentadas en el 21 de julio del año 2017).

De otra manera, la indemnización que presenta la empresa demandante no podría ser acertada, si dentro del proceso se toman condiciones posteriores como fuente del avalúo.

TERCERO: EN CUANTO A LA REGLA PARA EL MERCADO INMOBILIARIO UTILIZADO EN EL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO DEL DICTAMEN – METODOLOGÍA RESOLUCIÓN 620 DE 2008:

Se destacó en el informe de observaciones que existe un error en el concepto y naturaleza del suelo utilizado en la aplicación del método de comparación de mercado, respecto de los predios analizados para compararlos con el que interesa al proceso, pues se tomaron predios que no son comparables en sus calidades y no permiten aplicar el ejercicio de verificación al revisar el dictamen. Este aspecto es

determinante pues marca una diferencia en el monto de la indemnización a reconocer, que llamaría a su reducción al expedir la sentencia.

En suma, el informe de observaciones anexo a este memorial, precisa la ausencia de identidad o semejanza de las ofertas tomadas en el dictamen pericial, con las condiciones y rasgos de los predios objeto de avalúo, en este caso, frente al Predio “Santa Marta” y frente al predio “Lote Morga”, ubicados en el corregimiento El Hormiguero que es objeto de la servidumbre, y conduce a precios más altos en la cuantificación del precio de metro cuadrado por afectación de servidumbre.

El informe de observaciones del GEB destaca que al evidenciar el dictamen las comparaciones realizadas (página 41 del dictamen), dice que son predios que también tienen cultivo de caña, pero no identifica las características de área, producción, mejoras y desarrollo de sus cultivos, es decir los componentes básicos de esos inmuebles, para conocer y ver sus semejanzas con los predios objeto de este proceso y establecer si en efecto son comparables y semejantes.

Eso dificulta la revisión y comprobación del dictamen para verificar la precisión del precio por hectárea al que llegaron los peritos, haciendo que se deba disminuir los valores estimados respecto del precio por hectárea por no desvirtuar los montos que estimó el GEB al presentar las demandas.

CUARTO: EN CUANTO AL MÉTODO DE VALORACIÓN Y A LOS “CRITERIOS A LOS QUE DEBEN SUJETARSE LOS AVALÚOS”:

Allí se analiza que los peritos al rendir su dictamen, debe sujetarse a los criterios establecidos por el IGAC conforme con el Artículo 1 del Decreto 422 de 2000 (objetividad, certeza de fuentes, integridad y

suficiencia, profesionalidad, entre otros), ya que no se aportan las fuentes empleadas.

En el informe técnico de contradicción se resalta que el dictamen tomó PREDIOS POR COMPARACIÓN -con indicación de la Resolución 620 de 2008-, pero puntualmente con condiciones y circunstancias diferentes respecto del que interesa al proceso. Sin embargo, desde el punto de vista de las fuentes no se pudo conocer las condiciones y bases económicas y productivas de los predios tomados en cuenta para compararlos, pues no se precisa en el dictamen y por ello, no se puede comprobar técnicamente y avalar el resultado del precio por hectárea.

En la indemnización debe tenerse en cuenta, que justamente el derecho de servidumbre puede coexistir con otra actividades económicas sobre el predio (el cual es rural), siempre que se respeten limitaciones respecto de distancias mínimas de seguridad del RETIE. Es decir que el cultivo de caña es compatible con la existencia de la franja de servidumbre y puede coexistir.

Estas variables tomadas erróneamente o que afectaron el análisis de los 2 señores peritos, al sustentarse en ofertas que no eran concordantes o coincidentes con el predio analizado, determinan que así mismo el resultado económico del dictamen pericial sea equivocado para la servidumbre, lo cual explica que el valor total determinado de indemnización de \$164.594.668 para el predio Santa Marta y de \$100.937.462 para el predio Morga, ya que no puede ser aceptado y avalado judicialmente de manera integral o completa, llevando a reducir su valor.

QUINTO: POR ÚLTIMO, SE IDENTIFICÓ INCORRECTA APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA ANDESCO:

Los peritos aplicaron la metodología de Andesco (Asociación Nacional de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones), pero técnicamente el informe de observaciones del demandante GEB que se anexa, constató que el porcentaje de afectación utilizado en la prueba, no es el correcto, pues en el factor de USO y en el de AFECTACIÓN, se genera diferencia en su aplicación. Los porcentajes de afectación se relacionan en esta metodología con los factores de, el área, la limitación en el uso y el trazado.

La diferencia o crítica en contradicción al dictamen es porque en esencia la franja de servidumbre no transcurre por la mitad del predio como ellos lo interpretan (lo cual reduce el porcentaje de la variable de “Factor afectación” por trazado, sino que conforme con el plano de servidumbre se tiene que la misma, transcurre por un costado del mismo, lo que hace que la estimaciones de impactos y afectaciones sea menor.

El dictamen no toma en cuenta plenamente que el uso del suelo es “agroindustrial” conforme con el Plan de Ordenamiento de Cali – Acuerdo 0373 de 2014”. Sin embargo al ver el POT se encontró en el informe que se acompaña que el uso principal de los predios de la servidumbre es “Conservación, Restauración, Turística y Recreativa agrícola y pecuaria”, pero no es agroindustrial. Esto llevó a que se tomará el porcentaje de afectación “alto” cuando debió ser **medio**.

Conforme con el POT el uso normativo en la zona de ubicación de los predios es de “Zona Rural de Producción Sostenible” cuyo uso principal es el “agropecuario”.

Esto influye en el valor del precio de hectárea de la servidumbre.

Como soporte de esa revisión técnica y resultado, se copió en el informe lo que dice la metodología Andesco en el punto y cómo allí se indica que el porcentaje debería ser medio según los usos actuales del suelo en la zona de los predios. En uso agropecuario y pecuario, dice la tabla que el factor de limitación de uso es “medio”.

Así mismo, el informe del GEB para sustentar la contradicción al dictamen señala que en el predio Santa Marta: Se considera luego de la revisión técnica que el factor de área es “bajo” y que en consecuencia el porcentaje es de 4% como en efecto lo hicieron los señores peritos.

En el facto de limitación al uso, debe ser “medio” por el uso agropecuario que tienen los predios y el porcentaje a aplicar es del 29%. En cambio los señores peritos tomaron el factor como “alto” y en consecuencia asignaron una afectación en porcentaje del “40%”.

En el factor trazado el GEB estuvo de acuerdo como lo entendieron los peritos.

En conclusión para este predio el GEB considera que los porcentajes de los factores aplicables arroja un “47%” y no de un “58%” como lo asignaron los peritos.

En el predio “Lote Morga”: el porcentaje de área es bajo: y que da 4% y que el factor de limitación por el uso, como ya se vio es medio y arroja un porcentaje de “29%”. Los peritos aquí le asignaron un porcentaje de afectación “alto” y un porcentaje de “40%”.

Esto influyó en el valor por hectárea. En el factor de trazado el GEB no vio observación y coincidió con los peritos en asignarlo como alto, en 20”. Todo esto significa que para el GEB, con evidencia y sustentación la suma de los factores de la metodología ANDESCO debe dar 53% y no 64% como lo concluyeron los peritos.

Conclusión:

Finalmente, el informe que sustenta el ejercicio de la contradicción presentada concluye que la pericia realizada por los señores José René Jiménez Rojas y Carlos Calero no cumplen plenamente con los requisitos debidos a partir de los conceptos técnicos usados en la prueba con el objeto del dictamen (definido por la misma Ley 56 de 1981 en su Artículo 29) que consiste en valorar objetiva y económicamente únicamente los daños ciertos, reales y causados por la Servidumbre de Conducción de Energía Eléctrica.

Aquí vale decir, se identificó que se toman estimaciones en el dictamen pericial, con las condiciones actuales del predio a momento de las visitas en agosto y noviembre de 2019, cuando es claro que se debe valorar e indemnizar las condiciones del predio del momento de la presentación de la demanda y la notificación a los demandados (Artículo 3 numeral 5 del Decreto 2580 de 1985).

Igualmente, el dictamen en referencia hace referencia a conceptos propios y a la aplicación de la metodología ANDESCO, en donde, no es precisa y ajustada plenamente la forma como la interpretaron y conclusiones de afectación al predio (porcentaje de factor de afectación) al que llegaron. Se identificaron unos puntos o factores correctamente tomados, pero otros que no.

Todo esto confirma, que el dictamen no desvirtúa la procedencia y acierto de la indemnización que estimó la empresa demandante al presentar la demanda de:

1. En el predio Santa Marta: Se depositó luego de reforma de demanda la suma de \$87.613.832 a título de indemnización y los peritos estimaron \$164.594.668.
2. En el predio Lote Morga: Se depósito al presentar la demanda la suma de \$43.170.570 y los peritos estimaron como valor \$100.937.462.

Por lo mismo, el valor liquidado de los 2 predios objeto del dictamen, no pueden sustentar la decisión y sentencia de este caso para la indemnización a reconocer por la servidumbre que se solicitó, pues debe acotarse primero el precio de metro cuadrado y el factor de la limitación por el uso de los inmuebles.

3. SOLICITUDES

Conforme a los anteriores argumentos solicito de la manera más atenta a su Señoría, se disponga sobre lo siguiente:

1. Descontar y dejar parcialmente sin valor y efecto probatorio el dictamen pericial rendido por los señores JOSE RENÉ JIMÉNEZ ROJAS y CARLOS CALERO DAZA y que se indica en el Auto de 2 de agosto de 2021, en razón a que es necesario tener en cuenta al momento de valorar esta prueba pericial lo concerniente a las falencias técnicas que se identificaron para esta prueba a fin de no aceptar el monto calculado de \$164.594.668 para el predio “Santa Marta” y de \$100.937.462 por el predio denominado “Morga”:

- 1). La falencia en cuanto al factor de limitación al uso en los dos (2) predios por la servidumbre, en donde se tiene que debe ser factor “medio”, y que la prueba pericial estimó (en un 40% entendiendo que es alto), el cual debe ser menor en esa variable y que esto es lo conforme con la metodología de Andesco. Es “Medio” por ser un uso agropecuario el de los dos (2) predios, de acuerdo con el uso permitido del suelo en la zona de los predio y por ende de 29%, a partir de lo clasificado por el POT;

- 2). Del precio de metro cuadrado para calcular el valor comercial de la servidumbre (que fijaron en \$13.300) cuando surge de predios que no se pudo constatar y verificar que en sus características y bases económicos, no son comparables y que por ende, debería tomarse el valor estimado por el GEB con sus demandas por este concepto, pues no fue rebatido ni sustituido objetivamente para que no pueda servir de base para la indemnización del proceso.

Esa estimación llevó a generar un valor total por concepto de Franja de Servidumbre para los 2 predios Santa Marta y Morga de \$265.532.130. Un valor excesivamente alto que debe disminuirse en los conceptos identificados debido a las diferencias en las variables y porcentajes estimados por los peritos sobre

los precisos puntos y que en esencia se justifican en la aplicación de la metodología ANDESCO.

2. Conforme con el mecanismo de contradicción que dispone el Artículo 228 del Código General del Proceso y de acuerdo con el Auto de 3 de mayo de 2021, en donde se citó a la audiencia ordenada para el 16 de julio de 2021, solicitamos que por favor **SE CITE PARA INTERROGATORIO a los señores peritos JOSE RENÉ JIMÉNEZ y CARLOS CALERO DAZA**, para que se disponga realizar a aquellos interrogatorio tanto por el despacho como por las partes, a fin de lograr la prueba y verificación acerca de las conclusiones económicas y sobre el contenido y los fundamentos técnicos utilizados como apoyo para las conclusiones del dictamen pericial que presentaron (en donde concluyen un valor de Indemnización tan alta para los tres (3), predios de servidumbre de \$299.441.119).

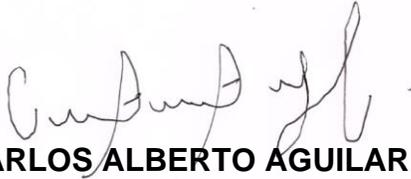
Esta diligencia judicial será indispensable para el ejercicio efectivo del derecho de contradicción del dictamen pericial.

3. Se tenga en cuenta y se decrete para la correspondiente audiencia que se programé para la contradicción por el Despacho y en el marco de contradicción del Dictamen referido en el Auto de 2 de agosto de 2021 (Artículo 228 y 231 ibidem), **la citación del Ingeniero JOSE FERNANDO LEIVA DÍAZ**, experto técnico en el tema de avalúos del Grupo Energía Bogotá S.A. E.S.P., a fin de sustentar las observaciones técnicas y los análisis presentados con ocasión de este dictamen, cuyo informe se remite con este memorial en el marco del ejercicio del derecho de contradicción pericial.

Para efecto del decreto y practica de esta declaración, se señala que el objeto es que expongan ante su señoría las razones técnicas y conceptuales con las cuales se constataron las falencias del dictamen trasladado y se pueda sustentar cualquier inquietud que se presente por el despacho o las partes, por lo que la misma resulta pertinente, conducente y útil. Así mismo comparecerá y depondrá sobre los hechos que se encuentran relacionados con la indemnización de la servidumbre para efecto de contradicción del dictamen.

El ingeniero señor JOSE FERNANDO LEIVA, se encuentra en la ciudad de Bogotá D.C. y puede ser citado en la dirección Carrera 9 No. 73 - 44 Piso 1 en Bogotá DC, correspondiente al Grupo Energía Bogotá S.A. ESP., o en el correo: "Notificacionesjudiciales@geb.com.co".

Atentamente,



CARLOS ALBERTO AGUILAR HURTADO

C.C. 9.434.172 de Yopal

T. P. No. 179.262 del C.S. de la J.

Correo electrónico: Caguilar@geb.com.co

Anexo lo anunciado: i). Informe de Observaciones Técnicas al Dictamen Pericial y, 2). Certificación de inscripción y vigencia en el Registro Abierto de Avaluadores RAA para el señor Ing. Fernando Leiva, encontrándose activa dicha inscripción.

**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 LLAMADO MORGANA	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. MORGANA 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:



7. FORMATO DE CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES

ID_PREDIO	9-38-0533
Proyecto	UPME 05-2009 - TESALIA
Departamento	Valle Del Cauca
Municipio	Calí
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	Cgto 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 INDEMNIZACIÓN POR	VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE \$ 21.551.768,00				

Fuente: Cálculo 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.

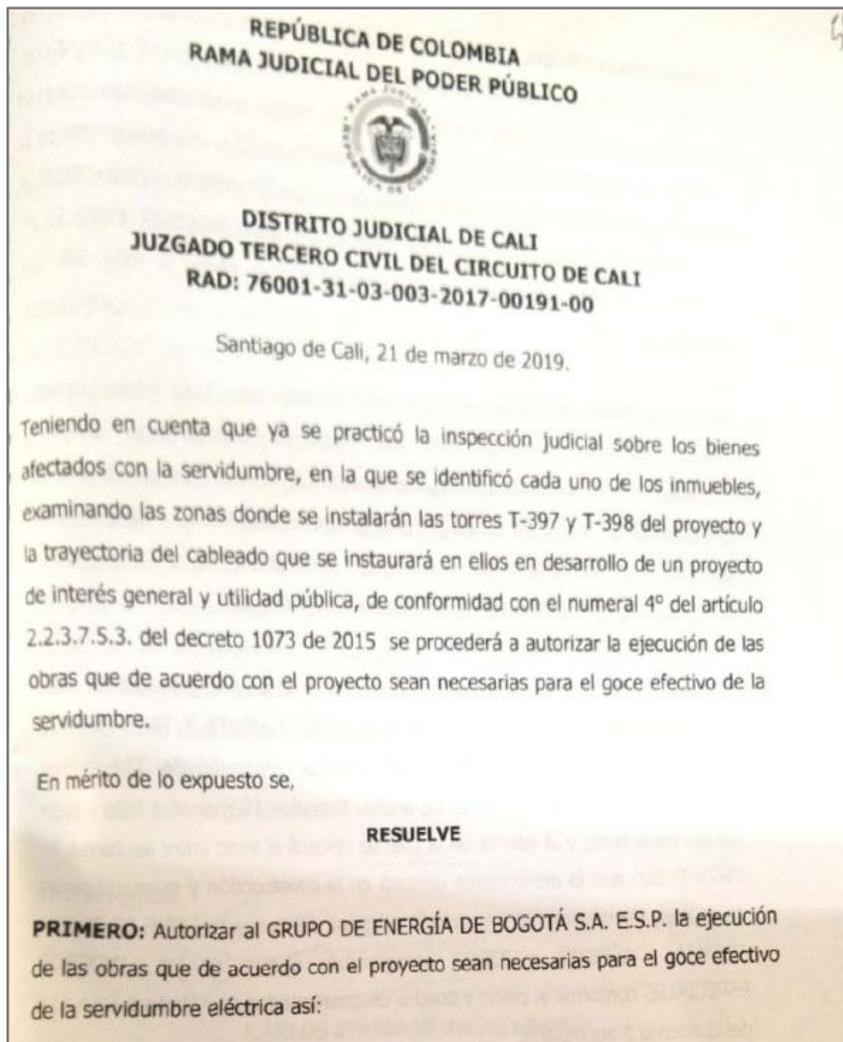
Ahora bien, mediante Auto de fecha 2 de agosto de 2021, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, pone en conocimiento a las partes el dictamen pericial fusionado practicado por los Peritos: JOSE RENE JIMENEZ ROJAS y CARLOS CALERO DAZA.

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 AZUCAR SECTOR									
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	FUENTE
						ÁREA EN Ha.	VR Ha.		
1	Terreno	Cali	\$ 13.490.000.000	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 estandar		\$ 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 METODOLOGÍA 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
PMU 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 Comercial, Servicios.	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 Publico	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:

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

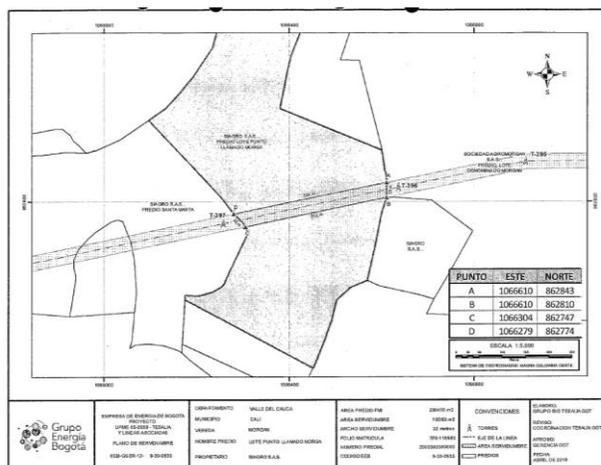
Factor	V.P.	Baja	Media	Alta
Limitación de Uso	0,571429	17%	29%	40%

Para el caso concreto, quedo demostrado que el POT de Cali, reglamentado a través del Acuerdo Municipal No. 0373 de 2014, definió para 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 todo el centro 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
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

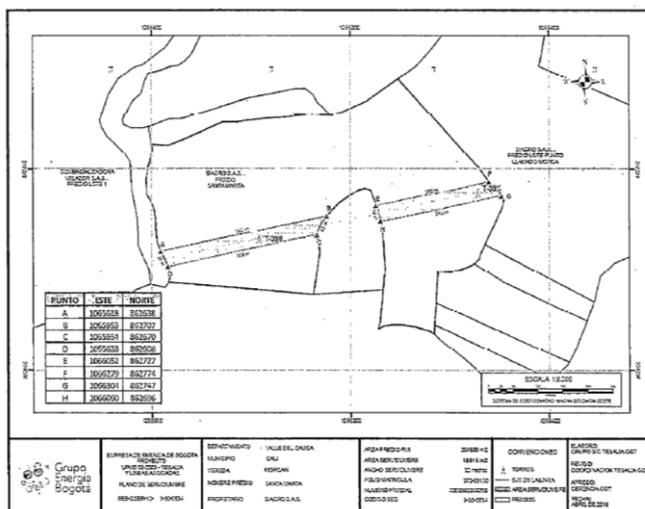
Factor	V.P.	Baja	Media	Alta
Limitación de Uso	0,571429	17%	29%	40%

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%.

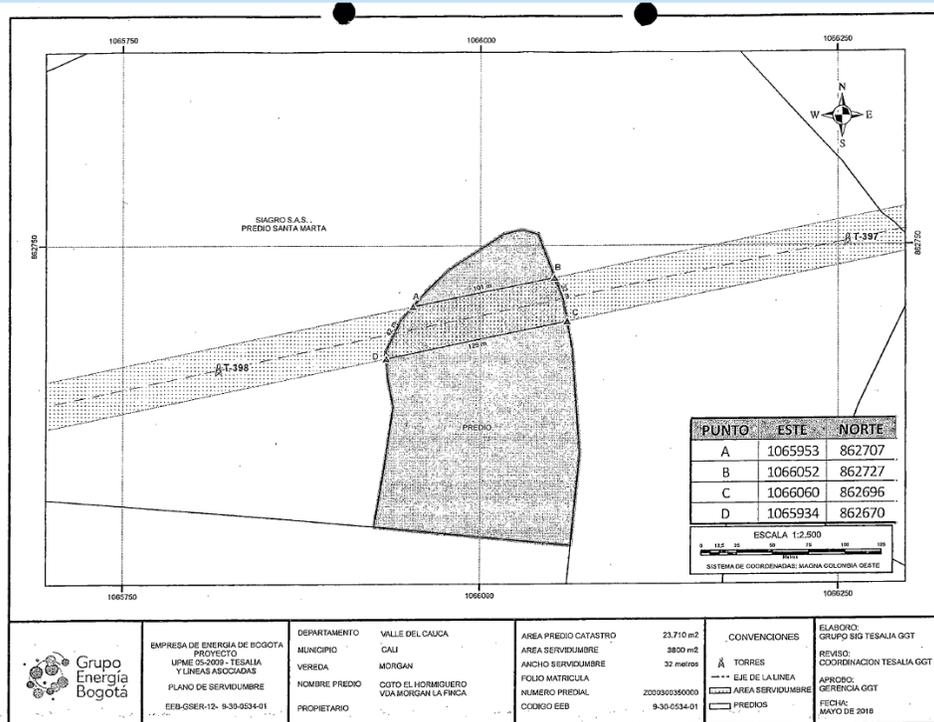
Factor productividad	Bajo	Medio	Alto
Uso normativo	Forestal Protector	Agrícola	Recreacional
	Conservación -Protección	Agropecuario	Minería
	Tierras Improductivas	Pecuario	Agro - industrial
	Espacio Publico	Forestal Productor	Agroforestal
		Forestal Protector Productor	Suburbano

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. MORGA 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. MORGA 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 Bogota – 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



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 evaluador 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		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		01 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		01 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		07 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		01 Ago 2019	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



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal