

# VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE - 68001-31-03-010-2020-00099-00

Miguel Rueda Ramirez C.I.A <ingmirueda@gmail.com>

Lun 26/04/2021 12:02 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (5 MB)

AVALUO SERVIDUMBRE FINCA SOCORRO.pdf;

**ATENTO SALUDO: Presentó ante el Despacho el avalúo de servidumbre requerido.PROCESO:**

**VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE  
RADICADO:68001-31-03-010-2020-00099-00**

**JUZGADO: DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA**

**DEMANDANTE: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. NIT. N°.8902012301**

**DEMANDADO: MARÍA YOLANDA GARCÍA DE GÓMEZ C.C. N°. 29.862.683**

**MIGUEL RUEDA RAMÍREZ  
CC. 13837867  
AVALUADOR**

COMPAÑÍA INTEGRAL DE AVALÚOS

MIGUEL RUEDA RAMÍREZ  
Ing. Civil - Economista - Avaluador  
Registro Abierto Avaluadores R.A.A.  
☎ 315 377 5069  
✉ ingmirueda@gamil.com

COMPAÑÍA INTEGRAL DE AVALÚOS

- INMUEBLES URBANOS, RURALES
- RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN
- EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS
- INMUEBLES ESPECIALES
- MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL
- SEMOVIENTES Y ANIMALES
- ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO
- INTANGIBLES
- INTANGIBLES ESPECIALES



# ***INFORME TÉCNICO DE AVALÚO DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA***

## **CATEGORÍA DE INMUEBLE RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

**PROCESO:** VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE  
**RADICADO:** 68001-31-03-010-2020-00099-00

**JUZGADO:** DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
BUCARAMANGA

**DEMANDANTE:** ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A.  
E.S.P. NIT. N° .8902012301

**DEMANDADO:** MARÍA YOLANDA GARCÍA DE GÓMEZ C.C.  
N° . 29.862.683

**"REALIZAR AVALÚO DE LOS DAÑOS QUE SE CAUSEN Y SE TASE LA INDEMNIZACIÓN A QUE HAYA LUGAR CON LA IMPOSICIÓN DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON OCUPACIÓN PERMANENTE SOBRE EL PREDIO RURAL DENOMINADO "SANTA BÁRBARA" IDENTIFICADO CON LA M.I. 32141132 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS**

**ABRIL 2021**

---

**Móvil: 315 377 5069  
E-mail: ingmirueda@gmail.com.  
Bucaramanga – Santander – Colombia  
Colombia**

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA**  
**RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**  
**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

---

Bucaramanga, abril 23 de 2021

Señores

**JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bucaramanga.

**PROCESO: VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE**  
**DEMANDANTE: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. NIT. No. 8902012301**  
**DEMANDADO: MARÍA YOLANDA GARCÍA DE GÓMEZ C.C. No. 29.862.683**  
**RADICADO: 68001-31-03-010-2020-00099-00**

**Migue Rueda Ramírez** con Registro Abierto de Avaluadores en las categoría de Intangibles especiales Aval 13837867, además con Registro Nacional de Avaluador "RNA" N° 1364, designado por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga y debidamente posesionados para practicar la labor requerida dentro del proceso de la referencia e identificado como aparece al pie de la firma, me permito presentar el informe en forma clara, precisa y detallada, para el presente caso.

Esperamos haber cumplido con la labor asignada por el Honorable Despacho Judicial y quedamos a disposición de ustedes para cualquier inquietud.

Cordialmente,



**Miguel Rueda Ramírez**  
Avaluador  
RAA AVAL 13837867  
R.N.A 1364

---

**Móvil: 315 377 5069**  
**E-mail: ingmirueda@gmail.com.**  
**Bucaramanga – Santander – Colombia**  
**Colombia**

**CONTENIDO**

	<b>Página</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>2. EL MUNICIPIO - DESCRIPCIÓN MUNICIPIO DEL SOCORRO</b>	<b>4</b>
<b>3. MEMORIA DESCRIPTIVA</b>	<b>5</b>
<b>4. ALCANCE ESPECÍFICO DE LA VALUACIÓN</b>	<b>14</b>
<b>5. CONDICIONES VALUATORIAS</b>	<b>15</b>
<b>6. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN</b>	<b>16</b>
<b>7. CONSIDERACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR</b>	<b>16</b>
<b>8. METODOLOGÍA VALUATORIA</b>	<b>18</b>
<b>9. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE SERVIDUMBRE</b>	<b>21</b>
<b>10. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN</b>	<b>25</b>
<b>11. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE VALUADORES</b>	<b>27</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ENCARGO VALUATORIO

"REALIZAR AVALÚO DE LOS DAÑOS QUE SE CAUSEN Y SE TASE LA INDEMNIZACIÓN A QUE HAYA LUGAR CON LA IMPOSICIÓN DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON OCUPACIÓN PERMANENTE SOBRE EL PREDIO RURAL DENOMINADO "SANTA BÁRBARA" IDENTIFICADO CON LA M.I. 32141132 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL SOCORRO DE PROPIEDAD DE MARÍA YOLANDA GARCÍA DE GÓMEZ"

### 1.2. DEFINICIÓN

**ARTICULO 879. CONCEPTO DE SERVIDUMBRE.** "Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño. Predio sirviente el que sufre el gravamen y predio dominante el que reporta la utilidad".

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

### 1.3. ALCANCE Y RESTRICCIONES DEL AVALÚO

Se presenta a continuación el alcance y las restricciones de avalúo:

- a) Las características y descripción técnica del predio son producto de la observación e inspección personal del valuador y la información legal y documentos anexos recibidos.
- b) De acuerdo con la competencia del valuador y su cualificación profesional, los conceptos y resultados obtenidos en este informe son demostrables.
- c) Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el valuador que en el intervino y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige y que el valuador no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
- d) El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
- e) El valuador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo o *en referencia a la propiedad de los mismos*.
- f) La clase de avalúo descrita en este informe, le confiere aplicación solamente con el propósito señalado.
- g) La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del valuador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

- h)** Este avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, geológica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

## **2. EL MUNICIPIO - DESCRIPCIÓN MUNICIPIO DEL SOCORRO**

Socorro, fundado en 1681, es un municipio del departamento de Santander. Está localizado a 121 kilómetros de Bucaramanga. El municipio tiene una gran influencia en la historia de Colombia y en la constitución de su Estado. Hace parte de la Red de pueblos patrimonio de Colombia.

### **2.1 Límites del municipio**

Sus límites territoriales son: al norte, con los Municipios de Cabrera y Pinchote; al sur, con Confines y Palmas del Socorro; al oriente, con Páramo; al occidente, con Simacota y Palmar.

#### **2.1.2 Situación geográfica del Socorro**

- Extensión total: 122,1 km<sup>2</sup>
- Extensión área urbana: 219,5 ha
- Temperatura: 24°C
- Precipitación: 86 mm
- Piso Térmico Medio
- Extensión área rural: 11 990,5 ha
- Altitud (metros sobre el nivel del mar): 1230 m s. n. m.
- Distancia de referencia: 278 km (6 h) de la Capital de la República y 121 km (2.30 h) de la Capital del Departamento

## **3. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **3.1. IDENTIFICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL PREDIO**

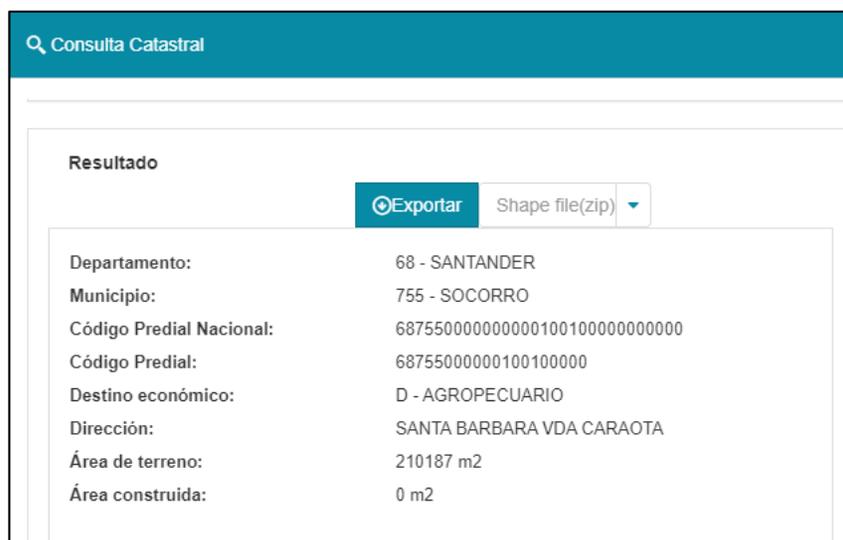
Departamento	Santander
Municipio	Socorro
Nombre de la Vereda	<b>Quebradas (Caraota)</b>
Nombre del predio	<b>Santa Barbara</b>
Nombre del propietario	María Yolanda García de Gómez por adjudicación en liquidación de la comunidad
Identificación del propietario	C.C. 29.862.683

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

---

Matrícula inmobiliaria	321 41132
Escritura pública	1517 del 15/12/2008. Notaría Primera del Socorro.
Número catastral	68755 0000 0010 0100 000
Área total registrada	21 Has. + 0187 m <sup>2</sup>
Coordenadas.	N 7° 09' 34.0 W 73°19' 00.0



**FUENTE: GEOPORTAL IGAC**

### **3.2 EL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO**

Se observa que los predios del sector tienen una actividad agropecuaria combinada con vivienda rural – ganadería y algunos cultivos de café, cacao y plátano principalmente.

### **3.3. EL PREDIO OBJETO DE LA SERVIDUMBRE**

**PREDIO: SANTA BARBARA**, se encuentra localizado aproximadamente a 3.0 kilómetros de la cabecera urbana del Socorro por la vía que conduce al municipio de San Gil, al costado izquierdo - situado en la Vereda Quebradas, municipio del Socorro; Se observa dentro del predio general que se realizan actividades como la ganadería, pues existen potreros con pastos naturales y rastrojos. El Predio dispone de energía eléctrica, y servicio de Acueducto Rural. En la franja de terreno o área de servidumbre no se encontró ningún tipo de construcción y su topografía es escarpada y su pendiente se estima entre el 25% y 50%

**3.3.1 LINDEROS** según escritura N°1517 del 15/12/2008, Notaria Primera de Socorro:

“**NORTE:** Colinda con propiedad de Reinaldo Navarro González, desde la colindancia con propiedad de Alicia Rúgeles de Corzo, hasta la colindancia con propiedad de Marcos Sarmiento Quintero, en una longitud de 349.61 metros, orilla de cincho al medio. **ORIENTE:** Colinda con propiedad de Marcos Sarmiento Quintero, desde la colindancia con propiedad de Reinaldo Navarro González, hasta la colindancia con propiedad de Severiano Cala Toloza, en una longitud de 306.51 metros, cerca de alambre, zanjón y nuevamente cerca de alambre al medio. Luego colinda con propiedad de Severiano Cala Toloza, desde la colindancia con Marcos Sarmiento Quintero, hasta la carretera principal que de San Gil conduce al Socorro, en una longitud de 307.61 metros, cerca de piedra y luego cerca de alambre al medio. Luego colinda con la carretera que de San Gil conduce al Socorro, desde la colindancia con propiedad de Severiano Cala Toloza, hasta la colindancia con el predio número uno, denominado La Unión, adjudicado a Jorge García Rueda, Isolina García de Guarín y Oliva García de Rueda, en una longitud de 124.47 metros, cerca de alambre al medio. **SUR:** Colinda con el predio número uno, denominado La Unión, adjudicado a Jorge García Rueda, Isolina García de Guarín y Oliva García de Rueda, desde la carretera que de San Gil conduce al Socorro, hasta la colindancia con propiedad de Alicia Rúgeles de Corzo, en una longitud de 647.80 metros, cerca de alambre al medio. **OCCIDENTE:** Colinda con propiedad de Alicia Rúgeles de Corzo, desde la colindancia con el predio número uno denominado La Unión, denominado La Unión (Sic), adjudicado a Jorge García Rueda, Isolina García de Guarín y Oliva García de Rueda, hasta la colindancia con propiedad de Reinaldo Navarro González, en una longitud de 496.57 metros, orilla de cincho y luego de piedra y cincho al medio. ”

➤ **Franja de servidumbre.**

“Según el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) del Ministerio de Minas y Energía, es una franja de terreno que se deja sin obstáculos a lo largo de una línea de transporte o distribución de energía eléctrica, como margen de seguridad para la construcción, operación y mantenimiento de dicha línea, con el fin de tener una interrelación segura con el entorno.”

*"Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE):* es un documento técnico-legal para Colombia expedido por el ministerio de Minas y energía, que consta de 211 páginas en las cuales se dividen los 39 Artículos asociados con los lineamientos más importantes sobre la seguridad y buenas prácticas eléctricas.

En él se encuentran los parámetros más importantes que deben ser tenidos en cuenta al momento de diseñar, construir, mantener y modificar una instalación eléctrica en Colombia de la manera más segura posible y es de **"OBLIGATORIO"** cumplimiento en este país.”

➤ **Cómo se paga la servidumbre**

“La servidumbre se paga por el derecho de paso sobre el terreno de un inmueble. Según el artículo 57 de la Ley 142 de 1994, el propietario del predio requerido por una servidumbre necesaria para la prestación de servicios públicos, en este caso la transmisión de energía eléctrica tendrá derecho a una indemnización proporcional a las incomodidades, perjuicios o afectaciones que se causen al ejercicio del derecho de dominio sobre el predio. Se trata de una indemnización integral por servidumbre, no se trata de una compra de terreno, la cual será liquidada con base en el daño real, cierto y probado de la intervención del proyecto.

La servidumbre, no es una compra de la propiedad ni un arrendamiento y se hace por una única vez para toda la operación del proyecto.”

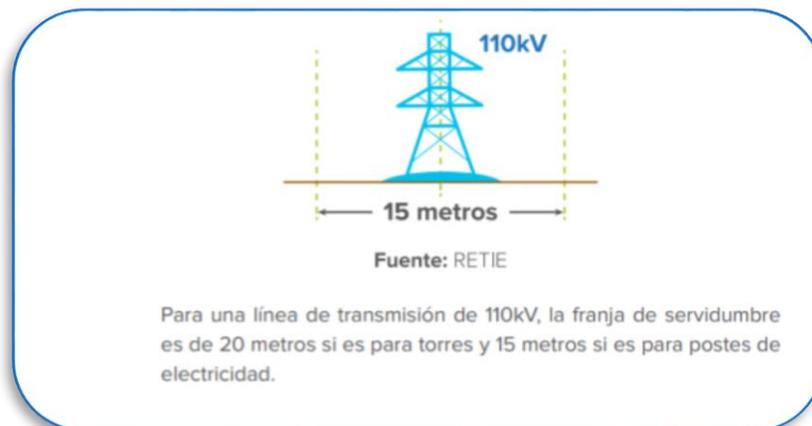
Para determinar el valor a pagar por concepto de constitución de una servidumbre, se tienen en cuenta los siguientes elementos:

**a. Valor del suelo.** Se determina el valor del suelo según el uso del mismo (urbano o rural), siendo este valor la base para definir el porcentaje a pagar por el área de la servidumbre.

**b. Construcciones, mejoras y/o cultivos:** que se encuentren dentro del área de la servidumbre y que adicionalmente se vean afectadas por las obras

➤ **¿Cuál es la franja de servidumbre para una línea de transmisión de 110 – 115 kilovoltios?**

Para una línea de transmisión de 110kV – 115kV, la franja de servidumbre es de *20 metros si es para torres* y 15 metros si es para postes de electricidad



**Fuente:** *cartilla de Grupo Energía Bogotá*

### 3.3.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LA VALORACIÓN

ÁREA TOTAL DEL TERRENO	21	Hectáreas +	0187	m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE LA SERVIDUMBRE</b>				
LONGITUD	603.00	metros		<b>Área: 1 has +206 m<sup>2</sup></b>
ANCHO	20	metros		
ÁREA TOTAL DE SERVIDUMBRE	<b>12.060</b>	m <sup>2</sup> (metros cuadrados)		
TORRES	Dos (2) torres la #41 y la #42 para su instalación en un área cada una de 100 m <sup>2</sup>			
% DE AFECTACIÓN.	ÁREA TOTAL 21.0187 HAS.	ÁREA TOTAL SERVIDUMBR E + TORRES = 1,206 HAS	5.83%	

**Nota 1:** El Perito asume como ciertas las áreas descritas en la información que suministra folio de matrícula inmobiliaria y la información catastral suministrada por el IGAC.

**Nota 2:** En caso de existir diferencias en el área; éstas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

**Nota 3:** El Perito no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en folio de matrícula inmobiliaria, la escritura o los documentos suministrados por el solicitante.



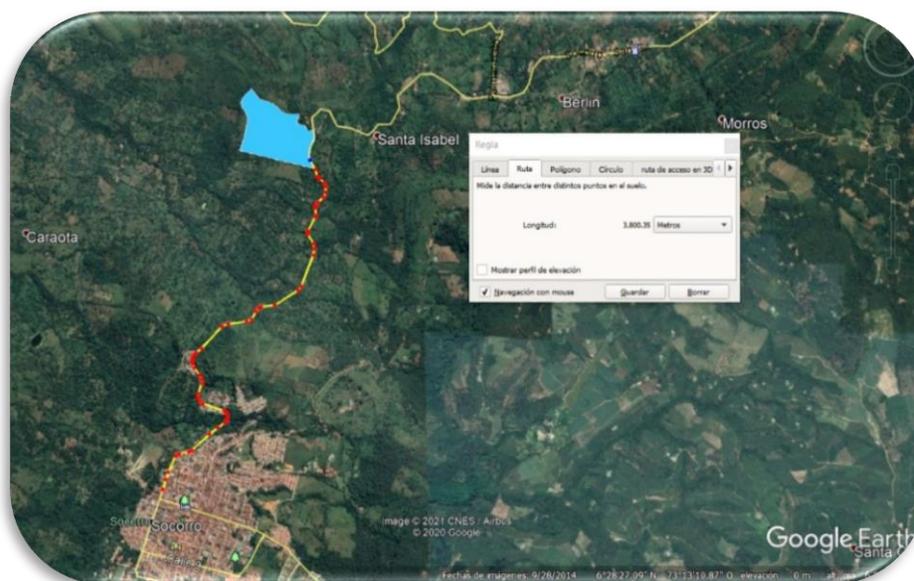
Vista de localización franja de servidumbre

### 3.4 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL PREDIO

- 3.4.1 **Frente sobre la vía pública:** Si. Socorro – San Gil
- 3.4.2 **Cercas Perimetrales e Internas:** si presenta en algunos sectores.
- 3.4.3 **Vías de Acceso e Internas:** si cuenta con vía interna.
- 3.4.4 **Explotación Económica:** agropecuario con el forestal.
- 3.4.5 **Recursos Hídricos:** Acueducto veredal.
- 3.4.6 **Sistema de Riego:** El predio no evidencia sistema de riego.
- 3.4.7 **Relieve:** fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 50%.
- 3.4.8 **Vocación del Suelo:** Agrícola – Agropecuaria con aptitud de bosque protector y silvopastoril

### 3.4.9 Caracterización Agrologica del predio.

Se considera que está ubicado en la clase agrologica VI descrita así: "Suelos con relieve similar a la Clase IV o de relieve escarpado, o fuertemente quebrado. Para éstos, las pendientes serán del 25 a 50%. El área puede estar afectada por erosión ligera. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salinosódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamiento hasta de 90 días acumulados por año. Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados, en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosa". Fuente: Resolución 02965 de 1995 Incora



FUENTE: GOOGLE EARTH

### 3.5 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Para determinar que Uso del suelo que presenta el predio objeto de la servidumbre, los Peritos acuden a los mapas y atributos establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Socorro, Adoptado mediante el Acuerdo 11 del 18 de junio de 2003. Se manifiesta que esta consulta se realizó considerando la cartografía del EOT, no es un concepto de uso del suelo Oficial; en el evento que esta sea distinta probado a través de la

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

certificación de uso del suelo expedida por la autoridad competente, deberá revaluarse la valoración.

**ARTICULO 156. DEFINICIONES.**

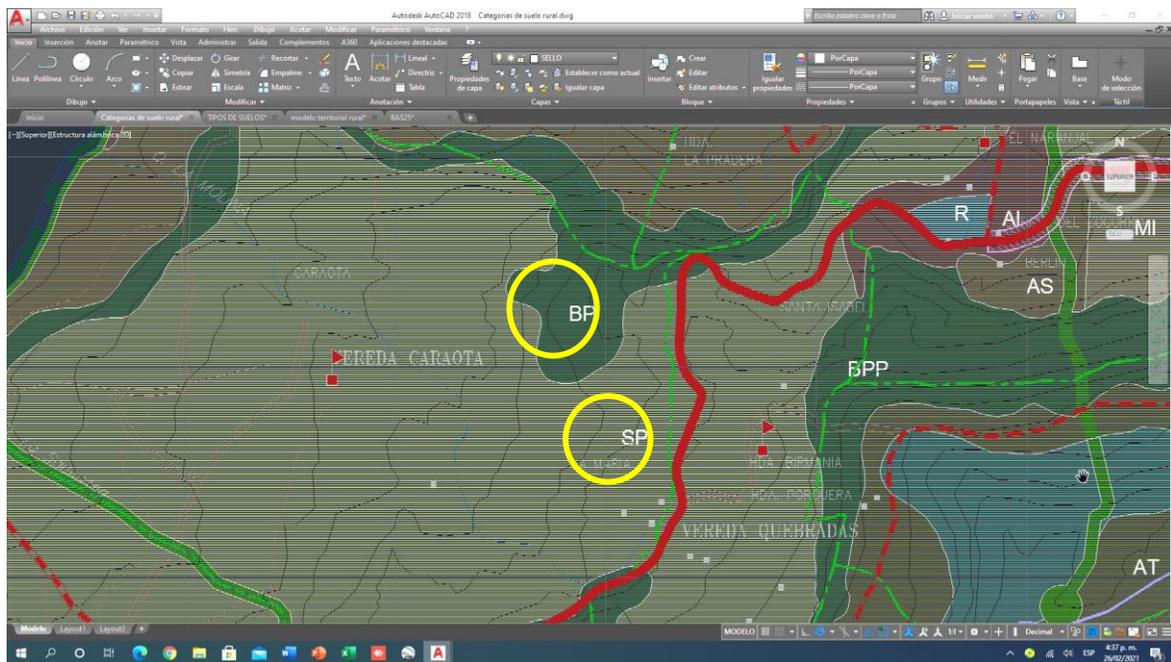
**Cultivo Permanente:** Actividad que requiere de una mínima remoción del suelo (mínimo una cada dos años). Periodo vegetativo de más de dos años y varios ciclos de producción.

**Cultivo Semilimpio (anuales):** Actividad que requiere de máximo un (1) laboreo anual.

**Cultivo limpio (semestrales o trimestrales):** Actividad que requiere laboreo permanente en la preparación del terreno para la siembra, su periodo vegetativo es menor de un año.

**Actividad silvoagrícola:** Combinación de la actividad agrícola y forestal.

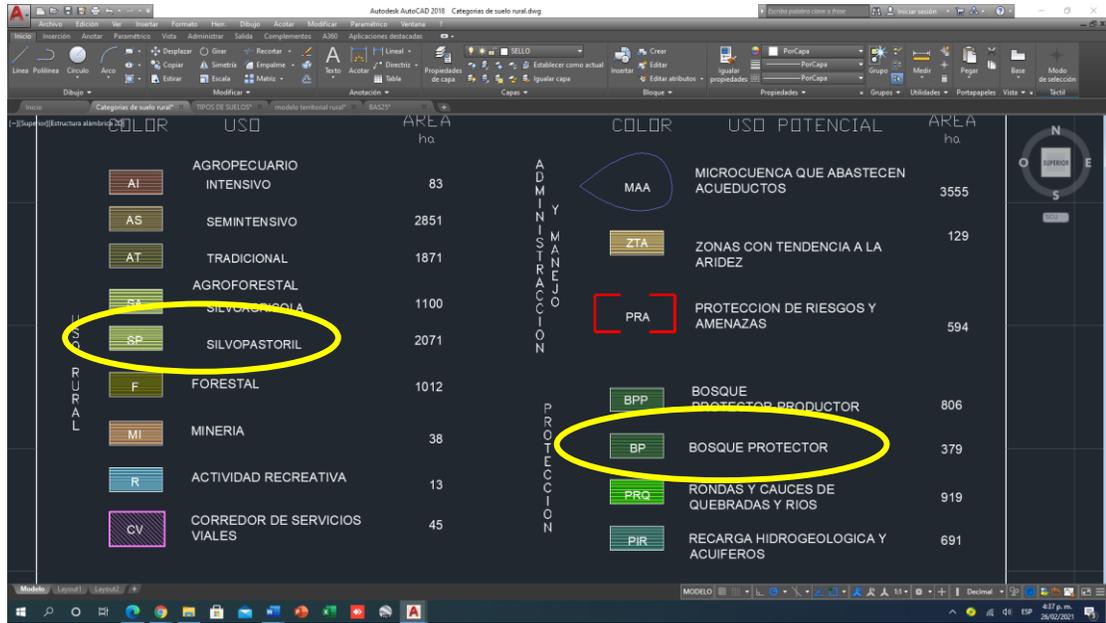
**Actividad Silvopastoril:** Combinación del pastoreo y la actividad forestal.



**SP: SILVOPASTORIL – BO: BOSQUE PROTECTOR**

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**



**ARTICULO 158. AREAS DE ACTIVIDAD AGROFORESTAL.**

Esta categoría se refiere a la combinación, de las actividades forestales y agropecuarias, generando los sistemas silvopastoriles y silvoagrícolas multiestrata.

**Descripción y restricciones:** Se propone para suelos con limitaciones de uso pleno en el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias; deben combinarse los cultivos agrícolas con los forestales, o pastos con bosque en una correcta distribución para evitar la degradación del ambiente.

USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
Silvoagrícolas y/o silvopastoriles	Forestal protector – productor, agricultura biológica, investigación y restauración ecológica, infraestructura de servicios complementarios, ecoturismo, e infraestructura básica para el uso principal.	Agropecuario tradicional, forestal productor, agroindustria, centros vacacionales o recreación, Vías, loteo con fines de construcción de vivienda campestre y Minería	Agropecuario intensivo, Urbanos, industriales.

**ARTICULO 159. ÁREAS DE ACTIVIDAD FORESTAL.**

Son aquellas áreas que deben ser conservadas permanentemente con bosques natural o artificial para obtener productos forestales para la comercialización y consumo. Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

**CAPITULO 3.  
CATEGORÍAS PARA LOS SUELOS RURALES DE PROTECCIÓN**

**ARTICULO 169. BOSQUES PROTECTOR (BP)**

Son áreas de suelos que por su aptitud, vocación, uso, degradación, función ecosistémica o legalidad, deben estar constituidas o protegidas en bosques, los cuales son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con *bosque natural o artificial*, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.

USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
Prevalece el efecto protector.	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de coberturas protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.	Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos, o plantas en general.	Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, parcelaciones, loteo para fines de construcción de vivienda, suburbano y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.

87

**4. ALCANCE ESPECÍFICO DE LA VALUACIÓN**

De acuerdo con la solicitud el alcance específico es *realizar avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar con la imposición de la servidumbre legal de conducción de energía eléctrica con ocupación permanente sobre el predio rural denominado "santa bárbara" identificado con la M.I. 32141132 de la oficina de instrumentos públicos del socorro de propiedad de maría Yolanda García de Gómez*, con fundamento en las normas legales, las metodologías y procedimientos valuatorios generalmente aceptados y teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo.

1210800	TORRE:	T41, T42	
	LARGO APROX. (m)	ANCHO APROX. (m)	AREA DE TORRES (m2)
0700	603	20	200
			AREA TOTAL SERVIDUMBRE (m2)
			12033



## **6. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN**

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, que se encuentran dentro de Proceso de la Referencia de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo requerida Por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga.
- ✓ Geoportal web Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
- ✓ Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio del Socorro.

## **7. CONSIDERACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- a)** Ubicación, relieve y zona de influencia.
- b)** Vías de acceso y comunicación.
- c)** Los precios de oferta para este tipo de propiedad dentro del actual mercado de finca raíz.
- d)** La valoración del inmueble del sector está condicionada a las circunstancias económicas actuales.
- e)** Las consideraciones en cuanto al orden público de la zona. En la actualidad no se han presentado en el municipio alteración de orden público que dificulte la movilidad de población y desarrollo de actividades agropecuarias económicamente productivas.
- f)** A la fecha de este avalúo el valor general de los diferentes tipos de transacciones está condicionada a la coyuntura que tenga comprador y vendedor.

- g)** El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- h)** Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- i)** No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- j)** El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- k)** El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- l)** Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no somos responsables por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
- m)** Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad, objeto del presente avalúo.
- n)** El Perito, no se hace responsable por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante.
- o)** El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- p)** Se certifica que el Perito que participo en la presente valoración, no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza

alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

## **8. METODOLOGÍA VALUATORIA**

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

### **8.1 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO**

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

**Artículo 1º.- 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.

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA**  
**RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**  
**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

**DATOS OFERTAS DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL AGROFORESTAL ALEDAÑO SIN DEPURAR**

DATOS OFERTAS DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL SIN RESTRICCIONES ALEDAÑO AL CASCO URBANO DE SAN GIL																		
OFERTAS ÁREAS MAYORES A 2 HAS																		
No.	Ubicación del predio	Fecha	Tipo de predio	Valor oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO										COORDENADAS DE UBICACIÓN APROXIMADA	
							Área terreno Ha	Valor estimado coberturas o cultivos	Área Construcciones m <sup>2</sup>	Valor estimado construcciones / mejoras	Valor Terreno Segregado	NORMATIVA	CLASE AGROLÓGICA	Observaciones	Contacto Fuente	Factor Tamaño		Valor depurado final Ha Terreno
22	Zona Rural San Gil	5/05/2020	Finca	\$ 1.200.000.000	5%	\$1.140.000.000	14,3000	\$54.912.000	Casa ppal.: 200 m <sup>2</sup> Caballeriza y establo: 49 m2, correspondiente a 3,5'3,5'4 caballos. Caney / kiosco: aprox 12 m2	\$96.525.600	\$988.562.400	AGROFORESTAL	VIII	Ubicación: A 5 Mnutos Del Aeropuerto Los Pozos Cuenta Con Vías De Ingreso Y Vista Espectacular, Dos Nacimientos De Agua Propios. Casa Con 3 Habitaciones 4 Baño Sala Comedor Cocina Tradicional Servicios Públicos De Agua Y Luz Potreros En Brachiaría Y Cultivos Transitorios Nacimiento De Agua Propio 3 Jagüeyes Y 1 caney Caballeriza Para 4 Equinos Y Establo.	320 9639175 321 370 7134	1	\$69.130.000	6°32'1.86"N 73° 8'15.93"W
23	Zona Rural Antes del Peaje de Curití	18/06/2020	Finca	\$ 650.000.000	5%	\$617.500.000	10,0000		Casa ppal.: 100 m <sup>2</sup> Cabaña: 50 m2 Establo: 37.5, aprox de 3,5'3,5'3	\$112.941.675	\$504.558.325		III-IV	Ubicada a 10 minutos de san Gil antes de peaje Curití, esta finca es ganadera, cuenta con establo ,una cabaña, una casa	317 5418768	1	\$50.456.000	6°36'36.24"N 73° 53.89"W
24	Zona Rural San Gil	18/06/2020	Finca	\$ 700.000.000	5%	\$665.000.000	6,1085	\$35.184.960	Casa ppal.: aprox 200 m <sup>2</sup>	\$154.665.000	\$475.150.040	AGROFORESTAL	VI	4 Habitaciones, Cocina Tradicional, Amplios Corredores, Servicios Públicos, Potreros En Brachiaría, Lago, Nacimiento De Agua propio	320 9639175 321 370 7134	1	\$77.785.000	6°33'59.31"N 73° 6'17.13"W
25	Zona Rural San Gil	18/06/2020	Finca	\$ 360.000.000	8%	\$331.200.000	3,0000	\$27.360.000	Capa ppal.: 100 m <sup>2</sup> aprox	\$65.590.000	\$238.250.000	AGROFORESTAL	VI	Terreno plano, con buena vía de acceso, ubicada a 600 metros de la vía pavimentada y a solo 8 kilómetros de San Gil. Casa en tapia pisada de 3 habitaciones, sala – comedor, 1 baño, cocina tradicional, corredores amplios, patio – secadero, bodega, punto de agua de acueducto veredal, luz trifásica, ¼ de hectárea en potrero	Inmobiliaria espacios y soluciones 6190745	1	\$79.417.000	6°30'33.61"N 73° 3'56.18"W
26	Zona Rural San Gil	18/06/2020	Finca	\$ 720.000.000	5%	\$684.000.000	22,0000	\$0	Casa 100 m2	\$58.400.000	\$625.600.000	FORESTAL	VIII	Cuenta Con Una Casa 5 Habitaciones 2 Baños - 2 Cocinas	321 3707134 3209639175	1	\$28.436.000	6°32'38.73"N 73° 72.97"W

**DATOS OFERTAS DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL AGROFORESTAL ALEDAÑO DEPURADO – MERCADO ADELANTADO POR LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**

**Móvil: 315 377 5069**  
**E-mail: ingmirueda@gmail.com.**  
**Bucaramanga – Santander – Colombia**  
**Colombia**

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA**  
**RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**  
**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

OFERTAS ÁREAS MAYORES A 2 HAS															
No.	Ubicación del predio	Tipo de predio	Valor oferta	% Homogenización	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO									
						Área terreno Ha	Valor estimado coberturas o cultivos	Área Construcciones m <sup>2</sup>	Valor estimado construcciones / mejoras	Valor Terreno Segregado	NORMATIVA	CLASE AGROLÓGICA	Observaciones	Contacto Fuente	Valor depurado final Ha Terreno
1	Zona Rural San Gil	Finca	\$ 1.200.000.000	12%	\$1.056.000.000	14,30	\$54.912.000	Casa ppal.: 200 m <sup>2</sup> Caballeriza y establo: 49 m <sup>2</sup> , correspondiente a 3,5*3,5*4 caballos. Caney / kiosco: aprox 12 m <sup>2</sup>	\$96.525.600	\$904.562.400	AGROFORESTAL	VIII	Ubicación: A 5 Minutos Del Aeropuerto Los Pozos Cuenta Con Vías De Ingreso Y Vista Espectacular, Dos Nacimientos De Agua Propios Casa Con 3 Habitaciones 4 Baño Sala Comedor Cocina Tradicional Servicios Públicos De Agua Y Luz Potreros En Brachiaría Y Cultivos Transitorios Nacimiento De Agua Propio 3 Jagüey Y 1 caney Caballeriza Para 4 Equinos Y Establo.	320 9639175 321 370 7134	\$63.256.000
2	Zona Rural San Gil	Finca	\$ 700.000.000	12%	\$616.000.000	6,11	\$35.184.960	Casa ppal.: aprox 200 m <sup>2</sup>	\$154.665.000	\$426.150.040	AGROFORESTAL	VI	4 Habitaciones, Cocina Tradicional, Amplios Corredores, Servicios Públicos. Potreros En Brachiaría, Lago, Nacimiento De Agua propio	320 9639175 321 370 7134	\$69.763.000
3	Zona Rural San Gil	Finca	\$ 360.000.000	15%	\$306.000.000	3,00	\$27.360.000	Capa ppal.: 100 m <sup>2</sup> aprox	\$65.590.000	\$213.050.000	AGROFORESTAL	VI	Terreno plano, con buena vía de acceso, ubicada a 600 metros de la vía pavimentada y a solo 8 kilómetros de San Gil. Casa en tapia pisada de 3 habitaciones, sala – comedor, 1 baño, cocina tradicional, corredores amplios, patio – secadero, bodega, punto de agua de acueducto veredal, luz trifásica, ¼ de hectárea en potrero	Inmobiliaria espacios y soluciones 6190745	\$71.017.000

**TRATAMIENTO ESTADÍSTICO PARA EL  
ESTUDIO DE MERCADO**

PROMEDIO. (M)	\$68.012.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR. (DS)	\$4.166.267
COEFICIENTE DE VARIACIÓN. CV=(DS/M)	6,13%
LIMITE SUPERIOR. LS= M+DS	\$72.178.267
LIMITE INFERIOR. LI= M-DS	\$63.846.000

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **6.13%**, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al  $r < 7,5\%$  y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, es decir, en este caso el valor de la Hectárea para suelo agroforestal (Bosque Protector y Silvopastoril - se estima y asume el Límite Inferior, que corresponde a **\$63'846.000/Ha.**

## 9. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE SERVIDUMBRE

El Perito para el presente caso se apoya en material académico que se expone en los diferentes seminarios – talleres de servidumbres dictados entre otros por la Lonja de Propiedad raíz de Bogotá, la Sociedad Colombiana de Avaluadores a través del conferencista Francisco Ochoa, en donde se valora el monto de la indemnización por los derechos de servidumbre; se aclara al Despacho que no existe por ahora una metodología específica para realizar la valoración de los derechos de servidumbre, se han planteado diversas metodologías por diferentes autores, pero ciertamente el tema se viene trabajando por varias empresas de servicios públicos de Colombia (ISA, CELSIA, ECOPETROL, ETB, EPSA, EPM entre otras que junto con Instituto Geográfico

Agustín Codazzi - IGAC – que es la entidad que establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, vienen trabajando para crear una técnica valuatoria, que permita calificar los predios y cuantificar el monto indemnizable por la imposición de una servidumbre.

Por este motivo no existe una metodología definitiva que sea aplicada de forma consensuada, sino más bien los profesionales del área, por medio de su experticia, y conocimientos académicos recibidos, eligen procedimientos metodológicos que sea más aplicable al caso al que se están enfrentando.

### 9.1 TABLA DE AFECTACIÓN PROPUESTA EN CURSO DE AVALÚOS INTANGIBLES.

CATEGORÍA	OBSERVACIONES	% AFECTACIÓN
BAJA	Limitaciones mínimas que no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte de 20 años no habrá cambio en el uso <del>actual ni en el uso potencial del predio.</del>	30% - 40%
MEDIA	Limitaciones que afectan parcialmente el uso actual (i.e. prohibición de siembra de árboles de altura superior a 5 m., permitiendo el cultivo de legumbres). O se prevé que en un horizonte mediano habrá cambio en el uso actual o en el uso potencial del predio.	50% - 70%
ALTA	Limitaciones que afecten el uso actual o el uso potencial futuro del predio. Predios urbanos	90% - 100%

fl.ochoa@avaluosfo.com

Francisco Ochoa Avalúos S.A.S

- Porcentaje de aplicación en **servidumbre aplicada y estimada por el Perito, 40%**

## 9.2 FUNDAMENTOS PARA LIQUIDACIÓN DE SERVIDUMBRE

CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO OBJETO DE LA SERVIDUMBRE				
Área del Terreno Finca Santa Barbara - por donde se impone la servidumbre = <b>AT</b>	21,0187	ha	210187	m <sup>2</sup>
Área de Terreno de La Servidumbre por La Línea = <b>AS</b>	1,2060	ha	12060	m <sup>2</sup>
Área Terreno de la Servidumbre por dos Torres. = <b>AST</b>	0,020	ha	200	m <sup>2</sup>
<b>Total, Área De Servidumbre</b>	<b>1,2260</b>	<b>ha</b>	<b>12260</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Valor del mercado Terreno	\$63.846.000	ha		
Porcentaje de Afectación Media de La Línea de Servidumbre se estima entre 50% al 70% = <b>%AF</b>	50%		Medio	
Porcentaje de Afectación Alta de Área de La Torre	100%		5,83%	5,83%
Calculo Del Valor Del Terreno				
Valor Unitario Terreno Franja de linea de Servidumbre= <b>VUS</b>	\$31.923.000	ha	\$3.192	m <sup>2</sup>
Valor Terreno total de La Torre	\$63.846.000	ha	\$6.385	m <sup>2</sup>

### 9.2.1 CALCULO INDEMNIZACIÓN POR FRANJA DE SERVIDUMBRE

ÁREA TOTAL PREDIO		Has	m
		21,0187	210187
Área afectada red eléctrica: metros	20	603	12060
Área afectada dos Torres eléctricas: metros	10	10	200
<b>Derechos cedidos</b>		<b>DC = VUFS + VUFT</b>	
<b>donde:</b>			
<b>AS =</b>	área de la franja de terreno ocupada por la servidumbre		12060 m <sup>2</sup>
<b>% AF =</b>	porcentaje de afectación.		50%
<b>VUFS =</b>	valor unitario de la franja de la servidumbre (AFECTADO) \$3.192,50 m <sup>2</sup>		\$ 38.501.550
<b>AST =</b>	área de la franja de terreno ocupada por la Torre		200 m <sup>2</sup>
<b>% AF =</b>	porcentaje de afectación.		100%
<b>VUFT =</b>	valor unitario de la franja de la Torre, \$6,385,00 m <sup>2</sup>		\$ 1.277.000
<b>DC</b>	<b>Derechos cedidos</b>		<b>\$ 39.778.550</b>

### **9.3 VALORACIÓN DE DAÑOS Y MEJORAS.**

Para estimar el valor de las mejoras sobre la franja de servidumbre de la línea de energía eléctrica, se considera:

- El valor por el trámite de la licencia de construcción para la construcción de una vivienda dentro del predio objeto de la servidumbre cuya área era de 233.10 metros cuadrados. El valor de este trámite - se consultó en las curadurías urbanas de la ciudad de Bucaramanga.
- Valor del costo del proyecto arquitectónico de la vivienda incluía su localización topográfica. Para la determinación del valor del costo del proyecto arquitectónico se realizó una investigación con profesionales relacionados en este tema y de esta forma se definió un promedio de los valores encontrados.
- Valor del área afectada de pasto barchiaria.
- Los árboles potencialmente plantados en el área de la servidumbre no se valoraron en vista que se esperó el tiempo suficiente para recibir el inventario, pero no se obtuvo información confiable de los mismos. En el evento que se requiera la valoración, este tiene un costo para realizar el inventario por parte del profesional apropiado; valor de la labor - que se estaría presentando a través de la cotización respectiva.

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00

CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES

DOCUMENTO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

República de Colombia Departamento de Santander Municipio de Socorro NT 890.203.688-8		ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL SOCORRO LICENCIA DE CONSTRUCCION	
Versión: 2.0	Fecha: Septiembre 2014	Página: 3	Código: SPDM 230- 13- 01
OBJETO:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA UN INMUEBLE UNIFAMILIAR DE UN (1) PISO		
LOCALIZACION:	predio rural vereda Quebradas predio Santa Barbara		
USO:	RESIDENCIAL		
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:	No		
NUMERO DE PISOS:	UN ( 1 )		
ÁREA DEL LOTE:	21 has 187 mts <sup>2</sup>		
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:	233.10 mts <sup>2</sup>		
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO:	233.10 mts <sup>2</sup>		
APROBACIÓN DE PLANOS:	233.10 mts <sup>2</sup>		
PROYECTISTA:	ARQ. GERMAN MANOSALBA MURILLO ENRIQUE M.P. 05702-24617 ANT		
CONTRATISTA:	ARQ. GERMAN MANOSALBA MURILLO ENRIQUE M.P. 05702-24617 ANT		
ELECTRICISTA:	CIRO ALFONSO PRADA M. 009935		
MATRICULA INMOBILIARIA:	321- 41132		
CÓDIGO CATASTRAL:	000000100100000		
ESTA LICENCIA ES VALIDA HASTA :	10 DE SEPTIEMBRE DE 2020		

República de Colombia Departamento de Santander Municipio de Socorro NT 890.203.688-8		ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL SOCORRO LICENCIA DE CONSTRUCCION	
Versión: 2.0	Fecha: Septiembre 2014	Página: 4	Código: SPDM 230- 13- 01
<p><b>ARTICULO SEGUNDO.</b> El otorgamiento de la Licencia de Construcción da la adquisición de los derechos de construcción en el predio, objeto de la misma, en los términos y condiciones expresadas en la respectiva licencia, según literal a) del artículo 5 del decreto ley 151 de 1998.</p> <p><b>ARTICULO TERCERO. Vigencia de la Licencia de Construcción:</b> Con base en el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010 <i>compilado por el Decreto 1077 de 26 de mayo de 2015 y Decreto 2218 de 18 noviembre de 2015</i>, la Licencia de Construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez con un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La Solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva Licencia.</p>			

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN

El Perito considera un daño al Remanente valorando la finca sin la Servidumbre (Antes) para determinar el valor comercial pleno de la misma y posteriormente analiza la misma finca con la servidumbre impuesta (Después). El concepto de "antes y después", en términos generales puede resumirse en tres pasos: *paso 1* determinar el valor de la propiedad antes de establecer el proyecto, *paso 2* determinar el valor posterior a la influencia del proyecto, *paso 3* comparar los resultados de los pasos 1 y 2, si el valor del paso 2 es menor al valor del paso 1, esta diferencia representa la indemnización que debe reconocerse.

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

DAÑO AL REMANENTE		DR = VFSS - VFCS
<b>donde:</b>		
VU =	valor unitario Ha. Finca sin servidumbre	\$ 63.850.000
<b>VFSS =</b>	<b>Valor finca sin servidumbre. (Antes)</b>	<b>\$1.342.043.995</b>
%DP =	% de demerito de predio	5,83%
VFCS =	valor unitario Ha. Finca con servidumbre	\$ 60.127.545
<b>VFCS =</b>	<b>Valor finca con servidumbre. (Despues)</b>	<b>\$ 1.263.802.830</b>
<b>DR</b>	<b>Daño al Remanente</b>	<b>\$78.241.165</b>

El presente procedimiento aplicado por el Perito es una herramienta que refleja de manera justificada y razonable el valor de una servidumbre y su impacto sobre el área remanente.

<b>donde:</b>		
DC =	Derechos cedidos	\$ 38.501.550
DR =	Daño al Remanente	\$78.241.165
TO =	Valor sitio de las dos torres	\$ 1.277.000
C =	El valor por el trámite de la licencia de construcción	\$ 350.000
	Valor proyecto arquitectonico	\$ 4.500.000
	Valor area afectada por pasto de potreros	\$ 4.636.732
<b>VS =</b>	<b>VALOR A PAGAR POR LA SERVIDUMBRE</b>	<b>\$ 127.506.447</b>

**SON: CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MCTE.**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

**NOTA DEL PERITO:** *Le solicito al Despacho con todo respeto tener en cuenta para la Liquidación de los Honorarios de esta experticia el Acuerdo 1852 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura en su "Artículo 36. Criterios para la fijación de honorarios. El funcionario de conocimiento, en la oportunidad procesal, con criterio objetivo y con arreglo a las tarifas señaladas en el presente Acuerdo, fijará los honorarios de los auxiliares de la justicia, individualizando la cantidad dentro de los límites que se le trazan, basado en la complejidad del proceso, cuantía de la pretensión, si es el caso, duración del cargo, calidad del experticio, requerimientos técnicos, científicos o artísticos propios del cargo y la naturaleza de los bienes y su valor."*

## **DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).**

Certifico que como Valuador que intervine en la presente valoración, no tengo intereses financieros ni de otra índole en el objeto del avalúo, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios e interesados en la valoración, más allá de los derivados de la orden para prestar mis servicios profesionales.

### **11. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

#### **11.1 NOMBRE DE AVALUADORES**

**Nombre: Miguel Rueda Ramírez**

Profesión: Ing. Civil – Economista – Tecnólogo Topógrafo.  
Registro Abierto de Avaluador R. A. A. AVAL N° 13837867

**Categorías:** 1. Inmuebles Urbanos – **2. Inmuebles Rurales** – 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección, 5. Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, 6. Inmuebles Especiales, 7. Maquinaria fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 10. Semovientes y Animales, 11. Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12. Intangibles, **13. Intangibles Especiales – categoría 13 - Servidumbres**

Registro Nacional de Avaluador R. N. A. N° 1364

Matricula Ing. Civil: 68202 81365 STD  
Matricula Economista: 33616 CNPE  
Matricula Tecnólogo Topógrafo: 01-0729 CPNT



**Nombre: Miguel Rueda Ramírez**

Registro Abierto de Avaluador R. A. A. AVAL N° 13837867  
Registro Nacional de Avaluador R. N. A. N° 1364  
Profesión: Ing. Civil – Economista – Tecnólogo Topógrafo.

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00

CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES



PIN de Validación: b5730ac3



<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) MIGUEL RUEDA RAMÍREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13837867, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13837867.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL RUEDA RAMÍREZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	<b>Alcance</b> • 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.	21 Feb 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	<b>Alcance</b> • 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.	21 Feb 2017	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
	<b>Alcance</b> • 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.	29 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
	<b>Alcance</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	26 Feb 2020	Régimen Académico

Página 1 de 4

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00

CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES



PIN de Validación: b5730ac3



Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

**Fecha**  
17 Mayo 2018

**Regimen**  
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
21 Feb 2017

**Regimen**  
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

**Fecha**  
26 Feb 2020

**Regimen**  
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

**Fecha**  
29 Ago 2019

**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**  
29 Ago 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

**Fecha**  
07 Abr 2019

**Regimen**  
Régimen

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00

CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES



PIN de Validación: b5730ac3



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



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0364, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0236, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0197, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0051, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER  
Dirección: CARRERA 26#50-33 APTO 402  
Teléfono: 3153775069  
Correo Electrónico: [ingmirueda@gmail.com](mailto:ingmirueda@gmail.com)

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Tecnólogo en Topografía - Instituto Tecnológico Santandereano.  
Economista - Universidad Cooperativa de Colombia.  
Ingeniero Civil - Universidad Antonio Nariño.  
Especialista en Planeación y Administración del Desarrollo Regional - Universidad Cooperativa de Colombia.

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) MIGUEL RUEDA RAMÍREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13837867.  
El(la) señor(a) MIGUEL RUEDA RAMÍREZ 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.

Página 3 de 4

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**



PIN de Validación: b69d0ad9



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**

**b69d0ad9**

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 cuatro (04) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**



**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0061-21

**LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE  
SANTANDER  
Afiliada a Fedelonjas**

**HACE CONSTAR QUE:**

El ingeniero **MIGUEL RUEDA RAMÍREZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 13.837.867 expedida en Bucaramanga, es Miembro Inscrito – Avaluador, desde el 22 de febrero de 2007, según consta en el Acta de Consejo Directivo No. 409.

El ingeniero Rueda Ramírez participa activamente en los Comités Multidisciplinarios de Revisión de Avalúos programados por nuestra Entidad, y como Avaluador Designado en los Avalúos Corporativos que realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, en las especialidades de avalúos urbanos, rurales, recursos naturales y suelos de protección, especiales, maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil e especiales. Igualmente, ha participado en la valoración de avalúos urbanos bajo los estándares Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF 13 o IFRS 13.

La presente se expide por solicitud del interesado y para constancia se firma en Bucaramanga, a los once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021).

Cordialmente,

JULIO CÉSAR ARDILA  
Director Ejecutivo

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia



JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00

CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES

  
CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº **RUR-0236**

 **REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

**MIGUEL RUEDA RAMIREZ**  
**C.C. 13837867**

**R.N.A 1364**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 an:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210902012 SENAS Versión 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. Aprobación: 19/05/2017 NCL 210902006 VR5 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. Vigencia extendida hasta 30/11/2019	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de Inmuebles Rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/12/2015      \* Fecha de actualización : -  
Fecha de renovación : 01/12/2019      Fecha de vencimiento : 30/11/2021

\* Se realiza actualización del certificado en el momento de renovar cada 01 años de certificación de acuerdo a lo establecido en el esquema EQ/DC/02

  
**LUIS ALBERTO ALONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Todo el contenido de este certificado, es propiedad exclusiva e intransferible del R.N.A.  
Verifique la veracidad de la información e datos de la firma G010/03 y consulte página web www.rna.org.co  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código F010102  
Versión: 01

Página 1 de 1

  
ACREDITADO  
**ONAC**  
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN  
ISO/IEC 17024:2012  
6-002-10

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00

CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES



**R.N.A.**  
Registro Nacional de  
Avaluadores



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INTANGIBLES ESPECIALES N°**INTES-0038**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

CERTIFICA QUE:

**MIGUEL RUEDA RAMIREZ**  
**C.C. 13837867**

**R.N.A 1364**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012, ampliando su competencia de acuerdo al alcance establecido en el anexo.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha Último Comité de Certificación: 27/09/2019

  
**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.ma.org.co](http://www.ma.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



Código: RD/FR/11  
Versión: 00

Página 1 de 2



ACREDITADO  
**ONAC**  
ORGANISMO NACIONAL DE  
ACREDITACIÓN DE COLOMBIA  
ISO/IEC 17024:2012  
14-OCF-008

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
 RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00

CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES




**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INTANGIBLES ESPECIALES N° INTES-0038**

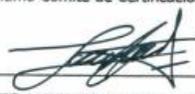
**ANEXO DE CERTIFICADO**

**MIGUEL RUEDA RAMIREZ**  
**C.C. 13837867**

A continuación, se relacionan las especialidades objeto del alcance de la certificación para ampliar la competencia en:

CÓDIGO INICIAL	CÓDIGO DE AMPLIACIÓN	ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
<b>URB-0364</b> F. Oto: 01/12/2015 F. Act: - F. Ren: 01/12/2019 F. Ven: 30/11/2021	<b>INTES-0038-URB-0364</b> F. Oto: 01/10/2019 F. Act: - F. Ren: - F. Ven: 30/11/2021	Avaluator de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos.	NTS C 001 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de intangibles especiales.	EQ/DC/06 Esquema de certificación de personas categoría o especialidad de avalúos de intangibles especiales
<b>RUR-0236</b> F. Oto: 01/12/2015 F. Act: - F. Ren: 01/12/2019 F. Ven: 30/11/2021	<b>INTES-0038-RUR-0236</b> F. Oto: 01/10/2019 F. Act: - F. Ren: - F. Ven: 30/11/2021	Avaluator de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales.	NTS C 001 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de intangibles especiales.	EQ/DC/06 Esquema de certificación de personas categoría o especialidad de avalúos de intangibles especiales
<b>MYE-0051</b> F. Oto: 01/12/2015 F. Act: - F. Ren: 01/12/2019 F. Ven: 30/11/2021	<b>INTES-0038-MYE-0051</b> F. Oto: 01/10/2019 F. Act: - F. Ren: - F. Ven: 30/11/2021	Avaluator de Intangibles Especiales en Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.	NTS C 001 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de intangibles especiales.	EQ/DC/06 Esquema de certificación de personas categoría o especialidad de avalúos de intangibles especiales
<b>ESP-0197</b> F. Oto: 01/05/2018 F. Act: - F. Ren: - F. Ven: 31/05/2022	<b>INTES-0038-ESP-0197</b> F. Oto: 01/10/2019 F. Act: - F. Ren: - F. Ven: 31/05/2022	Avaluator de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales.	NTS C 001 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de intangibles especiales.	EQ/DC/06 Esquema de certificación de personas categoría o especialidad de avalúos de intangibles especiales

Fecha Último Comité de Certificación: 27/09/2019



**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A. Verifique la validez de la Información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.ma.org.co](http://www.ma.org.co). Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



**Convenciones:**  
 F. Oto: Fecha de Otorgamiento de la certificación  
 F. Act: Fecha de Actualización de la certificación  
 F. Ren: Fecha de Renovación de la certificación  
 F. Ven: Fecha de Vencimiento de la certificación

Código: RD/FR/11  
 Versión: 00

Página 2 de 2



ISO/IEC 17024:2012  
 14-OCP-008

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

DESPACHO O JUZGADO JUDICIAL/INSTITUCIÓN	RADICACIÓN PROCESO /SOLICITUD	PARTES	TEMA
Jugado Doce Civil del Circuito.	<b>Proceso:</b> 2007-00203 Verbal Agrario	Demandante: Omar Peña Rodríguez. Demandado: Otoniel Pinilla Vera.	1. "Determinar el área y los linderos del predio entregado en aparcería distinguido con la matrícula inmobiliaria N°300-30644"
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO	<b>Proceso:</b> 2011-0238 Verbal	Demandante: Inmobiliaria Ruiz y Perea Ltda. Demandado: Solangel Prada Torres, Elsa Prada Torres, Todo Aseo Ltda.	"Rinda dictamen acerca de los puntos planteados por las partes en relación a la regulación del canon de arrendamiento del inmueble ubicado en la Quebrada seca N°.21-41/43..."
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL LEBRIJA	2016-0094 – Verbal – Lesión enorme	Demandante: SERGIO FABIÁN GARCÍA PALACIOS Demandado: TITO REYES CALLEJAS Y EDELMIRA TORRA PABÓN	"Practicar inspección judicial al predio objeto del proceso, determinar su existencia física, ubicación geográfica, linderos, estado e presentación y servicio, determinar si es el mismo para cuando se celebró el contrato de compraventa, construcciones que la benefician, vías de acceso, utilidad del terreno y así luego de determinarlo plenamente se procede por parte del perito a indicar el valor del bien para el 19 de diciembre de 2014 y demás que se consideren pertinentes"
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL LEBRIJA	<b>Proceso:</b> 2013-0198 – Abreviado Imposición de Servidumbre	Demandante: INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A ISA E.S.P Demandado: VÍCTOR MANUEL PINTO ANAYA	Realizar el cálculo de la indemnización por servidumbre sobre un predio rural que es necesaria para la ejecución de un proyecto lineal de transmisión de energía eléctrica, con fundamento en las normas legales, las metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados y teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y las normas técnicas y guías de gestión de INTERCONEXIÓN S.A. "ISA E.S.P"
Juzgado Cuarto Civil del Circuito	<b>Proceso:</b> 2009-0249 Responsabilidad Civil Extracontractual en A.T	<b>Demandantes:</b> Álvaro Plata Serrano y María Edith Villarreal de Plata. <b>Demandados:</b> Jorge Alfredo Pacheco DELGHAMS y Compañía Royal & Sun Alliance Seguros Colombia.	Conceptúe sobre los perjuicios materiales, que pudieron haber sufrido los demandantes y sus familiares con ocasión del accidente de tránsito".

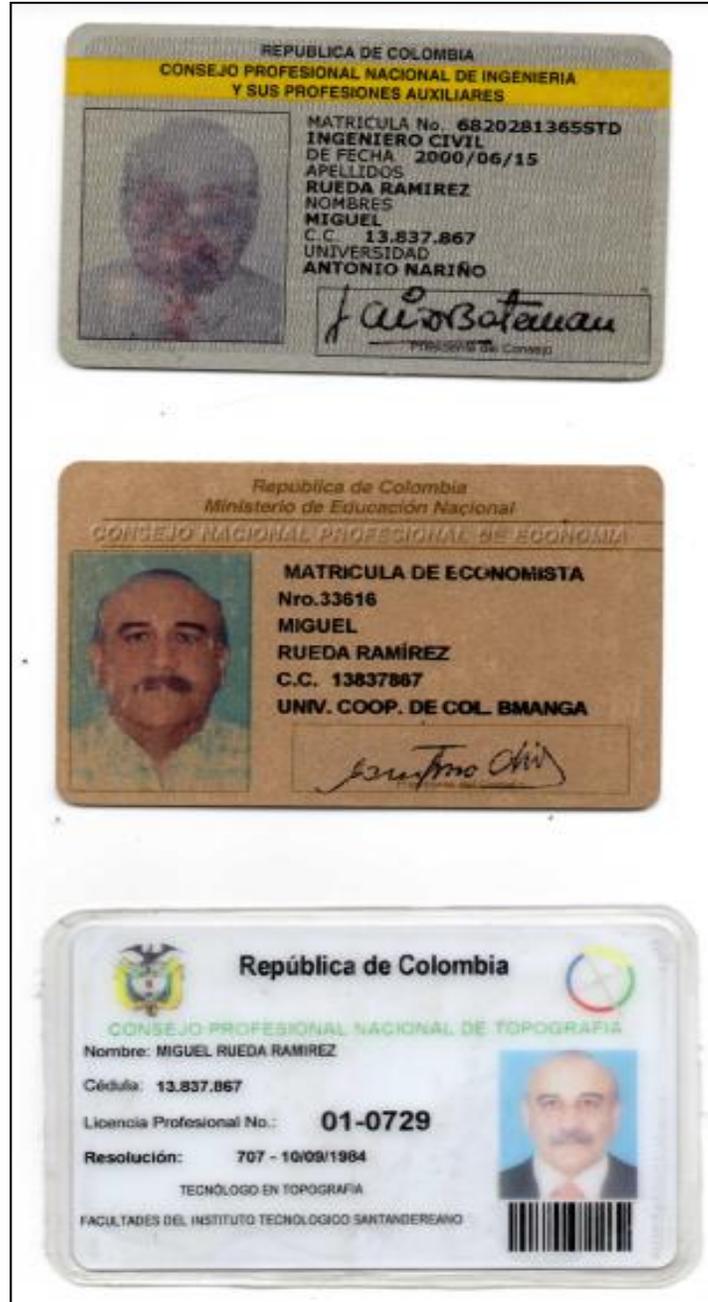
**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL	<b>Proceso:</b> 2013/00081-02. Ordinario Lesión Enorme	Demandante: Wilson Fonseca Peñaloza – Gladys Fonseca Peñaloza - Orlando Fonseca Peñaloza - María Elena Fonseca Suarez. Demandado: Inversiones Uribe Duran y Cía. SCA hoy Cables Colombia Uribe y Cía. SCA, Inversiones FRIPESA SAS. Magistrado Sustanciador: Dr. Ramón Alberto Figueroa Acosta	valor comercial de tres predios objeto del litigio para el mes de marzo y/o abril de 2009, además de las mejoras plantadas, construidas o edificadas desde la fecha de compraventa de los inmuebles hasta el 15 de agosto de 2013.
JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL	<b>Proceso:</b> Radicado: 2017-00722-00 Proceso verbal de resolución de contrato	Demandante: ÁLVARO MORALES LINARES. Demandado. contra EDGAR RODRÍGUEZ	Aclaración y Complementación del avalúo presentado al Despacho por el suscrito, sobre el daño Emergente y la indemnización de perjuicios generado por la "RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DE COMPRAVENTA DE VEHÍCULO TIPO CAMIÓN MODELO 1976 MARCA DODGE PLACAS UAC 229, DE SERVICIO PÚBLICO ENTRE EL SEÑOR ÁLVARO MORALES Y EDGAR RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ".
Juzgado Primero Civil del Circuito	<b>Proceso:</b> 2012 - 018 Abreviado	Demandante: Luis Humberto Contreras Delgado. Demandado: Jorge Luis Valbuena Escobar.	"DETERMINE LA NECESIDAD DE LA IMPOSICIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO SOLICITADA JUNTO CON LAS CONDICIONES Y CIRCUNSTANCIAS DE HECHO EN QUE HABRÁ DE CONCEDERSE LA MISMA."
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL	<b>Proceso:</b> 2006-03244-00	Demandante: Edwin Saúl Rangel Moreno Demandado: Nación-Ministerio de Defensa - Policía Nacional	Reparación Directa
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO.	<b>Proceso:</b> 2013 - 0086 prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.	Demandante: Margarita Moncada de Patiño, Alberto Suarez Murillo y Gonzalo Garzón Beltrán. Demandado: Industrial de construcciones S.A. y demás personas indeterminadas,	"Determine la ubicación, linderos, Mejoras, estado de conservación y frutos del inmueble objeto de la litis"
Juzgado Séptimo de Familia	<b>Proceso:</b> 2014-0432 Liquidación de Sociedad conyugal	Demandante: María Yanira Lizarazo Pabón. Demandado: Guillermo Corzo Cárdenas.	Avalúo Comercial de los vehículos tipo camión con carrocería de estaca placas IRE - 547, / avalúo Comercial del vehículo tipo camión con carrocería de estaca placas FBI - 130,

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00

CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES



**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

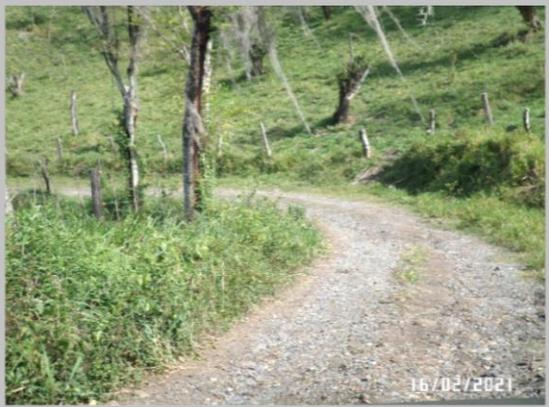
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Vía central. Entrada a Finca



Carreteable servidumbre



Carreteable de acceso. Tipo de cercas

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Relieve de predio Santa Bárbara



Carreteable interno – Topografía y cobertura vegetal



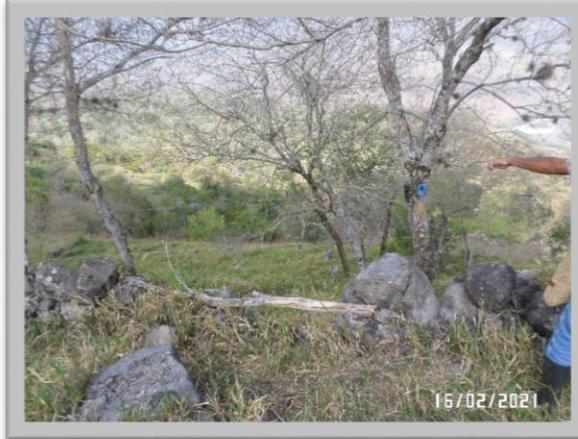
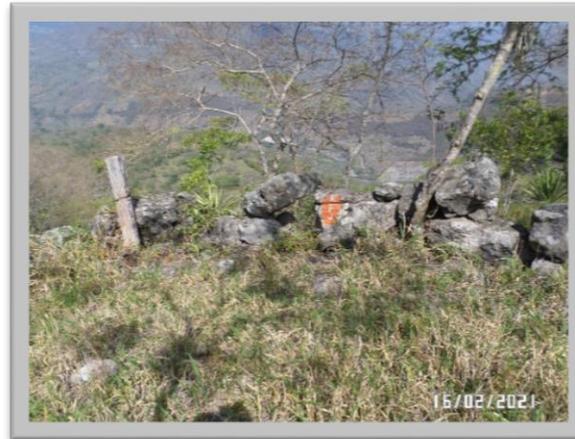
**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

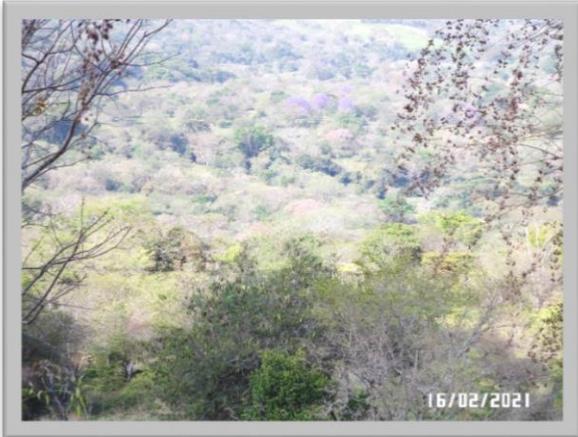
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Ubicación de Torre



Tipo de cercas dentro de predio



Bebederos para ganado

Topografía y cobertura vegetal

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Tipo de pasturas con arboles



Tipo de potreros con bebederos para el ganado



Tipo de potreros con bebederos para el ganado Zanja Abierta En El Predio

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Panorámica



Tipo de Bosque



Ubicación de otra Torre

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA  
RADICADO 68001 31 03 010 2020 0009 00**

**CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES – E INTANGIBLES ESPECIALES**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Cobertura vegetal - - topografía



Portón de acceso – tipo de carreteable



Tipo de camino interno dentro del predio