



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Ocaña, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Auto N°. 01485

Proceso	IMPOSICION DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA
Demandante	ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P., ESSA
Demandado	LUIS MARIA ROMERO ALVAREZ
Radicado	544984003001- 2017-00772-00

Como quiera que el señor perito designado dentro de este proceso para presentar el dictamen que dirima las diferencias presentadas por los peritos en los dictámenes anteriores, allega el respectivo peritaje, el despacho dispone poner en conocimiento a las partes para lo que estimen pertinente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

(firma electrónica)

LUIS JESÚS PEÑARANDA CELIS
JUEZ

Firmado Por:

Luis Jesus Peñaranda Celis
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001

Ocaña - N. De Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8022b86d82bdb1cdc391d30e3dab2169ff8373adab7d6a0dfed4b80f028eb064**

Documento generado en 22/11/2021 04:16:24 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RADICACO 2017-00772 AVALUO COMERCIAL PREDIO RURAL PARCELA N.1 EL ENCANTO

WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA <murcia_rincon@hotmail.com>

Vie 19/11/2021 15:07

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - N. De Santander - Ocaña <j01cmpaloca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

AVALUO SERVIDUMBRE PARCELA 1 EL ENCANTO.pdf;

TG. O.CIV. WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA

M.PROF. 54502-022095 NTS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA.

CEL. 3158278306

ANAV-CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE

AVALUADORES NIT. 900870027-5

LONJA DE COLOMBIA NIT.900404901-0



AVALÚO COMERCIAL RURAL

SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

ELABORO: TG. WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA

PERITO AVAL. ANAV RAA -88139449.

LONJA DE COLOMBIA REG.1811-2907

AUXILIAR DE LA JUSTICIA IGAC. RES. 639-2020

PREDIO RURAL "PARCELA 1 EL ENCANTO"

VEREDA "QUEBRADA SECA" MUNICIPIO DE OCAÑA N.S.

SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA

RADICADO 2017-00772



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORME TÉCNICO DE AVALUÓ COMERCIAL	2
1.1. SOLICITANTE	2
2. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SIRVIENTE.....	2
2.1. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	2
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	2
4. TITULO E INFORMACIÓN JURÍDICA	2
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	3
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE “CUATRO ESQUINAS”	5
6.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	5
7. DETERMINACIÓN VALOR COMERCIAL DEL TERRENO POR M2O	10
8. DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE	11
9. VARIABLES PARA EL CÁLCULO VALUTORIO.....	13
10. ANEXOS	15



INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA



Casona principal del predio "El Encanto".

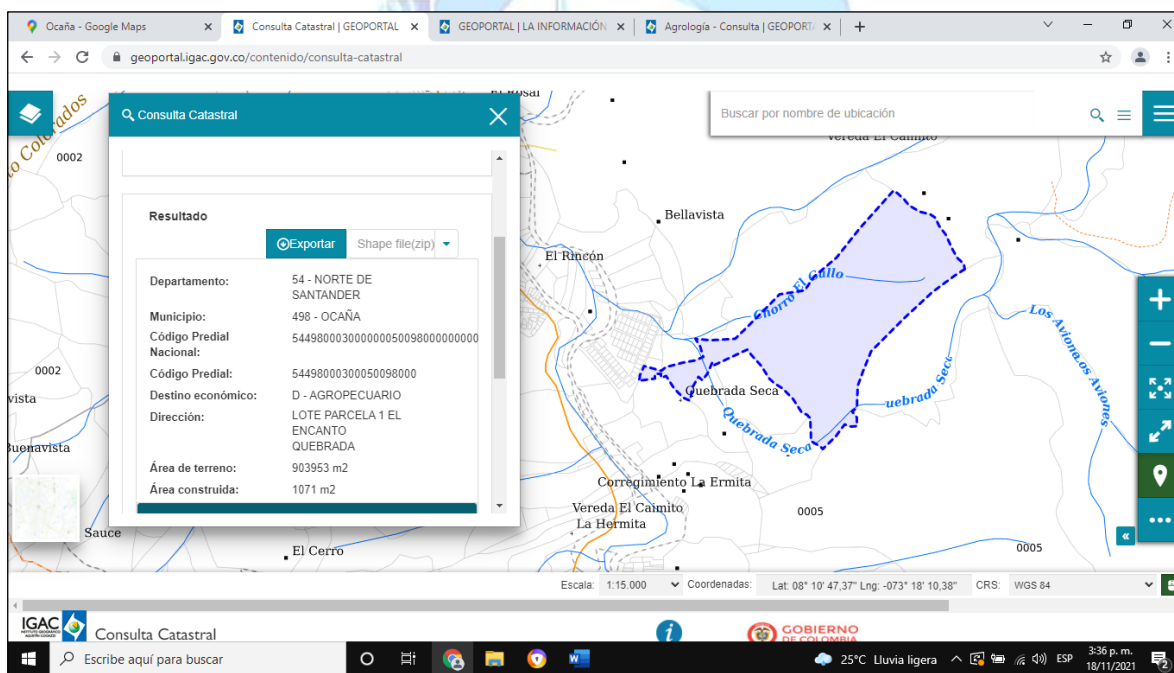
1. DESCRIPCION DEL PREDIO SIRVIENTE

- **TIPO DE INMUEBLE:** Predio Rural.
- **DIRECCION:** Vereda "Quebrada Seca". Corregimiento de la Ermita. Ocaña N.S.
- **LOCALIZACION:** Hacia el sur Oriente del perímetro urbano del Municipio de Ocaña.
- **DESTINACION ACTUAL:** explotación Agropecuaria.
- **INFORMACIÓN CATASTRAL:** Zona Física: 35 y Zona Geoeconómica: 18



ITEMS	DESCRIPCION
NUMERO PREDIAL	00-03-0005-0098-000
PROPIETARIO	LUIS MARIA ROMERO ALVAREZ
MATRICULA INMOBILIARIA	270-15451
UBICACIÓN	EL ENCANTO QUEBRADA SECA LA ERMITA
AREA DEL TERRENO	90HAS + 4500 M2
AREA CONSTRUIDA	1071 M2
CARTA CATASTRAL GENERAL	86-I-B ESCALA 1,, 25000

Observación: el IGAC, mantiene información desactualizada en cuanto el folio de Matricula inmobiliaria.



Información IGAC. Fuente Geoportal.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Todos los contenidos en el Link del expediente.

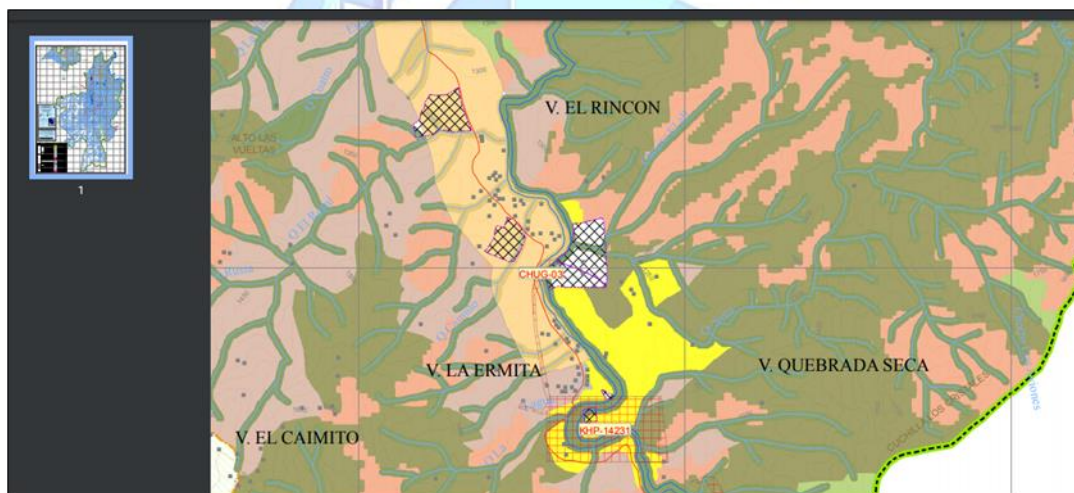
3. TITULACION E INFORMACION JURIDICA



- **PROPIETARIO:** LUIS MARIA ROMERO ALVAREZ. Cc 13361588.
- **TITULO DE ADQUISICION:** Escritura N.2124 del 1-11-2013 Notaria Primera de Ocaña.
- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 270-64779

4. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

- **DELIMITACION:** El sector o fracción donde está ubicado el predio “El Encanto Parcela 1”, colinda por el sentido Norte con la vereda “El rincón”; por el Oriente con la vereda “Quebrada Seca”; sur con la vereda cordoncillos y por el Occidente con la vereda “El Caimito”.



Ubicación del sector La Ermita de acuerdo al mapa de zonificación ambiental. PBOT

- **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Agropecuaria. Siendo relevantes también la actividad comercial, Residencial (cabañas campestres) y recreacional. Estas mismas actividades, marcan el desarrollo del sector.
- **NIVEL SOCIOECONOMICO:** Medio y medio-bajo
- **COMERCIALIZACIÓN:** Por la cercanía, se hace con la ciudad de Ocaña.
- **VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** El sector esta comunicado a través de

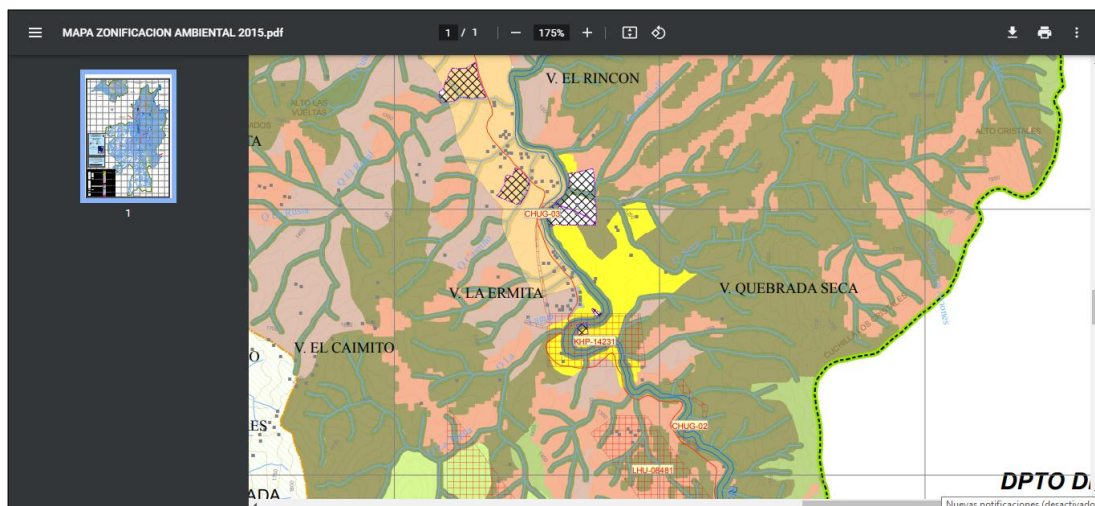


vía carreteable destapada, previo paso del puente sobre el río Algodonal, con la vía nacional Ocaña al municipio de Abrego N.S. a la altura del Kilómetro 4+892.

- **SERVICIOS COMUNALES:** En la ciudad de Ocaña y el corregimiento de la Ermita.
- **SERVICIOS PÚBLICOS:** Existe electrificación rural, acueducto veredal y conexiones a los afluentes o quebradas de manera particular en especial a la “Quebrada Seca”. Existe buena cobertura para telefonía celular.
- **TRANSPORTE PUBLICO:** Bueno y de fácil acceso. Con empresas legalmente constituidas y también el informal.
- **ORDEN PUBLICO:** Sin alteraciones.
- **SITIOS DE INTERES PUBLICO Y PRIVADO EN EL SECTOR:** Batallón de infantería N.37, Planta de tratamiento ESPO”, subestación Eléctrica CENS e ISA. “Europa” Condominio campestre, Y otros como “Beracca”, “La Vega” y “Condominio Club algodonal”. El centro poblado de la Ermita como sitio de atractivo turístico.
- **VALORIZACION:** Moderada a mediano y largo plazo.
- **NORMA URBANÍSTICA:** Según el PBOT, para el Municipio de Ocaña, acuerdo N. 001 del 12 de marzo del 2015 en su formulación rural, el uso del suelo para el predio “El Encanto Parcela N.1” es el siguiente:

CATEGORIA: Suelos Rurales de Desarrollo.

SUBCATEGORIA: Áreas Erosionadas. Y tratamiento de recuperación Ambiental.



LEYENDA					
CATEGORIA	SUBCATEGORIA		REF.	DETALLE	AREA Has
Suelos rurales de proteccion y especial significancia ambiental	Areas del Orden Nacional	Areas del sistema de parques nacionales naturales		Zona de reserva forestal Ley 2da Rio Magdalena	26163,98
		Antiguas Reservas Forestales Nacionales declaradas por el Inderena		Reserva forestal Protectora Nacional Inderena Cuenca Rio Tejo	2362,64
	Areas del Orden Regional Departamental	Areas de Reserva de recursos hidricos			827,37
		Areas Adquiridas de Importancia Estrategica para la Conservación de Recursos Hidrico que Surten de Agua los Acueductos Municipales			1020,95
		Áreas de Nacimientos y Márgenes de Rios y Quebradas definidos en la ley (Decreto ley 2811 de 1974)			6020,75
		Áreas de Aptitud Forestal Protectora			3984,54
		Áreas de Aptitud Forestal Protectora Productora			544,22
		Areas de Recuperación Ambiental	Áreas Erosionadas		
	Áreas Contaminadas				5,08
		Áreas de Desarrollo Agropecuario			335,42
		Áreas de Desarrollo Agropecuario con Restricciones			5146,11
		Áreas Forestales Productoras			5515,97
		Áreas para Aeroforestaria			11341,37

Nuevas notificaciones (desactivado)

5. DESCRIPCION DEL INMUEBLE “EL ENCANTO PARCELA 1”

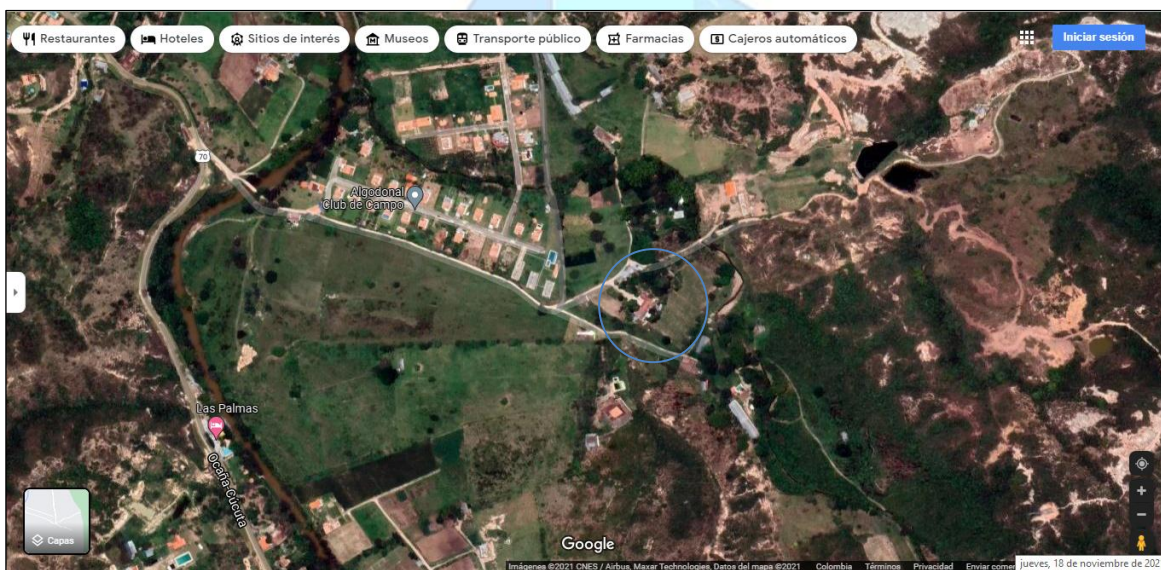
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

- **UBICACIÓN:** partiendo del casco urbano del Municipio de Ocaña a 4855 metros de recorrido



por la vía nacional que conduce al municipio de Abrego, se encuentra el carreteable de acceso que intercepta y conecta al predio a 75 metros donde se encuentra el puente sobre el Rio Algodonal, siguiendo por este carreteable a 440 metros de recorrido se toma el desvío a la izquierda y se sigue por este carreteable hasta cumplir un recorrido de 82 metros, que es donde se encuentra la entrada o inicio de este predio.

NOTA: Observar imagen.



El círculo azul muestra la ubicación principal del predio. Fuente Google maps.

- **AREA DEL TERRENO**

SEGÚN LA O.R.I.P. de Ocaña N.S: 90 HAS + 4275 M2

SEGÚN EL IGAC: 90 HAS + 4500 M2

AREA CARTOGRAFICA: 94 HAS + 8244 M2 (fuente: INGICAT).

- **LINDEROS:** Conforme a la Escritura N.2124 del 1-11-2013 Notaria Primera de Ocaña.



- **GEOMETRIA:** Polígono Irregular.
- **TOPOGRAFÍA:** Con pendientes entre el 25% y el 50%. Tipo ondulado y montañoso, y pendientes con el 2% para el terreno plano y semiplano.
- **CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS**

ALTURA: 1267 M.S.N.M

TEMPERATURA: 22°C

PISO TERMICO: MEDIO SECO

PRECIPITACION: 1500 mm/año.

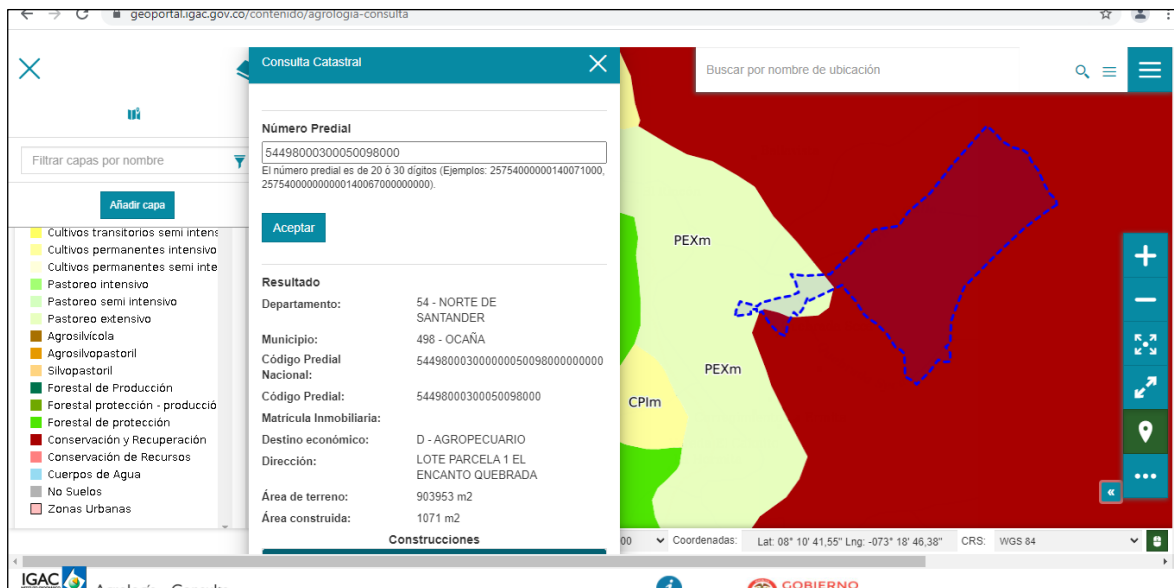
VEGETACION NATURAL: ARBOREA, RASTROJOS Y GRAMA NATURAL.

- **VOCACIÓN DE LOS SUELOS SEGÚN IGAC**

Según el mapa de clasificación general de las tierras por su vocación de uso a escala 1: 100.000 el predio tiene las siguientes zonas:

- Conservación y recuperación -1 (CR-1 90%)
- Pastoreo extensivo. (SP-10%).
- Clase agrologica VII.

Ver imagen siguiente.



- **COORDENADAS GEOGRAFICAS:** tomadas del geoportal Nacional IGAC con referencia a los dos extremos del lindero por el sentido Norte del predio de mayor extensión.

- PUNTO NOR OCCIDENTE: LAT.08°11'19.33" LONG -073°18'48.08"
- PUNTO NOR ORIENTAL: LAT. 08°11'52.36" LONG -73°18'02.97"

Escala: 1...15000

CRS: WGS 84

- **ESTABILIDAD DE LOS SUELOS:** Sin riesgo visible. Se deja la acotación sobre la ronda hídrica con la Quebrada Seca y chorro el Gallo, a tener en cuenta en tiempo lluvioso.

- **CONSTRUCCIONES:**

- VIVIENDA: 456 M2
- VIVIENDA: 58.00M2
- RAMADAS: 55 M2



- COBERTIZOZ: 281 M2
- ESTABLOS: 69 M2
- CORRALES: 152 M2

- **RECURSO HIDRICO:** El predio de mayor extensión cuenta con dos afluentes de Agua uno propio y otro del vecino colindante. Por sistema de gravedad y sistema de bombeo, llega hasta las áreas de explotación agrícola.
- **VIAS PRINCIPALES Y ADYACENTES E INFLUENCIA:** su frente principal, por el sentido Norte tiene una longitud de 540 metros lineales con respecto a la vía Inter veredal (sin pavimento); La cual se conecta con la vía nacional previo paso del puente sobre el Rio Algodonal.
- **CERRAMIENTOS PERIMETRALES:** En un 70% con cercas en alambre de púa a 4 y 5 hilos, sobre postes de madera rolliza y de astilla. El 30% restante está definido por linderos naturales como el Rio Algodonal y formas del relieve como hoyadas.
- **EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION:** Agropecuario. la mecanización si es posible en área del terreno con pendientes inferiores al 25%.
- **SERVICIOS PUBLICOS:** Al igual que el sector, cuenta con energía eléctrica, acueducto veredal y cobertura para telefonía móvil.

6. DETERMINACIÓN VALOR COMERCIAL DEL TERRENO POR M2

- **Observación:** las construcciones de uso residencial y explotación ganadera no son objeto de valoración por cuanto no existe afectación por el trazo y proyecto de servidumbre.



- **INVESTIGACION ECONOMICA:** Es el proceso que se hace para obtener, analizar y procesar la información que permita adoptar los valores para el avalúo que se haya propuesto.
- **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Art.1 y 10 Resolución 620 del 2008 IGAC.
- **INVESTIGACION INDIRECTA:** Es aquella que ayuda a la determinación del valor a través de la información que se obtenga de avalúos recientes a predios en el sector con características equiparables o similares a nuestro inmueble objeto de avalúo.
- **INVESTIGACION DIRECTA:** Es la que se hace a través de encuestas a personas y entidades que ofrecen información idónea, que no tengan el más mínimo interés en el resultado del avalúo.

CONTEXTO: Como quiera que el predio está influenciado por áreas de parcelación para vivienda campestre inmediata como lo es el “CONDominio CLUB ALGODONAL”, La parcelación sector de la cancha de futbol “Club Motilones”, las parcelaciones ubicadas paralelas a la vía nacional Ocaña al municipio de Abrego y al corredor vial del corregimiento “La Ermita” como lo son: “Europa Condominio campestre”, “Conjunto Campestre Beraca”, “El conjunto Campestre La Vega”, “conjunto campestre El Rosal”; el predio **“EL ENCANTO PARCELA N.1” SE PUEDE CATALOGAR POTENCIALMENTE APTO PARA QUE UNA PARTE DEL MISMO, PUEDA PASAR DE SUELO RURAL A AREAS DE PARCELACION.** Tal “Buen y mejor uso” obedece a:

- Cercanía y fácil conectividad a la vía nacional Ocaña a Cúcuta.
- Demanda actual por inversión en áreas de parcelación.
- Desarrollo y ampliación de Los condominios adyacentes.
- Buenas vías de acceso.
- Recurso hídrico constante del acueducto veredal.



- Cercanía al cauce principal del RIO ALGODONAL Catalogado como parte del paisaje turístico de la ciudad de Ocaña.

“Todo lo anterior como base sólida para la respectiva solicitud al Municipio para la próxima modificación y revisión del PBOT para el año 2022”.

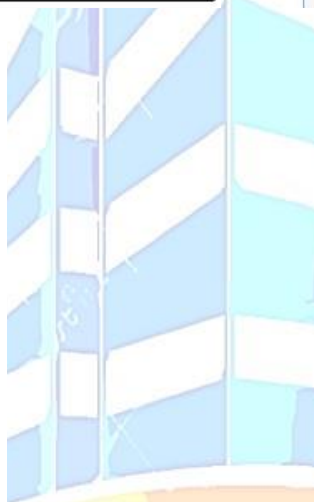
EN CUANTO A LA INVESTIGACION ECONOMICA. “ASPECTO INFORMATIVO”

Las siguientes ofertas por parte de las inmobiliarias “Laino y Solano”, “Iván Cabrales” y “las llaves de tu casa”, entre otras, son una muestra del **desarrollo expuesto con anterioridad** sobre las áreas de parcelación para vivienda campestre en el sector de la vereda El Rosal, Vereda Quebrada Seca, el corregimiento de la Ermita y el entorno.





INMOBILIARIA
Las Llaves de tu Casa



SEGÚN LA INVESTIGACION DIRECTA SE OBTUVIERON LOS SIGUIENTES RESULTADOS DEL

VALOR /M2 EN AREAS DE PARCELACION PARA VIVIENDA CAMPE STRE :



CLASE DE INVESTIGACION	FUENTE DE INFORMACION	V/M2	OBSERVACION
DIRECTA			
EUROPA CONDOMINIO CAMPESTRE	318-7759961	\$ 130.000,00	proyecto consolidado
BERACA CONDOMINIO CAMPESTRE	314-2289547	\$ 110.000,00	proyecto en obra preliminar
LA VEGA CONDOMINIO CAMPESTRE	313-5789537	\$ 120.000,00	proyecto en avance de obra
CAMPO VERDE CONDOMINIO CAMPESTRE	301-4219847	\$ 145.000.000,00	No es procesado por desviar el coef. De Variacion.
PARCELACION "LA ERMITA	314-4345064	\$ 170.000.000,00	No es procesado por desviar el coef. De Variacion.
	SUMATORIA	\$ 360.000,00	
	PROMEDIO	\$ 120.000,00	
	DESV.STANDAR	\$ 10.000,00	
	COEF. VARIACION	\$ 0,08	
	LIM. SUPERIOR	\$ 130.000,00	
	LIM. INFERIOR	\$ 110.000,00	
	VALOR ADOPTADO	\$ 125.000.000,00	

VALOR ADOPTADO: \$125.000 V/M2 (CIENTO VEINICINCO MIL PESOS M.C) EN TERRENO URBANIZADO PARA AREA DE PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE.

Teniendo en cuenta que el area objeto de valuacion aun esta en **SUELO RURAL**, hacemos la correspondiente deduccion del anterior valor calculado A **SUELO NO URBANIZADO (RURAL)**.

*PARTICIPACION PORCENTUAL DE LOS COSTOS EN EN PRECIO TOTAL DEL PROYECTO (*FUENTE DANE)

DEDUCCION SUELO URBANIZADO A SUELO RURAL			
ITEMES	UNIDAD	FACTOR	VALOR/M2
SUELO URBANIZADO	M2		\$ 125.000,00
COSTOS DIRECTOS	M2	0,45	\$ 56.250,00
COSTOS INDIRECTOS	M2	0,08	\$ 10.000,00
COSTOS DE GERENCIA	M2	0,075	\$ 9.375,00
COSTOS FINANCIEROS	M2	0,1	\$ 12.500,00
LOTE N.U	M2	0,14	\$ 17.500,00
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCION	M2	0,71	\$ 88.750,00
UTILIDAD	M2	0,15	\$ 18.750,00



VALOR ADOPTADO PARA SUELO NO URBANIZADO (RURAL): \$ 17.500 /M2 (DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M.C)

7. DESCRIPCION DE LA SERVIDUMBRE

- **TIPO:** “Servidumbre de conducción de Energía Eléctrica”. De carácter indemnizatorio por cuanto el propietario no pierde la titularidad de la franja gravada.
- **OBJETO:** Construcción de la Línea Ocaña – San Alberto. 115 KV.
- **EMPRESA CONSTRUCTORA:** Electrificadora de Santander. “ESSA. SA”
- **ORIGEN:** Legal.
- **POR SU EJERCICIO:** Servidumbre Continua.
- **CLASIFICACIÓN:** Aérea.
- **ESPECIFICACIONES TECNICAS:**

Esta franja de terreno está delimitada de la siguiente manera:

PRIMERA FRANJA DE SERVIDUMBRE: Se ubica el vértice A, con coordenadas específicas en el plano de linderos especiales, punto de inicio de delimitación del área de servidumbre en dirección SE en colindancia con el mismo predio en línea recta 116 metros hasta donde se ubica el vértice B. en dirección W en línea de colindancia con el predio propiedad de Almirton Trillos vergel y otros, una distancia de 20 metros hasta donde se ubica el vértice C, Vuelve a la derecha en dirección NW, lindando con el mismo predio, en línea recta, una distancia de 101 metros hasta donde se ubica el vértice D. vuelve a la derecha en dirección NE, en línea de colindancia con el predio de Rosalba Bayona en una distancia de 24 metros hasta donde se ubica el vértice A, punto de partida y cierra.

LA OTRA FRANJA DE SERVIDUMBRE SE DELIMITA ASÍ: En dirección SE en colindancia con el mismo predio en línea recta 296 metros hasta donde se ubica el vértice F. en dirección S, en colindancia con el mismo predio, en línea recta, una distancia de 29 metros hasta donde se ubica el vértice G. vuelve a la derecha, en dirección NW, en línea de colindancia con el predio de propiedad de Almirton Trillos Vergel una distancia de 27 metros hasta donde se ubica el vértice H. en dirección NW en línea de colindancia con el predio propiedad de Almirton Trillos Vergel una distancia de 202 metros hasta donde se ubica el vértice I. En dirección N, en línea de colindancia con el predio



propiedad de Almirton Trillos Vergel una distancia de 102 metros hasta donde se ubica el vértice E, punto de partida y cierra.

AREA TOTAL DE LA FRANJA DE TERRENO EN SERVIDUMBRE REQUERIDA: **5545.00 m2** (EN DOS TRAMOS EL PRIMERO DE 2179M2 Y EL SEGUNDO TRAMO DE 3366 M2)

Dentro de los anteriores linderos, está constituida la zona de seguridad para la construcción y mantenimiento de la red de energía eléctrica.

Coordenadas planas verificadas por el perito:

VERTICE A Norte 1397585.37 m. Este 1084837.51m.

VERTICE E Norte 1397384.78 m. Este 1084957.382m.

FORMA GEOMÉTRICA: polígono irregular

TOPOGRAFÍA: quebrado.

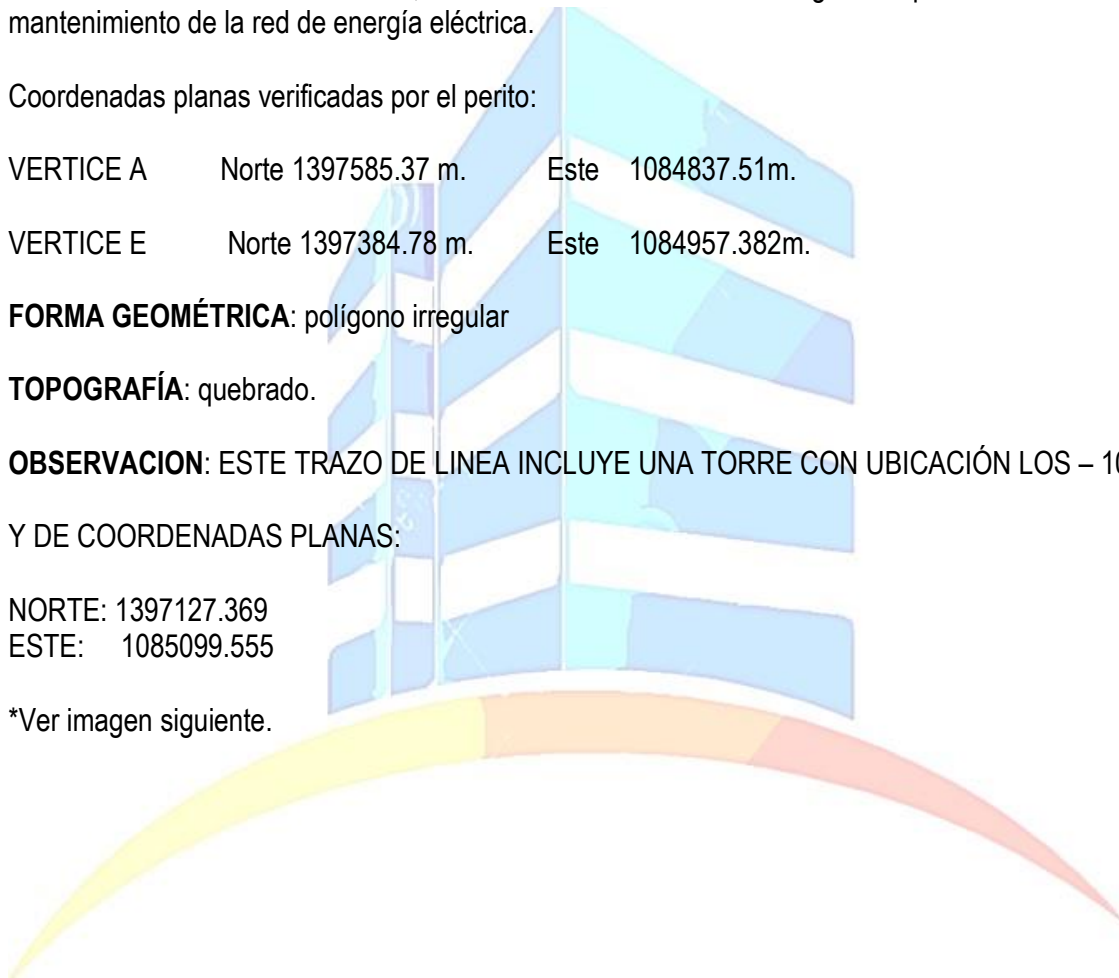
OBSERVACION: ESTE TRAZO DE LINEA INCLUYE UNA TORRE CON UBICACIÓN LOS – 10

Y DE COORDENADAS PLANAS:

NORTE: 1397127.369

ESTE: 1085099.555

*Ver imagen siguiente.





8. VARIABLES PARA EL CALCULO VALUATORIO

- **METODOLOGIA:** “MODELAMIENTO POR METODO MULTICRITERIO”
- **AFECTACION:**

AFECTACION	
FACTOR TRAZADO	BAJO
FACTOR	4,88%
UBICACIÓN	BORDE
FACTOR DE INTERVENCION	BAJO
FACTOR	13%
FACTOR PRODUCTIVIDAD	BAJO
FACTOR	22,34%



- **CALCULO DEL VALOR M2 CON RESPECTO A LA AFECTACION.**

DESCRIPCION	FACTOR	VALOR/M2
VALOR PROMEDIO M2 DE TERRENO		\$ 17.500,00
FACTOR TRAZADO	4,88%	\$ 854,00
FACTOR INTERVENCION	13%	\$ 2.236,50
FACTOR PRODUCTIVIDAD	22,34%	\$ 3.909,50
VALOR ADOPTADO M2		\$ 7.000,00

SON: \$ 7000 (SIETE MIL PESOS M.C).

9. RESULTADO FINAL DEL AVALUO PARA LA SERVIDUMBRE

ITEMS	UNIDAD	CANTIDAD	V/ M2	TOTAL
SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA	M2	5545	\$ 7.000,00	\$ 38.815.000,00
SITIO DE TORRE	M2	100	17500	\$ 1.750.000,00
TOTAL				\$ 40.565.000,00

SON: \$ 40.565.000 (CUARENTA MILLONES, QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS M.C).

NOTA: La vigencia de este avalúo para efectos comerciales es de noventa días y para efectos legales su vigencia es de un año según lo estipulado en el decreto 422 del 08 de marzo del año 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico.



10. ANEXOS: Consideraciones generales, Registro fotográfico, certificaciones de idoneidad e imparcialidad, metodología básica aplicada y actuaciones como perito en los últimos 2 años.

Atentamente,

WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA

Tecnólogo en Obras Civiles.MP 54502-022095 NTS-COPNIA

RAA-8813949 ANAV.

Reg.1811-2907 Lonja de Colombia.

Aux. Justicia Lic.0012016 CSJ.





CONSIDERACIONES GENERALES

- El Área de servidumbre eléctrica, está por fuera del uso del suelo normativo catalogado como “CORREDOR VIAL SUBURBANO LA ERMITA”.
- El área de servidumbre eléctrica si hace parte del predio de mayor extensión denominado “el encanto parcela 1” y de folio inmobiliario 270-64779, y se ubica hacia el sentido occidente del mismo.
- Según Resolución 620 de 2008, acorde a la Ley 388 de 1997, a la fecha no se ha establecido un procedimiento específico para la valoración de Servidumbres contempladas en la ley 56 de 1981. En tal razón, se opta por metodologías propias de cada Empresa en donde se estandarizan los porcentajes de afectación de acuerdo al área requerida para la servidumbre.
- Fue determinante para el justiprecio del m2 en el predio de mayor extensión, entre otras, el Área atípica y comercial encontrados.
- Hago constar que visite el predio como **reconocedor predial** dentro del proceso declarativo de imposición de servidumbre con radicado 2017-0772 del Juzgado 1 civil municipal de Ocaña, el día 7 de diciembre de 2017.
- Hago constar, que la información físico-jurídica, fue tomada del proceso de demanda en curso en el Juzgado 1 civil municipal de Ocaña.
- El justiprecio encontrado, corresponde al valor objetivo de la servidumbre; en el valor de la negociación pueden intervenir otros factores subjetivos como habilidad de los negociadores, urgencia económica de los interesados, intereses y pagos pactados y otros de orden circunstancial.
- El predio de mayor extensión esta conectado de manera inmediata con la vía nacional Ocaña a la ciudad de Cúcuta. Y cercano al área determinada como “CORREDOR VIAL LA ERMITA”.



REGISTRO FOTOGRAFICO



Acceso al predio.



Vista del recorrido de la servidumbre



Cobertura afectada



vista de la torre y la cobertura



Acercamiento de la torre de energía y la línea de servidumbre eléctrica



Áreas forestales afectadas.



METODOLOGIA BASICA APLICADA

En acato al Código General del Proceso, (Ley 1564 de 2012 Artículos del 226 al 235) informo:

RECONOCIMIENTO PREDIAL RURAL.

Sustentado en la Resolución 070 del año 2011. Por la cual se reglamenta el Catastro Nacional, clasificando los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares con el objeto de lograr su completa identificación física, jurídica, fiscal y económica.

En el presente proceso, la información que nos ocupa seria:

Aspecto Físico. El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas u ortofotografías, cartas catastrales y la descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones.

Aspecto Jurídico. El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, de acuerdo con los artículos 656, 669, 673, 738, 739, 740, 756 y 762 del Código Civil (1), mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

***Fuente:** Res.070 del 2011 capitulo primero.

CARTOGRAFIA SOCIAL.

Ciencia que estudia los procedimientos en obtención de datos sobre el trazado del territorio para su posterior representación técnica y artística y los mapas como uno de los sistemas predominantes de comunicación de esta.

Esta herramienta sirve de apoyo al actual proceso de restitución de tierras contemplado en el artículo 76 de la ley 1448 de 2011.

Está basada en la investigación que nos permite construir un mapeo general a través del acercamiento a los habitantes colonos de un sector.



CERTIFICACION DE IDONEIDAD

Como reconecedor predial urbano y rural vinculado al IGAC. Oficina delegada en Ocaña. Durante un periodo de 10 años por la modalidad de contratos a destajo. Servicios prestados en los 13 municipios correspondientes a la oficina de Ocaña.

-Cursos y actualizaciones presenciales para la aplicación de metodologías vigentes tanto teóricas como prácticas en labores catastrales. Módulos básicos dirigidos a cartografía, topografía y geodesia. Aspectos jurídicos de la propiedad. Método integral con dispositivos móviles de captura (GPS). Lo anterior complementan mis estudios en Obras civiles y producción agropecuaria, adelantados en la UFPS secc. Ocaña. Perito Avaluador con Registro Abierto de Avaluador RAA-88139449. Asociado a la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV. Y Lonja de Colombia. Con Registro 1811-2907

-Designaciones como perito en los Juzgados Civiles y de familia de Ocaña, Teorama, La playa y convención durante un periodo de 11 años en procesos de pertenencia para predios urbanos y rurales, procesos de deslinde, Avalúos comerciales, lesión enorme y reivindicatorios. Y en ejercicio actualmente.

-Designaciones como perito ante las inspecciones primera y segunda del municipio de Ocaña en procesos de perturbación a la propiedad y a la posesión, Avalúos comerciales, presupuestos de obra y Servidumbres de Tránsito. Durante 10 años. Y en ejercicio actualmente.

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- Certifico que el informe técnico del Dictamen es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y comunes universalmente aceptados.
- Certifico que el Perito no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien reconocido, ni presente ni futuro.
- Certifico que el perito no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el perito no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un resultado predeterminado, o un informe dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.



PROCESOS ULTIMOS DOS AÑOS COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

AÑO 2020

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA.

Proceso ejecutivo. Radicado 2018-0040

Proceso Divisorio. Radicado 2019-0049

Proceso de Servidumbre. Radicado 2017-19200

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Proceso verbal. Radicado N. 2018-0073

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DE FAMILIA.

Proceso Liquidación sociedad conyugal. Radicado 2015-0230

JUZGADO PROMISCOU DE RIO DE ORO - CESAR

Proceso Ordinario de pertenencia Agraria. Radicado 2017-0056

Proceso Inventarios y Avalúos. Radicado 2019-209

Proceso Reivindicatorio. Radicado 2020-0083

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA

Proceso de pertenencia urbana. Radicado 2017-672

JUZGADO PROMISCOU DE LA PLAYA DE BELEN N.S

Proceso Reivindicatorio. Radicado 2018-0085



Año 2019

JUZGADO PROMISCOU DE RIO DE ORO – CESAR

Proceso de pertenencia. Radicado 2015-0033

Proceso de pertenencia. Radicado 2018-0050

Proceso de pertenencia. Radicado 2018-0036

Proceso de pertenencia. Radicado 2018-0070

Proceso de pertenencia. Radicado 2017-0010

Proceso de servidumbre legal de hidrocarburos. Finca Los Venados san Martín-Cesar.

Proceso de pertenencia. Radicado 2018-0075

JUZGADO PROMISCOU DE LA PLAYA DE BELEN N.S

Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0036

JUZGADO PROMISCOU DE EL TARRA N.S

Proceso Pertenencia. Radicado 2019-0088

JUZGADO PROMISCOU DE TEORAMA N.S

Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0045

Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0074

Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0013

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA

Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0529

Proceso Pertenencia. Radicado 2017-0517

Proceso reivindicatorio. Radicado 2017-0061

Proceso reivindicatorio. Radicado 2017-0230

Restitución de tenencia con demanda de reconvención en pertenencia 2017-0115



Proceso ordinario de responsabilidad civil extracontractual 2018-00563

Proceso Pertenencia. Radicado 2017-0528

Proceso Pertenencia. Radicado 2017-00391

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA

Proceso Pertenencia. Radicado 2014-0139

Proceso Pertenencia. Radicado 2017-0401

Proceso pertenencia. Radicado 2017-0425

Proceso declarativo de imposición de servidumbre de energía eléctrica. Radicado 2018-0495

Proceso declarativo reivindicatorio 2017-00852-00

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA

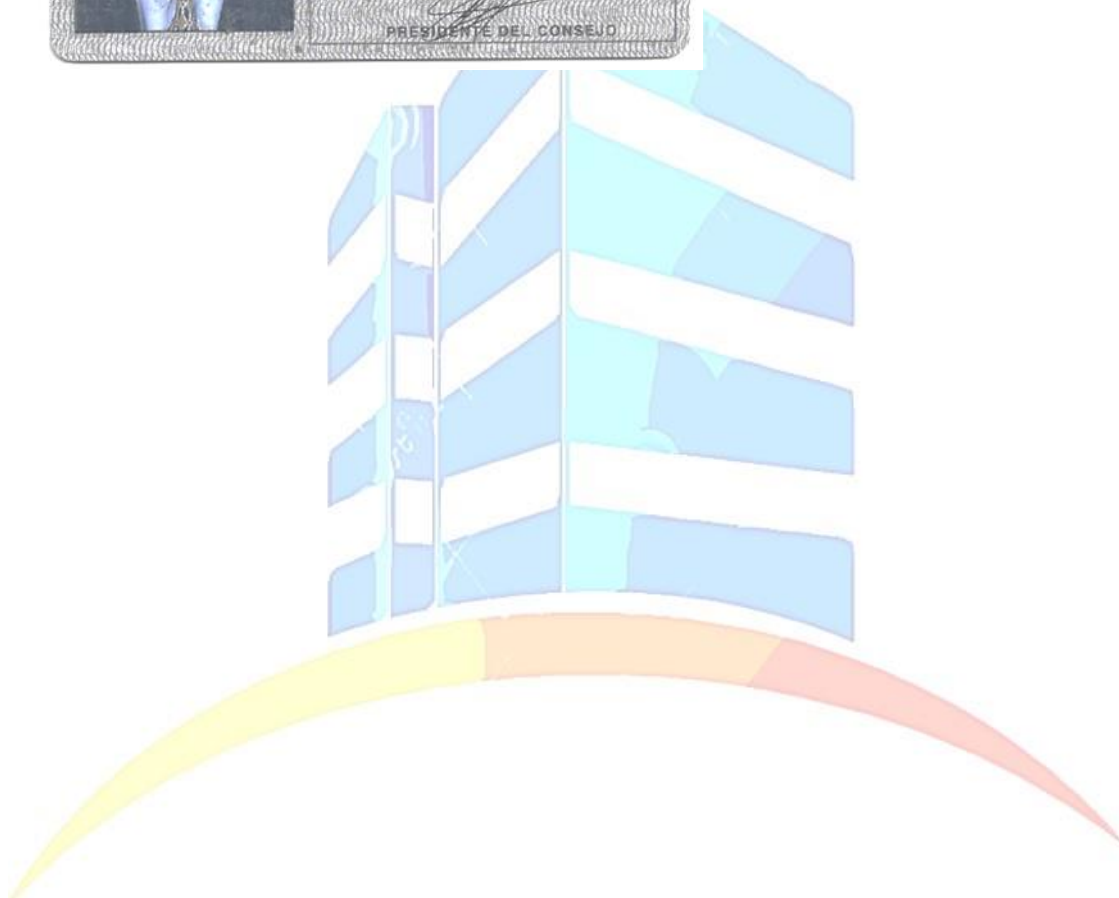
Proceso Declarativo. Radicado 2017-0045

Proceso prueba extraprocesal solicitada por el señor Julio Heli Gaona Manzano.

T.O.CIV WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA

Mat. Prof. 54502-022095 NTS. COPNIA.

Auxiliar de la Justicia. IGAC.





JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIAPAL DE ORALIDAD
Ocaña, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

AUTO No. 1488

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	ORLANDO QUINTERO ORTIZ
Demandado	HERNÁN PACHECO BOHÓRQUEZ
Radicado	54-498-40-53-001-2020-00531-00

En atención a lo solicitado por el señor apoderado de la parte demandante en el escrito que antecede, el despacho procede a fijar nueva fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de Inspección Judicial decretada dentro del presente el proceso.

En consecuencia, se dispone señalar para la diligencia de INSPECCION JUDICIAL, la hora de las dos de la tarde (2:00pm) del día lunes trece (13) de diciembre del año encurso, por consiguiente la parte interesada debe estar presto para colaborar para el traslado al lugar de diligencia.

NOTIFIQUESE

(firma electrónica)
LUIS JESÚS PEÑARANDA CELIS
JUEZ

Firmado Por:

Luis Jesus Peñaranda Celis
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Ocaña - N. De Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0313550494052e8a5c64c0c0ab4fddda2773c6b12b83627e2cf96cc317334699**

Documento generado en 22/11/2021 04:16:21 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Ocaña, veintidós (22) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021)

AUTO N° 1487

Proceso	RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	LEDIS MARIA AMAYA ROMERO
Demandado	DOUGLAS ANTONIO TRIGOSDS TORRES
Radicado	54-498-40-53-001-2021-00032-00

Como quiera que dentro del presente proceso la apoderada de la parte demandante manifiesta allegar certificación de la notificación personal al demandado, el despacho observa que la notificación a que hace alusión no se ajusta a la norma, ya que debe darse aplicación al artículo 291 del CGP y si la parte demandada no hace pronunciamiento alguno o acude al despacho a recibir notificación personal, se debe dar aplicación al artículo 292 de la misma codificación, es decir, remitiendo el aviso, con el cual transcurrido el termino respectivo se entenderá notificado, esto por cuanto, se está haciendo el envío de la comunicación a través de la dirección física, cosa contraria sería si se enviara la comunicación a través de dirección electrónica, en ese evento se tendría en cuenta lo normado en el artículo 8 del decreto 806 de 2020.

Pese a que aporte dirección electrónica del demandado, se observa que la notificación no se hace por este medio.

Por lo anterior, la señora apoderada debe diligenciar la notificación en la forma correcta ya sea que lo haga a través del medio electrónico allegando la respectiva certificación p por el medio físico para lo cual deberá allegar la certificación expedida por la respectiva entidad postal junto con su cotejado, tal como lo exige la norma.

NOTIFIQUESE

(firma electrónica)
LUIS JESUS PEÑARANDA CLEIS
JUEZ

Firmado Por:

Luis Jesus Peñaranda Celis
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Ocaña - N. De Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c8a2c2ff30de6c1f5120939c2b6f68aa67cb0b1302918c2a13a89d4e190c8098**

Documento generado en 22/11/2021 04:16:22 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Ocaña, veintidós (22) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021)

AUTO N° 1486

Proceso	RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	INMOBILIARIA LAINO SOLANO LTDA
Demandado	ANDREA VERGEL RUEDA – LUIS FERAND PICON JAIME
Radicado	54-498-40-53-001-2021-00174-00

Como quiera que dentro del presente proceso el apoderado de la parte demandante manifiesta allegar certificación de la notificación personal a los demandados, el despacho observa que la notificación a que hace alusión no se ajusta a la norma, ya que debe darse aplicación al artículo 291 del CGP y si la parte demandada no hace pronunciamiento alguno o acude al despacho a recibir notificación personal, se debe dar aplicación al artículo 292 de la misma codificación, es decir, remitiendo el aviso, con el cual transcurrido el termino respectivo se entenderá notificado, esto por cuanto, se está haciendo el envío de la comunicación a través de la dirección física, cosa contraria sería si se enviara la comunicación a través de dirección electrónica, en ese evento se tendría en cuenta lo normado en el artículo 8 del decreto 806 de 2020.

Por lo anterior, el señor apoderado debe diligenciar la notificación en la forma correcta y allegar la debida certificación expedida por la respectiva entidad postal junto con su cotejado, tal como lo exige la norma.

NOTIFIQUESE

(firma electrónica)
LUIS JESUS PEÑARANDA CLEIS
JUEZ

Firmado Por:

Luis Jesus Peñaranda Celis
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Ocaña - N. De Santander

Código de verificación: **605d26fef5947d82d0421125a32f09747ca783587719b27fa4488f736e338e8e**

Documento generado en 22/11/2021 04:16:23 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Ocaña, veintidós (22) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Auto # 1489

Proceso	PRUEBA ANTICIPADA
Demandante	NIXON QUINTERO CASTILLA email: nixonh14@hotmail.com cel 3182528982
Apoderado	Cayetano Mora. email. cayetanomoraabogado@gmail.com
Demandado	Wilson Sánchez Lozada email. Wisalo14@hotmail.com cel.3114182247
Radicado	54-498-40-53-001-2021-00336-00

Siendo la hora y fecha señalada en auto que antecede para efectos de adelantar la audiencia de práctica de prueba anticipada dentro de este asunto, se observa que se vincula a la misma el señor apoderado de la parte solicitante, así mismo se aprecia que la parte solicitada no acude a la diligencia procediéndose a revisar como se realizó la notificación para el efecto encontrándose que no se realizó en debida forma, por consiguiente no se adelanta la presente diligencia y en su defecto se procede a fijar nueva fecha y hora para adelantar la misma.

En consecuencia, se fija la hora de las 9:00am, del día martes catorce (14) de Diciembre de 2021, comuníquesele al solicitado para los fines pertinentes.

NOTIFIQUESE

(firma electrónica)
LUIS JESUS PEÑARANDA CLEIS
JUEZ

Firmado Por:

Luis Jesus Peñaranda Celis
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Ocaña - N. De Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 918498046a5baf5fa987a05012df75929ca9ea7faa892d7a092cee4f82d0b7bb

Documento generado en 22/11/2021 04:16:20 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>