

Sáchica, enero 11 de 2022

Señor

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SACHICA

E. S. D.

Ref: Proceso de Servidumbre No 2018- 000124-00

Demandante: T.G.I. S.A. E.P.S.

Demandados: EL GRAN VALLE PARQUE PALEONTOLÓGICO S.A.

EDGAR HERNAN ESCANDON CORTES, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como Perito me permito presentarle Avalúo de los Daños según lo solicitado por su Despacho, teniendo en cuenta primeramente **las formalidades exigidas en el Nuevo Código General del Proceso, artículo 226, así:**

- **MANIFESTACION JURADA:** “Manifiesto bajo la Gravedad del Juramento que: No me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito en el respectivo proceso; con mi firma del presente dictamen, mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, que tengo y acredito los conocimientos necesarios para rendir el dictamen; que actúo de manera leal y fielmente en el desempeño de la labor encomendada, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.”

Identificación del Auxiliar de la Justicia:

- Nombres y Apellidos: **EDGAR HERNAN ESCANDON CORTES.**
- Cédula de ciudadanía **No 6`763.892 de Tunja.**

Auxiliar de la Justicia Inscrito en la lista desde 1988.

De conformidad con el mismo artículo 226 del C.G.P., el dictamen contiene las siguientes declaraciones e informaciones:

- *La idoneidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*

El suscrito EDGAR HERNAN ESCANDON CORTES, llevo actuando como Auxiliar de la Justicia desde el 1988, donde he actuado en diferentes procesos, entre ellos, Deslindes, Pertenencias, Servidumbres, Avalúos de inmuebles (Rurales-Urbanos), Ordinarios, muebles, Verbales, Mejoras, etc.

- *Datos de Notificación:*

Dirección: Carrera 14A No 13-32 de la ciudad de Tunja.

Celular: 3102463944

Correo: edgarcanescancortes@gmail.com

- *Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

Profesión: Técnico Industrial, Economista, técnico en Avalúos.

- *Documentos Idóneos:*

.- Tarjeta Profesional de Economista.

.- Perito Avaluador Lonja de Colombia Afiliación No 150620-012

.-Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales.

- *La lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*

No he realizado ninguna de las publicaciones a que se refiere el numeral 4.

- *La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el Juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes, y la materia sobre la cual versó el dictamen.*

Anexo la lista de casos donde he sido designado perito.

- Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objetivo del dictamen.

He presentado peritaje para proceso de imposición de servidumbre Juzgado Promiscuo Municipal de Sáchica, radicado con el No 2013-00074, siendo demandante T.G.I.

- Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Normalmente para los procesos de servidumbre, se utiliza el mismo Método, visita al inmueble, identificándolo, por su ubicación y demás aspectos: verificación el paso de la red de gas, etc.

- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que el método no es diferente al que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

- Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Los documentos que sirvieron de base para la elaboración del dictamen, se encuentran dentro del expediente.

De lo solicitado:

Ordenar la práctica de un Avalúo de los daños que se hayan causado y se tase la indemnización a que haya lugar con ocasión de la imposición de la servidumbre.

Para el presente Avalúo se tuvo en cuenta:

- Visitita realizada.
- Con respecto al avalúo, tengo en cuenta la franja del terreno como área ocupada y el sentido de la misma línea que se proyecta por el suroccidente del predio.

AVALÚO DE LA SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE CON FINES DE UTILIDAD PUBLICA.

TIPO:	FINCA
DEPARTAMENTO:	BOYACÁ.
MUNICIPIO:	SACHICA.
CORREGIMIENTO	N/A.
VEREDA:	EL ESPINAL
NOMBRE DEL PREDIO:	LOTE No A1.

I. ÍNDICE GENERAL

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO*
- 1.2. MARCO LEGAL DE REFERENCIA*
- 1.3. FECHA DE VISITA*
- 1.4. VIGENCIA DEL AVALÚO*

2.- INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

- 2.1. CREDENCIALES DEL AVALUADOR.*
- 2.2. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR*
- 2.3. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE, VALUACIÓN Y CARÁCTER DE INDEPENDENCIA*
- 2.4. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME*

3.- INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 3.1. VÍAS*
- 3.2. SERVICIOS COMUNALES*
- 3.3. SERVICIOS PÚBLICOS*
- 3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA*
- 3.5. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO*
- 3.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN*
- 3.7. NIVEL SOCIOECONÓMICO*
- 3.8. COMERCIALIZACIÓN*

4.- GENERALIDADES DEL PREDIO

4.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

- 4.1.1. Ubicación Accesibilidad*
- 4.1.2. Linderos*
- 4.1.3. Áreas*
- 4.1.4. Forma Geométrica*
- 4.1.5. Frente Sobre Vías*
- 4.1.6. Vías Internas*
- 4.1.7. Cercas Perimetrales E Internas*
- 4.1.8. Servicios Básicos Disponibles*
- 4.1.9. Recursos Hídricos.*
- 4.1.10. Posibilidades de mecanización.*

5. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES

5.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

- 5.1.1. Especificaciones Técnicas y Constructivas*
- 5.1.2. Estado de Conservación y Vetustez*
- 5.1.3. Servicios Públicos*

5.2. CARACTERÍSTICAS MAQUINARIA Y EQUIPOS

6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

6.1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

- 6.1.1. Mercado Inmobiliario: Ofertas.*

6.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 6.2.1. Procesamiento Estadístico Investigación Directa*

7. CÁLCULOS

7.1. VALOR DEL TERRENO.

8. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

8.1. AVALÚO

9. DE LAS SERVIDUMBRES

DESARROLLO DEL AVALÚO:

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

El propósito del presente avalúo es determinar el valor comercial de la servidumbre de paso del Gaseoducto de TGI, por el predio denominado LOTE No A1, a la fecha.

1.2. MARCO LEGAL DE REFERENCIA

El marco normativo del avalúo es el de enajenación voluntaria, y se aplicara la normatividad contemplada en: decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC.

1.3. FECHA DE VISITA: Diciembre de 2021 y enero de 2021.

1.4. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

ÍTEM	SEGÚN TÍTULOS Y FOLIO	SEGÚN CATASTRO
DEPARTAMENTO:	BOYACÁ	BOYACÁ
MUNICIPIO:	SACHICA	SACHICA
VEREDA:	EL ESPINAL	EL ESPINAL
NOMBRE DEL PREDIO:	LOTE A1	LOTE A1
PROPIETARIO:	EL GRAN VALLE PARQUE PALEONTOLÓGICO S.A.	
MATRICULA INMOBILIARIA:	070-79517	
NÚMERO CATASTRAL:	15638000000020055000	15638000000020055000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	Escritura No 6470 del 28 de Octubre de 2009 de la Notaria Novena de Bogotá.	
OBSERVACIONES:		

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

NORTE: 235 METROS CON EL LOTE A1 CON ELGRAN VALLE PARQUE PALEONTOLÓGICO S.A.; 235 METROS CON EL LOTE A1 CON ELGRAN VALLE PARQUE PALEONTOLÓGICO S.A.; ORIENTE: 5 METROS CON EL PREDIO LOTE B1 DE PROPIEDAD DE MARIA CRISTINA ISAZA RUGET DE RODRIGUEZ y OTROS; OCCIDENTE: 5 METROS, CON EL PREDIO EL CEREZO, PROPIEDAD DE ANA MARÍA POVEDA DE ROJAS y OTROS.

Según el Certificado de Tradición, con Matrícula Inmobiliaria No 070-79517, se relaciona en la Anotación No 7, La Escritura No 6470 de fecha 28 de Octubre de 2009, vende MARIA FERNANDA MARQUEZ RAMIREZ a favor del GRAN VALLE PARQUE PALEONTOLÓGICO S.A.

2.4. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, así como cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

3.- INFORMACIÓN DEL SECTOR

3.1. VÍAS *Dista de la cabecera municipal de Sáchica en aproximadamente 7 kilómetros, por vía Principal que de Tunja conduce a Chiquinquirá.*

3.2. SERVICIOS COMUNALES

Cuenta con servicios comunales educativos en el casco urbano de Sáchica: salud, educación primaria y secundaria, juzgado, registraduría, alcaldía, iglesia, banco, Estación de Policía y comercio en general entre otros.

3.3. SERVICIOS PÚBLICOS

El Sector cuenta con los servicios de energía eléctrica y agua mediante el sistema de puntos y transporte, colectivas y taxis que prestan el servicio entre Sáchica y Villa de Leyva, pasando, al igual que el servicio que prestan las colectivas y buses entre Chiquinquirá y Tunja. Chiquinquirá, Villa de Leyva y Bogotá.

3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA

En el sector predominan las actividades de agricultura, especialmente con cultivos de tomate chonto y larga vida, cebolla cabezona y otros.

3.5. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.

En la fecha de la visita no se detectaron problemas que alteraran el orden público.

3.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN.

Aspectos Positivos: *Se estima que existe una valorización positiva dada la cercanía con el caso urbano del municipio de Sáchica, al igual que con los municipios de Villa de Leyva, Sutamarchán, Tinjacá y Ráquira, también con Samacá y Tunja Capital del Departamento centro de*

comercialización de los productos. El fácil acceso que se tiene desde el perímetro urbano del municipio y la cercanía a los servicios comunales, son factores positivos en cuanto a valorización se refiere.

3.7. NIVEL SOCIOECONÓMICO

El sector por sus características presenta un nivel medio.

3.8. COMERCIALIZACIÓN

La comercialización de los productos agrícolas se realiza principalmente en los cascos urbanos municipio de Sáchica, Villa de Leyva, Sutamarchán, Tínjaca, Ráquira, Chiquinquirá, Samacá, Tunja y Bogotá.

- 4. GENERALIDADES DEL PREDIO

4.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

4.1.1. Ubicación y Accesibilidad

El predio se encuentra ubicado aproximadamente a 7 kilómetros de casco urbano del municipio de Sáchica, por vía Principal que de Tunja conduce a Chiquinquirá encontrar el predio.

4.1.2. Linderos: Tomados de la Escritura Pública No 7064 de octubre 28 de 2009 de la Notaría Novena de Bogotá D.C.

NORTE: Linda con predios de PATRICIO ALVARADO y RICARDO RODRIGUEZ con carretera al medio en distancia aproximada de Doscientos Veintiocho (228) metros. ORIENTE y SUR, Con globo de terreno marcado con la letra B1 del mismo plano en distancia aproximada de seiscientos noventa metros con cincuenta centímetros (290,50m); OCCIDENTE: Con lindero de PATRICIO AGUAZACO en distancia aproximada de cuatrocientos diecinueve metros (419m) y con predio de CRUZ ROJAS, en línea quebrada en distancia de doscientos setenta y seis metros (276m) aproximadamente.

4.1.3. Áreas:

FUENTE	ÁREA EN HECTÁREAS
--------	-------------------

Folio de Matricula Inmobiliaria.	070-79517
Área de servidumbre 1 objeto de avalúo	1.125m2.
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO.	1.125m2.

4.1.4. Forma Geométrica:

El predio presenta forma irregular.

4.1.5. Frente Sobre Vías:

Con frente sobre Vías

4.1.6. Vías Internas:

Internamente el predio no cuenta con vías.

4.1.7. Cercas:

Con postas en madera y alambre de púas.

4.1.8. Servicios Básicos Disponibles:

El predio cuenta con punto agua.

4.1.9. Recursos Hídricos:

Sin.

4.1.10. Posibilidades de Mecanización:

El predio de acuerdo con su pendiente es mecanizable en parte.

5. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES

El predio no presenta elementos permanentes motivo de avalúo.

5.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

En el predio no se encontraron construcciones.

5.1.1. Especificaciones Técnicas y Constructivas

N. A.

5.2. Estado de Conservación y Vetustez

N. A.

5.3. Servicios Públicos:

Servicios, de agua mediante el sistema de punto veredal.

6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Se realizó de acuerdo con lo establecido en el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por medio de la cual se fijan normas, métodos; parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales; se utilizaron los siguientes métodos:

Método de comparación o de mercado (para el terreno): *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.*

Se realizó de acuerdo con lo establecido en la Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente método:

6.1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

6.1.1. Procesamiento Estadístico Estudio de Mercado.

6.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA

N. A.

- *Estudio de mercado en el sector donde se ubica el inmueble y la servidumbre:*

Primera Oferta:

Dirección: Vereda El Espinal.

Municipio: Sáchica

Valor \$ 144'000.000

Área: 1.600 metros cuadrados.

Valor metro cuadrado: \$ 90.000

Cel. 320 878 2936 y 312 280 7736



Segunda Oferta:

Dirección: Vereda El Espinal

Municipio: Sáchica

Valor \$ 600'000.000

Área: 6.450 metros cuadrados.

Valor metro cuadrado: \$ 93.023 metro cuadrado.

Cel. 322 384 0873 y 322 223 1423



Tercera Oferta:

Dirección: Vereda Santa Bárbara

Municipio: Sáchica.

Valor \$ 450'000.000-

Área: 4.500 metros cuadrados.

Valor metro cuadrado: \$ 100.000 metro cuadrado.

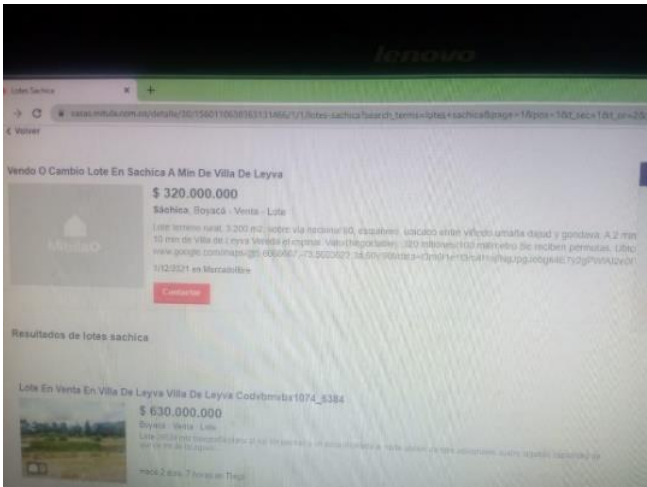
Cel. 310 696 8519 y 312 379 6861



Cuarta Oferta por internet:

Área del terreno: \$ 3.200 metros cuadrados.

Valor metro cuadrado: \$ 100.000



- OFERTAS:

- Oferta 1. Valor Metro cuadrado a \$ 90.000*
- Oferta 2. Valor Metro cuadrado a \$ 93.023*
- Oferta 3. Valor Metro cuadrado a \$ 100.000*
- Oferta 4. Valor Metro cuadrado a \$ 100.000*

Promedio: \$ 95.755

Desviación Estándar: 7.196,10174

Coefficiente de Variación: 7,5%

Limite Superior: \$ 100.000

Limite Inferior: \$ 93.023

Valor adoptado: \$ 95.755 metro cuadrado.

7.- CÁLCULOS

7.1. VALOR DE LA SERVIDUMBRE.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
Servidumbre	1.125 m ²	\$95.755	\$ 107´724.375
TOTAL VALOR DE LA SERVIDUMBRE			\$ 107´724.375

7.2. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

Valor Avalúo: CIENTO SIETE MILLONES SETESCIENTO VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$ 107´724.375).

8. DE LAS SERVIDUMBRES

CAPITULO XI DEL CÓDIGO CIVIL.

Artículo 879. Concepto de Servidumbre. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

Artículo 880. SERVIDUMBRES ACTIVAS Y PASIVAS. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Artículo 881. SERVIDUMBRE CONTINUAS Y DESCONTINUAS. Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer, continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre del acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

CAPITULO II.

Artículo 897. CLASE DE SERVIDUMBRES LEGALES.

Las servidumbres legales son relativas al uso público, o la utilidad de los particulares.

Las servidumbres legales, relativas al uso público son:

El uso de las riveras en cuanto sea necesario para la navegación o flote.

Ley 1274 de enero 5 de 2009.

Artículo 1. Servidumbres en la Industria de los Hidrocarburos. La industria de los hidrocarburos está declarada de utilidad pública en sus ramos de exploración, producción, transporte, refinación y distribución. Los predios deberán soportar todas las servidumbres legales que sean necesarias para realizar las actividades de exploración, producción y transporte de los hidrocarburos, salvo las excepciones establecidas por la ley.

Se entenderá que la servidumbre de ocupación de terrenos

comprenderá el derecho a construir la infraestructura necesaria en campo e instalar todas las obras y servicios propios para beneficio del recurso de los hidrocarburos y del ejercicio de las demás servidumbres que se requieran.

Y las demás determinadas por las leyes respectivas.

9. ANEXOS

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

9.2. ANEXO DOCUMENTAL

De esta manera dejo rendido el avalúo pericial, el cual queda a consideración de su Señoría y de las partes.

Atentamente,

EDGAR HERNAN ESCANDON CORTES

C.C. No 6'763.892 de Tunja.

