

Tunja, marzo 26 de 2023

Señor Dr.
LUIS GABRIEL CAMACHO TARAZONA
JUEZ
Juzgado Promiscuo Municipal
SACHICA

RADICADO	No.15638-4089-001-2017-00121-00.
PROCESO	Imposición de Servidumbre.
DEMANDANTE	TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL TGI.
DEMANDADO	INVERSIONES EL OLIVO LTDA. NIT:800140735-7
ASUNTO	Acta No.008 audiencia artículo.-392 C.G.P. marzo 1 de 2023

Cordial saludo:

De manera atenta y respetuosa me dirijo a su Despacho, con el fin de cumplir con la reforma, contenida y ordenada, en Acta No.008 de la referencia, con la nueva extensión del área requerida y utilizada para la servidumbre en cuestión, siguiendo el siguiente orden o metodología:

Primero: Al establecerse una nueva extensión del área requerida, para la servidumbre en consecuencia, el área de 0-1904 Ha., hectáreas no tiene ya validez y en su lugar se determina y se acepta por las partes, DEMANDADOS y DEMANDANTES, la extensión de TRES MIL OCHENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3.088,62 m²) para dejar las unidades de medida concordantes entre sí, serian 0-3088,62 Ha, hectáreas requeridas en servidumbre.

La diferencia entre las dos cantidades, corresponden a un incremento del 62,21% sobre el área asignada inicialmente, en los inventarios de daños de TGI., más de la mitad, lo que es visiblemente observable antes del descapote del terreno o en el momento de hacerlo.

Metodología para la corrección, esta se hace sobre los cuadros de liquidación del avalúo o experticio ya entregado y que hacen parte del expediente respectivo, se corrige la cantidad del área; para finalmente obtener el total del avalúo en pesos, con el incremento en el área de servidumbre, pero a la fecha de octubre 14 de 2020.

Segundo: Como la corrección del área se formalizo en este año, en marzo 1 de 2023, se procede hacer la respectiva corrección monetaria, usado como deflactor, los índices

porcentuales del salario mínimo legal; como segundo aspecto correctivo, que se deriva del primero.

DESARROLLO

Primero: Corrección en los cuadros de liquidación;

ÁREAS:

FUENTE	ÁREA Ha.
Área Total predio matriz S/ Cuadro datos predio (CPPC) Igac.	7-2037
Área Servidumbre según Acta No.008 ART.392 CGP Mar.1 de 2023	0-3088,62
Área adoptada para el avalúo	0-3088,62

RELACIÓN DE DAÑOS	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cubierta vegetal pastos naturales	1-) Cubierta vegetal pastos naturales, intervención, destrucción de 3.088,52 m² .
Intervención de area de terreno servidumbre	2-) Intervención, descapote, excavación, sanja y simentación para la tubería, ducto de gas 3.088,52 m²

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES										
No	UBICACIÓN /Tipo de inmueble	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO	
					ÁREA EN Ha	Valor/Ha				
1	Vereda El Roble / predio lote de terreno potrero	\$ 700.000.000	5%	\$ 665.000.000	3,0	\$ 221.666.667	LOTE DE TERRENO PASTOS NATURALES VIAS BUENAS POTREROS Propietario JOSE GUILLERMO RODRIGUEZ	GUILLERMO LEON RAMIREZ	3142196241	
2	Vereda Sopota / lote de terreno potrero	\$ 400.000.000	5%	\$ 380.000.000	1,5	\$ 253.333.333	LOTE DE TERRENO POTRERO PASTOS NATURALES vias buenas Propietario WILMAR ERNESTO GONZALEZ PEREZ	JUAN MATAMOROS	3207874650	
3	Vereda Roa Sutamarchan / lote de terreno potrero	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.500.000	1,6	\$ 267.187.500	LOTE DE TERRENO POTRERO PASTOS NATURALES vias buenas Propietario SEGUNDO GONZALEZ	LEONARDO LARSSON	3125621899	
PROMEDIO						\$ 247.395.833				
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 23.334.031				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						9%				
LIMITE SUPERIOR						\$ 270.729.864				
LIMITE INFERIOR						\$ 224.061.802				
VALOR m2						\$ 24.740				

NOMBRE	PROFESIÓN	MEDIDA	U:F:1	U:F:2
MARIO GOMEZ	Perito	m2	\$ 24.100	\$ 3.400
CELESTINO AYALA	Perito	m2	\$ 23.000	\$ 3.300
ARMANDO FUERTE	Perito	m2	\$ 22.900	\$ 3.000
EFREN FORERO B.	perito	m2	\$ 22.700	\$ 3.200
PROMEDIO				
			\$ 23.175,00	\$ 3.225,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 629,15	\$ 170,78
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			3%	5%
LIMITE SUPERIOR			23.804	3.396
LIMITE INFERIOR			22.546	3.054
Valores optados		m2	\$ 23.000	\$ 3.200

VALORES ADOPTADOS		
ITEM	Unidad de medida	Valor
Pastos Naturales cubierta vegetal	M2	\$ 650,00
U:F:1 Servidumbre franja terreno intervenida	M2	\$ 23.000,00
U:F:2 U. Fisiográfica 2, Zona Económica 14	M2	\$ 3.200,00

Se le dan valores al inventario de daños de acuerdo a los precios hallados en el estudio de mercados.

INVENTARIOS DE DAÑOS				
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANT m ²	VALOR UNITARIO	TOTAL
Cubierta vegetal pastos naturales	1-) Cubierta vegetal pastos naturales, intervención, destrucción de 3.088,52 m ² .	3.088,52	\$650,00	\$2.007.538,00
Total cubierta vegetal pastos naturales				\$2.007.538,00

Superficie afectada SERVIDUMBRE Ha	0-3088,62	0,0428754667740189	4,28%
Superficie TOTAL DEL PREDIO Ha	7-2037		

DAÑO AL PREDIO REMANENTE				Ha	6-8948,38
ITEM	Ha	Valor Ha	Valor Total	%Remanen	Valor Daño
UF-01	4-6411,38	230.000.000,00	\$ 1.067.461.740,00	4,28%	\$ 45.687.362,47
UF-02	2-2537	32.000.000,00	\$ 72.118.400,00	4,28%	\$ 3.086.667,52
Total, Daño al predio Remanente					\$ 48.774.029,99

VALOR DE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE				Ha	0-3088,62
ITEM	U. de medida	Área Servidumbre	Valor por Ha	Valor	
UF-1	Ha	0-3088,62	\$ 230.000.000,00	\$ 71.038.260,00	
Valor comercial de la franja de servidumbre				\$ 71.038.260,00	

La categoría en su % pasa del 35 al 30% al subir el área de la franja de servidumbre

PORCENTAJES DE AFECTACION	
	% DE AFECTACION
CATEGORIA BAJA	30% A 45%
CATEGORIA MEDIA	46 % A 70%
CATEGORIA ALTA	71% A 100%

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE:

DAÑO EMERGENTE			
ITEM	VALOR	% Indemni.	VALOR
FRANJA DE LA SERVIDUMBRE	\$ 71.038.260,00	0,30	\$ 21.311.478,00
DAÑO AL PREDIO REMANENTE	\$ 48.773.655,92		\$ 48.774.029,99
COBERTURAS, PASTOS NATURALES	\$ 2.007.538,00		\$ 2.007.538,00
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE			\$ 72.093.045,99

RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	VALOR TOTAL
TOTAL, DAÑO EMERGENTE	\$ 72.093.045,99
LUCRO CESANTE	0,00
TOTAL (Ajustado al mil más próximo)	\$ 72.093.000,00

SON: SETENTA Y DOS MILLONES NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE.

Nota: Se aprecia un incremento del 52,07% sobre el avalúo inicial de \$47.405.000,00

Segundo: Se procede hacer la respectiva corrección monetaria, usado como deflactor el porcentaje de ajuste al salario mínimo legal vigente o **SMLV**

La indexación es el “método por el cual se vincula el cambio de una variable a la evolución de algún índice”, por tanto, la indexación de valores puede entenderse: como la acción financiera de traer a valor presente una suma de dinero establecida tiempo atrás. Con el fin de que no pierda su poder adquisitivo, es decir: En la intensidad es igual y a su vez aplicable al formular la ecuación del valor futuro: igual a valor presente, factor de 1 más interés% a la ⁿ número de periodos.

$$VF = VA (1 + i)^n$$

Teniendo en cuenta que en la indexación no se repite la tasa de interés, como constante ni el número de periodos a la ⁿ es decir, uno a uno, los periodos hay que establecerlos y sumarlos para el resultado final; es lo más recomendable.

Es importante aclarar que por el efecto de la inflación el dinero pierde su valor en el tiempo. no tiene ese mismo poder de compra de bienes y servicios, de tal manera que dicha suma se indexa; es decir, se actualiza a valor presente para que el monto de la transacción sostenga el poder adquisitivo pactado inicialmente. Generalmente, el IPC es el porcentaje en que cada mes debe aumentar dicha cifra para que no pierda su poder adquisitivo o capacidad de compra. Sin embargo, el índice de precios al consumidor o IPC, a su vez es afectado por la producción de alimentos, en el sector primario (agricultura) por la variable tiempo escases de lluvias y heladas. esto hace que el IPC sea muy controvertible para muchos, en la mayoría de los casos cuando se aplica para indexar una cantidad o valor, de otra parte, en algunos casos muchas economías de América Latina los servicios públicos se privatizaron, es decir pasaron hacer negocios, con afán de lucro como cualquier otro negocio, pero con la dificultad de que se tiene, el mercado no los regulariza, con la oferta y demanda, ya que los oferentes son únicos o demasiado pocos, para estandarizar sus precios de mercado y se convierten en monopolios, que no aportan al IPC una justa medida, para lo que son utilizados, pero tomando cinco productos básicos de la canasta familiar nada más, lo hacen y es válido, que a decir verdad, no llena las expectativas de seguridad económica como deflactor.

EL SMLV COMO INDICADOR TOMANDO **SU VARIACIÓN PORCENTUAL**

En la práctica de AVALUOS es muy usada la corrección **PORCENTUAL** que se le aplica al **SMLV** salario mínimo legal vigente, por los estudios económicos y las necesidades de ajuste, de la economía nacional, en su exigencia y exactitud, requerida, dado a que, afecta a la mayoría de la fuerza laboral del país. Además, la serie histórica de su variación

se encuentra completa. Caso diferente, sobre el IPC., con el Baco de la REPÚBLICA y el DANE entre sí, en sus datos.

Valor histórico del Salario Mínimo en Colombia lapso del 2016 al 2024 (7 años)

Año	d	Salario Mínimo por mes	Salario mínimo por año	Variación Por año	Porcentaje % anual
2016	360	\$689.455,00	\$8'273.460,00		
2017	360	\$737.717,00	\$8'852.604,00	\$579.144,00	7,00
2018	360	\$781.242,00	\$9'374.904,00	\$522.300,00	5,89
2019	360	\$828.116,00	\$9'937.392,00	\$562.488,00	5,99
2020	360	\$877.803,00	\$10'533.636,00	\$596.244,00	6,00
2021	360	\$908.526,00	\$10'902.312,00	\$368.676,00	3,49
2022	360	\$1'000.000,00	\$12'000,000,00	\$1'097,688,00	10,06
2023	360	\$1'160,000,00	\$13'920.000,00	\$1'920.000,00	16,00
2024					

Teniendo en cuenta que en la indexación no se repite la tasa de interés como constante, ni el número de periodos a la ⁿ es decir, uno a uno, los periodos hay que establecerlos y sumarlos para el resultado final. Es lo recomendable.

año	Días	Base Capital	Variación	Porcentaje
Resultado avalúo		72.093.000		%anual
14/10/2020	76	73.006.178	913.178	6
2021	360	75.554.094	2.547.916	3,49
2022	360	83.154.835	7.600.742	10,06
1/03/2023	60	85.372.298	2.217.462	16
Totales		85.372.000	13.279.298	18,42

RESULTADO FINAL DEL AVALÚO INDEXADO:

SON: OCHENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (aproximación al mil más cercano).

Perito,

ANTONIO JOSE FUERTES MORENO
RAA – AVALÚO 753877 ANA