

Apoyo Jurídico Aplicado a los Procesos de Formalización de Servidumbres de Conducción de Energía Eléctrica en Predios Baldíos y Análisis de Elementos Jurídicos en las Indemnizaciones, como Soporte en la Realización de Avalúos, Adelantados por el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.

Autor

Nancy Judith Silva Archila

Director

Hector Elías Hernández Velasco

Magister en Hermenéutica Jurídica y Derecho

Universidad Industrial de Santander

Facultad de Ciencias Humanas

Escuela de Derecho y Ciencias Políticas

Bucaramanga

2019

Tabla de Contenido

Introducción.....	16
1. Planteamiento del problema.....	19
2. Alcance del trabajo.....	20
3. Objetivos.....	21
3.1 Objetivo general.....	21
3.2 Objetivos específicos.....	21
4. Metodología.....	22
5. Descripción de la empresa.....	24
5.1 Misión y Visión.....	24
5.2 Objeto de la empresa.....	24
5.3 Estructura Organizacional.....	25
5.4 Políticas empresariales.....	26
5.5 Composición accionaria.....	31
5.6 Reseña histórica.....	31
5.7 Servicios.....	33
5.8 Marco de antecedentes jurídicos.....	36
5.9 Marco teórico y conceptual.....	41
5.10 Cronograma general.....	44
6. Análisis conceptual y normativo.....	45
6.1 Sobre los servicios públicos domiciliarios.....	46
6.2 Declaratoria de utilidad pública e interés social en la prestación de servicios públicos domiciliarios.....	47

6.3 Acerca de las obras públicas de generación de energía eléctrica.....	48
6.4 Normas que desarrollan el procedimiento para la formalización de servidumbres de utilidad pública en predios baldíos.....	52
6.4.1 Instrucción Conjunta No. 13 de 2014.....	52
6.4.2 Acuerdo No. 29 de 2017 de la Agencia Nacional de Tierras.....	53
6.5 Normas que desarrollan los parámetros para la elaboración de avalúos en proyectos de utilidad pública e interés social.....	54
6.5.1 Decreto 1420 de 1998.....	54
6.5.2 Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.....	55
7. Identificación y análisis de la metodología avaluatoria utilizada por la Electrificadora de Santander S.A. para la valoración de las indemnizaciones por ocasión del gravamen de la servidumbre.....	58
7.1 Criterios que utiliza el Área de Proyectos para la valoración de indemnizaciones.....	59
7.1.1 Área o zona de servidumbre.....	59
7.1.2 Porcentaje de afectación sobre el predio.....	60
7.1.3 Determinación de la indemnización por derechos de servidumbre.....	60
7.1.4 Sitios de torres existentes en cada predio.....	61
7.1.5 Daños transitorios (cultivos, árboles, coberturas y construcciones).....	62
7.2 Formas de valoración utilizadas por el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A.....	62
7.2.1 Avalúo puntual.....	62
7.2.2 Informes de valor.....	63
7.2.3 Liquidación de indemnizaciones.....	64

7.3 Metodologías para calcular el valor comercial del terreno y la indemnización de la franja de servidumbre.....	64
7.3.1 Metodología para calcular el valor comercial del terreno en los avalúos puntuales.....	64
7.3.2 Metodología para calcular el valor comercial del terreno en la liquidación de indemnizaciones e informes de valor.....	67
7.3.3 Cálculo de la indemnización de la servidumbre, según el valor comercial del terreno y los criterios del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A.....	68
7.4 Metodología para la valoración total de daños transitorios (cultivos, árboles, coberturas y construcciones).....	69
7.4.1 Cultivos.....	70
7.4.2 Árboles.....	70
7.4.3 Coberturas.....	71
7.4.4 Construcciones.....	72
7.4.5 Valoración de la indemnización final por concepto de daños transitorios.....	72
7.5 Sobre la indemnización total de la franja de servidumbre y los daños transitorios.....	73
7.6 Análisis jurídico de la metodología avaluatoria utilizada por la Electrificadora de Santander.....	74
7.6.1 Noción de daño material.....	74
7.6.2 Grado de afectación.....	76
7.6.3 Indemnización.....	78
7.7 Apreciaciones técnicas y jurídicas realizadas sobre los avalúos aportados en el proceso de imposición de servidumbre eléctrica predio XXX, RAD XXXX-XXX, del Juzgado Promiscuo Municipal de Yondó, Antioquia.....	79

7.7.1 Dictamen pericial del predio XXX, elaborado por el perito del IGAC.....	79
7.7.2 Dictamen pericial del predio XXX, elaborado por el perito XXXXX.....	81
8. Apoyo jurídico aplicado a los procesos de formalización de servidumbre de conducción de energía eléctrica en predios baldíos.....	84
8.1 Bienes baldíos.....	85
8.2 Presupuestos jurídicos necesarios para identificar predios baldíos según la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014.....	86
8.2.1 Formas de acreditar propiedad privada.....	87
8.2.2 Falsas tradiciones.....	87
8.2.3 Presunciones.....	88
8.2.3.1 Presunciones legales para acreditar propiedad privada.....	89
8.2.3.2 Presunciones legales para el caso de bienes baldíos y formas de desvirtuarla.....	90
8.3 Lineamientos para la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica ante la Agencia Nacional de Tierras según el Acuerdo No. 29 de 2017.....	91
8.3.1 Fundamento.....	91
8.3.2 Excepción a la regla.....	92
8.3.3 Inicio de la actuación.....	92
8.3.4 Estudio técnico jurídico.....	93
8.3.5 Decisiones sobre el proceso.....	93
8.3.6 Oposiciones.....	94
8.3.7 Acto administrativo que resuelve.....	94
8.3.8 Formalización de la servidumbre.....	94
8.3.9 Mapa conceptual.....	95

8.4 Apoyo a las solicitudes de formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica ante la Agencia Nacional de Tierras.....	97
8.5 Base de datos. Seguimiento procesal y actualización de la base de datos de las solicitudes de formalización de servidumbres ante la ANT.....	101
8.6 Proceso de identificación de predios baldíos, estructuración de la base de datos, revisión de fichas prediales, gestión de certificados de carencia de antecedentes registrales y solicitudes de número de folio de matrícula inmobiliaria registrados en nuevo sistema, para el Proyecto de Expansión del STR Sur.....	104
8.6.1 Proceso de identificación de predios baldíos.....	105
8.6.2 Estructuración de la base de datos y revisión de fichas prediales.....	106
8.6.3 Gestión de certificados de carencia de antecedentes registrales.....	106
8.6.4 Gestión de solicitudes de número de folio de matrícula inmobiliaria registrado en nuevo sistema.....	109
9. Actividades realizadas por el estudiante durante la práctica jurídica empresarial y entrega del instructivo didáctico.....	111
9.1 Revisión jurídica de expedientes entregados por la empresa contratista INGICAT, referente a los documentos que soportan la formalización de la servidumbre.....	112
9.1.1 Base de datos. Estado de los expedientes entregados por INGICAT.....	113
9.1.2 Documentación jurídica que integran los expedientes.....	115
9.2 Actualización de procesos judiciales en el sistema MAYA.....	117
9.3 Solicitudes de matrícula de terceros para pagos judiciales en procesos de imposición de servidumbre.....	118
9.4 Elaboración de actas de reunión con INGICAT.....	119

9.5 Autenticación de poderes en la notaría décima de Bucaramanga.....	119
9.6 Derecho de petición ante la Unidad de Restitución de Tierras.....	120
9.7 Identificación de los círculos registrales y estructuración de la competencia territorial para el STR Sur.....	120
9.8 Planilla de seguimiento para el contrato con INGICAT año 2019.....	123
9.9 Entrega del Instructivo.....	123
9.10 Asistencia a la audiencia de instrucción y juzgamiento en proceso de imposición de servidumbre.....	124
9.11 Actividades realizadas por el estudiante durante la práctica jurídica empresarial.....	126
10. Conclusiones.....	128
Referencias.....	132

Lista de Figuras

Figura 1. Estructura organizacional de la Electrificadora de Santander.....	25
Figura 2. Composición accionaria de la Electrificadora de Santander.....	31
Figura 3. Líneas de la Electrificadora de Santander por nivel de tensión.....	34
Figura 4. Cantidad de Transformadores de la Electrificadora de Santander por nivel de tensión.....	35
Figura 5. Comercialización de la Electrificadora de Santander.....	35
Figura 6. Valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre.....	51
Figura 7. Valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre según el tipo de estructura y nivel de tensión.....	60
Figura 8. Procedimiento para la formalización de servidumbres de predios baldíos ante la ANT.....	95
Figura 9. Gráfico referente a la revisión jurídica de expedientes según las líneas de energía eléctrica en construcción.....	114

Lista de Tablas

Tabla 1. Cronograma general del trabajo de grado.....	44
Tabla 2. Métodos avaluatorios para la elaboración de avalúos.....	57
Tabla 3. Área de servidumbre sobre el área cartográfica del predio.....	60
Tabla 4. Lineamientos para establecer porcentaje de indemnización.....	61
Tabla 5. Valor a cancelar por los sitios de torres existentes den cada predio.....	62
Tabla 6. Fórmulas estadísticas para determinar el valor comercial del predio.....	65
Tabla 7. Cálculo de la indemnización de la servidumbre, según el valor comercial del terreno y los criterios del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander.....	69
Tabla 8. Valoración de la indemnización total por concepto de daños transitorios.....	72
Tabla 9. Indemnización total de la franja de servidumbre y daños transitorios.....	73
Tabla 10. Formato de solicitud de formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica ante la ANT.....	98
Tabla 11. Base de datos de las solicitudes de formalización de servidumbres ante la ANT.....	102
Tabla 12. Formato de solicitud de certificado de carencia de antecedentes registrales.....	107
Tabla 13. Formato de solicitud de número de folio de matrícula inmobiliaria registrado en nuevo sistema.....	109
Tabla 14. Competencia territorial para el STR Sur.....	121
Tabla 15. Círculos registrales para la construcción del STR Sur.....	122

Tabla 16 Actividades realizadas por el estudiante por el estudiante durante la práctica jurídica
empresarial.....126

Lista de Apéndices

Ver apéndices adjuntos en el CD. Se pueden visualizar en la Base de Datos de la Biblioteca de la Universidad Industrial de Santander.

Apéndice A. Cartas de solicitud de formalización de servidumbres eléctricas en predios baldíos ante la Agencia Nacional de Tierras.

Apéndice B. Estructuración base de datos de fichas prediales.

Apéndice C. Cartas de solicitud de carencia de antecedentes registrales de derechos reales ante las Oficinas de Instrumentos Públicos.

Apéndice D. Cartas de solicitud de número de folio de matrícula inmobiliaria registrada en nuevo sistema ante las Oficinas de Instrumentos Públicos.

Apéndice E. Revisión de expedientes generales entregados por INGICAT.

Apéndice F. Base de datos referente a los procesos judiciales registrados en el sistema MAYA.

Apéndice G. Derecho de petición presentado a la Unidad de Restitución de Tierras.

Apéndice H. Planilla de seguimiento para el contrato con INGICAT año 2019.

Apéndice I. Instructivo. Formalización de servidumbres de utilidad pública en predios baldíos.

Resumen

Título: Apoyo Jurídico Aplicado a los Procesos de Formalización de Servidumbres de Conducción de Energía Eléctrica en Predios Baldíos y Análisis de Elementos Jurídicos en las Indemnizaciones, como Soporte en la Realización de Avalúos, Adelantados por el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.*

Autor: Nancy Judith Silva Archila**

Palabras clave: Servicios públicos, servidumbre, baldíos, indemnización, avalúos, utilidad pública.

Descripción: Las actividades desarrolladas durante la práctica jurídica empresarial en el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P, estuvieron enfocadas en apoyar de manera general los procesos de formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en el Proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional. Sin embargo, el acompañamiento jurídico se orientó principalmente en apoyar el trámite diseñado en el Acuerdo No. 29 de 2017, el cual fija el proceso administrativo para la formalización de servidumbres de utilidad pública en predios baldíos, los cuales son propiedad de la Nación y se encuentran administrados por la Agencia Nacional de Tierras. De igual forma, se realizó un análisis técnico jurídico integral respecto de la metodología avaluatoria adoptada por la empresa para la cuantificación de las indemnizaciones que surge como consecuencia del gravamen de la servidumbre. Por otro lado, se realizó la creación de un instructivo didáctico teniendo como base el Acuerdo No. 29 de 2017 y la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014, así como también fueron desarrolladas varias actividades transversales requeridas para desarrollar la gestión jurídica y predial del Área de Proyectos de la empresa, la cual es necesaria para la ejecución el proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional.

* Trabajo de grado

** Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Director: Hector Elías Hernández Velasco. Abogado.

Abstract

Title: Legal Support Applied to the Formalization Processes of Electrical Energy Conduction Easements in Wasteland Properties and Analysis of Legal Elements in Compensation, as Support in the Realization of Appraisals, Advanced in the Projects Area of Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.*

Author: Nancy Judith Silva Archila**

Keywords: Public services, easements, wasteland, compensation, appraisals, public utility.

Description: The activities developed during the legal business practice in the Projects Area of Electrificadora de Santander SA, were focused on generally supporting the formalization process of electric energy conduction easements in the Regional Transmission System Expansion Project. However, the legal support was mainly aimed at supporting the procedure designed in Agreement No. 29 of 2017, which sets the administrative process for the formalization of public utility easements in wasteland which are owned by the Nation and are managed by the Agencia Nacional de Tierras. Likewise, an integral legal technical analysis was carried out regarding the valuation methodology adopted by the company for the quantification of compensation arising as a result of the easement. On the other hand, the creation of an instruction was made based on Agreement No. 29 of 2017 and Joint Instruction No. 13 of 2014, as well as several transversal activities required to develop the legal and property management of the Area of Projects of the company, which is necessary for carrying out the Regional Transmission System Expansion Project.

* Grade Project

** Faculty of Human Sciences. Law and Political Science School. Director: Hector Elías Hernández Velasco. Lawyer.

Introducción

El Estado Colombiano debe garantizar sin discriminación alguna la materialización de los principios y derechos constitucionales consagrados en la Carta Política. En ese sentido, bajo el principio de solidaridad, la prestación de los servicios públicos domiciliarios son inherentes a la finalidad del Estado social de derecho, y es fundamental la prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional, pues así lo manifiesta el artículo 365 de la Constitución Política colombiana.

Teniendo en cuenta lo anterior, los servicios públicos domiciliarios podrán ser prestados directa o indirectamente, según el artículo 15 de la Ley 142 de 1994; por empresas de servicios públicos, personas naturales o jurídicas, que produzcan para ellas mismas los bienes y servicios propios del objeto de las empresas de servicios públicos; los municipios a través de su administración central, las organizaciones autorizadas y las entidades descentralizadas de cualquier orden territorial o nacional.

En ese orden de ideas, la Electrificadora de Santander S.A E.S.P es una empresa de servicios públicos mixta, de nacionalidad colombiana que tiene por objeto la prestación del servicio público domiciliario de generación, distribución, transmisión y comercialización de energía eléctrica, la cual busca desarrollar no solo el cumplimiento de su objeto social, sino también el objeto social del Estado colombiano referente al derecho que tiene toda persona de acceder a la prestación de los servicios públicos.

Actualmente, la Electrificadora de Santander S.A E.S.P, adelanta su Proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional (STR), el cual busca la ampliación de su sistema de energía eléctrica a través de la construcción de líneas y subestaciones que respondan a las necesidades

demográficas y criterios de calidad y cobertura de la región, ya que es fundamental para la empresa garantizar la confiabilidad del sistema.

En tal contexto, el Proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional (STR), implica afectar un número considerable de predios con servidumbres de conducción de energía eléctrica en favor de la Electrificadora de Santander S.A E.S.P. Esta situación resulta en conflicto con la utilidad pública que fundamenta el proyecto y los derechos privados de las personas, pues la formalización de la servidumbre conlleva a una afectación parcial y permanente con ciertas restricciones según lo estipulado en la tabla del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). Sin embargo, el artículo 58 de la Constitución manifiesta que, *“Cuando de la aplicación de una ley expedita por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.”*

Por otra parte, de acuerdo a lo establecido por las normas civiles, los propietarios de los predios sirvientes deberán ser indemnizados por ocasión del gravamen impuesto sobre el inmueble, así como también por todos aquellos perjuicios que se deriven de la constitución de la servidumbre. De tal forma, la determinación de la indemnización será proporcional a las afectaciones materiales configuradas sobre el predio, sin llegar a generar enriquecimiento patrimonial por alguna de las partes. Para ello es necesario, realizar avalúos sobre cada uno de los inmuebles, con el fin de determinar la compensación por la afectación de la obra pública en cada uno de los predios.

Por otro lado, algunos de los predios por donde se encuentra establecido el trazado de la línea son predios baldíos, los cuales también serán afectados de manera parcial y permanente por el gravamen de servidumbre. Para ello, la Agencia Nacional de Tierras (ANT), siendo la

administradora de los bienes propiedad de la Nación, fijó los lineamientos para adelantar el proceso de formalización de servidumbres de utilidad pública sobre predios baldíos. A través del Acuerdo No. 29 del 2017 proferido por la ANT, el área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. gestionará la constitución de la servidumbre, pues es indispensable que dicho trámite se realice atendiendo a los lineamientos normativos de la entidad, dándole así a la empresa la seguridad jurídica sobre su derecho en cada uno de los predios y con ello legalizar su infraestructura.

En virtud de lo anterior, es fundamental apoyar desde todos los puntos la gestión jurídica adelantada por el área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P, ya que son aproximadamente 274 predios que deben ser gravados con la servidumbre de conducción de energía eléctrica, según el Proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional del Norte, pues cada uno de los inmuebles deberán ser evaluados para determinar el pago de la indemnización a que tienen lugar, independientemente de que sean ser predios de propiedad privados o que le pertenezcan a la Nación.

1. Planteamiento del problema

Actualmente la Electrificadora de Santander S.A E.S.P, se encuentra adelantando el Proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional, el cual implica la construcción de subestaciones y líneas de transmisión de energía eléctrica en sus áreas de influencia, con el fin de desarrollar su objeto social y cumplir con los estándares de calidad y cobertura, ya que el crecimiento demográfico del área de influencia de la empresa se ha expandido considerablemente en los últimos años.

Para ello es necesaria la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en todos aquellos predios por donde se determinó el trazado de las líneas. En ese sentido, es fundamental identificar la propiedad en cada uno de los predios que se encuentran afectados por las líneas de transmisión de energía eléctrica y con este estudio poder determinar si atraviesan predios de propiedad privada o de propiedad baldíos, por lo cual posterior a este análisis se deben implementar acciones diferentes dependiendo de la calidad que tengan. En el caso de predios de propiedad privada se deben realizar negociaciones directas o procesos de imposición, sin embargo, en el caso de los baldíos se encuentra una situación un tanto diferente, ya que se deberá adelantar los trámites pertinentes para formalizar la servidumbre en dichos predios atendiendo a la reciente norma emitida por la Agencia Nacional de Tierras.

Del mismo modo, es necesario para la Electrificadora de Santander tener un lineamiento respecto de los avalúos, esto con el fin de determinar la compensación por la afectación de la servidumbre, pues estos deben estar debidamente sustentados, deben responder a criterios jurídicos establecidos en las leyes y decretos, así como también deben realizarse de manera idónea en aras de evitar menoscabos patrimoniales, ya que lo anterior, será utilizado para negociaciones directas, procesos de imposición de servidumbre y solicitudes ante la ANT.

2. Alcance del trabajo

La práctica jurídica empresarial llevada a cabo en la Electrificadora de Santander S.A E.S.P, busca inicialmente apoyar y fortalecer de manera general la gestión predial que desarrolla el Área de Proyectos de la empresa, con respecto a los asuntos jurídicos que rodean la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en cientos de predios, de los cuales muchos de ellos, presentan situaciones jurídicas diversas que indiscutiblemente deben tenerse en cuenta a la hora de tramitar el gravamen sobre el inmueble.

Partiendo de lo anterior, será necesario acentuarse en el estudio de predios baldíos, pues varias líneas de transmisión de energía eléctrica atraviesan predios propiedad de la Nación. Ello presenta un punto de quiebre coyuntural para la empresa, pues aunque se cuente con permiso de obra, no se ha logrado formalizar su derecho, debido a que la empresa desea tener toda su infraestructura legalizada, y para ello será necesario a lo largo de la práctica jurídica, realizar un seguimiento detallado para contribuir con el análisis, identificación y gestión jurídica de predios baldíos, con el fin de formalizar las servidumbres de conducción de energía eléctrica en dichos inmuebles y evitar futuras reclamaciones que impliquen posibles controversias y pérdidas económicas para la empresa.

De igual manera, a través de los objetivos propuestos en la presente práctica empresarial, se busca apoyar la gestión jurídica adelantada por la empresa contratista INGICAT y la Electrificadora de Santander S.A E.S.P., relacionada con los procesos de imposición y formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica, referentes a los avalúos que se establecen para indemnizar por las afectaciones de la obra. Todo ello, con el fin de determinar de manera proporcional los daños materiales que se configuran sobre los predios, teniendo en cuenta los parámetros técnicos y jurídicos establecidos para tal fin.

3. Objetivos

3.1 Objetivo general

Apoyar la gestión jurídica adelantada por el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A E.S.P, con el fin de constituir servidumbres de conducción de energía eléctrica en el Plan de Expansión del Sistema de Transmisión Regional.

3.2 Objetivos específicos

Recopilar e identificar las características y herramientas propuestas por el ordenamiento jurídico colombiano en leyes y jurisprudencia, necesarios para determinar si el predio corresponde a un predio de propiedad privada o si por el contrario es un predio baldío, esto con el fin de determinar el procedimiento adecuado para la formalización de la servidumbre.

Apoyar el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. en la gestión jurídica, solicitudes, aportes documentales y demás requerimientos necesarios a lo largo del procedimiento administrativo que lleva acabo la Agencia Nacional de Tierras para formalizar la servidumbre de conducción de energía eléctrica en predios baldíos.

Identificar y analizar la metodología avaluadora y los avalúos presentados por la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P ante los beneficiarios y entidades, teniendo en cuenta si corresponden a afectaciones totales o parciales, los parámetros jurídicos y técnicos, así como los procedimientos que utiliza el Área de Proyectos para la valoración de los daños y la cuantificación de las indemnizaciones que surgen como consecuencia de la constitución del gravamen y la ejecución de las actividades derivadas del proyecto.

Realizar una revisión jurídica a la documentación final entregada por la empresa contratista INGICAT, referente a los contratos de promesa de constitución de servidumbre, contrato de reconocimiento de daños, permisos de obra, escrituras públicas, inscripción del gravamen en los folios de matrícula y demás documentos de cada predio en los que se soporta la formalización de la servidumbre.

Fortalecer la gestión jurídica adelantada por el Área de Proyectos a través de la creación de un instructivo didáctico que contenga los lineamientos para identificar los predios baldíos y el proceso que debe agotarse ante la Agencia Nacional de Tierras para formalizar servidumbres de utilidad pública en los predios de la Nación.

4. Metodología

Primera fase: Se llevará a cabo un estudio general que comprenderá el análisis conceptual y normativo que establece el ordenamiento jurídico colombiano para la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica. Para ello será fundamental acudir a la Constitución Política, leyes, jurisprudencia, decretos, resoluciones y demás normas, que regulen de manera general y específica dicha temática.

Segunda fase: Paralelamente, será fundamental a lo largo de la práctica jurídica desarrollar una revisión de la etapa final de la gestión jurídica desarrollada por la empresa contratista INGICAT, sobre los expedientes de las servidumbres de conducción de energía eléctrica del Sistema de Transmisión Regional del Norte (STR). Dicha tarea constará de brindar apoyo en la revisión de contratos de promesa de constitución de servidumbre, contratos de reconocimiento de daños, permisos de obra, informes jurídico técnico, permiso de utilización de franja, escrituras

públicas y demás documentos que soporten la correcta formalización de la servidumbre en cada uno de los predios afectados por el gravamen.

Tercera fase: Se realizará un análisis sobre la metodología y criterios jurídicos utilizados por la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P para la valoración y cuantificación de las afectaciones materiales que se configuran sobre los predios. Para ello será necesario el estudio de casos puntuales que nos permitan identificar los parámetros que se tienen en cuenta para la elaboración de dichos avalúos y así realizar un diagnóstico frente al tema. Lo anterior es fundamental, ya que será necesario para apoyar aquellos avalúos puntuales que se realicen para negociaciones, procesos de imposición de servidumbres y solicitudes ante la ANT.

Cuarta fase: Una vez agotado el análisis de la normatividad, se procederá a apoyar la gestión jurídica para la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en predios baldíos. Dicha etapa constará de tramitar todas aquellas diligencias administrativas que permitan constituir la servidumbre a favor de la Electrificadora de Santander S.A E.S.P, como por ejemplo identificar los predios, elevar solicitudes ante la Agencia Nacional de Tierras y realizar seguimiento de las mismas.

Quinta fase: Finalmente, se realizará la elaboración de un instructivo que busca apoyar la gestión jurídica adelantada por el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. Dicho aporte documental tendrán como contenido los parámetros jurídicos fundamentales para identificar predios baldíos y el tratamiento procesal que debe agotarse ante la Agencia Nacional de Tierras, como entidad administradora de los bienes propiedad de la Nación.

5. Descripción de la empresa

Con base en el artículo segundo de los Estatutos Sociales de la empresa, se logra establecer que, “La ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. es una empresa de servicios públicos mixta, de nacionalidad colombiana, constituida como sociedad por acciones, del tipo de las anónimas, sometida al régimen general de los servicios públicos domiciliarios y que ejerce sus actividades dentro del ámbito del derecho privado como empresario mercantil.”

5.1 Misión y visión

Misión: “Somos una empresa del Grupo EPM comprometida con el bienestar de nuestros clientes y el desarrollo sostenible y competitivo de los territorios donde proveemos servicios de energía eléctrica con calidad y confiabilidad, creando valor compartido con nuestros grupos de interés”.

Visión: “En el 2022 ESSA se consolidará como referente latinoamericano en servicio al cliente, excelencia operativa, reputación y transparencia; ofreciendo a los clientes y al mercado un portafolio integral de soluciones competitivas en electricidad, fundamentadas en prácticas socialmente responsables con todos los grupos de interés, contribuyendo al cumplimiento de la VISIÓN del Grupo Empresarial EPM”.

5.2 Objeto de la empresa

Teniendo en cuenta el artículo quinto de los Estatutos Sociales de la Electrificadora de Santander S.A E.S.P. se define como objeto social lo siguiente:

“La sociedad tendrá por objeto la prestación del servicio público domiciliario de energía eléctrica y sus actividades complementarias de Generación, Transmisión, Distribución y

Comercialización, así como la prestación de servicios conexos o relacionados con la actividad de servicios públicos, de acuerdo con el marco legal y regulatorio.

Igualmente para lograr la realización de los fines que persigue la sociedad o que se relacionen con su existencia o funcionamiento, la empresa podrá celebrar y ejecutar cualesquiera actos y contratos, entre otros: prestar servicios de asesoría; consultoría; interventoría; intermediación; importar, exportar, comercializar y vender toda clase de bienes o servicios; recaudo; facturación; toma de lecturas; reparto de facturas; construir infraestructura; prestar toda clase de servicios técnicos, de administración, operación o mantenimiento de cualquier bien, contratos de leasing o cualquier otro contrato de carácter financiero que se requiera, contratos de riesgo compartido, y demás que resulten necesarios y convenientes para el ejercicio de su objeto social. Lo anterior de conformidad con las leyes vigentes.

5.3 Estructura organizacional

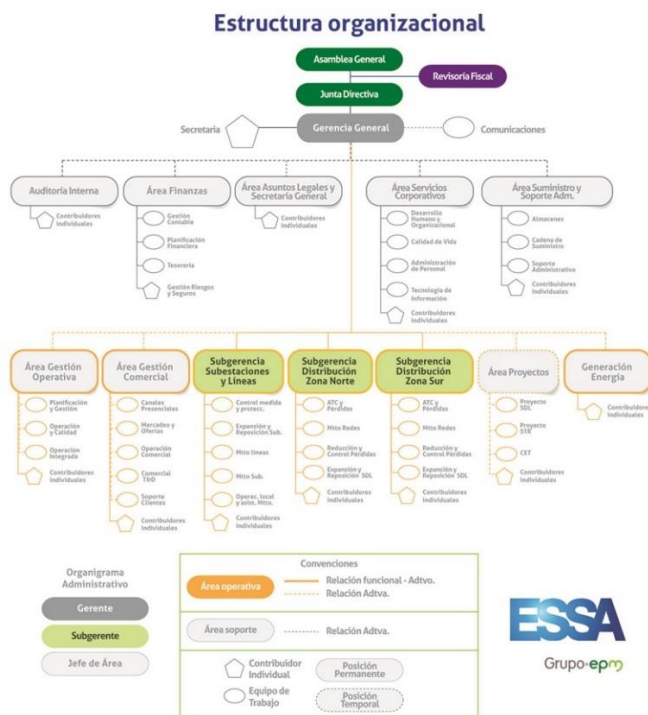


Figura 1. Estructura organizacional de la Electrificadora de Santander.

Nota: Adoptado de “Información corporativa de la página web de la Electrificadora de Santander www.essa.com.co”

5.4 Políticas empresariales

Política de responsabilidad social empresarial: “La Responsabilidad Social Empresarial debe ser el marco de actuación dentro del cual se desarrollan los objetivos estratégicos del Grupo Empresarial EPM, para contribuir al desarrollo humano sostenible a través de la generación de valor social, económico y ambiental, acogiendo temáticas sobre sostenibilidad contempladas en iniciativas locales, nacionales y mundiales. La actuación socialmente responsable tiene un fundamento ético, a partir del reconocimiento de los impactos que sus decisiones tienen sobre los grupos de interés; y se gestionará desde el quehacer diario de la Empresa y de las personas que la conforman.”

Política ambiental: “El Grupo Empresarial *EPM*, como prestador de servicios públicos relacionados con energía, agua potable, saneamiento básico, telecomunicaciones, es consecuente de su interdependencia con el ambiente, por lo tanto, realiza una gestión ambiental integral de manera proactiva, con criterios de competitividad empresarial y sostenibilidad ambiental, económica y social.”

Política de comunicaciones: “La comunicación del Grupo *EPM* tiene como marco de actuación el respeto, la transparencia, la oportunidad, la pertinencia, la veracidad y el diálogo y está orientada a garantizar su reputación y a mantener una adecuada relación con los grupos de interés, para contribuir a la sostenibilidad y al desarrollo de la estrategia de ESSA y el Grupo EPM.”

Política financiera: “ESSA desarrolla su Gestión Financiera atendiendo criterios de ética, transparencia, responsabilidad frente al riesgo y rigurosidad financiera, dentro del marco legal y estatutario y en línea con sus objetivos estratégicos. Lo anterior, para soportar las decisiones de inversión, obtención de recursos, reparto de excedentes financieros y manejo de liquidez, con el fin de maximizar el valor de la empresa y garantizar su sostenibilidad en el contexto del sano equilibrio entre lo social, lo económico y lo ambiental.”

Política del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo: “ESSA, para el desarrollo de sus actividades, gestiona la seguridad y salud en el trabajo y la prevención de los riesgos laborales de su gente, de los proveedores y contratistas. Promueve la cultura del autocuidado, el trabajo en ambientes seguros y saludables, la mejora continua y el desempeño eficiente. Cumple con las disposiciones legales vigentes aplicables y administra los recursos necesarios, para lograr la mitigación y control de los peligros identificados en aras del bienestar de la gente ESSA; para permitir la productividad y el desarrollo sostenible en la prestación del servicio.”

Política de proveedores y contratistas: “El Grupo EPM se compromete en su relación con proveedores y contratistas a trabajar con ellos en la construcción y conjunción de capacidades, fortalezas y conocimientos para lograr el desarrollo sostenible del entorno y la generación de valor para cada una de las partes y la sociedad en general, aplicando criterios legales, principios éticos y de equilibrio económico, social y ambiental.”

Política del sistema de gestión integrado: “ESSA orienta su gestión de una manera integral y en consecuencia actúa dentro estrictos criterios de eficacia y eficiencia en la prestación del servicio de energía eléctrica para el logro de sus objetivos y de los señalados en la ley y en sus

estatutos, orientándose hacia la satisfacción equilibrada de las necesidades de sus partes interesadas, al mejoramiento continuo y al desempeño efectivo de la empresa”

Política de derechos humanos: “Partiendo del reconocimiento de que cada ser humano es sujeto de derechos, ESSA se compromete a cumplir y a promover el acatamiento de lo consagrado en la Carta Universal de los Derechos Humanos y sus protocolos, convenciones y pactos vinculantes, incluidos el Derecho Internacional Humanitario y lo dispuesto por la Constitución Política y el marco legal colombiano. Para la entidad, es un reto en términos de su propia sostenibilidad y lo asume como contribución suya a la generación de valor social, económico y ambiental.

Este compromiso se verá reflejado en el desarrollo de todos los proyectos y procesos, al tiempo que estará alineado con las políticas de Responsabilidad Social Empresarial, Ambiental y de Gestión del Talento Humano, en coherencia con los principios del Pacto Global, con las directrices de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OECD) en la perspectiva de las empresas multinacionales y, así mismo, con los principios rectores para la implementación del marco de la Organización de Naciones Unidas: “Proteger, respetar y remediar”

Política de tecnología informática: “La Gestión de tecnología de información habilita a la empresa para que disponga de la información requerida por los grupos de interés y se adapte oportunamente a los cambios generados por el entorno, sus procesos y la visión de negocio, usando como referencia la arquitectura empresarial y operando bajo un modelo de prestación de servicios con las mejores prácticas de mercado como una forma de apalancar la sostenibilidad y crecimiento del negocio.”

Política de gestión humana: “El gerenciamiento del talento humano en ESSA se basa en el desarrollo de competencias y contribuye desde la dimensión humana al logro de la estrategia empresarial, a la dignificación de la vida de sus servidores y a la promoción de comportamientos socialmente responsables en sus actuaciones. En coherencia con ello, ESSA y sus servidores propician conjuntamente el crecimiento laboral y personal a través de un entorno de trabajo estructurada a partir de una cultura de alto desempeño, los valores organizacionales, la ética, la calidad de vida, el bienestar, la normatividad laboral y las disposiciones nacionales e internacionales acogidas en el marco de los derechos humanos.”

Política sistema de control interno: “En ESSA se gestiona el Control Interno para facilitar la sostenibilidad y el logro de los objetivos empresariales, generando confianza a los grupos de interés. Para tal fin, el Control Interno se evalúa, adapta y mejora permanentemente en correspondencia con las necesidades empresariales, los requerimientos normativos y las mejores prácticas asociadas.”

Política de gestión integral de riesgos: “ESSA realiza la gestión de los riesgos que inciden sobre su actividad y su entorno, adoptando las mejores prácticas y estándares internacionales de Gestión Integral de Riesgos (GIR), como una forma de facilitar el cumplimiento del propósito, la Estrategia, los objetivos y fines empresariales, tanto de origen estatutario como Legal.”

Política cero tolerancia frente al fraude, la corrupción y el soborno: “ESSA comprometida con el desarrollo de sus negocios a través de un modelo de gestión basado en principios, lineamientos y objetivos socialmente responsables y en cumplimiento de sus valores y principios éticos hace manifiesta su posición de "Cero Tolerancia frente al Fraude, la Corrupción y el Soborno" como una política inquebrantable del quehacer organizacional”

Política atención clientes: “La atención al cliente y usuario en ESSA Grupo EPM está enmarcada bajo los principios de compromiso, transparencia, calidez y respeto hacia nuestros clientes y usuarios, escuchando con esmero, entendiendo y mostrando interés por sus necesidades y expectativas, comprometiendo toda la capacidad técnica, humana y de servicio en la atención oportuna y profesional de las mismas, a través del cumplimiento de la oferta de valor, realizando un acompañamiento permanente en la gestión de sus requerimientos.”

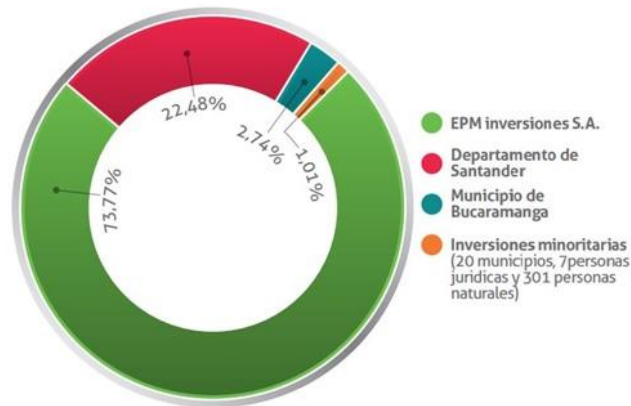
Política de gestión documental: “Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. está comprometida con una gestión documental efectiva, a través de la adopción de estándares nacionales para la información en cualquier soporte y orientada a acciones que conlleven a la adecuada y correcta administración física y electrónica de los documentos durante los procesos de creación, uso, mantenimiento, retención, acceso y preservación de la información, contando con talento humano competente y comprometido.”

Política de gestión de activos: “ESSA gestiona los activos físicos durante todo su ciclo de vida, con criterios de optimización del desempeño y el costo, administrando el riesgo, considerando la naturaleza, escala, contexto y operaciones de los negocios que desarrolla, y teniendo en cuenta la seguridad de las personas, los sistemas y el cuidado del medio ambiente, cumpliendo la normatividad vigente y el compromiso con la mejora continua, para contribuir a la sostenibilidad y al desarrollo de la estrategia del Grupo EPM.”

Política de seguridad de la información y la ciberseguridad: “ESSA se compromete en proteger la información, los activos críticos y ciberactivos críticos que posee, con el fin de contar con información íntegra, completa y con los niveles de confidencialidad requeridos para la toma de decisiones, la operación segura y la respuesta oportuna a incidentes o ataques sobre sus

activos y ciberactivos, de forma que se garantice la continuidad en la prestación de los servicios”.

5.5 Composición accionaria



Accionista	Acciones	Participación (%)
EPM Inversiones S.A.	11.234.852.204	73,77%
Departamento de Santander	3.423.186.802	22,48%
Municipio de Bucaramanga	417.730.860	2,74%
Inversionistas minoritarios	153.540.766	1,01%
Total	15.229.310.632	100%

Figura 2. Composición accionaria de la Electrificadora de Santander

Nota: Adoptado de “Información corporativa de la página web de la Electrificadora de Santander www.essa.com.co”

5.6 Reseña histórica

“La energía eléctrica llega por primera vez a Santander en 1.891 con el impulso de los distinguidos empresarios Julio Jones y Rinaldo Goelkel, quienes, venciendo grandes obstáculos, instalan en Chitota la primera planta hidroeléctrica con un generador de corriente continua y un motor de turbina de 300 caballos de fuerza para iluminar las primeras viviendas y calles de la ciudad

Este gran suceso genera un cambio en las costumbres y actividades cotidianas de sus habitantes y con el paso de los días se impone el uso de máquinas y equipos como nuevos artículos de consumo.

Bucaramanga se constituye en la segunda ciudad de Colombia, después de Bogotá, en contar con el servicio de energía eléctrica y la primera en suministrarla a la industria. La empresa de Jones y Goelkel se convirtió en la primera en el país en ofrecer luz incandescente para iluminar los hogares, donde se usaban bombillos de 16 vatios con el sistema tipo fijo, es decir, se contrataba un número determinado de bombillos y para evitar abusos en cada vivienda se instalaba un limitador que impedía superar la capacidad pactada.

En las décadas de 1920 y 1930 funcionaron de manera aislada y por iniciativa privada, diversas plantas hidroeléctricas y otras con motores diesel que brindaban el servicio a 27 de los 73 municipios de Santander en ese entonces.

En 1927 se constituye la Compañía Penagos S.A. y años después entra en funcionamiento la planta de Zaragoza que resuelve en buena parte las necesidades de energía eléctrica de Bucaramanga.

En 1941 la Central Hidroeléctrica del Río Lebrija S.A., se constituye en la primera empresa en Colombia del sector eléctrico creada por asocio de la nación, el departamento y el municipio. Es así como con recursos del Estado y el liderazgo de Benjamín García Cadena, se construye la hidroeléctrica de Palmas en el río Lebrija.

Para abastecer a las provincias, se construyen las centrales de Guepsa y la Cascada en San Gil. Simultáneamente, se adelantan otros proyectos como la línea de transmisión Barrancabermeja – Puerto Wilches y Termobarranca.

El 21 de Julio de 1975 se consolida ESSA como la conocemos hoy, al incluir la infraestructura existente en García Rovira e Hilebrija Zona Sur que comprendía:

La hidroeléctrica La Cómoda, La Empresa de Energía Eléctrica del Socorro y La Cascada de San Gil. Desde entonces, la compañía avanzó de manera importante ampliando la cobertura del servicio e implementando la infraestructura requerida para dicha ampliación.

ESSA apoyó de manera decidida el desarrollo de la Central Hidroeléctrica del Sogamoso participando en la elaboración de los diseños del proyecto y liderando la empresa promotora que mantuvo vivo el proyecto hasta que ISAGEN adquiere los derechos de ESSA en los diseños y se compromete en su construcción.

En febrero de 2009, la Nación vende sus acciones a EPM Inversiones mediante un esquema que permitió a la Gobernación de Santander aumentar su participación accionaria del 14% al 22.48% sin aportar recursos.

De esta forma, ESSA entra a formar parte de un grupo empresarial que se caracteriza por su excelencia en la prestación de servicios públicos domiciliarios y como tal, adquiere el compromiso de lograr los indicadores que reflejen dicha excelencia en su área de influencia.

En el 2016 ESSA conmemora 125 años de historia en Santander promoviendo el progreso y desarrollo del oriente colombiano.”

5.7 Servicios

Negocio de generación: “ESSA posee cinco (5) plantas de generación de energía de las cuales tres (3) son hidráulicas y dos (2) térmicas. Las plantas hidráulicas están ubicadas en diferentes puntos de Santander, para un total de 21 MW instalados, con los cuales genera cerca del 6.7% de la energía que vende.

La generación anual promedio de ESSA es de 251 GWh/año.

Igualmente, ESSA posee 104 MW instalados en generación térmica, 91 de ellos en la planta de Termobarranca, dedicados a la prestación directa del servicio de energía para la refinería de Ecopetrol con una demanda medida, en potencia, de 16 GWh y 13 MW en la planta de Palenque.”

Negocio de transmisión y distribución: La infraestructura eléctrica básica de ESSA está conformada por plantas de generación, líneas y redes de transmisión y distribución, condensadores y transformadores. A continuación se presentan los datos correspondientes a la infraestructura eléctrica:

Líneas: La línea que tiene en la actualidad ESSA por nivel de tensión y los kilómetros

Construidos se muestran en la tabla siguiente:

Líneas de ESSA por nivel de tensión	
Líneas y redes	Longitud km
STN 230 kV	242
STR 115 kV	539
SDL 34.5kV	1.162
SDL 13.8 kV	17.476
SDL menores a 13.8 kV	28.852
Total	48.271

Figura 3. Líneas de la Electrificadora de Santander por nivel de tensión

Nota: Adoptado de “Información corporativa de la página web de la Electrificadora de Santander www.essa.com.co”

Transformadores: La cantidad de transformadores que tiene en la actualidad ESSA por nivel de tensión se muestra en la tabla siguiente:

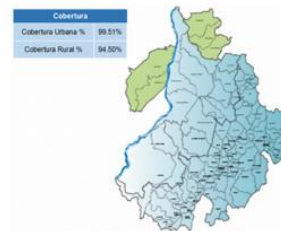
Transformadores ESSA por nivel de tensión		
Nivel	Capacidad instalada (MVA)	Cantidad
STN-4	Banco de autotransformadores monofásicos 3x50 MVA - 230/115 kV	3
STN-4	Autotransformadores trifásicos 90 MVA - 230/115 kV	2
4-3	Transformador trifásico de 48 MVA 115/34,5 kV	1
4-3	Transformador trifásico de 42 MVA -115/34,5 kV	1
4-3	Transformador trifásico de 40 MVA/ 115/34,5 kV	13
4-3	Transformador trifásico de 37.33 MVA/ 115/34,5 kV	1
4-3	Transformador trifásico de 28 MVA 115/34,5 kV	2
4-3	Transformador trifásico de 20 MVA 115/34,5 kV	4
4-3	Transformador trifásico de 10 MVA 115/34,5 kV	0
3-2	Transformadores trifásicos de potencia	89
2-1	Transformadores de distribución	28,190
	Subestaciones	76

Figura 4. Cantidad de Transformadores de la Electrificadora de Santander por nivel de tensión
 Nota: Adoptado de “Información corporativa de la página web de la Electrificadora de Santander www.essa.com.co”

Negocio de comercialización: La ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. presta sus servicios en 94 municipios, 87 de ellos Santandereanos, 2 de Bolívar, 4 de Cesar y 1 de Norte de Santander. Presenta un total de 765.309 clientes, según los últimos datos suministrados por la empresa en junio de 2017, así como también una cobertura urbana del 99.51% y una rural del 94.50%, tal y como se presentan en los siguientes gráficos, los cuales pueden ser consultados en la página web de la ESSA.

Municipios	
Santander	87
Bolívar	2
Cesar	4
Norte de Santander	1
Total	94

Número de Clientes (facturados)	2016	2017 (Junio)
Residencial	671.364	685.316
Comercial	64.282	64.762
Industrial	9.355	9.192
Oficial	4.988	5.133
Alumbrado Público	824	866
Acueductos	18	40
Ecopetrol	23	-
Total	750.854	765.309



Sur del Bolívar	
Cantagallo	
San Pablo	
Sur del Cesar	
San Martín	
San Alberto	
Río de Oro	
Aguachica	
Norte Santander	
La Esperanza	

Figura 5. Comercialización de la Electrificadora de Santander.

Nota: Adoptado de “Información corporativa de la página web de la Electrificadora de Santander www.essa.com.co”

5.8 Marco de antecedentes jurídicos

Constitución Política de Colombia: Para dar desarrollo a la práctica jurídica en la Electrificadora de Santander, se deberá tener en cuenta las normas fundantes de la temática que se encuentra abordando, en este caso, citamos el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el cual reza de la siguiente manera:

“Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.”

Ley 142 de 1994: La presente norma hace referencia al Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios, en este caso se deberá acudir al Capítulo III, artículo 56 y 57 “De las expropiaciones y servidumbres“ pues hace especial énfasis en la declaratoria de utilidad pública

e interés social para la prestación de servicios públicos y la facultad de agotar diversas actuaciones que permitan la prestación de dicho servicio.

“ART. 56. Declaratoria de utilidad pública e interés social para la prestación de servicios públicos. Declárase de utilidad pública e interés social la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas. Con ambos propósitos podrán expropiarse bienes inmuebles.”

“ART. 57. Facultad de imponer servidumbres, hacer ocupaciones temporales y remover obstáculos. Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas podrán pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellos; y, en general, realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.

Las líneas de transmisión y distribución de energía eléctrica y gas combustible, conducciones de acueducto, alcantarillado y redes telefónicas, podrán atravesar los ríos, caudales, líneas férreas, puentes, calles, caminos y cruzar acueductos, oleoductos, y otras líneas o conducciones. La empresa interesada, solicitará el permiso a la entidad pública correspondiente; si no hubiere Ley expresa que indique quien debe otorgarlo, lo hará el municipio en el que se encuentra el obstáculo que se pretende atravesar.”

Ley 143 de 1994: En materia energética, el Ministerio de Minas y Energía expide el 11 de julio la ley 143 de 1994, la cual establece el Régimen Para la Generación, Interconexión, Transmisión, Distribución y Comercialización de Electricidad en el Territorio Nacional. Dicha norma busca garantizar el cumplimiento de la prestación del servicio público de energía eléctrica y el aprovechamiento de los recursos.

Ley 56 de 1981: A través de la Ley 56 de 1981 se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, en especial frente a las expropiaciones y servidumbres de los bienes que serán afectados por tales obras. De lo anterior, se resaltaré el siguiente artículo de la citada norma:

“ARTICULO 25. La servidumbre pública de conducción de energía eléctrica establecida por el artículo 18 de la Ley 126 de 1938, supone para las entidades públicas que tienen a su cargo la construcción de centrales generadores, líneas de interconexión, transmisión y prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica, la facultad de pasar por los predios afectados, por vía área, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y distribución del fluido eléctrico, ocupar las zonas objeto de la servidumbre, transitar por los mismos, adelantar las obras, ejercer la vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para su ejercicio.”

Resolución 90708 de 2013: Dentro del estudio que será desarrollado en este proyecto, deberá tenerse en cuenta el Reglamento Eléctrico De Instalaciones Eléctricas. Ello tendrá especial relación con la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica, ya que en su artículo 22 “Prescripciones Generales De Las Líneas De Transmisión”, inciso 2 “Zonas De Servidumbre”, se establece una serie de valores mínimos requeridos en el ancho de la servidumbre, según el tipo de estructura y su tensión, así como también las disposiciones para la

utilización de la franja de servidumbre, en aras de garantizar la seguridad de las personas, de la vida tanto animal como vegetal y la preservación del medio ambiente.

“22.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE.

Para efectos del presente reglamento, las zonas de servidumbre deben ceñirse a las siguientes consideraciones:

a. Toda línea de transmisión aérea con tensión nominal igual o mayor a 57,5 kV, debe tener una zona de seguridad o derecho de vía. Esta zona debe estar definida antes de la construcción de la línea, para lo cual se deben adelantar las gestiones para la constitución de la servidumbre, ya sea por mutuo acuerdo con los propietarios del terreno o por vía judicial. El propietario u operador de la línea debe hacer uso periódico de la servidumbre ya sea con el mantenimiento de la línea o poda de la vegetación y debe dejar evidencia de ello. En los casos que la servidumbre se vea amenazada, en particular con la construcción de edificaciones, debe solicitar el amparo policivo y demás figuras que tratan las leyes.²¹

b. Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea. (...)”

Decreto 1575 de 2011: La Constitución política, artículo 365, establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. En ese sentido, es un deber asegurar la prestación eficiente del servicio público domiciliario y para ello podrán acudir al amparo policivo en función de aquellos que entorpezcan el uso de la servidumbre o no permitan el acceso al predio afectado. Lo anterior encuentra sustento en el artículo 1 y 2 del citado decreto:

“Artículo 1. Las Empresas de Servicios Públicos a las cuales les hayan ocupado bienes inmuebles contra su voluntad o sin su consentimiento, o sean afectadas por actos que entorpezcan o amenacen perturbar el ejercicio de sus derechos sobre bienes de su propiedad, o destinados a la prestación de servicios públicos o respecto de aquellos ubicados en zonas declaradas de utilidad pública e interés social, podrán en cualquier tiempo, promover el amparo policivo contemplado en el artículo 29 de la Ley 142 de 1994 con el fin de preservar la situación que existía en el momento en que se produjo la perturbación u obtener la restitución de dichos bienes, sin perjuicio de las acciones que la Ley atribuye a los titulares de derechos reales.

Artículo 2°. La autoridad competente para conocer del amparo policivo de que trata el artículo 1° de este decreto corresponde, en primer orden, al Alcalde o su delegado, con el apoyo de la Policía Nacional.”

Código Civil Colombiano: Para el presente estudio, será necesario acudir a las disposiciones del Código Civil Colombiano, el cual recopila varias figuras jurídicas que se tendrán en cuenta a lo largo de la práctica jurídica. Con ello se hace referencia al derecho real de servidumbre, predios baldíos, modos de adquirir el dominio, obligaciones, entre otras.

Instrucción Conjunta No. 13 del 13 de noviembre de 2014 de la Superintendencia de Notariado y Registro: Como consecuencia de la sentencia T- 488 de 2014, se ordena a la Superintendencia de Notariado y Registro expedir una directriz que permita *“explicar la imprescriptibilidad de las tierras baldías en el ordenamiento jurídico colombiano; enumerar los supuestos de hecho y de derecho que permitan pensar razonablemente que se trata de un bien baldío; y diseñar un protocolo de conducta para los casos en que un juez de la república declare la pertenencia sobre un bien presuntamente baldío.”* Esta directriz será necesaria para abordar el

tema referente a la identificación de predios y la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica sobre predios baldíos.

Acuerdo No. 29 de 2017 de la Agencia Nacional de Tierras: Establecen los respectivos lineamientos para la formalización de servidumbres derivadas de la utilidad pública sobre los predios baldíos. Dicho acuerdo será necesarios, por cuanto, la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en aquellos predios que le pertenecen a la Nación requiere un trámite especial ante la Agencia Nacional de Tierras.

Decreto 1420 de 1998: Tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se busca determinar el valor comercial de los bienes inmuebles, entre ellos para determinar la compensación por afectación de obras declaradas de utilidad pública.

Resolución 620 de 2008 del IGAC: Establece procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su elaboración.

5.9 Marco teórico y conceptual

A lo largo del desarrollo de la práctica jurídica en materia de la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en predios baldíos y privados, será necesario relacionar los siguientes conceptos, los cuales permiten acercar al lector frente a la temática que se encuentra abordando.

Derecho real: “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los

de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.” (Artículo 665, Código Civil Colombiano)

Servidumbre: “Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.” (Artículo 879, Código Civil Colombiano)

Servidumbre legal: “Las servidumbres legales son relativas al uso público, o a la utilidad de los particulares. Las servidumbres legales, relativas al uso público, son: El uso de las riberas en cuanto sea necesario para la navegación o flote. Y las demás determinadas por las leyes respectivas.” (Artículo 897, Código Civil Colombiano)

Ocupación: “Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional.” (Artículo 685, Código Civil Colombiano)

Mera tenencia: “Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.” (Artículo 775, Código Civil Colombiano)

Poseción: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo” (Artículo 762, Código Civil Colombiano)

Baldío: “Los baldíos, son inmuebles que se encuentran dentro del territorio nacional y que le pertenecen al Estado por carecer de dueño, tienen la calidad de bienes fiscales y están destinados a ser adjudicados a las personas en el caso que así lo sean y que cumplan los requisitos exigidos por Ley.” (Instrucción Conjunta No. 13 de 2014, Superintendencia de Notariado y Registro)

Matrícula inmobiliaria: “Es el número que identifica a cada predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.” (Glosario técnico web, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital)

Cédula Catastral: “Conjunto de número o caracteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georeferencia.” (Glosario técnico web, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital)

Certificado Catastral: “Certificado que expide la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para cada bien inmueble, con la información obtenida en el Censo Catastral.” (Glosario técnico web, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital)

Certificado de tradición: “Documento que contiene todo el historial del inmueble, desde el momento en que se matriculó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.” (Glosario técnico web, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital)

Valuación: “Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo” (Artículo 3, Ley 1673 de 2013)

Avalúo Catastral: “Determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.” (Glosario técnico web, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital)

Avalúo Comercial: “Documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Ley.” (Glosario técnico web, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital).

5.10 Cronograma general

Actividad	Marzo				Abril				Mayo				Junio				Julio			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Actividad 1: Estudio conceptual y normativo que establece el ordenamiento jurídico colombiano para la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica.																				
Actividad 2: Revisión jurídica de expedientes entregados por la empresa contratista INGICAT, referente a los documentos que soportan la formalización de la servidumbre del Sistema de Transmisión Regional del Norte (STR).																				

fundante se desarrolla una serie de leyes, decretos y resoluciones que respaldan los proyectos que buscan mejorar la calidad de vida de las comunidades.

En el caso de los servicios públicos domiciliarios es indispensable que las entidades facultadas para la prestación del servicio, gestionen toda clase de actividades conforme a los lineamientos normativos vigentes para ampliar y mejorar la calidad del servicio y así garantizar la confiabilidad del sistema,.

Teniendo en cuenta lo anterior, es importante resaltar que en esta primera fase se realizó una aproximación conceptual y se expondrán los lineamientos normativos fundamentales que se deben tener en cuenta para la ejecución de proyectos de utilidad pública e interés social que acarreen afectar bienes inmuebles con el gravamen de la servidumbre. Para ello podemos encontrar leyes, jurisprudencia, resoluciones, reglamentos, manuales y demás documentos de la organización empresarial, esto con el fin de realizar una adecuada identificación de todos los aspectos jurídicos que se deben tener en cuenta en la realización de estos proyectos y con el fin de definir los lineamientos adecuados para llevar a la consecución de los objetivos de la empresa.

6.1 Sobre los servicios públicos domiciliarios

Es importante resaltar que, constitucionalmente los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado Colombiano, conforme a los lineamientos planteados en los artículos 365 y siguientes de la Constitución Política de Colombia. En dichos apartados se establece la intervención del Estado para garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios en términos de cobertura, calidad, financiación, responsabilidad y competencia.

La Ley 142 de 1994, por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios, desarrolla a profundidad la anterior norma constitucional, y reitera las normas de competencia establecidas en los artículos 365 y siguientes de la Constitución, así como también

abarca todo lo relacionado con el régimen jurídico de las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, régimen contractual y laboral, control de gestión y resultados y demás preceptos fundamentales para el cumplimiento del fin social de Estado Colombiano, en relación con los servicios públicos domiciliarios.

Se entiende por servicios públicos domiciliarios el de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas y telefonía. Es por ello que, paralelamente el Ministerio de Minas y Energía desarrolla en la Ley 143 de 1994, el servicio público domiciliario de energía eléctrica, pues en la citada ley se establece el régimen para la generación, interconexión, transmisión, distribución, y comercialización de electricidad en el territorio nacional, en donde según el artículo 5 de la Ley 143 de 1994, las anteriores actividades están destinadas a satisfacer necesidades colectivas primordiales de forma permanente y por esta razón, es considerado un servicio público de carácter esencial, obligatorio, solidario y de utilidad pública.

Por otro lado, en términos de competencia, según el artículo 15 de la Ley 142 de 1994, establece que, la prestación del servicio público domiciliario puede estar en cabeza de empresas de servicios públicos, personas naturales o jurídicas, que produzcan para ellas mismas los bienes y servicios propios del objeto de las empresas de servicios públicos; los municipios a través de su administración central, las organizaciones autorizadas y las entidades descentralizadas de cualquier orden territorial o nacional.

6.2 Declaratoria de utilidad pública e interés social en la prestación de servicios públicos domiciliarios

Partiendo de la norma fundante, el artículo 58 de la Constitución Política expresa que, cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública e interés social resulte en conflictos los derechos de los particulares, el interés privado deberá ceder al interés público o

social, siendo posible la expropiación judicial o administrativa, previa indemnización a los afectados.

El anterior apartado constitucional antepone el interés general sobre la propiedad privada, sin embargo, ello no quiere decir que se desconozcan los derechos individuales de las personas afectadas, ya que habrá lugar a la reparación por los daños que se ocasionen producto de las actividades que han sido declaradas de utilidad pública e interés social.

En concordancia con lo anterior, el régimen legal de los servicios públicos domiciliarios, el cual desarrolla la Ley 142 de 1994, refiere en su artículo 56 la declaración de utilidad pública e interés social de aquellas obras para la prestación de los servicios públicos, así como también la adquisición de espacios para garantizar la protección de las instalaciones respectivas del servicio. Ello implica indiscutiblemente una afectación general o parcial al derecho de dominio, en donde se faculta a la entidad para adelantar toda clase de actuaciones necesarias para la prestación del servicio público, partiendo desde la imposición de servidumbres, hasta la expropiación del bien inmueble, todo ellos en aras del bienestar general.

6.3 Acerca de las obras públicas de generación de energía eléctrica

Para llevar a cabo la ejecución de las obras para la prestación del servicio público de energía eléctrica, la entidad prestadora del servicio deberá gravar los predios con la constitución de servidumbres, ya que las obras relacionadas con la transmisión y distribución de energía eléctrica, requiere de la construcción de torres o estructuras, y cableados en aquellos predios por donde se establece el trazo de la línea eléctrica. En ese sentido, el artículo 57 de la Ley 142 de 1994 lo faculta de la siguiente manera:

“Artículo 57. Facultad de imponer servidumbres, hacer ocupaciones temporales y remover obstáculos. Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las

empresas podrán pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellos; y, en general, realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.”

De igual forma, la Ley 56 de 1981 dicta las normas relacionadas con la construcción de obras públicas de generación eléctrica y regula las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por dichos proyectos. El Capítulo II del título II de la Ley 56 de 1981, además de facultar a las entidades para adelantar las actividades propias del proyecto, establece el procedimiento para promover el gravamen de la servidumbre por vía judicial, pues tal y como lo manifiesta el artículo 27, le corresponde a la entidad de derecho *“promover en calidad de demandante los procesos que sean necesarios para hacer efectivo el gravamen de servidumbre de conducción de energía eléctrica.”* Y con base en los avalúos, inventarios y demás pruebas que obren en el proceso, el juez dictará sentencia, señalando el monto de la indemnización, tal y como lo establece el artículo 31 de la Ley 56.

Es importante precisar que, en un proceso judicial de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica, la viabilidad de la construcción del proyecto, no es tema de discusión en el proceso, pues el centro de litigio será el valor de la indemnización al que tiene lugar el propietario del bien, ya que al ser una obra de utilidad pública e interés social, el interés particular debe ceder ante la utilidad general que ofrece el proyecto y por tanto,

indiscutiblemente habrá lugar a la afectación al derecho de dominio, pero con previa indemnización por los daños y perjuicios que la obra ocasione.

Ahora bien, el artículo 26 de la Ley 56 de 1981 es muy claro al mencionar que el trazado y la instalación de la servidumbre deberá atender a las exigencias técnicas de la obra, en primer momento porque la franja destinada para la servidumbre responde a unos parámetros y criterios técnicos estrictamente mencionados en el Capítulo 5 de la Resolución 90708 del 2013 (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas).

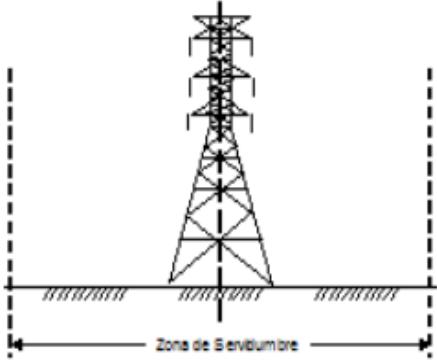
Estas son algunos de las prescripciones técnicas mínimas en relación con las zonas de la servidumbre de las líneas aéreas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, referidas en el artículo 22 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas:

“1. Toda línea de transmisión aérea con tensión nominal igual o mayor a 57,5 kV, debe tener una zona de seguridad o derecho de vía.

2. Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea.

3. No se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales.

4. Para efectos del presente reglamento y de acuerdo con las tensiones normalizadas en el país, en la Tabla 22.1 se fijan los valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre, cuyo centro es el eje de la línea.”



TIPO DE ESTRUCTURA	TENSION (kV)	ANCHO MINIMO (m)
Torres/postes	500 (2 Ctos.)	65
	500 (1 Cto.)	60
Torres/postes	400 (2 Ctos.)	55
	400 (1 Cto.)	50
Torres	220/230 (2 Ctos.)	32
	220/230 (1 Cto.)	30
Postes	220/230 (2 Ctos.)	30
	220/230 (1 Cto.)	28
Torres	110/115 (2 Ctos.)	20
	110/115 (1 Cto.)	20
Postes	110/115 (2 Ctos.)	15
	110/115 (1 Cto.)	15
Torres/postes	57,5/66 (1 o 2 Ctos.)	15

Figura 6. Valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre.

Nota: Adoptado de “Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013. Reglamento Eléctrico de Instalaciones Eléctricas RETIE”

En ese sentido, en virtud de la servidumbre de conducción de energía eléctrica el propietario, poseedor o tenedor adquiere una serie de derechos y obligaciones, ya que *“al poseedor o tenedor del predio gravado no le es permitido realizar en este, acto y obra alguna que pueda perturbar, alterar, disminuir, hacer incómodo o peligroso el ejercicio de la servidumbre de conducción de energía eléctrica, tal como ésta haya quedado establecida, según los planos del proyecto respectivo.”* (Ley 56, 1981) Dichas obligaciones atribuidas a los propietarios es sin duda alguna una afectación parcial al derecho de dominio, la cual debe ser resarcida a través de la indemnización.

Por otra parte, en caso de que el propietario, tenedor o poseedor impida la ejecución de la obra, la entidad podrá adelantar amparo policivo contemplado en el artículo 29 de la Ley 142 de 1994, contra aquél que obstruya la ejecución de las actividades de propias del proyecto, *“con el fin de preservar la situación que existía en el momento en que se produjo la perturbación u*

obtener la restitución de dichos bienes, sin perjuicio de las acciones que la Ley atribuye a los titulares de derechos reales.” (Decreto 1575, 2011)

6.4 Normas que desarrollan el procedimiento para la formalización de servidumbres de utilidad pública en predios baldíos

Para dar viabilidad a la ejecución de las obras públicas de generación de energía eléctrica es importante identificar la naturaleza jurídica de los predios por donde se llevará a cabo la construcción del proyecto, con el fin de establecer el protocolo que debe agotarse para la formalización de la servidumbre. En el caso de los bienes propiedad de la Nación se encuentran dos normas fundamentales, la primera es necesaria para identificar si se trata de un bien baldío y en caso de que así sea cumplir con las exigencias dadas por la entidad pública correspondiente, de conformidad con las normas establecidas para el caso. Dentro de ellas encontramos:

6.4.1 Instrucción Conjunta No. 13 de 2014: Como consecuencia de la sentencia T- 488 de 2014 y a fin de dar cumplimiento a lo ordenado por la Corte Constitucional, se expide la Instrucción Conjunta Número 13, la cual explica *“la imprescriptibilidad de las tierras baldías en el ordenamiento jurídico colombiano; enumera los supuestos de hecho y de derecho que permiten pensar razonablemente que se trata de un bien baldío; y diseña un protocolo de conducta para los casos en que un juez de la república declare la pertenencia sobre un bien presuntamente baldío.”*

A lo largo de la presente directriz, se tocan aspectos fundamentales que son necesarios tener en cuenta a la hora de identificar la naturaleza jurídica de los predios por donde se encuentra estipulado el trayecto de la línea de transmisión de energía eléctrica. En cuanto a los bienes baldíos, además de definirlos conceptualmente de conformidad con la Constitución Política y el Código Civil Colombiano, enumera las presunciones que permiten establecer un predio como

baldío y responde al interrogante del por qué las sentencias de declaración de pertenencia sobre bienes baldíos no son consideradas un título originario del Estado, para los casos en que se pretenda acreditar propiedad privada sobre estos bienes públicos adjudicables.

En ese sentido, la norma tiene en cuenta no solo los parámetros y presunciones para establecer un bien como baldío, sino también las formas de acreditar la propiedad privada, ya que estas características son fundamentales para los casos en que haya desacuerdo a la hora de establecer la naturaleza del predio. Lo anterior será desarrollado más ampliamente en los capítulos posteriores.

6.4.2 Acuerdo No. 29 de 2017 de la Agencia Nacional de Tierras: En los casos en que los proyectos de utilidad pública e interés social, implica afectar bienes propiedad de la Nación, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural establece junto con la Agencia Nacional de Tierras un protocolo para formalizar servidumbres en bienes baldíos a través del Acuerdo No. 29 de 2017.

El proyecto de expansión del Sistema de Transmisión Regional (STR) de la Electrificadora de Santander S.A E.S.P, implica atravesar un número considerable de predios con servidumbres de conducción de energía eléctrica en favor de la entidad. Para esto, el Acuerdo No. 29 de 2017 reúne los requisitos que debe agotar la parte interesada ante la Agencia Nacional de Tierras para realizar el trámite administrativo, con el fin de formalizar la servidumbre, indemnizar al titular y realizar la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria.

Durante el desarrollo de la norma es posible establecer los documentos necesarios que se deben reunir a la hora de presentar la solicitud, esto va desde la etapa inicial para la apertura del proceso, hasta la etapa final en donde se solicita la apertura del folio de matrícula inmobiliaria e inscripción del gravamen. También expone las etapas del proceso después de recibida la

documentación necesaria y prevé las situaciones que pueden surgir a lo largo de la actuación en caso de no encontrar fundamento alguno para la solicitud o no se cumplan las exigencias allí planteadas.

6.5 Normas que desarrollan los parámetros para la elaboración de avalúos en proyectos de utilidad pública e interés social

A pesar de no existir una norma que reúna los parámetros, métodos y criterios para la valoración de las indemnizaciones que surgen como consecuencia de la formalización de servidumbres y de los perjuicios ocasionados por la ejecución de las obras de utilidad pública e interés social; podemos encontrar el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 0620 de 2008, los cuales son un referente para la elaboración de los avalúos que permiten establecer las indemnizaciones por el gravamen de la servidumbre.

6.5.1 Decreto 1420 de 1998: El Decreto 1420 de 1998 señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se busca determinar el valor comercial de los bienes inmuebles.

En ese sentido, además del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las personas naturales o jurídicas autorizadas y registradas por las lonjas de propiedad raíz, se encuentran facultadas para determinar el valor comercial de los inmuebles. Según el artículo 2 de la presente norma, *“Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.”*

El Capítulo III del citado decreto, expone el procedimiento para la elaboración y controversias de avalúos. Allí indica los documentos necesarios que debe reunir la parte interesada para solicitar el avalúo ante las autoridades competentes. De igual forma señala que el plazo para la

realización del avalúo es de máximo 30 días y la entidad solicitante podrá impugnar el avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los 5 días siguientes de haberse puesto en conocimiento, para que esta entidad examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

En todos los casos el IGAC es la entidad a quien le corresponde resolver las impugnaciones y una vez establecido el monto total del avalúo, este tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición.

Seguidamente, el Capítulo IV expone los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos, los cuales deberán realizarse de acuerdo a uno de los siguientes métodos:

1. Método de comparación o de mercado.
2. Método de capitalización de rentas o ingresos.
3. Método de costo de reposición.

Las anteriores formas avaluatorias deberán tener en cuenta las características para los terrenos, construcciones y cultivos que presenta el artículo 22 para la determinación del valor comercial del inmueble, así como también,

“Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.” (Artículo 21, inc. 7, Dec. 1420/ 1998).

6.5.2 Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi: A través de la Resolución 620 de 2008, el IGAC establece procedimientos unificados, claros y actualizados

para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su elaboración.

A lo largo de la resolución se desarrolla la aplicación de los métodos establecidos para la elaboración de avalúos, así como también los procedimientos específicos en aquellos avalúos de los bienes sometidos y no sometidos a propiedad horizontal, de aquellas solicitudes de vivienda de interés social y de aquellos avalúos para el cálculo de las afectaciones a causa de una obra pública. Además, presenta las fórmulas estadísticas para desarrollar los métodos avaluatorios según la media aritmética, la desviación estándar, el valor de la compensación, la capitalización, la depreciación, entre otras.

Por otro lado, es necesario resaltar que, para la elaboración de avalúos deberá consultarse los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles con el fin de identificar si existen afectaciones inscritas, pues así lo menciona en el artículo 8 de la siguiente manera:

“En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo. Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.”

Finalmente, es importante tener en cuenta los siguientes métodos avaluatorios autorizados para la elaboración de avalúos, definidos en el artículo 1, 2 y 3 de la presente resolución:

Método de comparación o de mercado	Método de capitalización de rentas o ingresos	Método de costo de reposición
Es la técnica avaluatoria 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.	Es la técnica avaluatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.	Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Tabla 2. Métodos avaluatorios para la elaboración de avalúos.

Nota: Información adoptada de “Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.”

**7. Identificación y análisis de la metodología avaluatoria utilizada por la
Electrificadora de Santander S.A. E.S.P para la valoración de las indemnizaciones
por ocasión del gravamen de la servidumbre**

El grupo predial del Área de Proyectos se encuentra a puertas de iniciar la etapa litigiosa de los procesos de imposición de servidumbre, en donde la Electrificadora de Santander busca legalizar su infraestructura en aquellos predios donde no fue posible llegar a un acuerdo indemnizatorio con los titulares del predio.

A partir de lo anterior, es importante estructurar de manera jurídica y técnica la metodología aplicada para la valoración total de la indemnización, ya que en los procesos de imposición de servidumbre derivados de actividades de utilidad pública e interés social se controvierten los avalúos aportados en el proceso, más no la viabilidad del proyecto.

De igual forma, sustentar la metodología para la valoración de indemnizaciones se vuelve más riguroso cuando existe un vacío normativo por parte del ordenamiento jurídico Colombiano, puesto que no se establecen criterios, metodologías ni parámetros que definan o estandaricen la forma en la cual se deba realizar la valoración de indemnizaciones de servidumbres en proyectos de utilidad pública en interés social.

En ese sentido, a continuación se desarrolla la identificación y análisis de la metodología avaluatoria utilizada por el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander para la valoración de las indemnizaciones por ocasión del gravamen de la servidumbre, parámetros que a lo largo de la práctica jurídica empresarial fueron posibles identificar, entre los que se encuentran aspectos técnicos y jurídicos, los cuales surgen como pilares fundamentales y se deben tener en cuenta a la hora de fijar el valor de una indemnización en una negociación directa, el trámite administrativo ante la Agencia Nacional de Tierras y en medio de un litigio dentro de

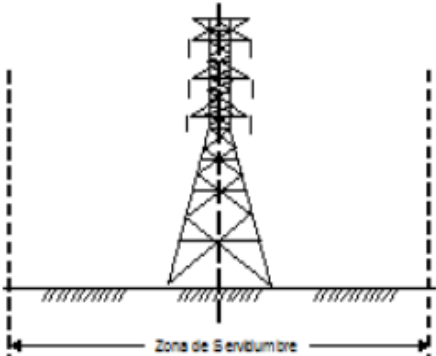
los procesos de imposición de servidumbre.

7.1 Criterios que utiliza el área de proyectos para la valoración de indemnizaciones

Para la estimación del monto a indemnizar por el paso de la línea de transmisión de energía eléctrica y la constitución del gravamen de la servidumbre, debe tenerse en cuenta la Ley 56 de 1981, por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica. Sin embargo, dentro de esta ley ni en sus decretos reglamentarios se establecen los parámetros, criterios o metodologías que permitan calcular la indemnización por ocasión de la servidumbre derivada de actividades de utilidad pública e interés social.

En ese sentido, la Electrificadora de Santander S.A., realizó un análisis de las variables y elementos que se deben tener en cuenta al momento de indemnizar y que están estrictamente relacionados con la constitución de la servidumbre y el paso de la línea de transmisión de energía eléctrica, una vez se tenían identificados se procedió a estructurar los criterios que demarcarían la metodología avaluatoria, los cuales son los siguientes:

- 7.1.1. Área o zona de servidumbre:** *“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.”* El ancho de la zona de servidumbre corresponderá a los valores mínimos establecidos en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas y la Norma Técnica ESSA. Para los casos en donde las líneas de transmisión corresponden a 115 kV, el ancho mínimo de la servidumbre corresponderá a 20 metros, cuyo centro es el eje de la línea, es decir que se tendrán 10 metros a lado y lado del eje.



TIPO DE ESTRUCTURA	TENSIÓN (kV)	ANCHO MINIMO (m)
Torres/postes	500 (2 Ctos.)	65
	500 (1 Cto.)	60
Torres/postes	400 (2 Ctos.)	55
	400 (1 Cto.)	50
Torres	220/230 (2 Ctos.)	32
	220/230 (1 Cto.)	30
Postes	220/230 (2 Ctos.)	30
	220/230 (1 Cto.)	28
Torres	110/115 (2 Ctos.)	20
	110/115 (1 Cto.)	20
Postes	110/115 (2 Ctos.)	15
	110/115 (1 Cto.)	15
Torres/postes	57,5/66 (1 o 2 Ctos.)	15

Figura 7. Valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre según el tipo de estructura y nivel de tensión.

Nota: Adoptado de “Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013. Reglamento Eléctrico de Instalaciones Eléctricas RETIE.”

7.1.2. Porcentaje de afectación sobre el predio: La afectación sobre el predio, en términos de porcentaje, se calcula a través del área de servidumbre sobre el área cartográfica del predio.

$$\%ASP = (AS \div AP) \times 100$$

%ASP: Porcentaje de afectación sobre el predio

AS: Área de servidumbre

AP: Área del predio

CONCEPTO	ÁREA
Área Cartográfica	224.390 m ²
Área Servidumbre	12.424 m ²
% Afectación	5.5%

Tabla 3. Área de servidumbre sobre el área cartográfica del predio.

7.1.3. Determinación de la indemnización por derechos de servidumbre: La consideración de la indemnización del suelo, se encuentra en función de la afectación al predio, ello quiere decir que, teniendo en cuenta el porcentaje de

afectación sobre el predio, es posible establecer el porcentaje de indemnización, debido a que no es lo mismo afectar mínimamente un predio a dejar casi inutilizable un predio para actividades incompatibles con la servidumbre, según la siguiente tabla:

PORCENTAJE DE AFECTACIÓN	PORCENTAJE DE INDEMNIZACIÓN
0% - 30%	70%
30% - 40%	75%
40% - 50%	80%
50% - 60%	85%
60% - 70%	90%
70% - 100%	100%

Tabla 4. Lineamientos para establecer porcentaje de indemnización.

Nota: Adoptado de “Documentos físicos suministrados por profesional de la Electrificadora de Santander”

En los casos que se logre determinar que la afectación es cercana al 100% del predio se plantea la opción de realizar un acercamiento con los propietarios y proponer la compra del predio.

7.1.4. Sitios de torres existentes en cada predio: Es importante identificar si el predio cuenta con sitios de torres o postes, ya que, la Electrificadora de Santander S.A. pagará el valor establecido por metro cuadrado, en dado caso que el valor resulte inferior a \$1.500.000 se adoptó como criterio que este sea el valor mínimo a pagar por cada sitio de torre instalado en cada predio. El área establecida para la ocupación permanente de los sitios de torres es de 100 m² (polígono de 10m x 10m).

Cantidad de torres	1
Valor sitio de torre	\$1'500.000
Valor por m²	\$15.000

Tabla 5. Valor a cancelar por los sitios de torres existentes en cada predio.

Nota: Adoptado de “Documentos físicos suministrados por profesional de la Electrificadora de Santander”

7.1.5. Daños transitorios (cultivos, árboles, coberturas y construcciones):

Corresponden a todos aquellos daños superficiales que surgen por ocasión de la ejecución de las obras en la zona dispuesta para la servidumbre. Para ello, es necesario realizar un inventario de daños en compañía del registro fotográfico en donde se identifiquen los tipos de cultivos, árboles, coberturas o construcciones que presenta la zona que será afectada por la servidumbre. De igual forma, se realizan solicitudes a las secretarías de planeación de los municipios para validar la existencia de licencias de construcción o planes parciales.

7.2 Formas de valoración utilizadas por el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A.

7.2.1 Avalúo puntual: Se acude a la elaboración de avalúos de que trata el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2007, con el fin de determinar el valor comercial del inmueble, para que, a través de dicha estimación, sea posible determinar la afectación del inmueble como consecuencia del gravamen de la servidumbre eléctrica (uso del suelo).

Dentro de los avalúos comerciales se incluye, el método de comparación y de mercado dispuesto en las normas anteriormente citadas, por lo cual se tiene que hacer un estudio de mercado con mínimo 3 ofertas que presenten condiciones similares o que si al verificarlas estas

presenten condiciones particulares, con el fin de hacer un proceso de homogenización de la muestra. Sumado a lo anterior se tienen los criterios adoptados por el Área de Proyectos de La Electrificadora de Santander, los cuales son aspectos estrictamente relacionados con la constitución de la servidumbre y el paso de la línea de transmisión de energía eléctrica.

Es importante precisar que, actualmente solo se realizan avalúos puntuales para los procesos de formalización de servidumbre de conducción de energía eléctrica sobre bienes baldíos ante la Agencia Nacional de Tierras (ANT), o en predios propiedad de entidades oficiales y personas jurídicas que lo requieran estrictamente.

7.2.2 Informes de valor: El informe de valor, o también llamado estudio económico de la franja, es el informe por el cual es posible establecer y sustentar el valor de la indemnización por la franja de servidumbre y los daños que se causan por ocasión de la ejecución de la obra y la constitución del gravamen. Dentro del informe del valor se tiene en cuenta aspectos propios del predio como su localización, las actividades predominantes en la zona, vías de acceso, servicios públicos domiciliarios, características jurídicas y catastrales del predio, la identificación del área de la servidumbre, el porcentaje de afectación sobre predio y la metodología utilizada por la empresa para el cálculo de la indemnización total.

Es importante precisar que, el valor comercial del terreno presentado en el informe de valor se determina a partir del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.

Por otro lado, los informes de valor son utilizados como soporte en los procesos judiciales de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica, ya que determina claramente la indemnización que tiene lugar por el paso de la servidumbre y los daños ocasionados, sino

también permiten darle al juez una visión más estructurada de la metodología aplicada por la empresa para determinar el valor de la indemnización.

7.2.3 Liquidación de indemnizaciones: La liquidación de indemnización es el documento que permite determinar el valor de la indemnización por ocasión de la formalización de la servidumbre y los daños transitorios que se le ocasionan al predio. Además, permite fijar la cuantía máxima de negociación, en aquellos casos donde es posible llevar a cabo una negociación directa con el titular del predio.

El valor comercial del terreno se determina a través del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, las cuales proporcionan un valor estándar por cada zona, pues dependiendo de la zona es posible determinar el costo del predio por cada hectárea (\$/Ha). Ello se realiza con el fin de establecer el valor económico de la franja de servidumbre y calcular el valor de la indemnización correspondiente por el terreno afectado.

En cuanto al valor de los daños transitorios causados sobre el predio, los peritos realizan una evaluación específica de los cultivos, árboles, coberturas y construcciones de acuerdo a las técnicas establecidas para tal fin y estas son avaluadas al 100% de su precio.

En conclusión, el total de la indemnización se establece a partir de la suma entre el valor del terreno de la servidumbre, el valor por los sitios de torre y el valor por los daños transitorios referentes a cultivos, árboles, coberturas y construcciones.

7.3 Metodologías para calcular el valor comercial del terreno y la indemnización de la franja de servidumbre

7.3.1 Metodología para calcular el valor comercial del terreno en los avalúos puntuales:
La técnica avaluatoria utilizada para la elaboración de avalúos es el método de comparación y de

mercado, el cual se encuentra dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

El método de comparación y 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.*” (Resolución 620, 2008)

En ese sentido, para la estimación final del valor comercial del avalúo, el perito realiza un análisis estadístico, tomando como base una muestra de mínimo 3 ofertas, las cuales son obtenidas en función del valor del terreno por metro cuadrado (m²) o hectárea (Ha), en el mercado inmobiliario. Es importante aclarar que las ofertas que conforman la muestra deben ser inmuebles con características similares al predio que se está valorando, cumpliendo con el principio de homogeneidad.

A partir de la cada una de las ofertas tomadas, se calcula la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de variación tal y como lo establece el Decreto 1420 y la Resolución 620 del IGAC. Adicionalmente se calcula el valor mínimo, el valor máximo y el valor adoptado, este último a criterio del perito teniendo en cuenta las perspectivas de valoración de los inmuebles en la zona.

M1 (Oferta 1)	M2 (Oferta 2)	M3 (Oferta 3)
---------------	---------------	---------------

	$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$	\bar{X} = indica media aritmética
--	--------------------------------	-------------------------------------

MEDIA ARITMÉTICA (\bar{X})		Σ = signo que indica suma N=número de casos estudiados Xi = valores obtenidos en la encuesta
DESVIACIÓN ESTÁNDAR (S)	$S = \sqrt{\frac{\sum(X_i - \bar{X})^2}{N}}$	\bar{X} = media aritmética Xi = dato de la encuesta N = número de datos de la encuesta
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (V)	$V = \frac{S}{\bar{X}} \times 100$	V = coeficiente de variación S = desviación estándar X = media aritmética.
VALOR MÍNIMO	Oferta de menor valor	
VALOR MÁXIMO	Oferta de mayor valor	
VALOR ADOPTADO	A criterio del perito	

Tabla 6. Fórmulas estadísticas para determinar el valor comercial de un predio.

Nota: Información adoptada de “Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC”

Finalmente, es importante precisar que, los avalúos puntuales permiten estimar a partir del valor comercial del terreno, el valor a indemnizar por el uso del suelo dispuesto para la zona de servidumbre eléctrica, más no incluye la estimación de daños transitorios ocasionados con la ejecución de la obra.

Además, en caso de que en el predio existieran sitios de torre, se debería aplicar el criterio adoptado por ESSA, el cual consta de cancelar como valor mínimo el de \$1'500.000 por el área

del terreno destinado a la construcción de la torre, como afectación permanente, más el valor del área de la servidumbre.

7.3.2 Metodología para calcular el valor comercial del terreno en la liquidación de indemnizaciones e informes de valor: La técnica para la liquidación de indemnizaciones e informes de valor se realiza a partir del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, el cual consta de utilizar la metodología de zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas del IGAC, verificar los documentos de ordenamiento territorial de los municipios y los usos del suelo en ese momento existentes en los sectores objeto de estudio.

De acuerdo con la Ley 14 de 1983, la Resolución 070 de 2011 del IGAC y la Resolución 1008 de 2012 del IGAC, se entienden por Zonas Homogéneas Físicas los espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso de suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

Por otra parte, las Zonas Homogéneas Geoeconómicas se definen como los espacios geográficos determinados a partir de las Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario. A partir de ello, se realiza el análisis de comportamiento del valor del suelo, determinando polígonos de valores homogéneos.

De esta manera, al aplicar la metodología Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, se determina el valor unitario del predio objeto de estudio.

Cabe precisar que la cuantificación de los daños superficiales referentes a los cultivos, árboles, coberturas y construcciones se hace para cada uno de los predios en específico y a partir de las técnicas, parámetros y criterios establecidos por los peritos, los cuales serán explicados más adelante.

7.3.3 Cálculo de la indemnización de la servidumbre, según el valor comercial del terreno y los criterios del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A: El valor de la indemnización por la afectación del uso del suelo de la servidumbre, se calcula a partir del valor comercial del terreno en m².

Por ejemplo, en el predio LOSA083 se determinó que cada hectárea de terreno (Ha) tiene un valor comercial de \$2'800.000 pesos, es decir \$280 pesos por cada metro cuadrado (m²).

Entonces, para calcular el valor de la franja afectada con el gravamen de servidumbre se multiplica el área de la servidumbre en m², por el valor comercial del terreno en m². Ello dará un valor de \$3'478.720.

$$12.424 \text{ m}^2 \times \$280 = \$3'478.720$$

Sin embargo, como la indemnización por los derechos de servidumbre no constituye la compra del terreno, sino que es un gravamen, además se encuentra en función de la afectación del predio, se debe calcular el porcentaje de afectación, el cual arroja un valor del 5.5%.

$$\%ASP = (12.424 \text{ m}^2 \div 224.390 \text{ m}^2) \times 100 = 5.5\%$$

Lo anterior implica, que según la tabla que determina la indemnización por los derechos de servidumbre, la indemnización se debe calcular a partir del 70%, ya que el porcentaje de afectación arrojó un valor del 5.5%.

Entonces si el valor del terreno destinado a la franja de servidumbre es de \$3'478.720 (100%), ¿cuánto es el valor al 70%? Para ello, se realiza una regla de tres con el fin de determinar el valor, en la cual se multiplica el valor total comercial de la servidumbre, por el porcentaje de indemnización y se divide en 100.

$$(\$3'478.720 \times 70) \div 100 = \$2'435.104$$

Valor del terreno por m²	\$280
Área del terreno	224.390 m ²
Área de servidumbre	12.424 m ²
Porcentaje de afectación	5.5%
Rango	0 – 30%
Porcentaje de indemnización	70%
Valor total de la servidumbre \$/m² 100%	\$3'478.720
Valor de la servidumbre \$/m² 70%	\$2'435.104

Tabla 7. Cálculo de la indemnización de la servidumbre, según el valor comercial del terreno y los criterios del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A

A partir de las operaciones anteriores, es posible establecer no solo el valor total de la franja, sino también el valor de la servidumbre según el porcentaje de indemnización. Ello permite fijar un rango de negociación con el titular del predio, en aquellos casos donde el propietario no se rehúsa a la formalización del gravamen.

7.4 Metodología para la valoración total de daños transitorios (cultivos, árboles, coberturas y construcciones)

Para la estimación de los daños transitorios que surgen como consecuencia de la ejecución de la obra, es necesario definir y cuantificar el aprovechamiento del suelo (cultivos, árboles, coberturas y construcciones) que se encuentra a lo largo y ancho de la franja de servidumbre.

Una vez establecidos los tipos de uso de suelo por parte del propietario, los peritos se encargan de obtener información detallada de las especies vegetales, cultivos o construcciones identificados en la zona de servidumbre. Además de ello, se tiene en cuenta los costos de producción, productividad y demás variables individuales que permitan determinar el valor para cada especie.

Ello quiere decir que, para la valoración de los daños transitorios, se tiene en cuenta el valor comercial de los cultivos, árboles, coberturas y construcciones, el cual implica:

- Área del cultivo o coberturas afectados con la franja de servidumbre o unidad de árboles y construcciones.
- Factor de mantenimiento (costo de producción)
- Precio de venta del producto en el mercado (productividad)

7.4.1 Cultivos: La valoración de cultivos se realiza teniendo en cuenta lo siguiente:

- Los valores de instalación y mantenimiento de los cultivos en precio por hectárea (\$/Ha),
- El rendimiento del cultivo en toneladas por hectárea (Ton/Ha)
- El precio de venta del producto en precio por tonelada (\$/Ton). (A partir de este valor se calcula los ingresos que percibe el cultivador por dicho cultivo en pesos \$).

Es importante aclarar que, los cultivos de bajo porte son compatibles con la infraestructura eléctrica, salvo en las áreas destinadas a la construcción de torres. Es por ello que, deberá indemnizarse según el caso.

7.4.2 Árboles: El valor de un árbol está definido por su precio de madera en pie. Se parte de cuánto están dispuestos a pagar los centros de consumo (la industria) y una vez definidos estos precios se deben calcular los costos de transportar esta madera hasta el centro de consumo que la demanda. Ello quiere decir que, se tiene en cuenta una aproximación del costo de la materia prima a partir de:

- La diferencia entre el precio pagado en el centro de consumo
- Los costos de producción (cosecha y transporte)

La anterior aproximación debe atender las siguientes etapas:

Etapas 1: Recopilar la información referente al precio de madera, especies, costos de producción y costos de establecimiento de plantaciones forestales.

Etapas 2: Depurar y analizar la información. Allí se depuran las bases de datos, la variabilidad de la información, el ajuste de unidades, y el cálculo del valor de la madera en pie de acuerdo a supuestos y estimaciones de los costos de producción.

Etapas 3: Se crean tablas para agrupar especies teniendo en cuenta las características de los árboles, el diámetro a la altura del pecho (DAP: a 1.30 metros a partir del suelo) y la altura total (H).

7.4.3 Coberturas: La valoración de coberturas se realiza utilizando valores estándar para las coberturas, ya sea para pastos, rastrojos o bosques riparios.

7.4.4 Construcciones: Para establecer el valor comercial para las edificaciones identificadas en la zona de influencia del proyecto se tiene en cuenta lo siguiente:

- El costo de la edificación a precio de hoy, menos la depreciación acumulada.
- La depreciación debe considerar la edad y el estado de conservación de la edificación
- Método de depreciación de Fitto y Corvini, establecido en la Resolución 620 del IGAC
- Vida remanente del bien

Según el artículo 3 de la Resolución 620 del IGAC, se entiende por depreciación, la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Por otro lado, según el artículo 2 de la Resolución, se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil es de 100 años.

7.4.5 Valoración de la indemnización total por concepto de daños transitorios: La indemnización de daños corresponde a la suma total de los daños sobre los cultivos, árboles, coberturas y construcciones, de acuerdo a sus variables individuales y según el área o unidades afectadas.

DAÑOS	ÁREA O CANTIDAD AFECTADA	VALOR UNITARIO CON	% DE INDEMNIZACIÓN A PAGAR	TOTAL
--------------	---	-----------------------------------	---	--------------

		VARIABLES		
Cultivos	X m ²	\$XXX	100%	\$ XXX
Árboles	X unidades	\$ XXX	100%	\$ XXX
Coberturas	X m ²	\$ XXX	100%	\$ XXX
Construcciones	X unidades	\$ XXX	100%	\$ XXX
TOTAL A PAGAR POR INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS				\$ XXXXX

Tabla 8. Valoración de la indemnización total por concepto de daños transitorios.

7.5 Sobre la indemnización total de la franja de servidumbre y los daños transitorios

Dado lo anterior, el valor total de la indemnización (VI) en todos los casos corresponderá a la suma de: el valor de la servidumbre, según el valor comercial del terreno establecido a través del Método de Comparación o de Mercado o a través del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas (VS), el valor por los sitios de torre (VT) y el valor por los daños transitorios (cultivos, árboles, cobertura vegetal y construcciones) (VD)

$$VI = VS + VT + VD$$

Área cartográfica del predio (m ²)	
Área de servidumbre (m ²)	
% Afectación	
Factor de indemnización	
Valor m ² del terreno	
Valor servidumbre (100%) VSa*	
Valor servidumbre (70%) VSa	
Cantidad sitios de torre	
Valor por los sitios de torre VT	
Valor daños cultivos	
Valor daños árboles	
Valor daños coberturas vegetales	
Valor daños por construcciones	

Valor total de daños VD	
Valor de la indemnización (70%) (VSa + VT + VD)	
Valor de la indemnización (100%) (VSa* + VT + VD)	

Tabla 9. Indemnización total de la franja de servidumbre y daños transitorios.

Nota: Información adoptada de “Expedientes físicos de la Electrificadora de Santander”

7.6 Análisis jurídico de la metodología valuatoria utilizada por la Electrificadora de Santander S.A.

7.6.1 Noción del daño material: Se entiende por daño material, la afectación a un bien jurídico patrimonial, es decir, es el perjuicio que se genera sobre los bienes materiales que conforman el patrimonio de una persona, en este caso, es el área de los predios que serán afectados con el gravamen de la servidumbre.

A través de la elaboración de avalúos es posible determinar la cuantificación de los daños patrimoniales que se ocasionan sobre los predios, ya que tal y como lo manifiesta Jorge Cubides Camacho (2005) “*el daño material es un perjuicio fácilmente determinable, a través de peritos, avalúos, etc., y por eso siempre es posible resarcirlo mediante el pago de una suma compensatoria de dinero.*”

En ese sentido, la Electrificadora de Santander S.A realiza la valoración de los daños patrimoniales sobre hechos ciertos, pues no solo realiza estudios técnicos como inventario de daños, avalúos, informes de valor o liquidación de indemnizaciones, sino también adelanta solicitudes ante las Secretarías de Planeación, con el fin de verificar licencias de construcción y/o planes parciales autorizados en el predio. A través de dichas gestiones se permite determinar la situación actual del inmueble, y así valorar el detrimento futuro y resarcir el perjuicio.

De igual forma, Camacho (2005) indica que, para ser indemnizable el daño tiene que ser determinado, pues de lo contrario es imposible precisar qué es lo que se debe indemnizar. Con el

resarcimiento del daño se busca restablecer la situación patrimonial del perjudicado al estado anterior de la ocurrencia del daño.

Lo anterior acierta con la premisa de Camacho (2005), en donde asegura que, el daño futuro solo es indemnizable si se sabe con certeza que va a ocurrir, en cambio, el daño eventual no es indemnizable, pero si la eventualidad se realiza, o se hace cierta, cabe entonces la indemnización.

Partiendo de lo anterior, es posible clasificar las afectaciones que se generan sobre los predios de la siguiente manera:

Daño permanente: Es el perjuicio sobre el derecho real, que surge como consecuencia de gravar el inmueble con la servidumbre eléctrica. Se entiende que es un daño permanente porque la servidumbre es una limitación al derecho de dominio constante, en donde el titular del predio o cualquier persona que llegue a adquirirlo, debe atender a las exigencias de seguridad establecidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas.

En ese sentido, se ocasiona un daño permanente parcial cuando, la servidumbre es atravesada únicamente por cables eléctricos (conductores), ya que el titular no podrá utilizar la franja de servidumbre para la plantación de árboles que comprometan la confiabilidad de la línea, ni utilizar la franja de servidumbre como zona de parqueo o construir edificaciones; sin embargo, sí podrá utilizar dicha zona para el cultivo de plantas de talla baja como yuca, maíz, papa, café y pastorear ganado.

Por otro lado, se ocasiona un daño permanente total, cuando el predio tiene sitios de torre, ya que el área destinada para la construcción de tales estructuras no podrá utilizarse para ninguna actividad que desee el titular del predio.

Daño transitorio: Es el perjuicio que surge como consecuencia de la ejecución de la obra, sobre aquellos bienes superficiales que hacen parte del predio, como en el caso de los cultivos, coberturas vegetales, árboles y construcciones.

No obstante, es fundamental valorar monetariamente las afectaciones materiales que recaen sobre el titular del predio, con el fin de proceder a la indemnización de perjuicios, la cual indiscutiblemente comprende daño emergente y lucro cesante, pues así lo manifiesta el artículo 1613 del Código Civil Colombiano.

Se entiende por daño emergente aquella afectación que se genera sobre el bien material, la cual surge como consecuencia del hecho dañoso. El resarcimiento del daño emergente comprende lo estrictamente necesario para volver el bien afectado a su estado anterior, en cambio, el lucro cesante es la forma de daño patrimonial que consiste en la pérdida de una ganancia legítima, es decir, son las utilidades que se dejan de recibir como consecuencia del hecho dañoso.

7.6.2 Grado de afectación: De acuerdo con el ordenamiento jurídico colombiano, la indemnización debe ser proporcional a las afectaciones materiales que se ocasionan. En tal sentido, se debe valorar el detrimento patrimonial que recaer sobre el titular del predio tras la formalización de la servidumbre eléctrica y la ejecución de la obra.

Atendiendo a lo anterior, es posible identificar que, en los avalúos, la Electrificadora de Santander busca calcular la afectación del inmueble de manera proporcional según el área de servidumbre sobre el área cartográfica del predio, así como también tiene en cuenta aspectos estrictamente relacionados con la constitución de la servidumbre y el paso de la línea eléctrica. Por ejemplo, la estimación de la indemnización es baja cuando la franja de servidumbre cruza

por uno de los extremos del predio, no existen sitios de torre y la relación del área de la servidumbre sobre el área cartográfica del predio arroja un porcentaje mínimo de afectación, en donde este último concuerda de manera directa con el porcentaje de indemnización.

Por otro lado, para la cuantificación de los daños transitorios, fue posible evidenciar que los peritos aplican en sus técnicas avaluatorias las disposiciones del artículo 1613 de Código Civil Colombiano, ya que los daños a los cultivos, coberturas y árboles se realizan principalmente atendiendo a tres factores:

Área del cultivo o coberturas afectados con la franja de servidumbre o unidad de árboles y construcciones.

- Factor de mantenimiento o costo de producción
- Precio de venta del producto en el mercado

A partir de lo anterior, fue posible realizar la siguiente clasificación:

Daños materiales: Afectación sobre bienes que hacen parte del patrimonio de una persona, los cuales podrían ser cultivos, árboles, coberturas o construcciones.

Daño emergente: Es la afectación que se genera sobre el bien material, la cual surge como consecuencia del hecho dañoso. El resarcimiento del daño emergente comprende lo estrictamente necesario para volver el bien afectado a su estado anterior.

Bien afectado: Área de los cultivos, árboles, coberturas o construcciones afectados con la franja de servidumbre.

Factor de mantenimiento o costo de producción: Son los gastos en los que ha incurrido el propietario para mantener el bien en el estado en que se encontraba.

Lucro cesante: Consiste en la pérdida de una ganancia legítima, es decir, son las utilidades que se dejan de recibir como consecuencia del hecho dañoso.

Precio de venta del producto en el mercado: Son las ganancias que deja de percibir el propietario como consecuencia las afectaciones sobre sus cultivos, árboles, coberturas o construcciones (en aquellos casos donde el dueño de la construcción percibe una renta producto de alquileres o arrendamiento).

7.6.3 Indemnización: La Electrificadora de Santander S.A. busca resarcir los perjuicios futuros los cuales se generarán a partir de la ejecución del Proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional. En ese sentido, tal y como lo manifiesta Camacho (2005), *“avaluado el perjuicio y asegurada la certeza del mismo, la indemnización cubre anticipadamente el daño que va a producirse en el futuro, pues cuando este se produzca ya habrá sido resarcido.”*

En ese sentido, finalizada la etapa de negociación y aceptada la oferta de indemnización, acorde al valor aportado por el avalúo, se procede a realizar un contrato de promesa de constitución de servidumbre, en el cual el propietario del predio se obliga con la Electrificadora de Santander S.A. a constituir la servidumbre de conducción de energía eléctrica y, a cambio de ello, recibe una indemnización de perjuicios por el daño permanente que surge como consecuencia del gravamen.

Por otro lado, con el fin de indemnizar los daños transitorios ocasionados a raíz de la ejecución de la obra, la Electrificadora de Santander S.A realiza el contrato de transacción por indemnización de daños, en el cual la empresa de servicios públicos y el propietario, poseedor u ocupante transan el monto a indemnizar por los daños superficiales referentes al retiro de cultivos, árboles, coberturas o construcciones que se dan tras la ejecución de la obra.

Cabe precisar que, los poseedores y ocupantes son únicamente acreedores de la indemnización de perjuicios que surgen por los daños transitorios, más no por los derechos de servidumbre.

7.7 Apreciaciones técnicas y jurídicas realizadas sobre los avalúos aportados en el proceso de imposición de servidumbre eléctrica predio XXX, RAD. XXXX-XXX, del juzgado Promiscuo Municipal de Yondó, Antioquia.

En compañía del Ingeniero Carlos José Rincón, profesional del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander, se identificaron los siguientes errores que deben ser controvertidos en los avalúos aportados por los peritos en el proceso de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica del predio XXX, con radicado XXXX – XXX, del Juzgado Promiscuo Municipal de Yondó, Antioquia, ya que es importante detectar las imprecisiones en la metodología avaluatoria utilizada por los peritos, con el fin de que estos sean deslegitimados en los procesos judiciales.

7.7.1. Dictamen pericial del predio XXX, elaborado por el perito del IGAC

- En el numeral 7.1.2 del avalúo, el perito reconoce que el área de servidumbre es de 7.000 m², es decir de 0,7 Ha.
- En el numeral 11.2, el perito menciona que en la franja destinada a la servidumbre se encuentran sembradas 337 palmas de aceite. Sin embargo, la densidad de siembra establecida para un cultivo de palma de aceite de acuerdo con las especificaciones dadas por agrónomos y profesionales conocedores del tema es de 143 palmas por hectárea, lo que significa que en una franja de terreno de 0,7 Ha pueden haber máximo 100 palmas.

- Teniendo en cuenta lo anterior, para determinar el valor de la indemnización con los cultivos de palma de aceite, el perito toma el 100% de la plantación existente en el predio, más no el porcentaje de afectación, es decir el número de palmas estrictamente afectadas con la servidumbre.
- En ese sentido, es importante precisar que, la indemnización de perjuicios comprende únicamente la reparación de los bienes afectados con el hecho daños, sin generar menoscabo o enriquecimiento patrimonial entre alguna de las partes. Es por ello que, debe alegarse que la indemnización del cultivo de palma de aceite debe tazarse sobre el número de palmas afectadas con la franja de servidumbre, más no sobre el 100% de la plantación, además de que los valores adoptados por el perito no corresponde a la realidad agronómica del sector productivo de palma de aceite.
- El perito no especifica la metodología utilizada para determinar el valor por unidad o por área de las especies mencionadas en la estimación final. Únicamente proyecta valores, los cuales no se encuentran sustentados.
- Según el Esquema de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación del municipio XXXX, el predio XXXXX se encuentra clasificado en una zona de producción agropecuaria, en donde se desarrolla en gran medida actividades ganaderas.
- En el avalúo realizado por INGICAT, teniendo en cuenta los documentos técnicos de estudio como el inventario de daños, únicamente se encontraron 12 árboles de diferentes especies en la franja de servidumbre, más no cultivos de palma de aceite.
- Para ello es necesario verificar en qué fecha se realizó la diligencia de inspección judicial en donde se otorgó la servidumbre provisional, con el fin de verificar si el cultivo de

palma de aceite mencionado por el perito del IGAC fue sembrado con fecha posterior al reconocimiento de la servidumbre por parte del juez.

- De igual manera, de ser verificado el acto de mala fe por parte del propietario del predio, deberá ponerse en conocimiento el hecho ante las autoridades judiciales, ya que el predio objeto de litigio tiene una extensión de más de 34 hectáreas, como para que el propietario realizara una plantación de 2.5 hectáreas de palma de aceite precisamente en la zona destinada a la franja de servidumbre y sabiendo aún que allí se realizaría el proyecto, hecho que comprobará el Juez y será él quien determine cómo se deberá proceder respecto a la indemnización.

7.7.2 Dictamen pericial del predio XXX elaborado por el perito XXXXX

- En el numeral 5 el perito realiza una descripción de los métodos avaluatorios que utiliza en el avalúo, así como también los que no debería utilizar según el caso objeto de estudio. Sin embargo, no especifica con claridad la metodología para llegar al cálculo que estima el valor comercial del terreno. Por tanto se configura una ambigüedad en la forma avaluatoria adoptada, así como también en el valor aportado, el cual resulta ser \$1.600/m²
- En el numeral 6.1 el perito reconoce que el área de servidumbre es de 7.000 m², es decir de 0,7 Ha.
- El perito menciona en el numeral 6.1 varias apreciaciones incongruentes frente al gravamen de servidumbre. Es necesario resaltar que, el perito debe abstenerse de emitir juicios de valor que no se encuentre meramente relacionados con la actividad avaluatoria, además de que la argumentación allí redactada no cuenta con un respaldo jurídico ni científico que autentique la veracidad de lo allí mencionado.

- De igual forma, el perito menciona que el patrimonio del propietario será afectado “sin que reciba una indemnización por los perjuicios”. En ese sentido, se debe recalcar que, el proceso de imposición de servidumbre no solo busca legalizar la infraestructura de la ESSA, sino también indemnizar al propietario por los perjuicios causados, tras la imposibilidad de llegar a un acuerdo con el propietario por el monto de la indemnización.
- En el numeral 6.2 referente a costos totales, el perito tasa un total de 337 palmas de aceite, al igual que en el avalúo del perito del IGAC, sin embargo, como se dijo anteriormente, esta no es la cantidad de palmas que se encuentran sobre la franja de servidumbre.
- Para ello, también es importante revisar el Estudio de Impacto Ambiental donde se incluyó el inventario forestal, el cual fue evaluado y aprobado por XXXXX mediante resolución No. XXXXXX, con el fin de verificar si en el inventario forestal se encontraba la plantación de palma de aceite sobre la franja de servidumbre en el predio, ya que en el desarrollo del proyecto ESSA verificó las especies forestales a lo largo y ancho de la línea.
- En el numeral 6.3 con respecto a las afectaciones en la producción de la palma de aceite, el perito asegura que “*cuando empiecen a producir las plantaciones de palma, en 30 meses estas deberán producir 28 toneladas, que deberán venderse a \$1.994.951 por tonelada, para un total de \$55.858.628*” lo que da indicios de lo joven de la plantación y, que los cultivos de palma pudieron haberse sembrado mucho después de que el propietario conociera que allí se realizaría el proyecto.
- De igual forma, el perito menciona más indicios al respecto, pues comenta lo siguiente:

- *“El propietario del predio tenía derecho a proyectar el uso y la explotación de su tierra, para lo cual se dispuso y realizó el establecimiento de 2.5 hectáreas de palma de aceite, inversión que tuvo un costo de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MLC. Según análisis del Ingeniero Forestal. Si él es el dueño de la tierra como se encuentra demostrado y no había ninguna prohibición para que él tramitara la ejecución de ese proyecto, me parece que la empresa ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. ESP (ESSA), debe resarcir los perjuicios que en este sentido ha generado al propietario del predio XXXXXX”*
- Vale la pena destacar que INGICAT realizó un informe de avalúo de servidumbre para el predio XXXX en donde únicamente se encontraron individuos arbóreos dentro de la franja. En ningún momento se encontró o valoró cultivo de palma de aceite.
- De igual forma, se considera necesario verificar en qué fecha se realizó la diligencia de inspección judicial en donde se otorgó la servidumbre provisional con el fin de verificar si el cultivo de palma que menciona el perito fue sembrado con fecha posterior al reconocimiento de la franja por parte del juez.
- En ese sentido, se reitera verificar un posible acto de mala fe si en un predio de extensión de más de 34 hectáreas, el propietario realizó una plantación de 2.5 hectáreas de palma de aceite precisamente en la franja de servidumbre.
- Es importante precisar que, el momento procesal para identificar los daños y las personas afectadas es en la inspección judicial, sin embargo ello no quiere decir que si existe algo que no se haya observado en la diligencia, el juez no pueda proceder a reconocerlo dentro del proceso.

- Lo anterior encuentra sustento en el # 3 del artículo 238 del Código General del Proceso, el cual reza de la siguiente manera:
- En la diligencia el juez identificará las personas, cosas o hechos examinados y expresará los resultados de lo percibido por él. El juez, de oficio o a petición de parte, podrá ordenar las pruebas que se relacionen con los hechos materia de la inspección. Las partes podrán dejar las constancias del caso.
- La valoración de los daños a los cultivos de palma de aceite son tasados por el perito sobre 2.5 hectáreas, más no por las 0,7 hectáreas que afecta la servidumbre. Se debe reiterar que los valores tendrían que calcularse sobre el área de afectación.
- En el numeral 6.4 el perito calculó depreciación sobre el predio, en donde arrojó un porcentaje del 20%, el cual corresponde a \$136.000.000. Según el perito, este valor tendría que ser asumido por ESSA como monto dentro de la indemnización total. Sin embargo, el análisis del perito se basa en una suposición a criterio del mismo, del cual no se encuentra sustento normativo ni científico para considerar este factor dentro de la indemnización, ya que indemnizar por el terreno destinado a la servidumbre más la depreciación que se le aplica al predio sería un enriquecimiento patrimonial injustificado. Además, el gravamen implica únicamente una limitación al derecho de dominio parcial, en la cual el titular del predio podrá disponer del predio sin mayores restricciones.

8. Apoyo jurídico aplicado a los procesos de formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en predios baldíos.

El área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. requiere en cada uno de sus proyectos identificar los predios que serán afectados con el trazado de la línea eléctrica. Para ello, es necesario recopilar y determinar las características y herramientas propuestas por el ordenamiento jurídico colombiano necesarias para determinar si el predio corresponde a un predio de propiedad privada o si por el contrario es un predio baldío. En ese sentido, es fundamental destacar la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014, ya que esta presenta un panorama amplio respecto a la identificación de inmuebles privados y baldíos.

Por otro lado, la Agencia Nacional de Tierras, siendo la administradora de los bienes propiedad de la Nación, fijó los lineamientos para adelantar el proceso de formalización de servidumbres de utilidad pública sobre predios baldíos, a través del Acuerdo No. 29 del 2017. La reciente norma, especifica el proceso por el cual es posible legalizar el gravamen de servidumbre, realizar su inscripción en el folio de matrícula inmobiliario y cancelar el monto indemnizatorio por las afectaciones que se constituyen sobre el bien.

A continuación se presentarán los lineamientos jurídicos necesarios para identificar predios de propiedad privada y baldíos, así como también el procedimiento que se debe agotar ante la Agencia Nacional de Tierras, ya que es indispensable que dicho trámite se realice de conformidad con los parámetros normativos de la entidad y así brindarle a la empresa la seguridad jurídica sobre la calidad de la persona con la que se negociara la servidumbre y así mismo poderse adaptar a las condiciones particulares de cada uno de estos.

8.1 Bienes baldíos

Se entiende por baldíos aquellos inmuebles rurales o urbanos que se encuentran dentro del territorio nacional y que pertenecen al Estado por carecer de dueño. Tienen la calidad de bienes

fiscales adjudicables, pues según el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, los baldíos solo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, a aquellas personas que cumplan los requisitos exigidos por la ley.

Por regla general y de conformidad con la sentencia C-595 de 1995, el dominio de los bienes se adquiere por prescripción de acuerdo con la legislación civil, sin embargo se aclara que existen algunos bienes que por disposición legal, no prescriben, como es el caso de los bienes fiscales adjudicables. Por tanto, bien podría asegurarse que los bienes baldíos son imprescriptibles, tal y como lo define la Corte Constitucional en las sentencias C-006 y C-060 de 1993.

Por otro lado, siguiendo con la Ley 160 de 1994, los terrenos baldíos podrán ser adjudicados a personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas, a las entidades de derecho público, para la construcción de obras de infraestructura destinadas a la instalación o dotación de servicios públicos, o cuyas actividades hayan sido declaradas por la ley como de utilidad pública o de interés social, con la condición de que si no se cumple esta finalidad, los predios revertirán al dominio de la Nación; y a las fundaciones o asociaciones sin ánimo de lucro que presten un servicio público, o tengan funciones de beneficio social por autorización de la ley.

8.2 Presupuestos jurídicos necesarios para identificar predios baldíos según la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014.

Teniendo en cuenta el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, es importante aclarar la situación de los bienes inmuebles desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado. Para ello se requiere identificar las facultades que pone a disposición

el ordenamiento jurídico colombiano para acreditar y presumir no solo la propiedad privada, sino también los bienes baldíos.

En ese sentido, se resaltan las siguientes disposiciones mencionadas en la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014:

8.2.1 Formas de acreditar propiedad privada: Título originario expedido por el Estado. Hace referencia a la resolución de adjudicación en el cual el Estado adjudica el terreno baldío en favor de una persona que acredite los requisitos de ley.

Títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad al 5 de agosto de 1994, fecha de vigencia de la ley 160 de 1994, en los que consten tradiciones de dominio por un lapso no inferior al término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. Hace referencia a escrituras públicas en donde se exprese clara, precisa y contundentemente que se transfiere el derecho de propiedad.

Conforme al artículo 65 de la Ley 160 de 1994, las tierras baldías pertenecen a la Nación y solo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado. Los ocupantes de bienes baldíos no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, sino ostentan una mera expectativa frente a la adjudicación del Estado, a través de las autoridades competentes.

8.2.2 Falsas tradiciones: Corresponden a aquellas disposiciones ajenas por las cuales no es posible realizar transferencia de dominio, y que de igual modo no acreditan propiedad privada, incluso si dichos documentos se encuentran inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria, ya que antes de expedirse el Decreto 1250 de 1970 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos),

era posible la inscripción de dichos documentos, sin embargo en ningún momento son actos constitutivos de propiedad privada. Entre estos podemos encontrar:

- Venta de cosa ajena
- Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral
- Protocolización de documento privado de venta de derechos propiedad o posesión, como carta ventas.
- Protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notarías sobre información de dominio o posesión.

Es necesario mencionar que, de conformidad con la Sentencia C-530 de 1996, las sentencias de declaración de pertenencia sobre baldíos no son consideradas un título originario del Estado, por cuanto la declaración de pertenencia o prescripción adquisitiva no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

Por otro lado, el numeral 4 y el numeral 10 del artículo 375 del Código General del Proceso, ratifican lo mencionado anteriormente:

“Artículo 375. Declaración de pertenencia:

4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

10. (...) En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia.”

8.2.3 Presunciones: Tal y como lo menciona la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014, es importante tener en cuenta la Sentencia C -780 de 2007 del magistrado ponente Humberto Sierra

Porto, quien manifiesta que presumir significa “*dar una cosa por cierta, sin que esté probada, sin que nos conste*”. De igual forma aclara que, “*las presunciones en el ámbito jurídico son de dos tipos: (i) legales, cuando quiera que estas admiten prueba en contrario; y (ii) de derecho, en aquellos eventos donde no exista la posibilidad de desvirtuar el hecho indicador a partir del cual se construye la presunción, de manera que esta no admite prueba en contrario.*”

En ese orden de ideas, a continuación serán mencionados algunos artículos establecidos en la Ley 200 de 1936, modificada por la Ley 4 de 1973, referentes a las presunciones para acreditar propiedad privada y por otro lado, las formas de desvirtuar las presunciones legales para los bienes baldíos.

8.2.3.1 Presunciones legales para acreditar propiedad privada: El artículo 1 de la Ley 200 de 1936, modificado por el artículo 2 de la Ley 4 de 1973, plantea las siguientes presunciones legales para acreditar propiedad privada:

“ARTÍCULO 1º.-: Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella...”

ARTÍCULO 2º.- Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el Artículo anterior

De igual forma, establece la siguiente prueba en contrario, de conformidad con las anteriores presunciones legales:

ARTÍCULO 3°.- Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la presunción consagrada en el Artículo anterior, fuera del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.”

8.2.3.2 Presunciones legales para el caso de bienes baldíos y formas de desvirtuarla:

Teniendo en cuenta la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014 se presumirá como baldío si cuenta con los siguientes documentos:

Certificado de carencia de antecedentes registrales: Se revisan los índices de propietarios que se lleva en cada una de las Oficinas de Instrumentos Públicos y en los libros de antiguo sistema, con el fin de constatar que no existe ninguna clase de registro de derechos reales a nombre del solicitante. Cuando se da esta situación, se emite certificado de carencia de antecedentes registrales, el cual deberá ser expedido por las Oficinas de Instrumentos Públicos, en donde conste que las personas que aparecen inscritas en catastro, con predios con cédula catastral, pero sin folio de matrícula inmobiliaria, no poseen o carecen de antecedentes registrales de derechos reales a su nombre.

Certificado del Instituto Geográfico Agustín Codazzi: En el certificado deberá constar la identificación física por linderos y cabida del predio, junto con el nombre de aquella persona a quien no se le encontró registro inmobiliario alguno.

Existencia de antecedentes registrales de mejoras plantadas sobre terrenos baldíos de la Nación: En caso de encontrar tradiciones de predios que inician su historia jurídica con base en títulos precarios como: protocolización de escrituras públicas de declaraciones judiciales

extrajuicio de mejoras plantadas en terrenos baldíos de la Nación o, que mencione que el predio ha sido adquirido por haberlo explotado quieta, pacífica e ininterrumpidamente por más de treinta años; escrituras públicas de compraventa de mejoras de terrenos baldíos de la Nación, sin que la tradición haya sido saneada, esto es, que haya sido adjudicado como terreno baldío. Los anteriores casos se puede presentar en dos situaciones, la primera con matrícula inmobiliaria abierta y la segunda con antecedente en los libros de antiguo sistema.

No obstante, la Instrucción Conjunta No. 13 es muy clara al mencionar que, podrá acreditarse la propiedad privada mediante:

- Cadenas traslaticias de derechos de dominio, debidamente inscritas 20 años atrás de la entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994.
- Título originario expedido por el Estado.

8.3 Lineamientos para la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica ante la Agencia Nacional de Tierras según el Acuerdo No. 29 de 2017.

El Acuerdo No. 29 de 2017 de la Agencia Nacional de Tierras es una directriz en la cual se establecen los lineamientos para la regulación y formalización de las servidumbres derivadas de actividades de utilidad pública sobre los predios baldíos de la Nación.

14.3.1 Fundamento: La presente instrucción aplica en aquellos proyectos de obras para la generación, transmisión, distribución de energía eléctrica, ya que dichos planes han sido declarados de utilidad pública e interés social según el artículo 16 de la Ley 56 de 1981.

Por otro lado, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 142 de 1994, se declara de utilidad pública e interés social la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas.

8.3.2 Excepción a la regla: Según el artículo 2 del Acuerdo No. 29 de 2017, el proceso establecido para la formalización de servidumbres en predios baldíos queda excluido de aquellos territorios de comunidades étnicas, titulados o en proceso de titulación.

8.3.3 Inicio de la actuación: El artículo 3 del mencionado acuerdo, establece que, para la regulación de servidumbres sobre predios baldíos de la Nación, la parte interesada deberá elevar solicitud de manera escrita ante la ANT con los siguientes documentos:

Documentos del interesado:

- Documento que acredite la calidad del representante legal o poder
- Dirección para notificaciones

Documentos técnicos del proyecto:

- Copia del título vigente del cual se deriva el derecho al ejercicio de la servidumbre.
- En el caso de que se requiera, copia de la resolución de la licencia ambiental

Documentos del predio:

- Ubicación del predio
- Plano georreferenciado del predio
- Certificado catastral
- Folio de matrícula inmobiliaria, en caso de que cuente con este.

Documentos de la servidumbre:

- Determinación del tipo de servidumbre, linderos especiales, distancia horizontal y área de la misma.
- Descripción de las obras que se van a realizar

- Levantamiento planimétrico de las obras que se adelantarán.
- Identificación de ocupantes, mejoras existentes en el área y notificación de los mismos.

Avalúo:

- Avalúo puntual sobre el valor comercial del predio.
- El valor de las afectaciones derivadas de la servidumbre.

8.3.4 Estudio técnico jurídico: Recibida la información anterior, de conformidad con el artículo 4 del Acuerdo No. 29, la ANT realizará un estudio técnico jurídico, el cual incluirá la especificación de la naturaleza jurídica del predio y el análisis de los requerimientos técnicos aportados por la parte interesada. En caso de iniciar un proceso jurídico agrario para aclarar la naturaleza jurídica del predio, se correrá traslado a la Dirección Jurídica de Tierras.

8.3.5 Decisiones sobre el proceso:

- **Rechazo de plano:** Teniendo en cuenta el artículo 5 del Acuerdo, opera el rechazo de plano mediante acto administrativo susceptible de recurso de reposición, cuando el predio no ostente la calidad de baldío.
- **Requerimiento de la información:** El artículo 6 del Acuerdo No. 29 establece que, el requerimiento de la información surge cuando es necesario aportar información adicional para emitir un concepto jurídico. Se requerirá al interesado dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la solicitud. De igual forma, tendrá 30 días contados a partir del día siguiente de la comunicación, para aportar la información requerida.
- **Desistimiento tácito:** De conformidad con el artículo 7, se entenderá que el interesado desiste de su solicitud, si transcurre el término establecido en el artículo 6 del Acuerdo No.

29 de 2017 y este no allega la información requerida. Para ello, se expedirá acto administrativo, susceptible de recurso de reposición, en donde se decretará desistida la solicitud.

- **Auto de inicio:** Una vez realizado el estudio técnico jurídico, se emitirá auto de inicio motivado.

8.3.6 Oposiciones: Teniendo en cuenta el artículo 10 del Acuerdo No. 29 de 2017, podrá oponerse al proceso quien cuente con derecho real sobre el predio en el que se pretende regular la servidumbre. La oposición deberá presentarse de manera escrita dentro de los 3 días hábiles siguientes a la publicación del auto de inicio, las cuales serán resueltas en el acto administrativo que resuelva la solicitud.

8.3.7. Acto administrativo que resuelve: Dentro del resuelve del acto administrativo que expresa la decisión final, se define lo siguiente:

El valor y la forma de pago que debe realizar la parte interesada por la afectación de la servidumbre legal a favor de la Agencia Nacional de Tierras, quien ostenta la calidad de administradora de los predios baldíos de la Nación.

La orden de inicio de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria y la inscripción del gravamen en el mismo.

8.3.8. Formalización de la servidumbre: El interesado en realizar la apertura del folio de matrícula inmobiliaria sobre el predio baldío en el cual se reguló la servidumbre, deberá allegar la ante la Agencia Nacional los siguientes documentos:

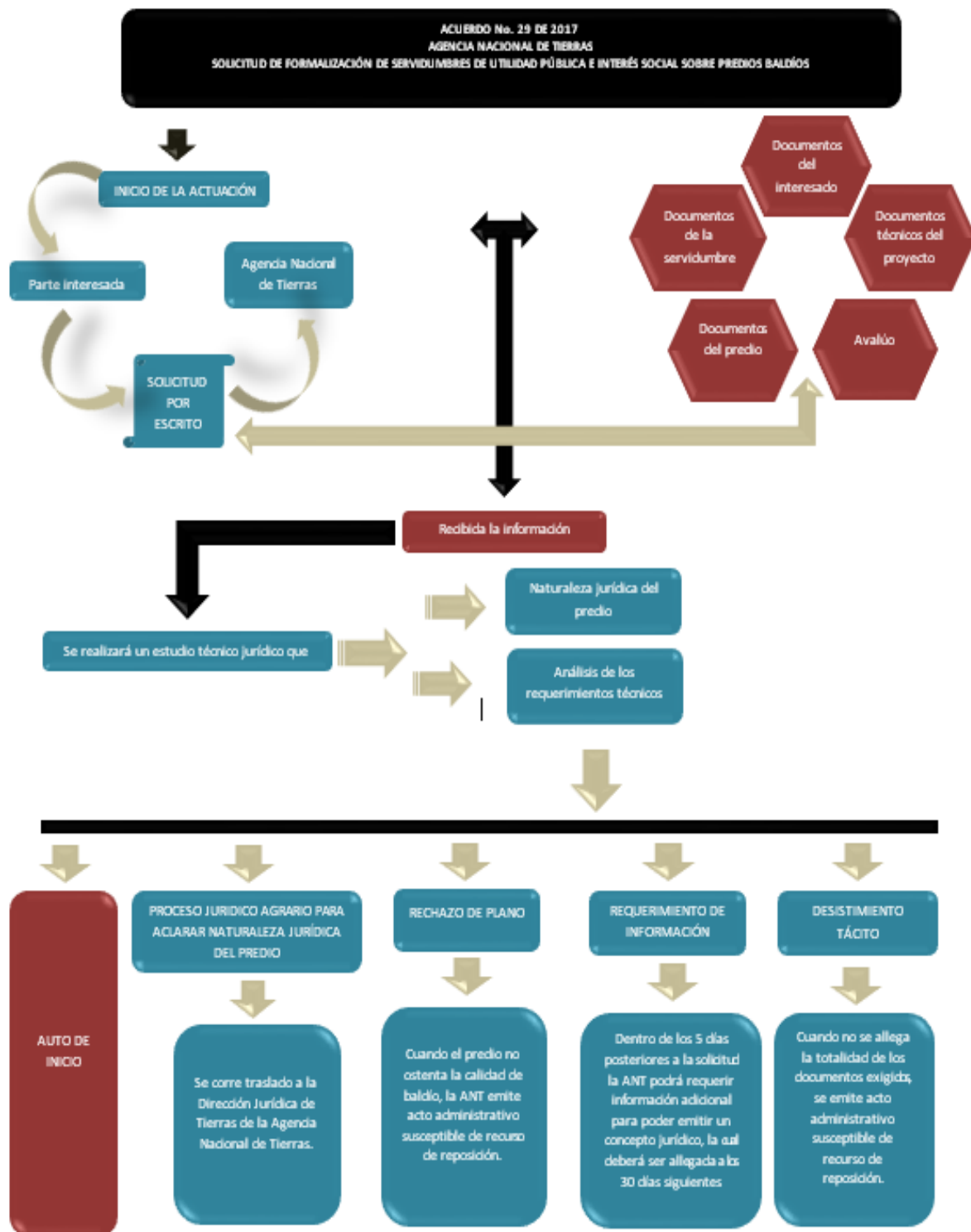
- Acto administrativo por el cual se reguló la servidumbre
- Plano referenciado del predio baldío

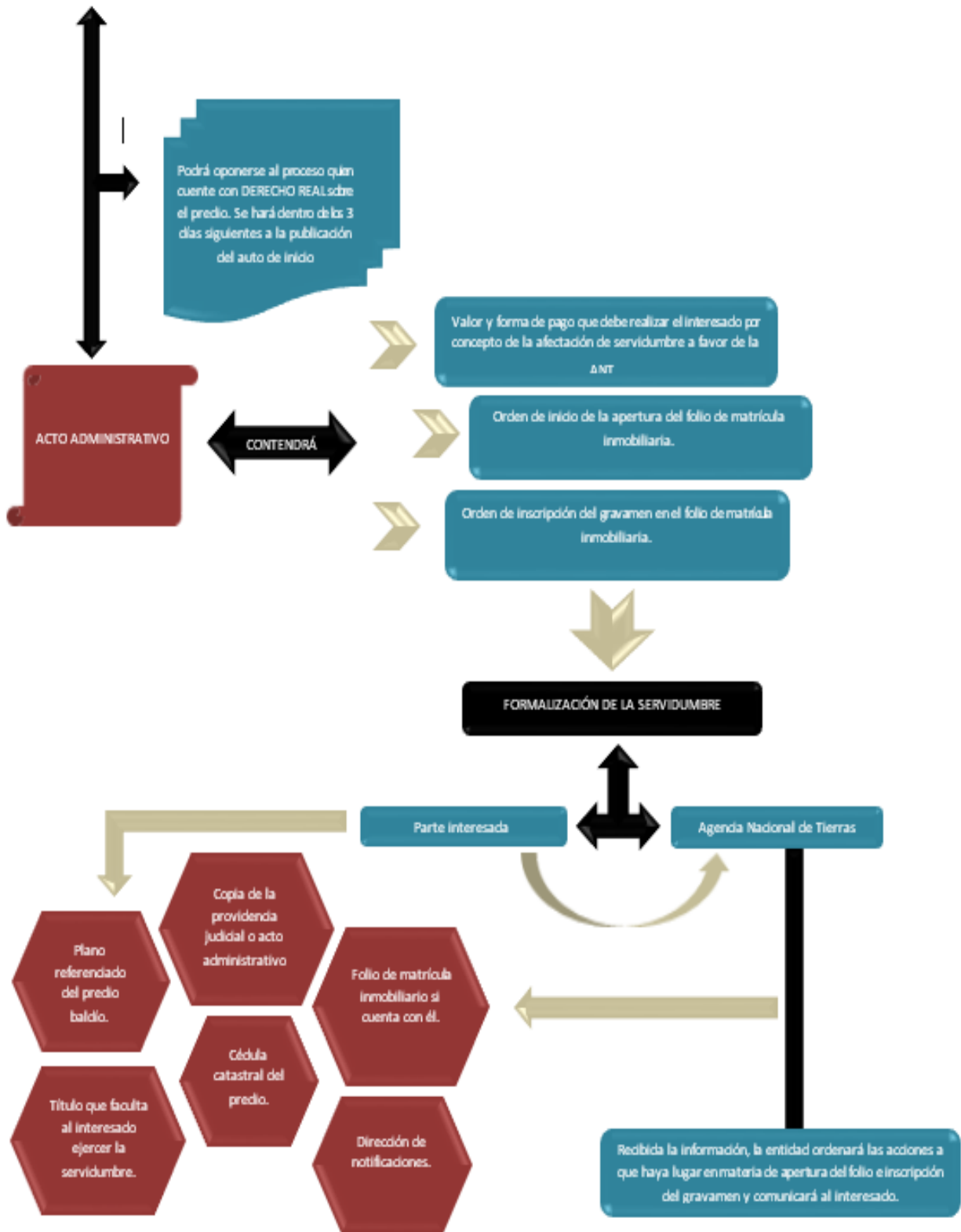
- Copia del título vigente en el cual se faculta al interesado de ejercer la servidumbre.
- Folio de matrícula inmobiliaria, si cuenta con este.
- Dirección de notificaciones.
- Cédula catastral del predio.

De conformidad con el párrafo 1 del artículo 13 del Acuerdo No. 29, recibida la información anterior, la entidad ordenará las acciones a que haya lugar en materia de apertura del folio e inscripción del gravamen y comunicará de dichas actuaciones al interesado.

8.3.9 Mapa conceptual:

Figura 8. Procedimiento para la formalización de servidumbres de predios baldíos ante la ANT.





8.4 Apoyo a las solicitudes de formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica ante la Agencia Nacional de Tierras.

Durante la práctica jurídica empresarial fue posible adelantar solicitudes de formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en bienes baldíos ante la Agencia Nacional de Tierras, pertenecientes a la Línea Barranca Puerto Wilches y la Línea Casabe, los cuales comprendían un total de 16 predios, 11 identificados en Barrancabermeja, Santander y 5 en el municipio de Yondó, Antioquia.

En ese sentido, dando cumplimiento al Acuerdo No. 29 de 2017 de la ANT, la solicitud de legalización de servidumbres fue elevada de manera escrita, con los documentos necesarios para dar inicio a la actuación. Sin embargo, la documentación que soportaba la solicitud fue entregada en formato digital debido a que algunos de estos documentos solo pueden ser remitidos en este medio.

Para ello, fue necesario recolectar, revisar y estructurar la información que exige el artículo 3 del Acuerdo No. 29 de 2017, referentes a los documentos de la entidad solicitante, los documentos técnicos del proyecto, los documentos de cada predio, los documentos de la servidumbre y los avalúos comerciales, con el fin de presentar la solicitud de la siguiente manera:

Bucaramanga,

Doctor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Director Administración de Tierras de la Nación.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS-ANT

Calle 43 N° 57-41 CAN
Bogotá

Asunto: Solicitud de servidumbres eléctricas sobre predios baldíos.

Apreciado doctor XXXXX,

Reciba un cordial saludo de la Electrificadora de Santander S.A. ESP. Continuando con la solicitud de legalización de servidumbres eléctricas sobre predios baldíos para el desarrollo de los proyectos del Plan de Expansión Sistema de Transmisión Regional STR concebido por la Unidad de Planeación Minero Energética (UPME), procedemos a radicar la entrega de carpetas de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 29 de 2017, que establece el procedimiento para la formalización de servidumbres derivadas de actividades de utilidad pública e interés social, cuando recaigan sobre predios baldíos de la nación. Se envía la información señalada a continuación en formato digital:

Documentos del Interesado:

1. Certificado de existencia y representación legal de la ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. ESSA, por medio del cual establece mi calidad de Segundo Suplente del Representante Legal de ESSA, designación que conlleva las facultades de representación judicial y administrativa de la sociedad como se verifica en la certificación señalada.
2. Autorizamos que las notificaciones se surtan a través de los siguientes correos electrónicos: XXXXX@essa.com.co y XXXXX@essa.com.co ; carrera 19 N° 24 - 56-Bucaramanga

Documentos Técnicos del Proyecto:

1. Copia del concepto del plan de expansión fecha Veintiocho (28) de agosto de dos mil catorce (2014) emitido por la Unidad de Planeación Minero-Energética (UPME).
2. Copia de la Resolución No. 40029 del 9 de enero de 2015 del Ministerio de Minas y Energía.
3. Copia de la Resolución No. 732 del 3 de octubre de 2018, por medio de la cual se concede la Licencia Ambiental sobre la Línea Barranca-Puerto Wilches 115 kV

Documentos del Predio (Para cada Predio):

1. Ubicación del predio objeto del Gravamen (*)
2. Plano georeferenciado del predio baldío que se afectará con el gravamen. (Ver CARPETA DOCUMENTOS)
3. Certificado Catastral o Respuesta del IGAC. (Ver CARPETA DOCUMENTOS)

4. Folio de Matricula Inmobiliaria en caso de existir. (Ver CARPETA DOCUMENTOS)
5. Censo socio predial en caso de haberse realizado (Ver CARPETA DOCUMENTOS)

Documentos de la Servidumbre:

1. Determinación del tipo de servidumbre, linderos especiales, distancia horizontal (eje) y área de la misma. (*)
2. Descripción detallada de las obras que se pretenden realizar. (*)
3. Levantamiento planimétrico de las obras que se adelantarán en el predio con la especificación de los linderos acotados, en MXD de ArcGIS, con sus respectivos shapefile o geodatabase, en el sistema de referencia Magna Sirgas. (Ver CARPETA CARTOGRAFÍA).
4. Identificación de ocupantes, mejoras existentes en el área y lugar de notificación de los mismos. (*)

Carpeta AVALÚO

1. Avalúo de las afectaciones derivadas de la servidumbre, de acuerdo a criterios de la ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. – ESSA.

(*) La información marcada con el asterisco se encuentra en el Documento INFORMACION_PREDIO_Y_SERVIDUMBRE_ELECTRICA_LLLL-XXX.docx, en carpeta por predio.

La información relacionada se entrega para los siguientes predios:

CODIGO PREDIO	NOM PREDIO	CEDULA CATASTRAL	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXXX
XXXXXX	XXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX

De antemano agradecemos su apoyo en la gestión a la presente solicitud y quedamos muy atentos a su respuesta.

Cordialmente,

LUZ HELENA DIAZ BUENO

Representante Legal

Proyectó: Aura Milena Zapata
Revisó: Lina María Desplantes
 Asesora Predial

Anexo: Un (1) CD.

Lista de distribución:
 Correspondencia

Tabla 10. Formato de solicitud de formalización de servidumbre de conducción de energía eléctrica en bienes baldíos ante la Agencia Nacional de Tierras.

A continuación hago referencia a la solicitud de formalización de servidumbres eléctricas en predios baldíos radicadas, de la Línea Barranca Puerto Wilches y la Línea Casabe: “Apéndice A. Cartas de solicitud de formalización de servidumbres eléctricas en predios baldíos ante la Agencia Nacional de Tierras”.

8.5 Base de datos. Seguimiento procesal y actualización de la base de datos de las solicitudes de formalización de servidumbres ante la ANT.

Teniendo en cuenta los procesos de formalización de servidumbre en bienes baldíos que actualmente se encuentra gestionando el grupo predial del Área de Proyectos ante la Agencia Nacional de Tierras ANT, fue necesario crear y actualizar una base de datos tendiente a identificar los requerimientos, solicitudes, respuestas, términos y estados de los procesos, a fin de realizar un seguimiento y dar trámite a los procesos, en concordancia con el acuerdo No. 29 de 2017 de la ANT.

En el momento se presentan 41 predios pertenecientes a la Línea Ocaña San Alberto, las solicitudes de estos predios no se han podido radicar debido a que aún no se cuenta con la licencia ambiental, la Línea Barranca Puerto Wilches y la Línea Palos Principal Florida, en los cuales ya se ha presentado solicitud de formalización de servidumbres ante la ANT.

CODIGO PREDIO	NOMBRE PREDIO	CEDULA CATASTRAL	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	ESTADO	ESTADO AVALUO	RAD. REQUERIMIENTO	FECHA RECIBIDO	RAD. RESPU. REQUER. ESSA	FECHA DE ENVÍO
LOSA002F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	OCAÑA	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956 Se solicitó prórroga el 18 de enero de 2019	FALTA	No. 2018430 1068541	20-dic-18	No. 20190330 002088	18-ene-19
LOSA058F	XXXX	XXXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA064F	XXXX	XXXXX	CESAR	SAN ALBERTO	Se dio respuesta a alcaraciones de ANT el 03/09/2018 R20180330038145	LISTO	No. 2018430 1068391	20-dic-18	No. 20190330 002088	18-ene-19
LOSA067F	XXXX	XXXXXX	CESAR	SAN ALBERTO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	LISTO	No. 2018430 1068511	20-dic-18	No. 20190330 002088	18-ene-19
LOSA068F	XXXX	XXXXX	CESAR	SAN ALBERTO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA069F	XXXX	XXXXX	CESAR	SAN ALBERTO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA070F	XXXX	XXXXXX	CESAR	SAN ALBERTO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	FALTA				
LOSA073F	XXXX		CESAR	SAN ALBERTO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA078F	XXXX	XXXXX	CESAR	SAN ALBERTO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	LISTO	No. 2018430 1068531	20-dic-18	No. 20190330 002088	18-ene-19
LOSA081F	XXXX	XXXXX	CESAR	SAN ALBERTO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	FALTA				
LOSA082F	XXXX	XXXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	FALTA				
LOSA083F	XXXX	XXXXX	CESAR	SAN ALBERTO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA085F	XXXX	XXXXX	CESAR	SAN ALBERTO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	FALTA				
LOSA086F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA087F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA088F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se dio respuesta a alcaraciones de ANT el 03/09/2018 R20180330038145	LISTO	No. 2018430 1068411	20-dic-18	No. 20190330 002088	18-ene-19
LOSA089F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	LISTO	No. 2018430 1023121	13-nov-18	No. 20180330 054469	12-dic-18

LOSA090F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA091F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se dio respuesta a alcaraciones de ANT el 03/09/2018 R20180330038145	LISTO	No. 2018430 1068421	20-dic-18	No. 20190330 002088	18-ene-19
LOSA092F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	LISTO	No. 2018430 1022841	13-nov-18	No. 20180330 054469	12-dic-18
LOSA093F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	LISTO	No. 2018430 1023031	13-nov-18	No. 20180330 054469	12-dic-18
LOSA094F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	FALTA				
LOSA095F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se dio respuesta a alcaraciones de ANT el 03/09/2018 R20180330038145	LISTO	No. 2018430 1068301	20-dic-18	No. 20190330 002088	18-ene-19
LOSA098F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956	LISTO	No. 2018430 1068551	20-dic-18	No. 20190330 002088	18-ene-19
LOSA099F						LISTO				
LOSA102F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se dio respuesta a alcaraciones de ANT el 03/09/2018 R20180330038145	LISTO	No. 2018430 1091521	20-dic-18	No. 20190330 002088	18-ene-19
LOSA104F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA105A F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LOSA110F	XXXX	XXXXX	NORTE DE SANTANDER	ABREGO	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678	FALTA				
LBPW013F	XXXX	XXXXX	SANTANDER	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678 Se envió nuevamente solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr-19
LBPW014F	XXXX	XXXXX	SANTANDER	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr-19
LBPW015F	XXXX	XXXXX	SANTANDER	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678 Se envió nuevamente solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr-19
LBPW016F	XXXX	XXXXX	SANTANDER	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr-19

LBPW017F	XXXX	XXXXX	SANTANDE R	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678 Se envió nuevamente solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr- 19
LBPW019F	XXXX	XXXXX	SANTANDE R	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678 Se envió nuevamente solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr- 19
LBPW020F	XXXX	XXXXX	SANTANDE R	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud a ANT el 31/08/2018 R20180330037956 Se envió nuevamente solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr- 19
LBPW022F	XXXX	XXXXX	SANTANDE R	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678 Se envió nuevamente solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr- 19
LBPW033F	XXXX	XXXXX	SANTANDE R	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr- 19
LBPW035F	XXXX	XXXXX	SANTANDE R	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678 Se envió nuevamente solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr- 19
LBPW036F	XXXX	XXXXX	SANTANDE R	BARRAN CABERM EJA	Se envió solicitud ANT el 11/04/2019 R20196200353162	LISTO				11-abr- 19
LPPF-015F	XXXX	XXXXX	SANTANDE R	BUCARA MANGA	Se envió solicitud a ANT el 17/10/2018 R2018330045678					

Tabla 11. Base de datos de las solicitudes de formalización de servidumbres ante la ANT

8.6 Proceso de identificación de predios baldíos, estructuración de la base de datos, revisión de fichas prediales, gestión de certificados de carencia de antecedentes registrales y solicitudes de número de folio de matrícula inmobiliaria registrado en nuevo sistema, para el proyecto de expansión del STR sur.

8.6.1 Proceso de identificación de predios baldíos: Es importante para el Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander identificar la naturaleza jurídica de los predios baldíos que serán afectados con el proyecto de Expansión del Sistema de Trasmisión Regional. Para ello, es indispensable agotar los siguientes pasos, los cuales llevan a identificar la existencia o no de predios propiedad de la Nación:

1. Inicialmente, en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se solicitan los Registros 1 y 2, en los cuales se relaciona la información de las cédulas catastrales, esto con el objetivo de que el IGAC informe si a estas cédulas catastrales se encuentran asociados o no con los folios de matrícula inmobiliaria.
2. Después se realiza trabajo de campo en el cual se verifica que la información presentada en el IGAC, en relación con las cédulas catastrales, linderos, ubicación y demás, con el fin de que corresponda con la realidad actual de los predios.
3. De igual forma, es necesario solicitar al IGAC, las fichas catastrales en la cual se relaciona la información de la cédula catastral del predio, junto con el folio de matrícula inmobiliaria y sus antecedentes registrales, para posteriormente analizar dicha información y gestionar ante las Oficinas de Instrumentos Públicos varias solicitudes, las cuales buscan averiguar si el predio cuenta con antecedentes registrales o si el predio objeto de estudio hace parte del patrimonio de la persona que figura en catastro.
4. En caso de que la Oficina de Instrumentos Públicos no encuentre antecedentes registrales de la persona que figura en la ficha catastral, se debe realizar una búsqueda en la Ventanilla Única de Registro, con el fin de verificar si dicha persona es propietaria del predio objeto de estudio.

5. Finalmente, en caso de no encontrar ningún antecedente registral, se solicita ante el IGAC el certificado especial catastral y ante las Oficinas de Instrumentos Públicos el certificado de carencia de antecedentes registrales, el cual nos permite confirmar y probar que es un predio baldío, y con este emprender un proceso de imposición.

8.6.2 Estructuración de la base de datos y revisión de fichas prediales: Fue necesario estructurar una base de datos en donde se relacionaran los predios que no contaban con folio de matrícula actualizado, pertenecientes al Sistema de Transmisión Regional del Sur. Para ello se requirió, revisar cada una de las fichas prediales que reposan en los archivos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de recolectar información relacionada en Catastro, de cada uno de los 59 predios en cuestión.

Lo anterior se realizó con el objeto de identificar y gestionar los certificados de existencia o carencia de antecedentes registrales de derechos reales de las personas relacionadas en el registro de Catastro y realizar solicitudes de número de folio de matrícula inmobiliaria registrado en nuevo sistema, con el fin de en primera medida identificar cuáles de estos 59 predios corresponden a baldíos y cuales a propiedad privada, una vez se identifique esto se procede a realizar un estudio de títulos, el cual es necesario en todos los procesos de formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica.

En ese sentido, la base de datos se estructuró de la siguiente manera, teniendo en cuenta las fichas prediales aportadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi: “Apéndice B. Estructuración base de datos de fichas prediales”

8.6.3 Gestión de certificados de carencia de antecedentes registrales: Después de realizar la revisión de las fichas prediales aportadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la estructuración de la base de datos con la información recolectada, fue posible identificar los

predios que no contaban con antecedentes registrales de derechos reales. Lo anterior implicó realizar 6 solicitudes de certificados de carencia de antecedentes registrales ante las Oficinas de Instrumentos Públicos de Socorro y Vélez, Santander, bajo el siguiente modelo:



Bucaramanga,

Doctor,

XXXXXXX

Registrador - Oficina de Instrumentos Público

Carrera X No X - X

XXXXXX, Santander

Asunto: Solicitud de carencia de antecedentes registrales de derechos reales.

Cordial saludo respetado Doctor:

La **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A ESP**, en adelante ESSA, filial del grupo EPM, dedicada a la prestación de servicios públicos de generación, distribución, transmisión, comercialización de energía y actividades conexas en 87 municipios de Santander, dos del sur de Bolívar, cuatro del sur del Cesar y uno de Norte de Santander, dentro del marco diseñado por la Unidad de Planeación Minero Energética (UPME), en su “Plan de Expansión de Referencia Generación-Transmisión 2016 – 2030”, adoptado mediante concepto radicado 20161520038701 del 19 de septiembre de 2016.

Dentro del plan está contemplado la construcción de 3 líneas de Transmisión de Energía Eléctrica: San Gil- Oiba de 45 km, Oiba- Suaita de 25 km, Suaita-Barbosa de 33 km. Estas son obras declaradas de utilidad pública e interés social según el artículo 56 de la ley 142 de 1994 y tienen como objetivo ampliar la infraestructura eléctrica, para de esta forma atender la demanda actual y futura, mejorar la confiabilidad y aumentar la cobertura del suministro de energía eléctrica.

Por lo expuesto, de manera atenta me permito solicitar su amable colaboración, para que se certifique la existencia o carencia de antecedentes registrales de derechos reales de la persona relacionada a continuación, quien aparece registrada ante Catastro:

No FOLIO ANTIGUO REPORTADO POR CATASTRAL	PROPIETARIO POSEEDOR REPORTADO POR FICHA PREDIAL	CÉDULA DE CIUDADANÍA	VEREDA	MUNICIPIO
XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX

En el caso que los predios relacionados previamente, cuenten con número de Folio de Matrícula Inmobiliaria, de manera respetuosa solicitamos que, a costa de ESSA, se expida copia simple del Folio de Matrícula Inmobiliaria que ya se encuentren en nuevo sistema; o en su defecto se informe el número de Folio de Matrícula Inmobiliaria que corresponda.

Agradezco su amable colaboración a la presente solicitud, cualquier inquietud por favor comunicar con XXXXXX, al teléfono XXXXX, correo electrónico xxxxxx@ingicat.com, o comunicarse con XXXXXX, al teléfono XXXXXX, correo electrónico xxxxxx@essa.com.co.

Cordialmente,

LAURA ISABEL RODRIGUEZ CARDOZO
 Jefe Área de Proyectos
 Electrificadora de Santander S.A E.S.P.

Proyectó: Nancy Judith Silva Archila
 Practicante universitario

Revisó: Aura Milena Zapata
 Profesional 1 Área de Proyectos

Lista de distribución: Correspondencia

Tabla 12. Formato de solicitud de certificado de carencia de antecedentes registrales.

A continuación hago referencia de las solicitudes de carencia de antecedentes registrales de derechos reales, las cuales fueron radicadas en la Oficina de Instrumentos Públicos: “Apéndice C. Cartas de solicitud de carencia de antecedentes registrales de derechos reales ante las Oficinas de Instrumentos Públicos”

8.6.4 Gestión de solicitudes de número de folio de matrícula inmobiliaria registrado en nuevo sistema: Después de realizar la revisión de las fichas prediales aportadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la estructuración de la base de datos con la información recolectada, fue posible identificar los predios que no contaban con número de folio actualizado en nuevo sistema. Lo anterior implicó realizar un total de 42 solicitudes de número de folio de matrícula inmobiliaria registrado en nuevo sistema ante las Oficinas de Instrumentos Públicos de Barichara, San Gil, Socorro y Vélez, bajo el siguiente modelo:



Bucaramanga,

Doctor,
GONZALO ARBELAEZ GONZALEZ
Registrador - Oficina de Instrumentos Público
Calle 6 No. 7-82
Barichara, Santander

Asunto: Solicitud de número de Folio de Matrícula Inmobiliaria registrado en nuevo sistema

Cordial saludo respetado Doctor:

La **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A ESP**, en adelante ESSA, filial del grupo EPM, dedicada a la prestación de servicios públicos de generación, distribución, transmisión, comercialización de energía y actividades conexas en 87 municipios de Santander, dos del sur de Bolívar, cuatro del sur del Cesar y uno de Norte de Santander, dentro del marco diseñado por la Unidad de Planeación Minero Energética (UPME), en su “Plan de Expansión de Referencia Generación-Transmisión 2016 – 2030”, adoptado mediante concepto radicado 20161520038701 del 19 de septiembre de 2016.

Dentro del plan está contemplado la construcción de 3 líneas de Transmisión de Energía Eléctrica: San Gil- Oiba de 45 km, Oiba- Suaita de 25 km, Suaita- Barbosa de 33 km. Estas son obras declaradas de utilidad pública e interés social según el artículo

56 de la ley 142 de 1994 y tienen como objetivo ampliar la infraestructura eléctrica, para de esta forma atender la demanda actual y futura, mejorar la confiabilidad y aumentar la cobertura del suministro de energía eléctrica.

Por lo expuesto, de manera atenta me permito solicitar su amable colaboración, a fin de establecer si el Folio antiguo que se relaciona a continuación, se encuentra registrado en nuevo sistema:

No. FOLIO ANTIGUO	MUNICIPIO	VEREDA	DEPARTAMENTO
XXXXXXXX	XXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXX

Para dar mayor claridad sobre el predio en antiguo sistema, me permito relacionar información registrada en la Ficha Predial con Cédula Catastral No. XXXXXXXXXXXXXXXX:

MUNICIPIO	VEREDA	DEPARTAMENTO	NOMBRE DEL PREDIO FICHA C.	MODO DE ADQUISICIÓN	TÍTULO			REGISTRO						MATRÍCULA		
					NO TARIA	O.	F ECHA	OF ICINA	L IBRO	T OMO	G.	O.	N ECHA	T OMO	P G.	N O.
XXX X	XXX XX	XXXXXX	XXX XXX	XXXXX	XX XXX	X	X XX	XX XXX	X	X	X	X	X XXX	X X	X X	XX X

Agradezco su amable colaboración a la presente solicitud, cualquier inquietud por favor comunicar con XXXXX, al teléfono XXXXXX, correo electrónico XXXXX@ingicat.com, o comunicarse con XXXXXX, al teléfono XXXXX, correo electrónico XXXXX@essa.com.co.

Cordialmente,

LAURA ISABEL RODRIGUEZ CARDOZO

Jefe Área de Proyectos

Electrificadora de Santander S.A E.S.P.

Proyectó: Nancy Judith Silva Archila
Practicante universitario

Revisó: Aura Milena Zapata
Profesional 1 Área de Proyectos

Lista de distribución: Correspondencia

Tabla 13. Formato de solicitud de número de folio de matrícula inmobiliaria registrado en nuevo sistema.

A continuación hago referencia de las solicitudes de número de folio de matrícula inmobiliaria registrada en nuevo sistema, las cuales fueron radicadas en la Oficina de Instrumentos Públicos: “Apéndice D. Cartas de solicitud de número de folio de matrícula inmobiliaria registrada en nuevo sistema ante las Oficinas de Instrumentos Públicos”

9. Actividades realizadas por el estudiante durante la práctica jurídica empresarial y entrega del instructivo didáctico

A lo largo de la práctica jurídica empresarial fue posible apoyar varias labores del grupo predial del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A, las cuales se centraban en los procesos de formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en predios baldíos y demás actividades que comprendían la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en el Proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional STR.

En ese sentido, paralelamente al análisis e identificación de la metodología avaluatoria y el apoyo jurídico en la formalización de servidumbres en predios baldíos ante la Agencia Nacional de Tierras, se realizaron trámites internos y externos, y demás actividades que integran la gestión predial del Área de Proyectos.

El presente capítulo comprende una breve descripción de todas aquellas actividades que fueron desarrolladas durante la práctica jurídica empresarial, incluyendo la actividad número dos, la cual comprendía la revisión jurídica de expedientes entregados por la empresa contratista INGICAT, referente a los documentos que soportan la formalización de la servidumbre del Sistema de Transmisión Regional del Norte (STR).

9.1 Revisión jurídica de expedientes entregados por la empresa contratista INGICAT, referente a los documentos que soportan la formalización de la servidumbre.

Con el fin de adelantar las obras para el Proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional del Norte, la Electrificadora de Santander suscribió un contrato con el empresa de Ingeniería, Gestión Inmobiliaria y Catastro, Sociedad por Acciones Simplificada (INGICAT S.A.S), para que esta se encargara de gestionar la legalización de predios, negociar y constituir servidumbres, pagar daños y adelantar toda clase de gestiones prediales de infraestructura eléctrica de ESSA.

De igual forma, el grupo predial del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. se encarga no solo de hacer seguimiento al contrato suscrito con INGICTA S.A.S, sino también de integrar el grupo de trabajo con la empresa contratista para hacer las respectivas gestiones prediales técnicas y jurídicas que conlleva la legalización de servidumbres. Ello implica no solo el trámite jurídico para configurar el gravamen, sino también de los trámites internos para salvaguardar la ejecución del proyecto, a través del acceso de los trabajadores y de la maquinaria a las zonas de ejecución de las obras.

Por otro lado, según las condiciones técnicas suscritas en el contrato con INGICAT, la empresa contratista debe conformar un expediente por predio con la información técnica y jurídica que soporte la legalización de la servidumbre, ya que es indispensable que dicho trámite se realice atendiendo a los lineamientos normativos, dándole así a la empresa la seguridad jurídica sobre su derecho en cada uno de los predios, el trámite que se ha realizado y el soporte de cada una de las actuaciones y con ello legalizar su infraestructura y en los casos que se requiera responder con soportes ante las autoridades competentes de realizar seguimiento y control a las actividades propias del objeto social de la empresa.

En tal sentido, se me delegó la revisión de los expedientes entregados por INGICAT, con el fin de revisar los documentos jurídicos que soporten la legalización de la servidumbre sobre cada predio, como por ejemplo, los contratos de promesa de constitución de servidumbre, contrato de reconocimiento de daños, permisos de obra, escrituras públicas de constitución de servidumbre, escrituras públicas aclaratorias, inscripción del gravamen en los folios de matrícula, entre otros documentos. Todo ello debe contener la información clara y debe ser consecuente con todos y cada uno de los documentos que componen los expedientes.

Además de revisar que cada expediente tuviera la documentación requerida con la información correcta en cada una de ellos y tuviera los formalismos jurídicos que permitieran blindar jurídicamente la infraestructura de ESSA, fue necesario crear una base de datos en donde se relacionara la información de cada expediente, con el fin de informar a mi jefe directa el estado de los mismos y así solicitar a INGICAT la corrección o actualización para que cuando estuvieran en óptimas condiciones y cumpliera con todos los requerimientos, la administradora del contrato, mi compañera Natalia Margarita Rueda pudiera realizar el pago de la gestión echa por INGICAT conforme a las cláusulas del contrato.

9.1.1 Base de datos. Estado de los expedientes entregados por INGICAT: A lo largo de la práctica jurídica empresarial fue necesario crear una base de datos en donde se relacionaran los expedientes que se iban entregando por la empresa contratista INGICAT, los cuales se debían clasificar según las líneas de transmisión de energía eléctrica. En ese sentido, en el lapso de la práctica fueron entregados y revisados 105 expedientes, los cuales correspondían de la siguiente manera:

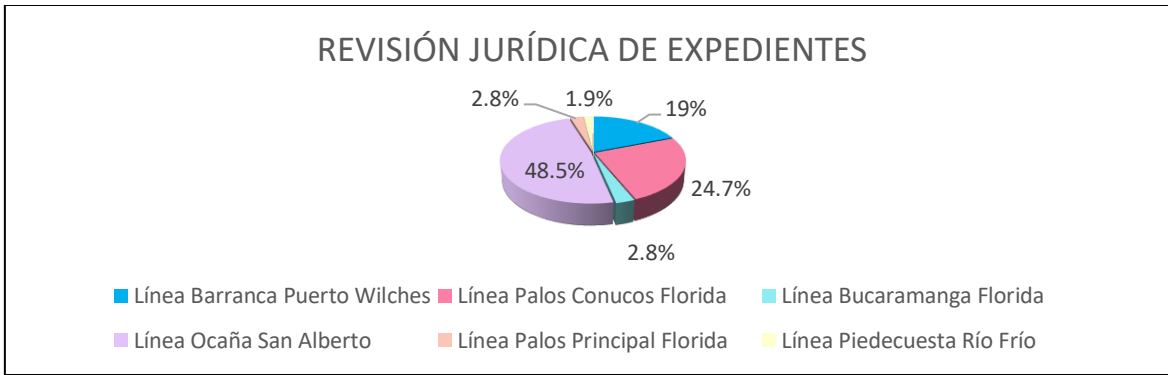


Figura 9. Gráfico referente a la revisión jurídica de expedientes según las líneas de energía eléctrica en construcción.

Cada uno de los expedientes que iban siendo entregados, debía clasificarse según la línea a la cual correspondían, para posteriormente ser revisados minuciosamente por un profesional técnico y jurídico de ESSA. Para ello, fue necesario crear la base de datos de entrega de expedientes, en la cual se le iba informando periódicamente a la abogada Aura Milena Zapata, el estado jurídico de los expedientes y las correcciones pertinentes que debían gestionarse con INGICAT para la correcta entrega de los archivos.

Lo anterior implicaba identificar que la información diligenciada correspondiera a cada predio, así como también que cada expediente contuviera la totalidad de los documentos según la titularidad sobre el mismo. Para dar soporte jurídico, primero se debe observar que se cuente con las escrituras públicas mediante las cuales se constituye la servidumbre, estas debían estar soportadas con la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria, además de esto en los casos en los que se requiera realizar una aclaración sobre la escritura de constitución de servidumbre estas se deben anexar, con el fin de detallar todos los aspectos que tengan relevancia respecto de la servidumbre y de las anotaciones afines a esta. En los casos en los cuales se haya firmado promesa de servidumbre, transacción de daños o acuerdos de utilización de franja estos también deben ser anexados junto con el permiso de obra, documento que resulta sumamente

importante en la práctica al momento de realizar ingresos al predio.

Además, debían incluirse en los archivos todos los soportes jurídicos y legales del titular del predio, las consultas en las entidades públicas como alcaldías municipales y las Unidades de Restitución de Tierras, estas últimas con el fin de demostrar que la empresa ha actuado con debida diligencia, así como también los documentos técnico-jurídicos, entre los cuales encontramos la liquidación de indemnizaciones, fichas técnicas y demás, documentos que en conjunto deben guardar total concordancia con la información de cada predio.

A continuación hago referencia a las hojas de cálculo de la base de datos perteneciente a la Línea Palos Conucos Florida, Línea Barranca Puerto Wilches, Línea Bucaramanga, Florida, Línea Ocaña San Alberto, Línea Palos Principal Florida y Línea Piedecuesta Río Frío: “Apéndice E. Revisión de expedientes generales entregados por INGICAT”

9.1.2 Documentación jurídica que integran los expedientes: En seguida hago referencia de algunos documentos jurídicos que integraban los expedientes entregados por INGICAT:

Informe Técnico - Jurídico: El informe técnico jurídico es aquél que recopila información catastral y jurídica de cada uno de los predios por donde se encuentra el trazado de la línea. Inicialmente se narra un diagnóstico catastral, el cual corresponde a los aspectos técnicos del terreno, pues se menciona la identificación catastral aportada por el IGAC, el estado de cabida y linderos y la clasificación del uso del suelo según el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Posteriormente se realiza un diagnóstico jurídico, el cual cuenta con el análisis de todas las escrituras públicas, oficios y demás comunicaciones que se encuentran registradas en el certificado de tradición. A partir de lo anterior, es posible identificar el nacimiento a la vida jurídica del inmueble, la cadena de tradición del mismo, limitaciones, gravámenes, englobes, desenglobes, segregaciones, inscripciones que hagan referencia a resoluciones de adjudicación

de la Nación, al riesgo de desplazamiento o procesos judiciales de restitución de tierras, pues lo anterior deberá mencionarse en caso de que el predio cuente o no con alguna de estas características.

Paz y Salvo del Impuesto Predial: Es la constancia de pago emitida por la administración pública, en la cual se certifica que el titular del predio se encuentra al día con la cancelación del impuesto predial.

Certificado de Uso del Suelo: A partir del estudio de cada predio, es importante gestionar ante la Secretaria de Planeación e Infraestructura el certificado de uso del suelo. Este documento contiene información según el Esquema de Ordenamiento Territorial de cada municipio, pues se determina la zona de uso de suelo en el cual se encuentra cada predio, ya que el uso potencial del terreno puede estar apto para conservación, agricultura comercial, ganadería, entre otros.

Promesa de Constitución de Servidumbre: Es el contrato a través del cual el propietario del predio se obliga con la empresa de servicios públicos (Electrificadora de Santander S.A.) para constituir a perpetuidad servidumbre legal de conducción de energía eléctrica sobre el inmueble objeto de gravamen. En dicho documento, se referencian los aspectos técnicos del terreno y de la servidumbre, así como también los derechos y obligaciones de la empresa y del propietario, el valor de los derechos de servidumbre que deberá pagarse, la forma de pago y el otorgamiento de la escritura pública.

Transacción por Indemnización de Daños: Es el contrato a través del cual la empresa de servicios públicos y el propietario transan el monto a indemnizar por los daños ocasionados con la construcción de la línea de transmisión de energía eléctrica dentro del predio y su forma de pago.

Permiso de Obra y Acceso al Predio: Documento mediante el cual el propietario del

inmueble concede permiso de obra y acceso al predio para que la empresa de servicios públicos ejecute los trabajos de construcción de la línea de transmisión de energía eléctrica, a través del ingreso del personal, y la maquinaria necesaria.

Escritura Pública: Es el documento público mediante el cual se constituye el gravamen de la servidumbre, para posteriormente la Oficina de Instrumentos Públicos la inscriba en el certificado de tradición, con el fin de que esta sea solemnizada, sea oponible a terceros, se cumpla con el objetivo de publicidad que regla la Ley 1579 de 2012 y así esta adquiera validez.

Constancia de Inscripción: Es el certificado que emite la Oficina de Instrumentos Públicos cuando se formaliza la escritura pública. Una vez se otorga la escritura pública de servidumbre, es necesario dirigirse a la ORIP para la inscripción de la misma en el folio de matrícula inmobiliaria.

Gestión Documental: Es el capítulo en donde se relacionan todas aquellas solicitudes de documentos necesarios para el cumplimiento de las actividades inherentes a la gestión predial. Entre ellas encontramos derechos de petición ante las alcaldías, secretarías de planeación y unidades administrativas de restitución de tierras.

Constancias de Pago: Es aquél certificado en donde se relaciona que el propietario o beneficiario ha recibido del cheque por parte de la empresa de servicios públicos.

9.2 Actualización de procesos judiciales en el sistema MAYA

Se entiende por MAYA al software interno de la empresa, que comprende la sistematización digital de todos aquellos procesos judiciales en donde la Electrificadora de Santander S.A hace parte.

En este caso, INGICAT junto con el grupo predial del Área de Proyectos, tienen a cargo los procesos de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica, en el cual no solo les

corresponde realizar la representación judicial y defensa del caso, sino también realizar la sistematización interna de todos los acontecimientos jurídicos que surjan durante los procesos de imposición.

Lo anterior implica, por parte de INGICAT recolectar y compartir la información judicial de cada proceso, referentes a demandas, contestaciones de demanda, memoriales, autos, actas de inspección judicial y demás para que posteriormente ser revisadas y sistematizadas en MAYA. Actualmente se encuentran 73 procesos de imposición de servidumbre en el Proyecto del STR Norte, de los cuales fue posible sistematizar 69, de acuerdo con la información compartida por INGICAT.

Además de la sistematización, fue necesario realizar una base de datos que permitiera ordenar la información de los procesos de imposición de servidumbre, así como también se informara el estado de los mismos, según la etapa en la que se encontraban y demás información de cada uno de ellos.

Hasta el momento, la mayoría de los procesos de imposición se encuentran en etapa de inspección judicial, en donde el juez ha decretado servidumbre provisional. Se está a la espera de fijar fecha para audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso.

A continuación hago referencia de la base de datos que ordenó la información de los procesos en MAYA teniendo en cuenta el último reporte presentado por INGICAT: “Apéndice F: Base de datos referente a los procesos judiciales registrados en el sistema MAYA.”

9.3 Solicitud de matrícula de terceros para pagos judiciales en procesos de imposición de servidumbre

La solicitud de matrícula de terceros es un trámite interno de la empresa, que se utiliza con el fin de realizar la gestión de pagos por parte de la Electrificadora de Santander S.A a personas

naturales o jurídicas.

El grupo predial del Área de Proyectos, debe gestionar los pagos que surgen como consecuencia del contrato con INGICAT, así como también de las demás relaciones contractuales vinculadas con la gestión predial, las servidumbres eléctricas, los procesos judiciales de imposición de servidumbre y demás.

Para ello, fue necesario realizar 24 solicitudes de matrícula de terceros a través del correo empresarial, anexando los documentos necesarios según el caso, con el fin de que se diera trámite a la solicitud y se autorizara el pago a través de consignación por cuenta bancaria o cheque.

9.4 Elaboración de actas de reunión con INGICAT

Periódicamente el grupo predial del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander S.A. debe realizar seguimiento al contrato con INGICAT, con el fin de revisar el desarrollo de las actividades relacionadas con la gestión para la legalización de predios, negociaciones, constitución de servidumbres y demás labores prediales.

De igual forma se discuten los avances en los procesos de negociaciones, los procesos judiciales de imposición y demás trámites con el fin de establecer un plan de trabajo tendiente a resolver los inconvenientes que han ido surgiendo y establecer tareas para el desarrollo de las actividades propuestas.

Fue posible participar en 3 reuniones con los profesionales de INGICAT, en donde se realizaron las respectivas actas, las cuales fueron soportadas con las firmas de cada uno de los asistentes.

9.5 Autenticación de poderes en la notaría décima de Bucaramanga

Constantemente es necesario gestionar poderes especiales ante Secretaria General, con el fin de

que el representante legal de la Electrificadora de Santander S.A autorice la actuación de los profesionales para el desarrollo de las actividades que comprenden la legalización de las servidumbres eléctricas, ya sea para el proceso de negociación, los procesos de imposición de servidumbre, e incluso trámites notariales y de escrituras públicas.

En ese sentido, se requirió la elaboración del poder especial, solicitar la autorización ante el representante legal y finalmente acudir a la Notaría Décima de Bucaramanga para que estos fueran autenticados.

9.6 Derecho de petición ante la Unidad de Restitución de Tierras

Cada 3 meses se debe presentar Derechos de Petición ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, con el fin de consultar en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente si existen zonas macrofocalizadas en el departamento de Santander y/o zonas microfocalizadas para los municipios por donde se encuentra estipulado el trazado de la línea. De igual forma, se deben consultar si los predios en cuestión cuentan con alguna solicitud de inscripción o si se hallan en el registro de tierras despojadas y abandonadas forzosamente, en concordancia con la Ley 1448 de 2011, con el fin de dar trámite y tomar una decisión frente a la etapa de negociación de dichos predios.

A continuación hago referencia al Derecho de Petición presentado ante URT: “Apéndice G. Derecho de petición presentado a la Unidad de Restitución de Tierras de Bucaramanga”

9.7 Identificación de los círculos registrales y estructuración de la competencia territorial para el STR sur.

La Electrificadora de Santander, dentro del marco diseñado por la Unidad de Planeación Minero Energética (UPME), en su “Plan de Expansión de Generación Transmisión 2014 –

2028” adoptado según resolución N° 40029 del 9 de enero de 2015 del Ministerio de Minas y Energía, tiene contemplada la reconfiguración de subestaciones y la construcción de varias líneas de transmisión, con miras a ampliar la infraestructura de su Sistema de Transmisión Regional (STR).

Teniendo en cuenta lo anterior, el Área de Proyectos de ESSA se encuentra en la tapa de ejecución del Proyecto de Expansión de STR Norte, así como también le ha dado apertura al Proyecto de Expansión de STR Sur, en el cual el grupo predial debe iniciar con los ajustes necesarios tendientes a desarrollar la gestión para la legalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica por aquellos municipios donde se encuentra destinado el trazado de la línea.

En ese sentido, fue necesario identificar de los círculos registrales y estructuración de la competencia territorial para el STR sur, con el fin de estar preparados en cuanto a los procesos de imposición de servidumbres y demás gestiones ante las entidades notariales.

COMPETENCIA TERRITORIAL STR SUR		
DISTRITO JUDICIAL	CIRCUITOS	MUNICIPIOS
SAN GIL	SAN GIL	San Gil
		Cabrera
	SOCORRO	Socorro
		Palmas del Socorro
		Guapotá
		Oiba
		Suaita
	VELEZ	San Benito
		Guepsa
		Barbosa

Tabla 14. Competencia territorial para el STR SUR

TRAMO	MUNICIPIO/CIRCULOS REGISTRALOS	NOTARIAS	DATOS	JUZGADOS	DATOS
SAN GIL -OIBA	SAN GIL	Notaría 1	Carrera 10 No. 10-18 Tel.: 7244331 notaria1.sangil@gmail.com	Juzgado 1° Civil del Circuito	Cra. 10 No. 942 Palacio de Justicia
				Juzgado 2° Civil del Circuito	
				Juzgado 1° Promiscuo Municipal de San Gil	
				Juzgado 2° Promiscuo Municipal de San Gil	
				Juzgado 3° Promiscuo Municipal de San Gil	
		Notaría 2	Calle 11 No. 10-41 Tel.: 7237468 notaria2sangil@gmail.com	Juzgado 4° Promiscuo Municipal de San Gil	
	CABRERA	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	Juzgado Promiscuo Municipal de Cabrera	Cra. 7 No. 7-49 Palacio Municipapl.
	PALMAS DEL SOCORRO	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	Juzgado Promiscuo Municipal de Palmas del Socorro	Cl. 7 No. 5-34 Palacio Municipal.
	SOCORRO	Notaría 1	Calle 15 No. 12-56 Tel.: 7273080 egcordovez@hotmail.com	Juzgado 1° Civil del Circuito	Cl. 16 No. 14-21 Palacio de Justicia
				Juzgado 2° Civil del Circuito	
Notaría 2		Calle 15 No. 15-18 Tel.: 7273842 notaria2socorro@hotmail.com	Juzgado 1° Promiscuo Municipal del Socorro		
			Juzgado 2° Promiscuo Municipal del Socorr		
	Juzgado 3° Promiscuo Municipal de Socorro				
GUAPOTÁ	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	Juzgado Promiscuo Municipal de Guapotá	Cra. 5 No. 2-04 Palacio Municipal.	
OIBA	Notaría única de Oiba	Cl. 9 No. 5-69 notariaunicaoiba@ucnc.com.co	Juzgado 1° Promiscuo Municipal de Oiba	Cra 8 No. 12-04	
			Juzgado 2° Promiscuo Municipal de Oiba		
OIBA -SUAITA	Notaría única de Suaita	Cl. 4 Tel.: (7) 7580183 notariaunicasuaita@ucnc.com.co	Juzgado 1° Promiscuo Municipal de Suaita	Cl. 5 No. 8-32 Piso 2 Palacio Municipal.	
			Juzgado 2° Promiscuo Municipal de Suaita		
SUAITA - BARBOSA	SAN BENITO	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito	Cl. 4 No 2-40 Piso 2 Palacio Municipal.
	GUEPSA	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	Juzgado Promiscuo Municipal de Guepsa	Cra 5 con Cl. 3 Palacio Municipal.
	BARBOSA	Notaría única de Barbosa	Edificio Claudia María - Cra. 9 No. 11-14 Oficina 205 notariaunicabarbosasantander@ucnc.com.co	Juzgado 1° Promiscuo Municipal de Barbosa	Cra. 9 No. 7-21 Palacio Municipal.
				Juzgado 2° Promiscuo Municipal de Barbosa	
Juzgado 3° Promiscuo Municipal de Barbosa					
NO HACE PARTE DEL TRAYECTO DE LA LÍNEA	VELEZ	Notaría 1	Cra. 4 No. 9-71 notaria1velez@ucnc.com.co	Juzgado 1° Civil del Circuito	Cra. 2 No. 9-06 Palacio de Justicia
				Juzgado 2° Civil del Circuito	
				Juzgado 1° Promiscuo Municipal de Velez	
		Notaría 2	Cra. 3 No. 9-27 notaria2velez@ucnc.com.co	Juzgado 2° Promiscuo Municipal de Velez	
				Juzgado 3° Promiscuo Municipal de Velez	

Tabla 15. Círculos registrales para la construcción del STR SUR

9.8 Planilla de seguimiento para el contrato con INGICAT año 2019

En aras de realizar seguimiento al contrato para la legalización de predios, negociación, constitución de servidumbres y demás gestiones prediales, fue necesario revisar la información aportada por INGICAT referente a las planillas de vinculación de los trabajadores de la empresa de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del 2019, con el fin de identificar si se cuentan con los respectivos pagos salariales, seguridad social, parafiscales, exámenes de ingreso y demás documentos necesarios para la contrataciones de trabajadores.

En ese sentido, fue necesario ordenar la información aportada por INGICAT con el objeto de realizar un informe a la Ingeniera Natalia Margarita Rueda, quien es la administradora del contrato entre ESSA e INGICAT.

A continuación hago referencia de las planillas aportadas a la Ingeniera Natalia Margarita Rueda: “Apéndice H. Planilla de seguimiento para el contrato con INGICAT año 2019”

9.9 Entrega del instructivo

Durante la práctica jurídica empresarial, fue necesario realizar la creación de un instructivo didáctico que contuviera los lineamientos para identificar los predios baldíos, según la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014 de la Superintendencia de Notariado y Registro, así como también el proceso que debe agotarse ante la Agencia Nacional de Tierras para la formalización de servidumbres derivadas de actividades de utilidad pública e interés social en predios baldíos, teniendo en cuenta el Acuerdo No. 29 de 2017 de la ANT.

Lo anterior se realizó atendiendo a la necesidad presentada por el grupo predial, frente a la formalización de servidumbres de conducción de energía eléctrica en predios propiedad de la

Nación, ya que es fundamental atender a dichos lineamientos normativos, pues actualmente la empresa se encuentra adelantando el Proyecto de Expansión del Sistema de Transmisión Regional (STR), en el cual se busca la construcción de varias líneas de transmisión de energía eléctrica, dando apertura en este momento con el Proyecto de Expansión de STR Sur. Además, hasta el momento no se encuentra establecido cuál es el conducto regular para identificar baldíos y así mismo de qué manera se puede actuar conforme a los lineamientos que se han expuesto con anterioridad.

A continuación hago referencia del instructivo didáctico presentado al grupo predial del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander: “Apéndice I. Instructivo. Formalización de servidumbres de utilidad pública en predios baldíos”.

9.10 Asistencia a audiencia de instrucción y juzgamiento en proceso de imposición de servidumbre

El día 9 de julio de 2019 se llevó a cabo la primera audiencia de instrucción y juzgamiento de aquellos procesos de imposición de servidumbre que tiene a cargo la Electrificadora de Santander, por aquellas situaciones donde fue imposible llegar a un acuerdo indemnizatorio con los propietarios de los predios. A través de la audiencia llevada a cabo en el Juzgado 15 Civil Municipal de Bucaramanga, fue posible analizar cada una de las etapas que se llevaron a cabo en la diligencia.

Inicialmente se procedió a realizar el interrogatorio de parte, en el cual los demandados manifestaron su inconformidad con la servidumbre y la torre de energía eléctrica que se pretende formalizar en su predio, pues dicho proyecto afectaría la única zona en la cual es posible construir una casa campestre familiar. Sin embargo, se expresaron únicamente meras expectativas, pues tal y como lo manifestaron, en ningún momento adelantaron solicitudes de

licencias de construcción y/o planes parciales ante las secretarías de planeación y curadurías.

Durante el interrogatorio de parte, los demandados buscaron evidenciarle al juez que el proyecto no solo los afectaría en sus ingresos patrimoniales, sino también en su estructura familiar, haciendo referencia a los daños emocionales que sufrirían con la limitación de aquellas actividades familiares que hasta el momento han podido llevar a cabo en dicho predio, pues la construcción de la torre de energía eléctrica y los cables conductores limitaría no solo la actividad económica del predio, sino también sus actividades lúdicas, recreativas y deportivas. Evidentemente dichas apreciaciones evidenciaban la intención de que se les reconociera no solo daños materiales, sino también extrapatrimoniales.

Posteriormente, se realizó el interrogatorio del perito del IGAC, el cual aportó el informe de avalúo que fijaba otro monto por las afectaciones patrimoniales ocasionadas por el gravamen de la servidumbre y la construcción del proyecto, sobre el predio objeto de litigio.

Este momento fue bastante interesante, pues la apoderada de la parte demandante buscaba controvertir el dictamen pericial en aspectos muy específicos del tema, lo cual me lleva a concluir que, es importante que los apoderados de las partes conozcan los tecnicismos mínimos que se utilizan en la realización de los avalúos de estas características, pues con dichos conocimientos es posible realizar un interrogatorio técnico, puntual, claro y entendible, esto por la rigurosidad del tema, el cual es tan crucial en dichos procesos judiciales, porque de allí depende en gran medida el monto indemnizatorio que fije el juez al momento de la sentencia.

La diligencia duró aproximadamente 4 horas seguidas, iniciando a las 9:00 a.m. y finalizando un poco más de las 2:00 p.m. El juez determinó que el 12 de julio de 2019 dictará sentencia donde dará a conocer su decisión respecto a la indemnización.

9.11 Actividades realizadas por el estudiante durante la práctica jurídica empresarial

INFORME GENERAL DE ACTIVIDADES			
Periodo	Primer semestre de 2019		
Estudiante	Nancy Judith Silva Archila	Código	2142407
Tutor	Aura Milena Zapata Vásquez		
Entidad	Electrificadora de Santander S.A.		
Año	ACTIVIDAD	CANTIDAD	
2019	Revisión de expedientes entregados por INGICAT	105	
	Actualización de procesos judiciales en el sistema MAYA	73	
	Solicitud de matrícula de terceros y gestión de pagos	36	
	Apoyo en la solicitud de formalización de servidumbre ante la ANT	2	
	Autenticación de poderes en la Notaría décima de Bucaramanga	11	
	Gestión de escrituras públicas ante la Notaría décima de Bucaramanga	1	
	Elaboración de actas de reunión con INGICAT	4	
	Derecho de petición ante la Unidad de Restitución de Tierras	1	
	Actualización de la base de datos de las solicitudes ante la ANT	2	
	Elaboración de poderes	1	

	Revisión de fichas prediales	59
	Solicitudes de certificado de carencia de antecedentes registrales ante la ORIP	6
	Solicitudes de número de folio de matrícula inmobiliaria registrada en nuevo sistema ante la ORIP	42
	Identificación de círculos registrales y estructuración de la competencia territorial para el STR Sur	1
	Asistencia a audiencia de procesos de imposición de servidumbre	1

Tabla 16. Actividades realizadas por el estudiante durante la práctica jurídica empresarial.

10. Conclusiones

La práctica jurídica empresarial en la Electrificadora de Santander fue un espacio enriquecedor desde el punto de vista académico, práctico, profesional y personal, por cuanto fue posible poner en ejecución los conocimientos teóricos adquiridos durante el desarrollo de la fase académica de la carrera. Además, se fortalece una serie de habilidades y destrezas en relación con el entorno empresarial, social y profesional, el cual es indispensable para cimentar el inicio de la carrera profesional.

Durante la estancia en la Electrificadora de Santander fue posible participar de varias actividades extra laborales, las cuales buscaban mejorar el entorno profesional de sus trabajadores, la calidad de vida, y las relaciones familiares y sociales. Esto es importante resaltarlo, por cuanto la empresa se preocupa por la estabilidad de aquellas personas que laboran día a día por cumplir los objetivos de la empresa.

El acompañamiento por parte del profesional de la empresa, fue indispensable para la proyección y ejecución del proyecto que se llevaría a cabo en las instalaciones del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander, ya que el tutor es la persona que menciona en un primer momento las necesidades de la empresa, así como también direcciona la fase práctica de cada una de las actividades que se llevarían a cabo. Sin duda alguna, mi tutora, Aura Milena Zapata Vásquez, egresada de la Escuela de Derecho de la Universidad Industrial de Santander, fue una pieza clave en mi experiencia académica y profesional en este entorno.

A partir del estudio de la temática que sería abordada en la práctica jurídica empresarial, fue posible realizar un acercamiento conceptual y normativo en relación con los servicios públicos domiciliarios, las normas para la formalización de servidumbres de utilidad pública en predios

baldíos y la realización de avalúos comerciales. De igual forma, con la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014 fue posible identificar las características y herramientas propuestas por el ordenamiento jurídico colombiano necesarios para determinar si un predio corresponde a un predio de propiedad privada o si por el contrario es un predio baldío, ya que esta norma recopila en general dicha temática.

Fue posible realizar varias actividades tendientes a apoyar jurídicamente el proceso de formalización de servidumbres en predios baldíos, entre ellas, apoyé la realización de dos solicitudes de formalización de servidumbre de conducción de energía eléctrica ante la ANT, de conformidad con el Acuerdo No. 29 de 2017, en las cuales se relacionaban 16 predios baldíos. De igual forma se creó una base de datos para dar seguimiento a dichos procesos; se realizó el respectivo proceso de identificación de predios baldíos con la revisión de 59 fichas prediales del IGAC, la estructuración de la base de datos con dicha información y la gestión de 6 solicitudes de carencia de antecedentes registrales y 42 solicitudes de información de folios de matrícula inmobiliaria registrados en nuevo sistema, ante las Oficinas de Instrumentos Públicos.

La identificación de la metodología avaluatoria utilizada por la Electrificadora de Santander para la valoración de las indemnizaciones por ocasión del gravamen de la servidumbre, me permitió conocer aspectos técnicos y jurídicos fundamentales en la realización de avalúos comerciales, entre ellos, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del IGAC, el método de comparación y de mercado, liquidaciones, informes de valor y avalúos comerciales, los cuales me proporcionan un conocimiento amplio frente al tema y me permiten realizar apreciaciones técnico-jurídicas a los avalúos aportados por los peritos en los procesos, tal y como se evidenció en el acápite 10.7 del proyecto.

Según el análisis realizado a la metodología avaluatoria para cuantificar el valor final de la indemnización, es posible argumentar que dicha metodología comprende el resarcimiento de perjuicios de conformidad con el artículo 1613 del Código Civil, tal y como se explicó en el acápite 10.6. Dichas apreciaciones serían una buena herramienta en los procesos judiciales de imposición de servidumbre.

Una de las principales labores que tuve a cargo en el grupo predial del Área de Proyectos, fue la revisión jurídica de expedientes entregados por INGICAT, los cuales soportan la formalización de la servidumbre. Dichos expedientes contienen contratos de promesa de constitución de servidumbre, contrato de reconocimiento de daños, permisos de obra, escrituras públicas, inscripción del gravamen en los folios de matrícula, entre otros. En total se revisaron 105 expedientes pertenecientes a las a la Línea Palos Conucos Florida, Línea Barranca Puerto Wilches, Línea Bucaramanga, Florida, Línea Ocaña San Alberto, Línea Palos Principal Florida y Línea Piedecuesta Río Frío, así como también se les realizaron las respectivas observaciones.

Se fortaleció la gestión jurídica adelantada por el Área de Proyectos a través de la creación de un instructivo didáctico llamado “Formalización de Servidumbres de Utilidad Pública en Predios Baldíos”, el cual fue entregado el 17 de julio de 2019 en las instalaciones de la Electrificadora de Santander. Dicho instructivo contiene los lineamientos del Acuerdo No. 29 de 2017 y la Instrucción Conjunta No. 13 de 2014.

En general, a lo largo de la práctica jurídica empresarial se realizaron múltiples actividades en relación con la temática abordada y demás temas transversales, como el diligenciamiento de los procesos en el sistema MAYA, solicitudes de trámite internos, asistencia a reuniones con INGICAT, diligencias a la notaría 10 de Bucaramanga, entre otras. Todo ello con el fin de

apoyar la gestión jurídica adelantada por el grupo predial del Área de Proyectos de la Electrificadora de Santander.

Referencias

Arango, M. J. (1996). Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C-530 del 10 de octubre.

Camacho, J. C. (2005). Obligaciones. Bogotá D.C, Colombia. Ediciones Pontificia Universidad Javeriana.

Cifuentes, M.E. (1993). Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C-006 del 18 de enero.

Colombia. Agencia Nacional de Tierras. Acuerdo No. 29 de 2017. Bogotá D.C. Por el cual se establece los lineamientos para la regulación y formalización de las servidumbres derivadas de actividades de utilidad pública sobre los predios baldíos de la Nación.

Colombia. Congreso de la República. Decreto 1420 de 1998. Bogotá D.C Por el cual se señalan las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.

Colombia. Congreso de la República. Ley 142 de 1994. Bogotá D.C. Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.

Colombia. Congreso de la República. Ley 143 de 1994. Bogotá D.C. Por la cual se establece el régimen para la generación, interconexión, transmisión, distribución y comercialización de electricidad en el territorio nacional, se conceden unas autorizaciones y se dictan otras disposiciones en materia energética.

Colombia. Congreso de la República. Ley 4 de 1973. Bogotá D.C. Por la cual se introducen modificaciones a las Leyes 200 de 1936, 135 de 1961 y 1ª de 1968. Se establecen disposiciones sobre renta presuntiva, se crea la Sala Agraria en el Consejo de Estado y se dictan otras disposiciones.

Colombia. Congreso de la República. Ley 56 de 1981. Bogotá D.C. Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras.

Colombia. Constitución Política. Asamblea Nacional Constituyente. 4 de julio de 1991. Bogotá D.C.

Colombia. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Resolución 620 de 2008. Bogotá D.C. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Colombia. Ministerio de Minas y Energía. Resolución 90708 de 2013. Bogotá D.C. Por la cual se expide el Reglamento Eléctrico De Instalaciones Eléctricas.

Colombia. Presidente de la República. Decreto 1250 de 1970. Bogotá D.C. Por el cual se expide el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos.

Colombia. Superintendencia de Notariado y Registro. Instrucción Conjunta No. 13 del 13 de noviembre de 2014. Bogotá D.C. Por la cual se orienta en la identificación de los casos en que presuntamente prescriben terrenos baldíos de la Nación, y el trámite que debe adelantarse ante las providencias de declaración judicial de pertenencia.

E.S.P, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Composición accionaria. Recuperado el 15 de febrero de 2019, de <http://www.essa.com.co/site/%C2%BFQui%C3%A9nessomos/Informaci%C3%B3ncorporativa/Composici%C3%B3naccionaria.aspx>

E.S.P, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Estatutos Sociales. Recuperado el 15 de febrero de 2019, de <https://www.essa.com.co/site/LinkClick.aspx?fileticket=3RwmYSY8cmI%3D&portalid=0>

E.S.P, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Estructura Organizacional. Recuperado el 15 de febrero de 2019, de <http://www.essa.com.co/site/%C2%BFQui%C3%A9nessomos/Informaci%C3%B3ncorporativa/Estructuraorganizacional.aspx>

E.S.P, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Misión y Visión. Recuperado el 15 de febrero de 2019, de <http://www.essa.com.co/site/%C2%BFQui%C3%A9nessomos/Informaci%C3%B3ncorporativa/Misi%C3%ByVisi%C3%B3n.aspx>

E.S.P, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Negocio de Comercialización. Recuperado el 15 de febrero de 2019, de <http://www.essa.com.co/site/%C2%BFQui%C3%A9nessomos/SubgerenciasyNegocios/Negociodecomercializaci%C3%B3n.aspx>

E.S.P, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Negocio de Generación.. Recuperado el 15 de febrero de 2019, de <http://www.essa.com.co/site/%C2%BFQui%C3%A9nessomos/SubgerenciasyNegocios/Negociodegeneraci%C3%B3n.aspx>

E.S.P, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Negocio de Transmisión y Distribución. Recuperado el 15 de febrero de 2019, de

<http://www.essa.com.co/site/%C2%BFQui%C3%A9nessomos/SubgerenciasyNegocios/Negociodegeneraci%C3%B3n.aspx>

E.S.P, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Políticas empresariales. Recuperado el 15 de febrero de 2019, de

<http://www.essa.com.co/site/%C2%BFQui%C3%A9nessomos/Informaci%C3%B3ncorporativa/Estructuraorganizacional.aspx>

E.S.P, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Reseña histórica. Recuperado el 15 de febrero de 2019, de

<http://www.essa.com.co/site/%C2%BFQui%C3%A9nessomos/Informaci%C3%B3ncorporativa/Rese% C3%B1ahist%C3%B3rica.aspx>

Gaviria, D.C. (1995). Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C-595 del 7 de diciembre.

Morón, D.F. (1993) Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C-060 de 1993 del 22 de febrero.

Serrano, R. (2015). Derecho Civil Bienes. Bucaramanga, Colombia. Ediciones Universidad Industrial de Santander