

Señora
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Guapotá, Santander

REF: PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE SERVIDUMBRE.
RDO: 68-322-40-89-001-2022-33317-00.
DEMANDANTE: BENEDICTO SUPELANO VARGAS Y OTROS.
DEMANDADOS: HERMANOS CALDERÓN RUEDA.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

JOEL QUINTERO MAYORGA, mayor de edad, vecino del Socorro, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. 5.764.330 expedida en el Socorro y portador de la T.P. 64.152 del C.S de la J, obrando de conformidad con el poder que me fue conferido por los señores: **EDUARDO CALDERON RUEDA, CRISTIAN ANDRES URIBE CALDERON, MARIO FERNANDO URIBE CALDERON, LEIDY KATERINE URIBE CALDERON, ANDREA PATRICIA SALAMANCA CALDERON, JESUS ALFREDO CARREÑO CALDERON, LIBARDO ANDRES CARREÑO CALDERON**, identificados como aparecen en el respectivo poder, quienes son la parte **DEMANDADA** y encontrándome dentro del término legal, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE DEMANDA VERBAL DECLARATIVA DE SERVIDUMBRE**, propuesta por **BENEDICTO SUPELANO VARGAS Y OTROS**, en los siguientes términos:

RESPECTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

HECHO PRIMERO: Es cierto que **BENEDICTO SUPELANO VARGAS**, es el propietario del predio rural denominado “**SAN CRISTOBAL**”, pues así consta en el certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria 321-5096.

HECHO SEGUNDO: Es cierto que los señores **CECILIA, ALICIA, LUCIA, JOVITA, BELARMINO, DEUTO DE JESÚS Y FELIX ARTURO BALAGUERA MARTINEZ**, son los propietarios del predio rural denominado “**PRIMAVERA**”, identificado con matrícula inmobiliaria 31-25781.

HECHO TERCERO: Es cierto que los señores **CECILIA, ALICIA, LUCIA, JOVITA, BELARMINO, DEUTO DE JESÚS Y FELIX ARTURO BALAGUERA MARTINEZ**, son los propietarios del predio rural denominado “**BELLA PRIMAVERA**”, identificado con matrícula inmobiliaria 321-969.

HECHO CUARTO: Posiblemente es cierto que los predios **SAN CRISTOBAL, PRIMAVERA Y BELLA PRIMAVERA**, son vecinos y colindantes entre sí. Lo que tiene que ver con que no tienen acceso directo a la carretera pública, será motivo de discusión sobre el terreno.

HECHO QUINTO: Seguramente es cierto que los predios **SAN CRISTOBAL, PRIMAVERA Y BELLA PRIMAVERA** son explotados en la forma que lo consigna el demandante.

HECHO SEXTO: Posiblemente sea cierto que el propietario del predio **SAN CRISTOBAL** a través del uso y costumbre haya constituido como medio de circulación para acceder a la carretera pública, un camino no carretable de tránsito de personas y animales de aproximadamente 175 metros de longitud y 2 metros de ancho por el predio **LA PRADERA**.

HECHO SÉPTIMO: Posiblemente sea cierto que los propietarios anteriores y los actuales de los predios **PRIMAVERA Y BELLA PRIMAVERA** a través del uso y costumbre haya constituido como medio de circulación para acceder a la carretera pública, un camino no carretable de tránsito de personas y animales de aproximadamente 263 metros de longitud y 2 metros de ancho por el predio **LA PRADERA**.

HECHO OCTAVO: Seguramente es cierto. Los demandantes no aportan prueba de ello y por lo tanto nos queda difícil saber si en realidad el camino se ha utilizado durante esos años.

HECHO NOVENO: Consideramos que el camino existente, no es el único medio de acceso a los predios **SAN CRISTOBAL, PRIMAVERA Y BELLA PRIMAVERA**. Sobre el terreno, seguramente podemos demostrar que existen otros medios de acceso a los predios mencionados.

HECHO DÉCIMO: Seguimos pensando que esta no es la única salida del predio **BELLA PRIMAVERA**. Según mis mandantes, existía una callejuela, que era la salida, que tenían los predios demandantes.

HECHO UNDÉCIMO: Seguramente es cierto lo afirmado por los demandantes. En desarrollo del proceso podremos establecer lo cierto de esta afirmación.

HECHO DUODÉCIMO: No compartimos lo afirmado por los demandantes en este hecho. Nos proponemos demostrar con el peritazgo presentado por mis mandantes y ya sobre el terreno el día de la inspección, que la vía más expedita y que causa menos traumatismos y menos daños y perjuicios, es la que se tome por la parte oriental del predio **LA PRADERA**.

HECHO DÉCIMO TERCERO: Posiblemente es cierto. Lo afirmado por los demandantes no nos consta, no sabemos si son personas de la tercera edad.

HECHO DÉCIMO CUARTO: Es cierto lo afirmado por los demandantes.

HECHO DÉCIMO QUINTO: Es cierto que los herederos de **AGAPITO CALDERÓN RUEDA**, colocaron un candado en la puerta principal de acceso al camino. El candado se instaló, porque los demandantes dejaban la puerta abierta y se salía el ganado de propiedad de mis mandantes. Ya en una ocasión se había perdido una res.

HECHO DÉCIMO SEXTO: Es cierto lo afirmado por los demandantes.

HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: Esta es la primera vez que los demandantes después de setenta años según ellos, se quejan del camino existente por donde pasaban las personas y las bestias con los productos agrícolas y pecuarios y por donde ingresaban insumos, materiales, mercado y asistencia médica.

HECHO DÉCIMO OCTAVO: Los demandantes pretenden que se varíe el camino existente para adecuarlo a una vía carretable de 6 metros de ancho y 175 metros de longitud aproximadamente hasta el predio **SAN CRISTOBAL** y 263 metros hasta

los predios **PRIMAVERA Y BELLA PRIMAVERA**. Nos parece exagerada la solicitud en cuanto a la longitud y el ancho de la vía. Ignoramos si los demandantes pretenden pasar por allí camiones y tractomulas, y no vehículos pequeños, que sería lo más razonable.

HECHO DÉCIMO NOVENO: Seguramente sea cierto que en el dictamen pericial presentado por **JUAN CARLOS CARREÑO RICO** se advierta el trazado y dimensiones de la servidumbre de tránsito requerida con valores indemnizatorios, trazado y dimensiones que no compartimos, por las siguientes razones: Se invade la entrada eliminando la privacidad. La pendiente es demasiada y el corte de peña provoca derrumbes que generarían graves daños y perjuicios. La vía bajo ninguna circunstancia podía ser de 6 metros de ancho, si se considera como se dijo anteriormente que por allí no pasaran camiones y tractomulas, que serían los vehículos que requerirían estas dimensiones. La vía provocaría destrucción de los predios, en consideración a su pequeña área. Igualmente, no compartimos el valor indemnizatorio que se quiere dar por parte del perito.

HECHO VIGECIMO: No compartimos la apreciación de los demandantes, pues al contrario de su consideración, si se causarían impactos negativos de gran magnitud en el predio sirviente de propiedad de mis mandantes denominado **LA PRADERA**. Sobre el terreno podremos evidenciar, que se afectarían fuentes hídricas, reservas forestales y de ninguna manera, esa carreteable beneficiaría a los propietarios del predio **LA PRADERA**.

HECHO VIGECIMO PRIMERO: Es cierto que en el certificado de libertad y tradición correspondiente al predio **LA PRADERA**, figura como propietario el señor **AGAPITO CALDERÓN RUEDA (QEP)**.

HECHO VIGECIMO SEGUNDO: Es cierto. El señor **AGAPITO CALDERÓN RUEDA** falleció y su registro civil de difusión figura en la Registraduría Nacional del Estado Civil, bajo el serial N° 5439889.

HECHO VIGECIMO TERCERO: Seguramente es cierto que los demandantes desconocen donde se encuentran sentados los registros civiles de nacimiento de mis mandantes.

HECHO VIGECIMO CUARTO: Seguramente es cierto que ese sea el avalúo catastral del predio **LA PRADERA**, sin que eso signifique de ninguna manera que el valor indemnizatorio de la servidumbre que los demandantes están solicitando, puedan tener ese irrisorio valor. Lo legal y justo es que el valor indemnizatorio se haga en atención al avalúo comercial.

HECHO VIGECIMO QUINTO: Lo afirmado por los demandantes, consideramos que es cierto.

RESPECTO A LAS PRETENSIONES:

PRIMERA: Frente a esta pretensión para que se imponga servidumbre de tránsito en favor del predio **SAN CRISTOBAL** y con cargo al predio **LA PRADERA**, consideramos que es una pretensión desmedida y exagerada, amén de que produciría graves perjuicios. Es inconveniente, porque al aceptarse causaría graves perjuicios al predio sirviente denominado **LA PRADERA**, perjuicios que quedaron establecidos en uno de los hechos anteriores en la contestación de esta demanda.

Con el peritazgo que presentaremos en desarrollo de este proceso demostraremos que esta no es la mejor opción, existen otras alternativas que presentaremos a consideración del despacho, las cuales esperamos sean de recibo, por ser alternativas u opciones plausibles. Desde ya dejamos sentado, que, en lo rural, no existen bajo ninguna consideración, vías de 6 metros de ancho. No nos oponemos a que se varíe el camino, pero no bajo los señalamientos que hacen los demandantes.

SEGUNDA: Frente a esta pretensión para que se imponga servidumbre de tránsito en favor de los inmuebles rurales denominados **PRIMAVERA Y BELLA PRIMAVERA**, consideramos que es una pretensión desmedida y exagerada, amén de que produciría graves perjuicios. Es inconveniente, porque al aceptarse causaría graves perjuicios al predio sirviente denominado **LA PRADERA**, perjuicios que quedaron establecidos en uno de los hechos anteriores en la contestación de esta demanda. Con el peritazgo que presentaremos en desarrollo de este proceso demostraremos que esta no es la mejor opción, existen otras alternativas que presentaremos a consideración del despacho, las cuales esperamos sean de recibo, por ser alternativas u opciones plausibles. Desde ya dejamos sentado, que, en lo rural, no existen bajo ninguna consideración, vías de 6 metros de ancho. No nos oponemos a que se varíen el camino, pero no bajo los señalamientos que hacen los demandantes.

TERCERA: No nos oponemos a que se ordene la inscripción en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, de la sentencia impositiva de servidumbre de tránsito.

CUARTA: No estamos de acuerdo con la suma de dinero que pretenden los demandantes que el predio rural denominado **SAN CRISTOBAL**, pague por concepto de indemnización a los propietarios del predio **LA PRADERA**, esto en razón a que esta indemnización no se debe fijar por el avalúo catastral, sino por el avalúo comercial.

QUINTA: No estamos de acuerdo con la suma de dinero que pretenden los demandantes que los predios rurales denominados **PRIMAVERA Y BELLA PRIMAVERA**, paguen por concepto de indemnización a los propietarios del predio **LA PRADERA**, esto en razón a que esta indemnización no se debe fijar por el avalúo catastral, sino por el avalúo comercial.

SEXTO: Dejamos constancia que no hacemos oposición a las pretensiones de los demandados, pero si queremos manifestar que no vemos la necesidad de la servidumbre de tránsito vehicular, por un lado, porque causa muchos perjuicios al predio **LA PRADERA** y por otro, porque la servidumbre existente nos parece suficiente, ya que por ahí han transitado los demandantes, desde hace muchos años sin mayores obstáculos. Por lo demás, solicitamos en el evento de que no sean de recibo nuestras observaciones, que se adecuen a las pretensiones de los propietarios de los predios que pretenden que se imponga la servidumbre de tránsito, al igual que se tengan en cuenta las observaciones que con buen criterio como lo demostraremos en el momento de la inspección, haremos con fundamento en las alternativas u opciones que presenta el perito de los demandados propietarios del predio rural **LA PRADERA**.

RAZONES QUE SUSTENTAN LA CONTESTACIÓN.

1. El presente peritazgo nace como respuesta a la necesidad de revisar la servidumbre solicitada por el demandante en el proceso que nos ocupa y



Rafael Ardila Muñoz
C.C. 91.067.829 de San Gil, Santander.

- Avalúos: Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipos, Especiales y Ambientales.
- Reglamentos Propiedad Horizontal.
- División Material.

R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores
A.N.A. Autoregulator Nacional de Avaluadores
AVAL-91067829

C.P.N.T. Consejo Profesional Nacional de Topografía
Lic. Prof. N°01-1677 C.P.N.T. de Bogotá

**AVALUO SERVIDUMBRE RURAL
FINCA LA PRADERA
VEREDA MORARIO
MUNICIPIO DE GUAPOTA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER**



PROPIETARIOS

HERMANOS CALDERON RUEDA

MARZO 2023

INFORME AVALUÓ COMERCIAL
INMUEBLE PREDIO RURAL
No. 355 - 2023

1. OBJETIVO DEL AVALÚO.....	3
2. INFORMACION BASICA O GENERAL	3
3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO.....	3
4. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	4
5. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO A AVALUAR.....	6
8. LINDEROS DEL INMUEBLE.....	6
9. CONSIDERACIONES.....	7
10. METODO UTILIZADO PARA EL AVALUO.....	7
11. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE.....	8
12. VIGENCIA DEL AVALUO.....	14

1. OBJETIVO DEL AVALUO

El objetivo de este avalúo, es determinar el valor comercial de Una servidumbre Rural en un predio privado llamado LA PRADERA, que se encuentra ubicada en la vereda MORARIO de la jurisdicción municipal de Guapota, - Santander. Según datos obtenidos del certificado de tradición y libertad el predio figura con un área de superficie de (15 hectáreas) y de acuerdo a datos registrados en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – GEOPORTAL, el predio cuenta con un área de superficie de 131.000Mts2., Es decir 13 Hectárea más 1000Mts2. Y un área construida de 68,00Mts2., y Según datos obtenidos de acuerdo al levantamiento topográfico el predio cuenta con un área de superficie de 134335Mts2., es decir 13 hectáreas más 4335Mts2.Mts2., Por el cual, mediante el análisis de los factores de mercado, valorización, economía y de normas urbanísticas que inciden en el valor comercial del mencionado inmueble que se da.

2. INFORMACION BASICA O GENERAL

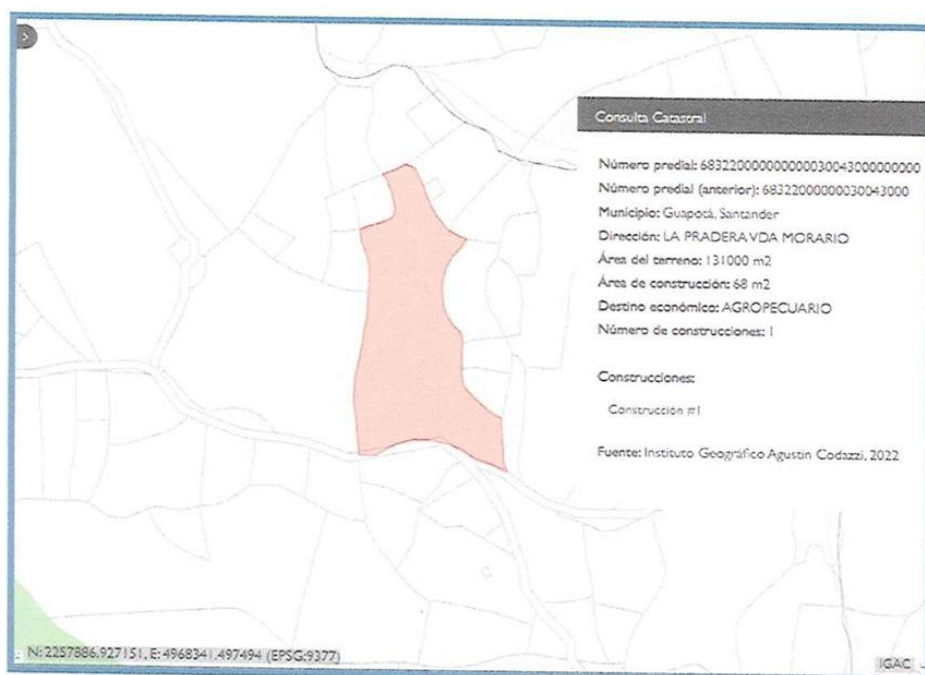
PROPIETARIO DEL PREDIO	HERMANOS CALDERON RUEDA.
SOLICITANTE DEL AVALUO	Interesados
TIPO DE INMUEBLE	Predio Rural.
TIPO DE AVALUO	Comercial.
MATRICULA INMOBILIARIA No	321-4163 Certificado de tradición y libertad, Expedido por la oficina de instrumentos público del Socorro.
CEDULA CATASTRAL	683220000000000030043000000000

3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO

PREDIOS AVALUAR	SERVIDUMBRE RURAL - FINCA LA PRADERA.
SECTOR / VEREDA	MORARIO
MUNICIPIO	Guapota
DEPARTAMENTO	Santander
LOCALIZACION	COORDENADAS GEODESICAS: N= 2'257.887 - E= 4'968.341. Altura= 1580 m.s.n.m. – Temp. Prom. de 22°C.
DESTINACION ACTUAL	Finca.
TOPOGRAFIA	Inclinada.
DEL SUELO	Estable
MERCADEO	El predio tiene normal comercialización

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

ITEM	No. PREDIAL	AREA		AVALÚO CATASTRAL A 2023
		Terreno	Construida	
Predio Rural	683220000000000030043000000000	131.000Mts2.	68Mts2.	-----



<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

NOTA: En la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad el predio cuenta con un área de Superficie de (15 hectáreas) y de acuerdo a datos registrados en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – GEOPORTAL, el predio cuenta con un área de superficie de 131000Mts2. Es decir 13 Hectárea mas 1000Mts2. Y un área construida de 68.00Mts2.

- Se recomienda a los propietarios, realizar su respectiva aclaración de área ante las entidades competente.
- Para efectos del presente avalúo se tendrá en cuenta el área de superficie definida según el levantamiento topográfico correspondiente, de esta manera, el área de terreno es de 134335Mts2., es decir 13 hectáreas más 4335Mts2.

5. INFORMACION JURIDICA

TITULO DE ADQUISICIÓN	• Escritura pública No. 137 del 29 de Mayo del año 1979 de la Notaria Primera del Socorro.
ANALISIS DE ANTECEDENTES	• Según lo observado en el título de tradición, el propietario adquirió el predio por compra venta al señor Juan Francisco Afanador Afanador, según consta en la Escritura Pública No. 137 del 29 de Mayo del año 1979 de la Notaria Primera del Socorro. y registrada el 04 de Junio del mismo año en la Oficina de Registro de Instrumentos Publico del Socorro, al folio de Matricula No. 321-4163.
OBSERVACIONES JURIDICAS	En la actualidad el predio se encuentra libre de embargos y/o hipotecas, sin ningún tipo de afectación.

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El predio o FINCA LA PRADERA, que se encuentra ubicada en la vereda MORARIO de la jurisdicción municipal de Guapota, - Santander, por consiguiente es una zona rural donde se hallan más fincas destinadas a la agricultura especialmente su actividad económica es el café.

VÍAS DE ACCESO	Vía central pavimentada Socorro-Barbosa, en buen estado de conservación, vías terciaria Veredal sin pavimentar en normal estado de conservación que conduce al municipio de Guapota.
TRANSPORTE	Líneas intermunicipal y particulares.
INFRAESTRUCTURA	El inmueble dispone en sus alrededores de servicios públicos primarios de: energía eléctrica prestada por la electrificadora de Santander, E.P.M. Y acueducto veredal.
PERFIL ACTUAL DEL SECTOR	Agrícola con énfasis del cultivo del café.
COMPORTAMIENTO DEL SUELO	Estable.
ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	Según la estratificación de la zona es de estrato uno (1).
AFECTACIÓN DEL SECTOR	NO existe.
PERSPECTIVA DE VALORIZACION	Se estima que existe una valorización media alta, por consecuencia del desarrollo económico del sector tipo agrícola en el cultivo del café.
SITUACION DE ORDEN PÚBLICO	En la zona no se presentan desordenes de violencia o grupos ilegales que atenten contra la tranquilidad social de los habitantes de la zona.
REGLAMENTACION (Normas en el EOT)	No existe normas que afecten el uso del predio

VISTA SATELITAL



7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO A AVALUAR

El Predio o FINCA LA PRADERA, corresponde a un lote de terreno de topografía inclinada y que esta mejorada, con construcciones, tiene un área de superficie de 134335Mts2., es decir 13 hectáreas más 4335Mts2 Este predio dispone de vía terciaria veredal sin pavimentar en normal estado de conservación, que conduce al municipio de Guapota. punto servicio de luz y servicio de acueducto veredal.

Su principal economía es la agricultura especialmente en el manejo del cultivo de la producción del café.

8. LINDEROS DEL INMUEBLE:

Colindancia general y alinderamiento según datos consignados en el Certificado de Libertad y Tradición de la siguiente manera:

ORIENTE: con de serafín Jiménez y Juan Vergara, carretera particular que va a la finca de Juan Vergara, y cerca de alambre al medio.

SUR: con propiedades de Juan Vergara, cerca de alambre al medio,

OCCIDENTE: con propiedades de Alejandrina Vda de Maluendas, cerca de alambre y surco de árboles al medio.

NORTE: con propiedades de Pedro Rojas, con de Alejandrina García, con de Javier Balaguera y con de Joaquín Franco, cerca de alambre y surco de árboles al medio.

9. CONSIDERACIONES

En la realización del presente avalúo, se tuvieron en cuenta como aspectos relevantes entre otros los siguientes:

- Localización del predio en la jurisdicción Municipal Guapota - Santander, y en sus alrededores se encuentran más fincas dedicadas a la agricultura.
- Las Condiciones de accesibilidad al sector y al predio considerándose buena para el sector.
- La disponibilidad de servicios públicos y de transporte.
- Las características específicas del inmueble y estado de la misma.
- El valor definido en este estudio es el más real dentro del contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- Dentro del valor asignado al terreno se tuvo en cuenta a las transacciones económicas de ese sector.
- En función a la actividad económica que actualmente se desarrolla el predio es de actividad agrícola.
- El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspecto de orden jurídico en ninguna índole.

10. METODO UTILIZADO PARA EL AVALUO

Este avalúo se ha realizado por el método de COMPARACION O DE MERCADO, reglamentado en la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, "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. Este método aplica para la valoración del terreno.

Se ha tenido en cuenta para avaluar este inmueble, el valor de la hectárea tomando como referencia inmuebles en el sector y sus alrededores y se relaciona por metro cuadrado, para homogenizar la muestra.

ORIGEN DE LA INFORMACIÓN			
ITEM	DIRECCION	NUMERO CONTACTO	VALOR MT2 (Terreno)
1	Henry Ruiz.	320-3417152	\$ 6.000
2	Feisal orotegui.	313-8587960	\$ 6.000
3	Alba Barragán.	314-2136620	\$ 5.500
4	Arq. Arturo Lasprilla perico (Avaluador).	300-3573575	\$ 5.000
PROMEDIO ARITMÉTICO			\$ 5.625
DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 253
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			4.5%
LIMITE SUPERIOR			\$ 5.878
LIMITE INFERIOR			\$ 5.372

11. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCION	AREA Mts2.	VALOR X Mts2.	SUB TOTAL
Área Superficie	134335	\$ 5.000=	\$ 671'675.000=
Área Construida	68	\$ 850.000=	\$ 57'800.000=
VALOR TOTAL DEL AVALUO:			\$ 729'475.000=

SON: SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL.

NOTA: Partiendo que el Valor de la Hectárea en la zona es de cincuenta Millones de pesos (\$50'000.000=), y el terreno o la finca es de Topográfico inclinada con pendiente del 12%, en partes su actividad económica que se presenta y esta acta es para el cultivo del café. Su construcción tiene un mantenimiento óptimo en su estructura y acabado del cual se garantiza una vivienda digna habitable.

CREACIÓN DE UNA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO VEHICULAR

Para la creación de una vía vehicular, ya sea de primer orden o rural, se deben tener en cuenta los procedimientos que se requieren para diseñar dicha vía y que involucran los siguientes pasos.

- **RECONOCIMIENTO PRELIMINAR:** En visita ocular se determinó dos alternativas posibles de crear la servidumbre vial.
- **SELECCIÓN DE CONTROLES PRIMARIOS:** permisos de las entidades ambientales para crear dicha vía.
- **SELECCIÓN DE CONTROLES SECUNDARIOS:** permiso y compra de los predios del corredor o ancho de la vía a construir con su taludes y distancias reglamentarias. En este caso no se deben hacer construcciones cerca al vía.

- **CORRIENTES DE AGUA:** inicialmente no se ve nacimientos de aguas ni quebradas o caños naturales que perjudique el transcurrir el agua.
- **ACCIDENTES TOPOGRÁFICOS:** En la finca la Pradera hay un sector de topografía inclinada con unos taludes que al hacer los cortes transversales generaría deterioro de los suelos y deslizamientos del terreno.
- **USOS DE LA TIERRA:** en la actualidad el uso de la tierra es agrícola.
- **CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS:** informe técnico ambiental.
- **MEDIO AMBIENTE:** informe técnico ambiental.
- **TRAZADO DE LA ANTE PRELIMINAR:** En un trazo o línea preliminar que es la que actualmente existe una servidumbre peatonal al abrir una vía se produce deterioro de los suelos y deslizamientos del terreno por movimientos de suelo o cortes transversales por el talud que se produce en un sector de la finca en una distancia de 100mt.
- **TRAZADO DE LA PRELIMINAR:** hay otra alternativa de un trazo preliminar de una servidumbre vehicular por la parte oriental del predio que no perjudica ni genera daño al predio Sirviente.

Los otros componentes que se debe tener en cuenta son técnicos para un diseño del camino seguro, rentable, amigable con el ambiente y práctico que cuenta con el apoyo de los usuarios y que satisfaga las necesidades de los copropietarios de los predios para Evitar los conflictos con el uso del suelo que son:

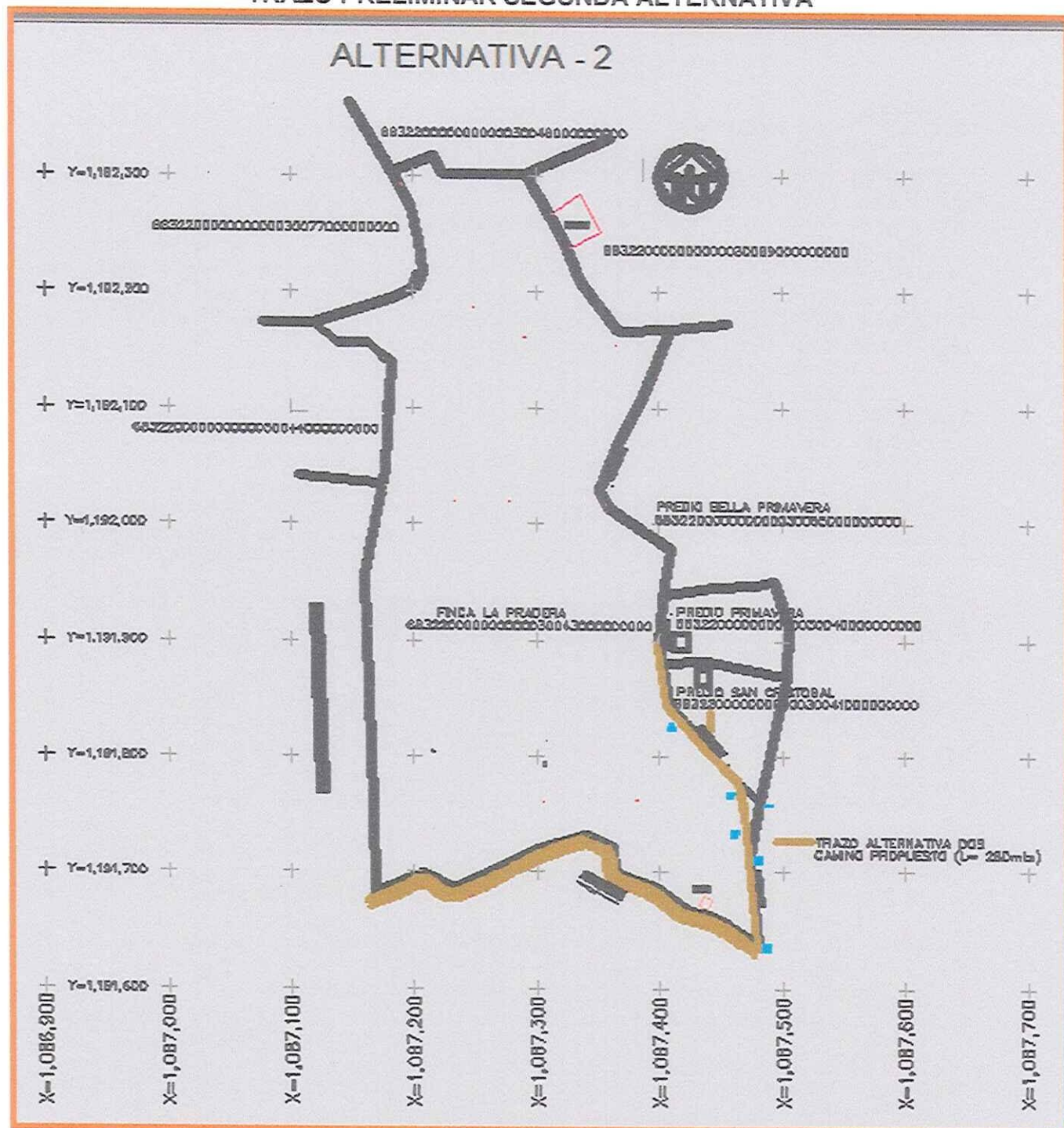
- Línea de tránsito
- Topografía vertical y horizontal
- Dibujo de la preliminar
- Proyecto geométrico
- diseño de las estructuras componentes de la vía.
- Proteger la calidad del agua y reducir la acumulación de sedimentos en los cuerpos de agua
- Proteger las zonas sensibles y reducir los impactos en los ecosistemas;
- Mantener canales naturales y el flujo de arroyos naturales, y mantener el paso de organismos acuáticos
- Minimizar las afectaciones al terreno y al canal de drenaje;
- Controlar el agua superficial sobre el camino y estabilizar la superficie de rodamiento de la base del camino
- Controlar la erosión y proteger las áreas expuestas de suelo;
- Poner en práctica las medidas necesarias de estabilización de taludes y reducir el desperdicio de materiales
- Evitar las zonas problemáticas
- Impermeabilizar y alargar la vida útil del camino

Se puede resumir que un diseño rural involucra las mismas condiciones de diseño que una vía de primer orden.

REGISTRO FOTOGRÁFICO PRIMERA ALTERNATIVA

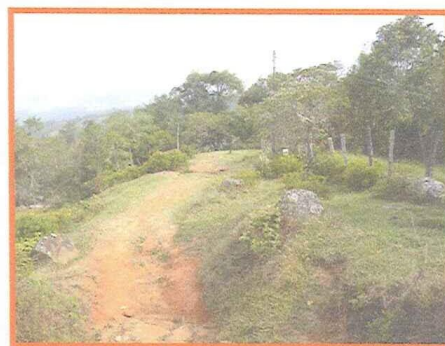


TRAZO PRELIMINAR SEGUNDA ALTERNATIVA



Esta alternativa para una servidumbre vehicular por la parte oriental del predio no perjudica ni genera daño al predio Sirviente.

REGISTRO FOTOGRÁFICO SEGUNDA ALTERNATIVA





Rafael Ardila Muñoz
C.C. 91.067.829 de San Gil, Santander.

• Avalúos: Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipos,
Especiales y Ambientales.
• Reglamentos Propiedad Horizontal.
• División Material.

R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores
A.N.A. Autoregulator Nacional de Avaluadores
AVAL-91067829

C.P.N.T. Consejo Profesional Nacional de Topografía
Lic. Prof. N°01-1677 C.P.N.T. de Bogotá

FINAL MENTE:

El valor de la alternativa dos que llega al predio la Primavera que es la más óptima es de longitud total de 280 Metros lineales por el ancho de la vía que sería de tres (3) metros dando un valor de (\$ 4'000.000=).

SON: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL.

12. VIGENCIA DEL AVALUO

Es de un (1) año, siempre que se conserven las condiciones actuales y no se presenten factores que afecten su valor.

Se certifica que se han tenido en cuenta los parámetros establecidos para la valuación. Así mismo, que no estoy interesado en su comercialización y que los datos y conceptos aquí emitidos obedecen a la realidad de hoy, además Se deja expresa constancia de la realización de la inspección ocular del inmueble.

Fecha de Visita: 08 DE MARZO DEL 2023.

Fecha de Informe: 14 DE MARZO DEL 2023.

ELABORACION:


Rafael Ardila Muñoz
Lic. Prof. N°01-1677 C.P.N.T. de Bogotá
Registro AVAL-91067829

RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ
RAA: AVAL-91067829
C.C. N°: 91.067.829 San Gil.
Tel: 315-7951123
Perito Avaluador.



Rafael Ardila Muñoz
C.C. 91.067.829 de San Gil, Santander.

- Avalúes: Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipos, Especiales y Ambientales.
- Reglamentos Propiedad Horizontal.
- División Material.

R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores
A.N.A. Autoregulator Nacional de Avaluadores
AVAL-91067829

C.P.N.T. Consejo Profesional Nacional de Topografía
Lic. Prof. N° 01-1677 C.P.N.T. de Bogotá



Rafael Ardila Muñoz
Lic. Prof. N° 01-1677 C.P.N.T. de Bogotá
Rafael Ardila Muñoz
Registro AVAL-91067829



PIN de Validación: ad230aa2



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91067829, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-91067829**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: ed230ea2



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER
Dirección: CARRERA 6A #6-77 EDIF ARDILA APT 401
Teléfono: 3157951123
Correo Electrónico: corpoitra@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Avalúos - Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales U.D.C.A

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91067829.

El(la) señor(a) RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ad230aa2



PIN DE VALIDACIÓN

ad230aa2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Rafael Ardila Muñoz
Lic. Prof. N. 01-1677 C.R.T. de Bogotá
Registro VAL-97067829

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Código civil ley 57 de 1887: Artículos 66, 669, 905 y SS.

Código general del proceso ley 1564 de 2012. Artículos 23, 75, 226, 372, 373, 376 y demás normas concordantes.

PRUEBAS.

Solicito a la señora juez, que se tengan como pruebas las siguientes:

1. Peritazgo para el proceso verbal sumario de imposición de servidumbre de tránsito.

ANEXOS.

1. Lo enunciado en el acápite de prueba.
2. Fotocopia de los poderes conferidos a mi nombre.

NOTIFICACIONES.

A mis representados señores:

EDUARDO CALDERON RUEDA en la finca La Pradera vereda Morario municipio de Guapotá, correo electrónico : andresc.calderon@hotmail.com

CRISTIAN ANDRES URIBE CALDERON en la calle 15 No. 13-10 Socorro, correo electrónico: uribeleidy052@gmail.com,

MARIO FERNANDO URIBE CALDERON en la calle 15 No. 13-10 Socorro, correo electrónico : uribeleidy052@gmail.com,

LEIDY KATERINE URIBE CALDERON en la calle 15 No. 13-10 Socorro, correo electrónico: uribeleidy052@gmail.com,

ANDREA PATRICIA SALAMANCA CALDERON en la calle 192 D No. 5-57 barrio Buenavista 1 sector zona Usaquén. Correo electrónico: andreaocitap@gmail.com

JESUS ALFREDO CARREÑO CALDERON, en la finca La Pradera vereda Morario municipio de Guapotá, correo electrónico : andresc.calderon@hotmail.com

LIBARDO ANDRES CARREÑO CALDERON, en la finca La Pradera vereda Morario municipio de Guapotá, correo electrónico : andresc.calderon@hotmail.com celular : 3219161891

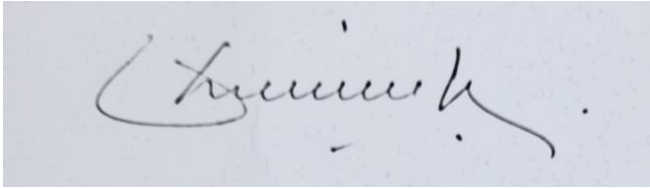
Al suscrito en la calle 15 N° 13-10 Socorro, celular 315-3815-537, correo electrónico joelquima06@yahoo.es.

Al perito: **RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ**. En la carrera 6ª #6-77 Edificio Ardila apto 401 San Gil-Santander. Correo. corpoitra@gmail.com

Al topógrafo: **ORLANDO CARO VELASCO**. En la calle 6 N° 8-37 de San Gil. E-mail orlandocaro06@gmail.com Celular. 3115173377.

Al apoderado de los demandantes: Doctor. FERNANDO SUPELANO BENITEZ en la carrera 33 N° 86-144 de Bucaramanga. Celular 3217369353, E-mail. abogadosupelano@yahoo.es

Atentamente,

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature is cursive and appears to read 'Joel Quintero Mayorga'.

JOEL QUINTERO MAYORGA
C.C. No. 5.764.330 de Socorro
TP 64152 C.S de la .J.