



## INFORME DE AVALÚO

### JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO, ANSERMA, CALDAS

**PROCESO :** SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
**RADICADO :** 2018-00087-00

**DEMANDADOS:** CONSTRUCTORA MANIZALES S.A.S – MARIO HERNÁN  
SARASA GALLEGO – MARTHA BETANCUR ARISTIZABAL.  
**DEMANDANTE:** NANCY ISABEL MOLINA LÓPEZ.

#### PREDIOS:

**LA HEROÍNA** identificado con F.M.I 103-1078  
**Cod Catastral:** 170420000000000050046000000000

**LA TRIBUNA** identificado con F.M.I 103-15604.  
**Cod Catastral:** 170420000000000050206000000000



## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANSERMA
- 1.2. **RADICADO:** 2018-00087
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Rural agropecuario.
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo de servidumbre de tránsito en dos predios
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Caldas.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Anserma.
- 1.7. **VEREDA:** La Frisolina
- 1.8. **NOMBRE PREDIOS SIRVIENTES:**

BARILOCHE  
LA HEROÍNA  
LA TRIBUNA

- 1.9. **FECHA DE VISITA:** 20-10-2020

- 2. **INFORMACIÓN CATASTRAL:** La siguiente información se extrajo del GEOPORTAL IGAC para cada uno de los dos predios.

### 2.1. PREDIO LA TRIBUNA

Departamento: 17 - CALDAS  
Municipio: 042 - ANSERMA  
Código Predial Nacional: 17042000000000050136000000000  
Código Predial: 170420000000050136000  
Destino económico: L - AGRICOLA  
Dirección: LA TRIBUNA  
Área de terreno: 82109.32 m<sup>2</sup>  
Área construida: 137 m<sup>2</sup>

#### Construcción 1

Puntaje: 7  
Área Construida: 137 m<sup>2</sup>  
Uso Construcción: 1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS



**Figura 1: localización predio La Tribuna (fuente Geoportal IGAC)**

## 2.2. PREDIO LA HEROINA

Departamento: 17 - CALDAS  
 Municipio: 042 - ANSERMA  
 Código Predial Nacional: 1704200000000000050046000000000  
 Código Predial: 17042000000050046000  
 Destino económico: L - AGRICOLA  
 Dirección: LA HEROINA  
 Área de terreno: 2323379 m<sup>2</sup>

Área construida total: 630 m<sup>2</sup>

### Construcción 1

Puntaje: 13  
 Área Construida: 152 m<sup>2</sup>  
 Uso Construcción: 1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

### Construcción 2

Puntaje: 11  
 Área Construida: 54 m<sup>2</sup>  
 Uso Construcción: 1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

### Construcción 3

Puntaje: 31  
 Área Construida: 247 m<sup>2</sup>  
 Uso Construcción: 1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

### Construcción 4

Puntaje: 19  
 Área Construida: 177 m<sup>2</sup>

Uso Construcción: 40-BARRACAS



Figura 2: Localización predio La Heroína (Fuente Geoportal IGAC)

### 2.3. PREDIO BARILOCHE

Departamento: 17 - CALDAS  
Municipio: 042 - ANSERMA  
Código Predial Nacional: 1704200000000000050206000000000  
Código Predial: 170420000000050206000  
Destino económico: L - AGRICOLA  
Dirección: BARILOCHE  
Área de terreno: 33620 m<sup>2</sup>  
  
Área construida total: 458 m<sup>2</sup>  
  
**Construcción 1**  
Puntaje: 60  
Área Construida: 52 m<sup>2</sup>  
Uso Construcción: 4-ESTABLOS - PESEBRERAS – CABALLERIZAS  
  
**Construcción 2**  
Puntaje: 50  
Área Construida: 50 m<sup>2</sup>  
Uso Construcción: 9-PISCINAS  
  
**Construcción 3**  
Puntaje: 60  
Área Construida: 356 m<sup>2</sup>  
Uso Construcción: 1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS



**Figura 3: Localización predio Bariloche (Fuente Geoportal IGAC)**

**Nota:** En el Acta de audiencia de fecha 4 de agosto de 2020 se indica que no es necesario calcular indemnización por derecho de servidumbre de tránsito para el predio Bariloche identificado con la matrícula inmobiliaria 103-8713, por cuanto existe una renuncia expresa por parte del propietario de dicho inmueble. En tal sentido en este informe solo se calcularán los valores de las franjas correspondientes a los predios La Tribuna y La Heroína.

### 3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. PREDIO LA HEROINA

3.1.1. **PROPIETARIO:** Constructora Manizales S.A.S.

3.1.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura 6162 mediante la cual se aporta el predio a la sociedad Constructora Manizales

3.1.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 103-1078

#### 3.2. PREDIO BARILOCHE

3.2.1. **PROPIETARIO:** En el certificado de tradición y libertad 103-8713 se indica que la propietaria es la señora Leticia hincapié de Correa.

3.2.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Según documento de compraventa, escritura N° 179 del 6 de julio de 2012 de la Notaria Única de Risaralda Caldas

3.2.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 103-8713

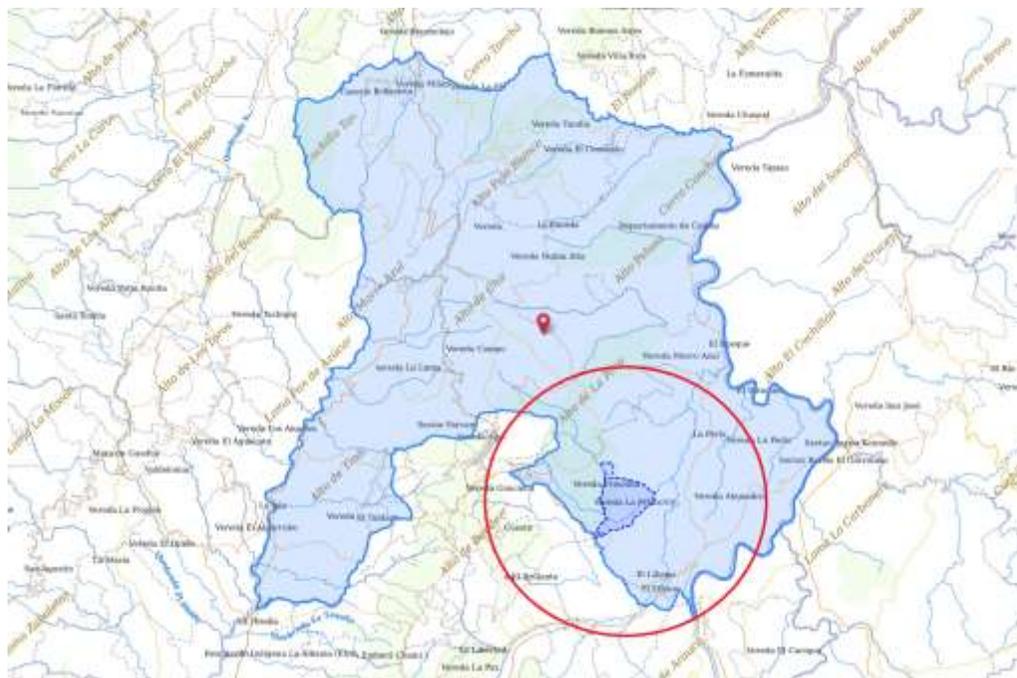
### 3.3. PREDIO LA TRIBUNA

- 3.3.1. **PROPIETARIO:** Marta Betancur Aristizábal C.C. 24887604
- 3.3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura 3657 del 8 de agosto de 2016
- 3.3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:**103-15604

**Nota:** Los datos anteriores se dan a manera informativa y no constituyen de ninguna manera estudio jurídico alguno.

## 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **LOCALIZACIÓN:** Los predios se localizan al sur este del municipio de Anserma tal como se puede apreciar en la figura a continuación:



**Figura 3:** Ubicación dentro municipio de Belalcázar, **Fuente:** GEOPORTAL IGAC.

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** De acuerdo con el plano básico del geoportal del IGAC los tres predios objeto de análisis en este informe se ubican en la vereda La Frisolina, sector en el cual se pueden observar cultivos de café, plátano, cítricos y algunos otros frutales. También en el sector hay tierras con cobertura vegetal en pastos dedicadas a ganadería, aunque este sector de la economía dentro del contexto municipal es incipiente al igual que la ganadería porcícola, la extensión dedicada a la ganadería en la vereda ocupa un área inferior al área cultivada. La cobertura boscosa en este sector es muy reducida y está representada principalmente por pequeñas áreas de bosques secundarios intervenidos y rastrojos.
- 4.3. **COMERCIALIZACIÓN:** La producción se comercializa en su gran mayoría en los Municipios de Anserma, Pereira y Manizales.



**4.4. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** A la vereda la Frisolina en donde se ubican los predios se puede llegar desde varias partes, desde la ciudad Pereira a una distancia de 64 km aproximadamente, se puede acceder por la vía nacional Pereira-La Virginia-Belalcázar-San José; desde Manizales, a una distancia de 34 kilómetros aproximadamente, se puede llegar por la vía Manizales-Santagueda-Risaralda; desde Chinchiná a unos 28 km aproximadamente, se puede acceder por la vía Chinchiná-Santagueda-Risaralda. Todas estas vías son pavimentadas y en buen estado de conservación. También se puede llegar desde Manizales o Pereira tomando la Vía Concesión Pacifico Tres.

El transporte Inter veredal se realiza a través camperos y buses de servicio público veredal o en vehículos particulares.

**4.5. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de salud, asistencia técnica y financieros se encuentran en la cabecera municipal de Anserma a unos 21 km del predio.

**4.6. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** En la actualidad es una zona tranquila, que a la fecha no reporta presencia de grupos al margen de la ley ni problemas de alteración del orden público.

**4.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La perspectiva de valorización es normal, donde se prevé un crecimiento continuo pero moderado que depende de la adecuación de los terrenos y de la infraestructura vial. La valorización en general es consecuente con el normal comportamiento inmobiliario de la zona y su vocación agrícola.

## 5. VIAS DE ACCESO AL PREDIO LINDA ISABEL

Es necesario establecer qué tipo de vías llegan al predio Linda Isabel, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 103-24216, ya que es el predio servido o predio que sería beneficiado con la servidumbre de tránsito.

Hay varias vías para acceder al predio Linda Isabel, las cuales fueron identificadas en este informe, mediante interpretación de la imagen de satélite Google Earth, Image Maxar Technologies con fecha de toma octubre 1° de 2013. Es de anotar que no se consigue en Google Earth una imagen anterior a esta fecha que tenga una resolución espacial adecuada para hacer una identificación fidedigna de las vías requeridas en este análisis.

En la imagen de 2013 mencionada, se identificaron 5 posibles rutas vehiculares, las cuales se han denominado de manera aleatoria como ruta 1 hasta ruta 5, donde el número no tiene nada que ver con la jerarquía o el rango de importancia de la vía o con sus mejores o peores características, se trata solo de una identificación. Por otro lado, como las vías se conectan entre sí, es posible que una ruta que los lugareños conozcan con algún nombre o identifiquen como una sola entidad, en la imagen se le hayan asignado 2 o más nombres distintos, adicionalmente no es posible determinar si los trazados en la imagen corresponden todos a vías públicas.

Es factible que al hacer la fotointerpretación de cada uno de los tramos de vía sobre imagen de satélite, en ocasiones se pierda el trazado por efecto de la vegetación o se vea difuminada en la imagen, pero luego ésta continua con marcadas características de



tránsito vehicular por lo que en estos casos se ha realizado un trazado aproximado de acuerdo con la continuidad de la vía con base en las partes claramente visibles. Este último evento en el cual la vía se difumina o desaparece en la imagen sin motivo aparente, hace pensar que existen en la imagen alteraciones en los valores digitales de algunos de los píxeles que hacen que se muestre una información posiblemente distorsionada que no corresponde a la realidad. En estos casos también se efectuó el trazado de manera aproximada para el tramo difuso, pero se considera que, en términos generales, el trazado presentado en la imagen es cercano a la realidad. De todas maneras, la foto identificación de las vías que se hace en este informe es un apoyo válido para el propósito que se persigue de acuerdo con el alcance del estudio el cual sería consistente con los resultados que se esperan del mismo. No sería del alcance de este dictamen pericial hacer una interpretación de la imagen de acuerdo con un proceso analítico por métodos matemáticos o estadísticos de los valores digitales de la imagen donde a través de transformaciones digitales se logre identificar el trazado más probable de cada ruta, procedimiento que además de ser aceptado es bastante preciso, pero que no sería posible hacer dentro de este proceso judicial. Por lo anterior, el trazado que se hace de todas las vías foto identificadas en este informe es meramente un análisis visual que sirve como soporte para medir longitudes aproximadas, definir trazados de posibles vías vehiculares y predecir a grandes rangos si la vía trazada es o no transitable. De este modo es posible hacer una aproximación que ayude a resolver las inquietudes que tiene el Juzgado respecto a las vías de acceso al predio de la demandante, denominado Linda Isabel.

En la visita que se hizo al lugar de estudio, en la cual se efectuó el recorrido a la servidumbre en litigio, solo se hizo ese día el recorrido por una de las rutas que plantea este informe, la cual se describirá más adelante.

El trazado de las rutas de este informe se efectuó sobre la imagen de Google Earth de fecha 01-10-2013, dada su nitidez y facilidad de interpretación para estos detalles lineales que en la imagen Image CNES/AirBus con fecha de toma 03/07/2015, más reciente no se identifican claramente porque en esta imagen aparecen algunas nubes que dificultan la fotointerpretación.

A continuación, se muestran ambas imágenes con el propósito de hacer simplemente una comparación visual de las rutas la comparación visual de las mismas.

- 5.1. La ruta N°1 es una vía pública veredal angosta sin pavimentar en regular estado de conservación, que inicia en un punto denominado el Crucero a una distancia de aproximada de 3.9 kilómetros por la vía que de Risaralda conduce a Santagueda. En la medida que esta ruta N°1 se aleja de la vía principal se torna más difícil tanto en pendiente como en superficie de rodadura; desde la vía principal hasta el punto en donde comienza la servidumbre en el predio La Tribuna, tiene una longitud aproximada de 5 kilómetros y para llegar a este punto es necesario un vehículo 4 x 4.
- 5.2. La Ruta N° 2 marcada en el plano es también vía pública veredal parte del mismo sitio hasta llegar a un punto en donde hay una Y, la cual está a una distancia aproximada de 740 metros desde la vía principal pavimentada.

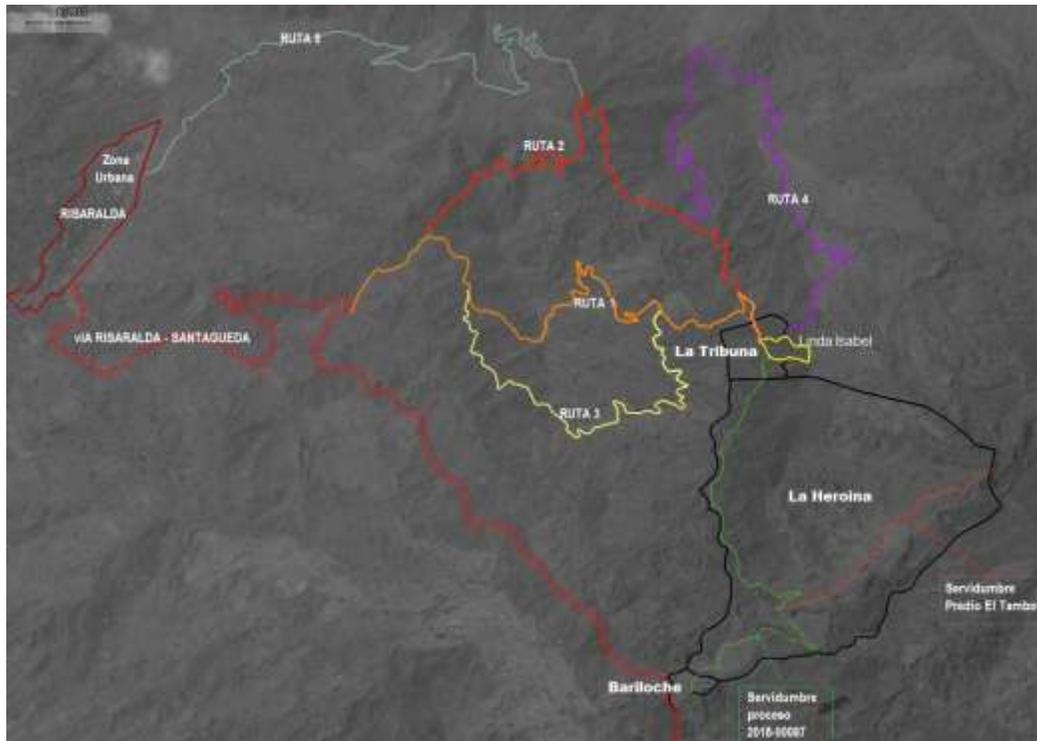


Figura 5: Vías de acceso a la fina Linda Isabel. (Fuente: Google Earth, Image Maxar Technologies Oct 1 de 2013)



Figura 6: Vías de acceso a la fina Linda Isabel. (Fuente: Google Earth, Image CNES/AirBus, marzo 7 de 2015)



Se puede decir que esta vía sería una ruta alterna que llega al mismo sitio de inicio de la servidumbre objeto de este proceso, pero es mucho más larga. Sus características son similares desde el punto de vista físico por lo que también se requiere transitar en un campero 4x4. Desde la vía central (Risaralda-Santagueda) hasta el punto de partida de la servidumbre en el predio La Tribuna, hay una distancia aproximada de 5.3 kilómetros.

**5.3.** La ruta N° 3 es otra variante, pero no se sabe si es pública o privada, que toma la ruta N° 1 desde la vía central pavimentada hasta una segunda "Y", localizada a 1.25 kilómetros, que después de recorrer una distancia de 3.8 kilómetros sale a la ruta N° 1 hasta llegar al punto de partida de la servidumbre en el predio La Tribuna. La longitud total de esta vía es de 5.87 kilómetros desde la central hasta el predio La tribuna.

**5.4.** La ruta N° 4, en realidad no debería ser considerada como una alternativa para llegar al predio pues es muy larga y tiene tramos que de acuerdo con las imágenes podría tener tramos de difícil tránsito. Esta vía tiene en total una longitud de casi 9 kilómetros y llega por un lado del predio Linda Isabel.

**5.5.** La última sería la ruta N°5, que posiblemente tampoco sea una alternativa viable dada su longitud pues sale del casco urbano de Risaralda a la altura de la carrera 3 con calle 12 y después de recorrer una distancia de 5,3 kilómetros aproximadamente, cae a la ruta N°2, a lo largo de la cual después de recorrer 2,5 kilómetros adicionales llega al punto de partida de la servidumbre en el predio La Tribuna.

Para transitar por todas estas vías, se hace necesario el uso de jeep Willys, pues son los vehículos con las características necesarias para rodar por estas difíciles rutas. Adicionalmente, la mejor de todas las alternativas descritas en este informe es la Ruta 1, pues es la más corta de todas, pero presenta sobre todo en su parte final la mayor dificultad porque el último tramo es bastante empinado y además la superficie de rodadura está en cascajo grueso que dificulta el tránsito y además por ser piedras con ángulos pronunciados y filosos podrían averiar las llantas de los vehículos.

## **6. DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE**

De acuerdo con el recorrido que se hizo a la servidumbre en cuestión, tiene las características de haber sido una vía transitable para vehículos, que hoy por efecto del tiempo y por no ser utilizada desde hace algún tiempo, se ha ido deteriorando. En la actualidad no hay forma de recorrerla en vehículo, pero es susceptible de mejoramiento y habilitación.

La descripción de esta servidumbre podemos hacerla empezando el recorrido desde la finca La Tribuna muy cerca del lindero con el predio Linda Isabel, ver gráfica a continuación:



Figura 7: Punto inicial de la servidumbre en el punto denominado SV0

La servidumbre inicia como un camino que va en travesía por la ladera de la colina por lo que en términos generales su pendiente longitudinal es suave. A pocos metros del inicio, el camino se amplía y se ve ya como un carreteable. Con variaciones en la pendiente en tramos pequeños, el camino va siempre en travesía a media ladera, las pendientes podrían estar más o menos en un rango entre el 3% y el 15% aproximadamente, con un promedio de 10.4% para el recorrido total que medido sobre la imagen es de 3.99 km.

A continuación, se puede observar un perfil de elevación de la ruta recorrida a lo largo de la servidumbre desde el punto inicial hasta el punto de salida a la vía principal. Es muy importante entender que en el gráfico las alturas representadas en el eje de las Y están exageradas respecto a la distancia representada en el eje de las X. Cada línea horizontal representa un cota o nivel de altura y entre líneas hay 25 metros, salvo en los casos que se indica en la cota respectiva. Para las abscisas o longitudes tomadas como distancias en el eje de las X los intervalos entre líneas son de medio kilómetro. Es necesario en este tipo de graficas exagerar las alturas y reducir la escala de las abscisas porque de lo contrario el grafico no se podría visualizar. La pendiente máxima en la servidumbre es del 33% y la pendiente promedio, como ya se dijo, es del 10,4 %. En resumen, la pendiente de toda la línea es óptima para un carreteable. Por último, se considera que la variación de pendiente a lo largo de toda la servidumbre estaría dentro de unos rangos, que permiten concluir que no hay variaciones importantes de valor unitario dentro de un mismo uso.



Figura 8: Perfil de elevación de la servidumbre recorrida (Fuente Google Earth)

La siguiente fotografía muestra una línea amarilla con la ubicación aproximada de la servidumbre en la ladera de la montaña, cuyo perfil de elevación puede observarse en la gráfica anterior desde la abscisa 0 metros hasta la abscisa 1.5 km.



Figura 9: perfil de la servidumbre

Durante el recorrido por la servidumbre se pudo observar en algunos tramos la existencia de obras de arte viales como son canales de conducción de aguas lluvias y drenajes que indican que por aquí pasaba una vía carretable.

Los primeros 1600 metros (1.6 km) se encuentran en la ladera de la montaña que se muestra en la foto. Luego la vía sale a unos potreros en pastos, hace una curva pronunciada y baja a la quebrada Sarciri-Chavarquía. A partir de la quebrada se encuentra un carretable en buenas condiciones que hace parte de la servidumbre del



predio El Tambo. Siguiendo por esta vía durante 1.6 km se llega a la vía pavimentada Risaralda – Santagueda.

Es decir que la parte de la vía que sería necesario adecuar tiene una longitud aproximada de 2.341 metros, que corresponden a los tramos 1 , 2 y 3 del cuadro a continuación que comprenden el punto inicial SV0 desde el punto inicial hasta la quebrada Sarciri-Chavarquía.

En el siguiente cuadro se muestran los diferentes tramos de la servidumbre de acuerdo con el uso actual de los terrenos aledaños y teniendo en cuenta el predio al que pertenece cada tramo.

TRAMO	NOMBRE PREDIO	USO ACTUAL DEL SUELO	LONG APROX	OBSERVACIONES
1	La Tribuna	Cultivos	247,0	Existe vía interna en el predio La Tribuna, hasta el punto <b>SV0</b> inicia de la servidumbre
2	La Heroína	Bosque secundario intervenido y pastos.	1760,0	Existen vestigios de un carreteable en desuso en todo su recorrido.
3	La Heroína	Pastos - malezas	365,0	Hasta la Q. Sarciri-Chavarquia existe camino.
4	La Heroína	Pastos - malezas- Citricos	780,0	Desde la Q. Sarciri-Chavarquia, existe la vía interna que sirve de servidumbre de tránsito a la finca El Tambo
5	La Heroína	Citricos	498,0	Vía interna
6	Bariloche	Pastos	340,0	Vía interna

Fuente: Autor

El tramo 1 correspondiente al predio La Tribuna se considera que no ofrece ningún problema el predio porque la brecha a adecuar ya existe y la longitud que se debe adecuar es aproximadamente de 247 metros si se cuenta desde el punto en que comparten lindero los predios Linda Isabel con el predio La Tribuna.

En los tramos 2 y 3, está bien diferenciado el camino o la brecha en la mayoría del recorrido y solo sería hacer las adecuaciones correspondientes, de manera no se interfiere con los terrenos circundantes la longitud de estos dos tramos es 2125 metros.

Para los tramos 4, 5 y 6 la vía ya hace parte de una de las vías internas del predio La Heroína y además esta sirve de servidumbre al predio El Tambo. La afectación en estos tramos es casi que inexistente porque no habría trabajos adicionales que hacer, solo sería permitir el paso con las restricciones propias del dueño que garanticen su seguridad y tranquilidad. En total los 3 tramos de vía activa tienen 1618 metros de los cuales 1278 pertenecen a La Heroína y 340 metros pertenecen a Bariloche. En el cuadro siguiente se pueden ver las longitudes por cada uno de los predios:

PREDIO	LONGITUD DE LA SERVIDUMBRE
LA TRIBUNA	247,0
LA HEROÍNA	3403,0
BARILOCHE	340,0
Total	3990,0

Durante el recorrido a pie a lo largo de toda la servidumbre se tomaron algunos puntos GPS de referencia los cuales se muestran en el siguiente cuadro y que se pueden ver en la gráfica a continuación:

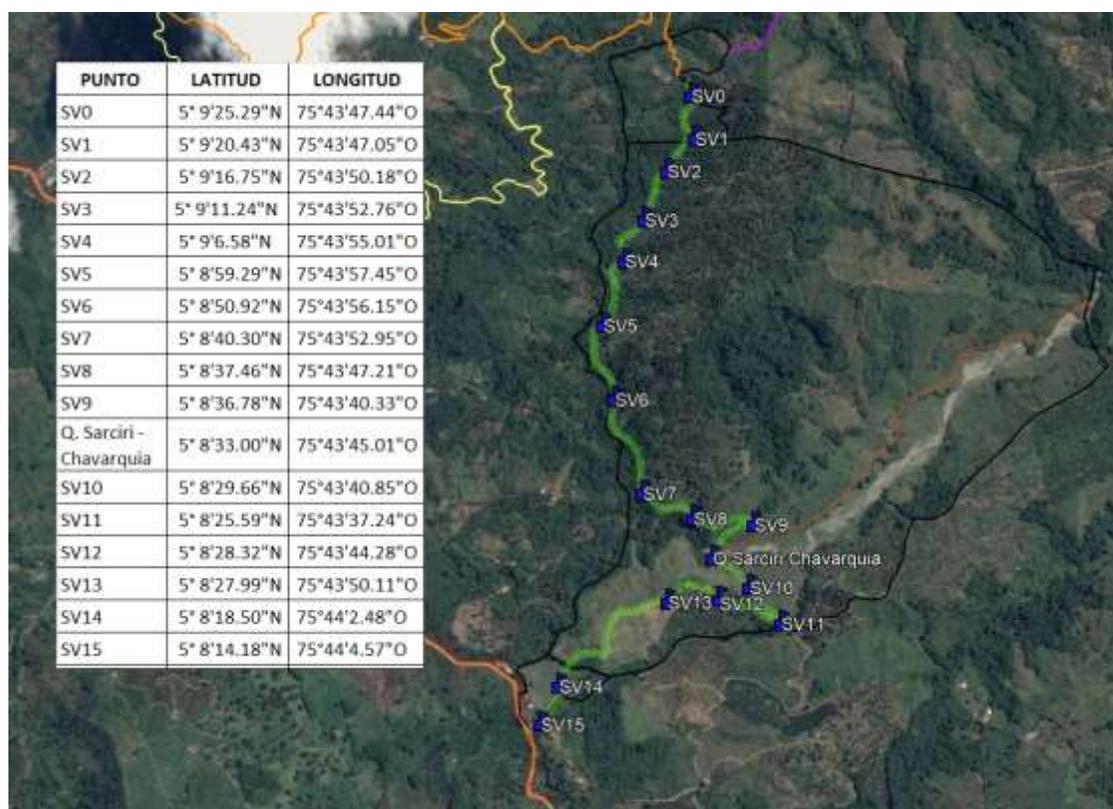


Figura 10: Coordenadas de puntos GPS de referencia tomados en campo.

Casi en la totalidad del recorrido de la servidumbre existe ya marcado un camino o brecha, lo que implica que no se tiene que romper la montaña para constituir la servidumbre y esto es porque este carreteable fue usado en algún tiempo. En un largo trayecto hay vestigios de la existencia de una vía con algunas obras de arte en sus costados, por tanto, con la constitución de la servidumbre no se afectarían ni el bosque, ni los cultivos, ni los pastos existentes. En este orden de ideas desde el punto de vista valuatorio, no se tienen que valorar daños sino únicamente la compensación o indemnización debida a la cantidad de terreno a ocupar de acuerdo con sus características físicas, las cuales estarían dadas en gran medida por el uso del suelo y la pendiente.



Como ya se indicó atrás, a lo largo de la línea de la servidumbre las variaciones de pendiente no son muy significativas como para pensar que la pendiente pudiera ser un factor diferenciador de valor unitario del suelo en dicho trayecto, pero el análisis del valor del suelo en cada uno de los tramos definidos debe ser consistente al análisis del valor de los suelos de acuerdo con la pendiente y el uso actual, pero haciendo unas consideraciones adicionales que veremos en su momento.

## 7. VALORACIÓN DE UNA COMPENSACIÓN POR SERVIDUMBRE

Una servidumbre de tránsito no es un predio, que sea susceptible de ser comercializado o intercambiado en un mercado inmobiliario natural libre de presiones externas, donde las pautas de negociación entre las partes se rigen por la dinámica de la oferta y la demanda para el lugar específico. Es decir, no es factible asignar un valor unitario a una servidumbre como si se tratara de un bien en condiciones libres de mercado porque además nadie está vendiendo la franja de terreno y nadie la está comprando.

Adicionalmente a este dilema que se presenta, de no ser un predio y no poseer las condiciones mínimas físicas, económicas o jurídicas para ser negociado en condiciones libres de mercado, es una porción de tierra que, dadas sus singulares características físicas de ser una franja de terreno larga con un ancho definido, no es comprable con ningún tipo de predio urbano o rural y como tal no es susceptible de la aplicación de un método comparativo de mercado mediante el cual se pueda determinar su valor.

Lo más parecido a una servidumbre de tránsito es una vía y generalmente las vías se configuran como bienes públicos o privados que están por fuera de mercado.

El Decreto 1420 de 1988, reglamentario de la Ley 9ª. De 1997, indica en su artículo 22 lo siguiente:

Artículo 22º.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

Para el terreno

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
- Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
- Tipo de construcciones en la zona La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte
- En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
- La estratificación socioeconómica del inmueble.

Como se puede observar una servidumbre no reúne ninguna de las características que exige la norma para hacer su valoración económica por el método de comparación de mercado porque la muestra estadística estaría conformada por terrenos que no son comparables con los terrenos que soportan la servidumbre.



Entonces lo que se pretende determinar en este informe es un monto de compensación económica al predio sirviente por conceder el derecho de paso, más que un valor de los terrenos.

En Colombia no se han promulgado normas que permitan establecer un procedimiento aceptado para la determinación de un valor de servidumbre y es así como muchos valuadores asumen que el valor de compensación es un valor relacionado con el valor de las fincas circundantes lo que es un error.

En algunas servidumbres es posible establecer afectaciones reales a los predios y en muchos casos determinar los daños tanto sobre los terrenos de servidumbre como los daños al predio remanente, además de la determinación del lucro cesante, cuando se disminuye la rentabilidad del predio por efecto de la intervención a que haya lugar o cuando la producción agropecuaria de la finca se ve afectada por dicha servidumbre. Entonces, la valoración o tasación de los derechos de servidumbre serían la sumatoria de todos los daños materiales reales, los daños económicos al predio y el lucro cesante.

Como en el caso de los predios de este proceso no hay daños o afectaciones aparentes de ningún tipo, es necesario establecer un valor de compensación basado en un valor por metro cuadrado de terreno que es más un valor de referencia donde es necesario hacer unas consideraciones especiales.

#### 7.1. CONSIDERACIONES GENERALES DE LA SERVIDUMBRE

1. La servidumbre obedece a un carretable que se usó en alguna época y que, en la actualidad por estar en desuso se ha deteriorado al punto que requiere la ejecución de algunas obras de adecuación y mantenimiento que permitirían habilitarlo de nuevo.
2. Como el trazado es claramente identificable en el terreno, al hacer los trabajos de adecuación y mantenimiento, no se causarían daños a los predios sirvientes dado que en los terrenos por los que pasa la servidumbre existe ya una brecha o hay un camino o una vía activa pues existe una vía interna que sirve tanto a la finca La Heroína como a la finca el Tambo. En este caso no se afectarían de ninguna manera cultivos, pastos, bosques, infraestructura productiva o construcciones.
3. Se considera prudente hacer un análisis del valor del suelo en la zona rural del municipio de Anserma con el propósito de establecer un valor base para los diferentes tipos de terrenos por los que pasa la servidumbre, sin embargo, el valor que se obtenga no tiene que ser entendido como el valor unitario de mercado, sino que debe ser entendido como un valor representativo para una compensación económica solo por permitir el tránsito.
4. En este caso, no se trata de establecer el valor de los suelos sobre los que pasa cada tramo señalado de la servidumbre, sino más bien obtener un valor base de predios con algunas características similares de pendiente y ubicación en zonas rurales de Anserma, que sirva para el cálculo de una compensación económica: No tendrían que tenerse en cuenta las características de los suelos que soportan la servidumbre porque no se está evaluando su capacidad de uso, su potencial productivo por las siguientes razones: a) los terrenos sobre los que pasa la servidumbre en la actualidad no tienen un uso económico agropecuario en ninguno de los tramos porque se trata de camino, brecha o carretable, es decir no tienen un **valor comercial de uso**. b) De nada sirve conocer las características físicas o



- químicas de los suelos circundantes a la servidumbre cuando el uso de estos suelos aledaños, su potencial, su normatividad urbanística e incluso su valor de uso, ya sea como bosque, pastos o cultivos, no está directamente relacionado con el valor del terreno que soporta la servidumbre (es decir la antigua vía).
5. Se tiene que establecer un valor base de compensación por metro cuadrado, pero no es viable de ninguna manera hacerlo por comparación de mercado porque ninguna finca tiene la forma de una servidumbre y tampoco el mismo destino o uso. No es posible comparar una porción de terreno con características de camino, brecha o vía, con un predio productivo agropecuario.
  6. Como no se destruyen cultivos, construcciones o infraestructura productiva se considera que no hay afectación a la actividad productiva de ninguna de las fincas que soportan la servidumbre, tampoco hay ninguna afectación en la rentabilidad de los predios y menos un lucro cesante. Adicionalmente, no se prevé un impacto económico negativo sobre los predios, como tampoco algún problema de seguridad, por cuanto la vía no tendría el carácter de vía pública.
  7. Se efectuó en este informe una caracterización o separación de la servidumbre en 6 tramos de acuerdo con el predio en donde se encuentra cada tramo de acuerdo con el tipo de uso o cobertura terrestre y después de analizar posibles afectaciones se concluye que estas prácticamente son inexistentes para los predios sirvientes.
  8. Dentro de los criterios que se tuvieron en cuenta para establecer un valor unitario de referencia por metro cuadrado como valor de compensación por la servidumbre, estaría primero la determinación de un valor de terreno en bruto para fincas con similar relieve y ubicación, es decir, que a los valores de las ofertas en cada uno de los puntos de investigación recopilados se les restaran de manera general los posibles valores estimados de cultivos, construcciones o infraestructura productiva, de modo que al final de ejercicio se tengan cada punto de investigación un valor unitario de terreno en bruto, cuyo valor promedio será en valor unitario aplicable como compensación al metro cuadrado de terreno de la servidumbre.
  9. Como no hay daño a los predios sirvientes, ni se afectan infraestructuras productivas o cultivos, se estima que solo se debe aplicar el valor compensatorio hallado para determinar el valor de la servidumbre en cada predio. Por las razones ampliamente explicadas, no se considera que se deban establecer compensaciones adicionales ni se podría hablar de un detrimento al predio remanente porque la adecuación de una hecha antes favorecería cualquier labor futura en zonas aledañas.
  10. En un informe técnico que hace parte integrante del expediente del proceso, presentado por el señor Juan David Giraldo Jiménez, se indica que la longitud de la servidumbre es de 4430 metros, con un ancho promedio de 4.90 metros, pero no se indica cual es la fuente de estos datos.
  11. Como resultado de mi análisis y haciendo la medición de la servidumbre sobre la imagen de satélite CNES/AirBus con fecha de toma 07/02/2014 de Google Earth, la longitud total es de 4.158 metros que será la medida que se tomará en este informe pericial. Se asume el ancho de servidumbre mencionado dicho informe
  12. Solo en el caso en el que una servidumbre afecta suelos productivos o se ocasionan daños a infraestructuras productivas, daños parciales o totales a cultivos, y adicionalmente, se causa daño económico al predio remanente, es viable calcular dichas afectaciones con base en los valores unitarios de los diferentes tipos de suelos afectados teniendo en cuenta sus características físicas, químicas y capacidad de uso.

13. Como ya se dijo antes el valor hallado es un valor de compensación basado en un promedio del valor unitario de la tierra en bruto para fincas similares, sin tener en cuenta ningún tipo de explotación económica dado que la servidumbre no tiene un impacto económico negativo sobre los predios. Por ser un valor compensatorio no tiene diferenciación de acuerdo con el tipo de uso circundante o variaciones de pendiente, como tampoco hay una medición de impactos por grado de intervención, productividad o trazado, por eso no se hacen descuentos o depuración por factores.

## 7.2. PUNTOS DE INVESTIGACIÓN PARA HALLAR UN VALOR DE REFERENCIA

Como ya se indicó, lo que se pretende con el siguiente análisis es obtener un valor de referencia de terrenos rurales en bruto en la zona rural cercana para lo cual se han tomado como muestra 4 fincas con relieve y accesibilidad similares, en cercanía a los cascos urbanos de Anserma y Risaralda. Se debe recordar que no se está haciendo la valoración de las tierras aledañas por cuanto no se realiza afectación distinta a la existente.

Oferta 1:

[https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/anserma/vereda\\_hondura-det-5579330.aspx](https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/anserma/vereda_hondura-det-5579330.aspx)

**fincaraiz.com.co**

Finca en Venta  
Anserma Vereda la Hondura

**\$ 110.000.000**

7.50 Ha | 4 Habitaciones | 4 Baños

Área privada: 75.000,00 m<sup>2</sup> | Área: 7,50 Ha | Precio m<sup>2</sup>: 1.467/m<sup>2</sup>

Estrato: Campesino | Sector: Ver Mesa

Descripción: Excelente finca plantada con sabailla plátano y banano 7 hectáreas y media muy buenas vías de acceso servicio de agua y energía también cuenta con un nacedero de aguas

Oferta 2:



[https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/anserma/patio\\_bonito-det-5471439.aspx](https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/anserma/patio_bonito-det-5471439.aspx)

fincaraiz.com.co

[Regístrate](#) [Ingresar](#)

Está en: [Inicio](#) / [Caldas](#) / [Anserma](#) / [Patio Bonito](#) / Finca En Venta Anserma Patio Bonito

Finca en Venta  
Anserma Patio Bonito

\$ 350.000.000

[Favoritos](#)

Usado



1/20

8,50 Ha	Habitaciones: 5	Baños: 2
Sin especificar		
Comparar	Teléfono	WhatsApp
Ubicación		
<b>Teléfono: 3204570868 (036)4480054</b>		
Área: 8,50 Ha	Precio m <sup>2</sup> : 4.118/m <sup>2</sup>	Estrato: 3
Sector: <a href="#">Ver Mapa</a>		

[Ver otros inmuebles de A&N Activos y Negocios](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5471439

Finca en producción en el Municipio de Anserma, Caldas, a 8 minutos del casco Urbano, con un área de 85.000 mt<sup>2</sup>, posee casa con 5 alcobas, 2 cocinas, salón/comedor, 2 baños, 5 cocheras, beneficiadero de café, estanque para peces, 1.000 árboles de aguacate, café y plátano, 2 nacimientos de agua, agua de acueducto, 1 cuadra en bosque nativo, 40% plano, 60% ondulado, 1600 msnm, entrada por Anserma o por Risaralda, Pedido \$350000.000.

Oferta 3:

<https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/anserma/aguabonita-det-5082162.aspx>



fincaraiz.com.co

[Regístrate](#) | [Ingresar](#)

Está en: [Inicio](#) / [Caldas](#) / [Anserma](#) / [V Aguabonita](#) / Finca En Venta Anserma V Aguabonita

Finca en Venta  
Anserma V AguaBonita

\$ 580.000.000

♥ Favoritos

Usado



1/19

16,64 Ha	Habitaciones: 8	Baños: 2
Sin especificar		
Comparar	Teléfono	Ubicación
<b>Celular: 3137185092</b>		
Área privada: 166.400,00 m <sup>2</sup>	Área: 16,64 Ha	Precio m <sup>2</sup> : 3.486/m <sup>2</sup>
Estrato: 1	Antigüedad: 16 a 30 años	Sector: <a href="#">Ver Mapa</a>

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5082162

3123171552 se vende o permuta finca en anserma caldas 26 cuerdas de tierra con una topografía 70 ondulada y un 30 plana las cuales comprenden 10 cuerdas en pasto estrella el resto en café y platano la finca posee 2 nacimientos carretera interna en la totalidad del predio casa cafetera tradicional en 2 plantas 8 habitaciones 2 baños cocina corredores a la redonda igualmente 2 haldas 4 pecebreras 4 marraneras ramada con 3 tanques silo con capacidad 80 80 arrobas

Oferta 4:

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/552297>



punto**propiedad** Antes Icasas.com.co

[Volver](#) Punto Propiedad > Fincas en Venta > Caldas > Risaralda Caldas

Finca en Venta La Esmeralda, Risaralda, Caldas  
FINCA EN RISARALDA CALDAS MUY PRODUCTIVA

Victor Marin - 3148608925



[Concertar visita](#) [Enviar consulta](#) [Quiero que me llamen](#)

250.000.000 COP\$

1.000m<sup>2</sup> | 4 Habitaciones | 2 Baños

La esmeralda, Risaralda, Caldas, 57, 57

Hermosa Finca Ubicada en la Vereda La Esmeralda Del municipio de Risaraldas Caldas. La Finca tiene 15 cuadras sembradas en Cafe, Aguacate, Platano y Citricos. Casa en material con Eida, tiene beneficiadero, dormitorio para trabajadores, la carretera entra hasta la casa, Abundante agua de nacimiento. 1250 mts sobre el nivel del mar.



No.	UBICACIÓN, NOMBRE O VEREDA	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m2	VALOR TERRENO EN BRUTO (Ha)	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES ADECUACIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	PENDIENTE	TELÉFONO FUENTE
2	Anserma La Hondura	\$ 110.000.000	10,0%	\$ 99.000.000	7,5	\$ 10.266.667	\$ 22.000.000	Finca plantada con sabela plátano y banano 7 hectáreas y media, buenas vías de acceso, servicio de agua y energía. También cuenta con un nacedero de agua	pendiente 25 - 50%	3154040277 3226164090
4	Anserma Patio Bonito	\$ 350.000.000	10,0%	\$ 315.000.000	8,5	\$ 10.352.941	\$ 227.000.000	Finca en producción a 8 minutos del casco Urbano, con un área de 85.000 m <sup>2</sup> , posee casa con 5 alcobas, 2 cocinas, salón/comedor, 2 baños, 5 cocheras, beneficiadero de café, estanque para peces, 1.000 arboles de aguacate, café y plátano, 2 nacimientos de agua, acueducto, 1 cuadra en bosque nativo, 40% plano, 60% ondulado, 1600 msnm, entrada por Anserma o por Risaralda.	Pendiente 25%- 50%	3204570868 036-4480054
6	Anserma Aguabonita	\$ 580.000.000	10,0%	\$ 522.000.000	16,64	\$ 11.137.019	\$ 336.680.000	26 cuadras de tierra con una topografía 70% ondulada y un 30% plana, 10 cuadras en pasto estrella el resto en café y plátano. La finca posee 2 nacimientos, carretera interna en la totalidad del predio, casa cafetera tradicional en 2 plantas 8 habitaciones 2 baños cocina corredores a la redonda, con 2 eldas, 4 pecebreras, 4 marraneras, ramada con 3 tanques, silo con capacidad 80 arrobas	pendientes 25%- 50%	3123171552
8	Risaralda Esmeraldas	\$ 250.000.000	10,0%	\$ 225.000.000	9,6	\$ 9.375.000	\$ 135.000.000	Finca Ubicada en la Vereda La Esmeralda Del municipio de Risaraldas Caldas. La Finca tiene 15 cuadras sembradas en café, aguacate, plátano y cítricos. Casa en material con elda, beneficiadero, cuartel para trabajadores, la carretera hasta la casa, agua de nacimiento. 1250 mts sobre el nivel del mar.	pendientes 25%- 50%	3148608925

Fuente: Autor

De acuerdo con los valores de terreno en bruto después del ejercicio tenemos los siguientes resultados:

<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 10.282.907</b>
<b>DESVIACION</b>	<b>\$ 720.872</b>
<b>COEFICIENTE</b>	<b>7,01%</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 10.283.000</b>

El valor asignado como valor compensatorio será entonces, el valor promedio aproximado al mil más cercano que equivale a **\$10.283.000** por hectárea, correspondiente a **\$1028,3/ m<sup>2</sup>**.

De acuerdo con la longitud total de servidumbre en cada uno de los predios La Tribuna y La Heroína, el valor compensatorio sería como sigue:

N°	NOMBRE PREDIO	LONG APROX	AREA POR TRAMO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	La Tribuna	247,0	1210,3	1028,30	\$ 1.244.551
2	La Heroína	3403,0	16674,7	1028,30	\$ 17.146.594



**VALOR DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA POR SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
EN CADA PREDIO**

**1. VALOR COMPENSACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO LA TRIBUNA**

UN MILLON DOS CIENTOS CUARENTE Y CUETRO MIL QUININETOS  
CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$1.244.551**)

**2. VALOR COMPENSACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO LA HEROÍNA**

DIECISIETE MILLONES CIENTO CUARENTE Y SEIS MIL QUINIENTOS  
NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$17.146.594**)

Atentamente

GERMAN JARAMILLO HOYOS  
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA  
C.C. 79280797  
RAA AVAL 79280797



### 7.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



