

Honorable Magistrada  
**Dra. MARIA CLARA OCAMPO CORREA**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL.**  
Correo: [seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

<b>EXPEDIENTE</b>	2018-00377-00
<b>TIPO</b>	SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION-REPAROS CONCRETOS A LA SENTENCIA DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2023.
<b>DEMANDANTE</b>	EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A ESP EMPAS S.A ESP.
<b>DEMANDADO</b>	SOCIEDAD G&G INMOBILIARIA SAS.

**CHRISTIAN JOSÉ RESTREPO ORTEGA**, mayor de edad con domicilio profesional en la ciudad de Bucaramanga (Santander), identificado con cédula de ciudadanía No. 91.514.219 de Bucaramanga (Santander), y portador de la tarjeta profesional No. 290.810 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; quien actuando en calidad de mandatario judicial de la parte demandante **EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A ESP EMPAS S.A ESP**, mediante el presente escrito, me permito precisar los reparos concretos del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el 29 de Junio de 2023, sobre los cuales versará la **SUSTENTACION** que haré ante el superior, en el siguiente sentido:

## I. OPORTUNIDAD Y PORCEDENCIA DEL RECURSO

El Código General del proceso señala en su artículo 322 el trámite del recurso de apelación contra sentencias:

“Artículo 322. El recurso de apelación se propondrá de acuerdo con las siguientes reglas:

Numeral Tercero Inciso Segundo. “Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.”

*Para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada.*

Asimismo, mediante ley 2213 de fecha 13 de junio de 2022 en su artículo 12 **APELACION DE SENTENCIAS EN MATERIA CIVIL Y FAMILIA**, el recurso de apelación contra sentencia en los procesos de civiles y familia se tramitará así:

*Inciso Segundo. “Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado...”*

De ahí que, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL-FAMILIA**, en auto de fecha 17 de Julio de 2023, admite el recurso en efecto devolutivo y, mediante auto de fecha 26 de Septiembre de 2023, resuelve negar la practica de la prueba solicitada, no obstante, en cumplimiento de lo ordenado en auto de fecha 20 de Octubre de 2023, las fechas señaladas anteriormente, se notifican el día de hoy 27 de Octubre de 2023 a las 13: 32 horas mediante mensaje de datos, de manera que, los términos señalados anteriormente empiezan el día 30 de Octubre de 2023 hasta el día 03 de Noviembre de 2023, tal y como se puede apreciar en las anotaciones del proceso 2018-00377-01, así:

Fecha de Consulta : Monday, October 30, 2023 - 10:06:33 PM [Obtener Archivo PDF](#)

Datos del Proceso					
<b>Información de Radicación del Proceso</b>					
Despacho			Ponente		
000 Tribunal Superior - Civil Familia			MARÍA CLARA OCAMPO CORREA		
<b>Clasificación del Proceso</b>					
Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente		
Declarativo	Abreviado	Apelación de Sentencias			
<b>Sujetos Procesales</b>					
Demandante(s)			Demandado(s)		
- EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A. E.S.P.			- SOCIEDAD G&G INVERSORA		
<b>Contenido de Radicación</b>					
Contenido					
RAD INT: 528/2023					
Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
27 Oct 2023	CONSTANCIA SECRETARIAL	EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO EN AUTO DEL 20 DE OCTUBRE DE 2023, LAS PROVIDENCIAS DE FECHA 17 DE JULIO Y 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023, SE NOTIFICAN EL DÍA DE HOY 27 DE OCTUBRE DE 2023, A TRAVÉS DE ESTADO 184, EL CUAL PUEDE SER CONSULTADO EN EL MICROSITIO QUE ESTA SECRETARÍA TIENE EN LA PAGINA DE LA RAMA JUDICIAL. JF.			27 Oct 2023
24 Oct 2023	RECEPCION DE MEMORIAL	VIA CORREO ELECTRONICO EL COORDINADRO DEL GRUPO DE MANTENIMIENTO Y SOPORTE TECNOLÓGICO DE LA DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL BUCARAMANGA ALLEGA AUTO REMITIDO A SU CORREO..... LGRG			24 Oct 2023
23 Oct 2023	OFICIOS LIBRADOS	EN LA FECHA DE LIBRA OFICIO 2849 CON DESTINO AL ING JOSE ALFREDO SARMIENTO RODRÍGUEZ, JEFE DEL AREA DE SISTEMAS PARA LA CORRECCIÓN DEL RADICADO DEL PROCESO. JF.			23 Oct 2023
20 Oct 2023	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 20/10/2023 A LAS 11:52:41.	23 Oct 2023	23 Oct 2023	20 Oct 2023
20 Oct 2023	AUTO DE TRAMITE	ORDENA OFICIAR OFICINA DE SISTEMAS Y NOTIFICAR NUEVAMENTE			20 Oct 2023

320 901 7329 - 316 895 0544

Bucaramanga (Santander) / Bogotá (D.C) / Medellín (Antioquia)

[restrepogelvezabogados@gmail.com](mailto:restrepogelvezabogados@gmail.com)

## II. FUNDAMENTOS QUE SUSTENTAN LOS REPAROS CONCRETOS CONTRA LA SENTENCIA RECURRIDA-

Para comenzar, me permito disentir de manera breve y concisa acerca de los aspectos que considero fueron equivocados en la sentencia de fecha 29 de junio de 2023, proferida por el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA (SANTANDER)**, así:

### 1. QUEBRANTAMIENTO DEL CONTENIDO OBLIGACIONAL DE LA LEY 388 DE 1997, DECRETO 1420 DE 1998, RESOLUCION No 620 DE 2008 Y DECRETO COMPILATORIO No 068 DE 2016 PARA EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA.

Mi reparo se funda en la indebida interpretación que realizo el despacho, respecto de la valorización y tasación indemnizatoria a que hubo lugar por la imposición de servidumbre de alcantarillado, sobre el inmueble de propiedad de la sociedad **G&G INVERSORA INMOBILIARIA SAS**, identificado como LOTE 1, ubicado calle 200 25 - 08 sector Villas de Aranzoque del municipio de Floridablanca, frente al dictamen pericial presentado por el señor JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA.

De ahí que, me permito contextualizar al operador judicial en SEGUNDA INSTANCIA, que ante la inconformidad de la sociedad demandada, sobre el estimativo de los perjuicios señalados por la parte demandante, esto es, de la EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A ESP EMPAS S.A ESP, respecto del avalúo corporativo No 0200 de 2017, y frente a la ausencia de dictamen pericial por la parte demandada; el despacho de conocimiento dio aplicación de los artículos 21 y 29 de la ley 56 de 1981 al decretar como prueba de oficio, un dictamen pericial en el que se determinarían los daños y la tasación de la indemnización por la servidumbre solicitada.

Así pues, mediante memorial de fecha 22 de Junio de 2022, fue arrimado al plenario DICTAMEN PERICIAL por parte del perito JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA, persona que fue designada por la CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES, de conformidad con la prueba de oficio.

En consecuencia, mediante auto del 27 de septiembre de 2022, se corre traslado a las partes para que manifiesten lo que estimaran pertinente, no obstante, hasta el 5 de octubre de 2022, se puso de presente el expediente digital actualizado con el dictamen pericial, para realizar un estudio detallado del dictamen pericial presentado por el perito JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA, a efectos de determinar si el valor de los perjuicios tasados por el perito, por doscientos setenta y cuatro millones ciento veinte mil veinticinco pesos (\$274.120.025), se encuentra

ajustado, o si por lo contrario es necesario objetarlo y bajo qué fundamento, teniendo en cuenta las variables del sector.

Es por ello, que mediante mensaje de datos de fecha 10 de Octubre de 2022, se realiza objeción y oposición por defectuosa metodología en avalúo presentado por JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA, con copia a la CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUDORES y la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, por consiguiente, se dio inicio de apertura formal por parte de la CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES, para que investigue las flagrantes falencias en las que incurrió al momento de efectuar el avalúo (dictamen pericial), de la cual el mentado perito dio contestación el día 16 de Marzo de 2023, con copia al despacho de conocimiento.

Ahora bien, en ejercicio del derecho de contradicción que trata el art 228 del C.G del P, se cito al ingeniero JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA, para que tanto el titular del despacho como los apoderados de las partes lo interrogaran bajo juramento, acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen rendido en el presente asunto.

Frente a las razones de inconformidad, me permito Descender a los REPAROS CONCRETOS de la SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA, donde quedo plenamente probado y demostrado en audiencia que el mentado dictamen pericial allegado por parte del ingeniero JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA, adolece de graves falencias y/o yerros en cuanto a su metodología, y en consecuencia quebranta el contenido obligacional de la ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución No 0620 de 2008 y, por último el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE (POT) No 068 de 2016 para el municipio de Floridablanca, de manera que, me permito sustentar, así:

**IDENTIFICACIÓN LEGAL - CLASIFICACIÓN DEL SUELO - SUELO DE PROTECCIÓN (Artículo 5 y 8 de la resolución 620 de 2008, artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y el POT Floridablanca)**

El perito evaluador omitió verificar conceptos técnicos y jurídicos aplicables al predio objeto de la litis, como lo es que se encuentra en zona de protección y conservación de escarpa de pie de monte y de ronda de protección sobre quebrada y sus aislamientos de orden legal, equivalentes a cincuenta (50) metros del borde de los recursos hídricos, por lo tanto, no puede efectuarse ningún tipo de proyecto urbanístico, es decir, carece absolutamente de TRATAMIENTO URBANISTICO.

La Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 «por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de

1997» emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi cita en su artículo 5 lo siguiente:

«Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997)» (subrayado nuestro)

Entre otras cosas el artículo 8 de la misma norma consagra:

«Identificación legal. 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» (subrayado nuestro)

En este orden de ideas nos remitimos a la Ley 388 del 18 de julio de 1997 que en su artículo 35 precisa:

«Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse» (subrayado nuestro)

Así las cosas, tenemos que el Plan de Ordenamiento Territorial - POT actualmente vigente para el municipio de Floridablanca, corresponde al Decreto 0068 de enero 22 de 2016 que en sus artículos 24 y 25 describe lo siguiente:

«Artículo 24 Componentes del Sistema Hídrico.

Son componentes del sistema hídrico de Floridablanca:

a. El cauce. Es la zona ocupada por la corriente de agua, su playa y su planicie de inundación. El límite de la planicie de inundación es lo que se denomina "cota de inundación".

b. La ronda hídrica de protección. Es la zona localizada a cada lado del cauce de ríos y quebradas, cuya extensión y uso depende del tipo de corriente sobre la cual esté localizada y del tipo de suelo, si es urbano o rural. Su dimensionamiento estará dado de la siguiente manera:

Para las corrientes de primer orden 30 m, para las corrientes de segundo orden 20 m y para las corrientes de tercer orden 15 m, medidos a partir de la cota de inundación o el borde de la obra de protección ratificada por la Autoridad Ambiental con base en estudios realizados en forma conjunta por el Municipio con las demás entidades del sistema ambiental del orden regional, departamental o nacional; que contribuyen al mantenimiento, protección y preservación ambiental del recurso hídrico. Son áreas no explotables con actividades extractivas, agrícolas, urbanas o industriales; las que se encuentran dentro de las áreas urbanas sólo podrán ser utilizadas para usos forestales y recreativos. Igualmente, estas zonas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas [...]» (subrayado nuestro)

«Artículo 25 Zona de Manejo del Espacio Público.

Como complemento de la ronda hídrica se contemplará a un lado de la ronda hídrica de protección, una franja de 20 m para las corrientes de primer orden y 10 m para las corrientes de segundo orden a partir del borde de la ronda hídrica de protección, en donde se estructurarán los paseos peatonales y ciclopeatonales permanentes del espacio público de Floridablanca. Estas áreas de terreno serán parte de la cesión pública que debe entregar el urbanizador para equipamiento comunal y zonas verdes [...]» (subrayado nuestro)

Así pues, al ejercer el derecho de contradicción del dictamen pericial al señor JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA, en audiencia de fecha 29 de Junio de 2023, este absuelve el interrogatorio realizado por el titular del despacho como de los apoderados de las partes para que lo interrogaran bajo juramento, de manera que, una vez se dio inicio al ejercicio de la contradicción, indica que el predio objeto colinda al SUR, con la QUEBRADA ARANZOQUE, asimismo, menciona que la FRANJA DE TERRENO AFECTADA POR EL TRAMO DE SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO DEL INTERCEPTOR MENZULY-ARANZOQUE, se encuentra dentro de la RONDA HIDRICA DE PROTECCION, señalando que NO se podrá hacer edificaciones, ni construcciones, de ningún tipo, solo puede ser utilizado en recreación pasiva, sendero o ecoturismo, no obstante, se le pone en conocimiento para refrescar memoria el art 24 del decreto 068 de 2016 (POT) de Floridablanca, donde se estipula que son áreas NO explotables con actividades extractivas, agrícolas, urbanas o industriales; las que se encuentran dentro de las áreas urbanas sólo podrán ser utilizadas para usos forestales y recreativas. Igualmente, NO son edificables, NI urbanizables, NI son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas.

Igualmente, señala que la QUEBRADA ARANZOQUE, se encuentra dentro del primer orden de corriente hídrica, dado su caudal y longitud, en consecuencia, para este tipo de corriente existe un margen de aislamiento de TREINTA METROS (30) metros, medidos a partir de la cota de inundación o el borde de la obra de protección ratificada por la autoridad ambiental, asimismo, señala la zona de manejo del

espacio público como complemento de la ronda hídrica, es decir, una franja de terreno de VEINTE (20) metros para las corrientes de primer orden, en donde únicamente se pueden estructurar paseos peatonales y ciclopeatonales del espacio público de Floridablanca. Estas áreas de terreno serán parte de la cesión pública que debe entregar el urbanizador para equipamiento comunal y zonas verdes.

Que en el desarrollo del ejercicio de contradicción del dictamen pericial, por parte del suscrito se exhibió al perito JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA, el trazado de la FRANJA DE AFECTACION POR SERVIDUMBRE de 360 METROS CUADRADO sobre el inmueble en mención, mediante CARTA CATRASTAL, donde se interroga al mismo, quedando plenamente probado, que la franja de terreno afectada se encuentra dentro de la zona de PROTECCION DE RONDA HIDRICA y LA ZONA DE MANEJO DE ESPACIO PUBLICO, esto es, de los CINCUENTA METROS (50) metros, tal y como lo indica el (POT) Decreto compilatorio No 068 de 2016 para el municipio de Floridablanca.

Ahora, frente al testimonio recaudado por el despacho en audiencia de fecha 16 de Mayo de 2023 al INGENIERO HIMMER FORERO profesional adscrito al EMPAS S.A ESP, indica que dentro de la cuenca hídrica o zona de protección ambiental no se pueden realizar edificaciones verticales, que busca el sostenimiento de la capa vegetal, asimismo, señala que de conformidad con el Decreto compilatorio No 068 de 2016 para el municipio de Floridablanca, en su artículo 113 denominado LOCALIZACION DE ÁREAS DE PROTECCION AMBIENTAL, donde se restringe los usos agropecuarios y la construcción de vivienda.

Como se puede evidenciar el área de afectación del paso de la servidumbre de alcantarillado está dentro del área de aislamiento total de cincuenta (50) metros, por lo cual la zona del paso se encuentra restringida para cualquier desarrollo constructivo a perpetuidad.

Que el principio de precaución y prevención establecido y desarrollado en la ley 99 de 1993, se traduce en la obligación de los entes territoriales de vigilar y adoptar previsiones en relación a los bienes y personas bajo jurisdicción; que el principio de precaución para el caso que nos ocupa para proteger el medio ambiente una vez determinado completamente el riesgo.

Por otra parte y, de conformidad a los artículos 58,82,288 y 334 de la constitución política, es constitucionalmente válido que a la propiedad privada se le impongan restricciones de tipo ambiental, por cuanto esto guarda consonancia con el derecho colectivo a gozar de un ambiente sano, asimismo, es preciso señalar el decreto 2811 de 1974, mediante el cual se expidió el código Nacional de Recursos Naturales, estableció en su artículo 83, que sin perjuicio de los derechos adquiridos de los propietarios, se consideran de **USO PUBLICO**, en otra palabras,

se encuentran sometidos a un régimen jurídico especial destinados al uso, goce y disfrute de la colectividad y, por lo tanto, están al servicio de esta en forma permanente, con las limitaciones que establece el ordenamiento jurídico y la autoridad competente que regula su utilización, como calles, plazas, parques, senderos peatonales, caminos et., por lo anterior, es claro que el estado cumple simplemente una función de protección, administración, mantenimiento y apoyo financiero a esta clase bienes.

Por esta razón, la zona de **TREINTA METROS (30)** metros paralela a las orillas de los cauces de los ríos y lagos, conocida como ronda de río, son bienes de uso público, lo anterior por cuanto las mismas son necesarias para prevenir desastres naturales y para propender a la recuperación del recurso hídrico, en consecuencia, las limitaciones y prohibiciones a los propietarios para usar este tipo de suelos, se encuentra impuesta por norma general, tan es así, que se califican de inalienables, inembargables e imprescriptibles (ART 63 C.P).

Dicho lo anterior, los bienes de uso público son inalienables, es decir, no se pueden negociar por hallarse fuera del comercio en consideración a la utilidad que prestan en beneficio común, por lo que no puede celebrarse sobre ellos acto jurídico alguno, la inenajenabilidad significa que no se puede transferir el dominio de los bienes públicos a persona alguna; y la imprescriptibilidad, es entendida como el fenómeno en virtud del cual no se puede adquirir el dominio de los bienes de uso público por el transcurrir del tiempo, en el sentido que debe primar el interés colectivo y social.

Es por ello, que la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA-SALA CIVIL y el honorable CONSEJO DE ESTADO, como órganos de cierre, han reiterado y concluido que la FRANJA PARALELA DE HASTA TREINTA (30) METROS DE ANCHO, A LA LINEAS DE MAREAS MÁXIMAS O A LA DEL CAUCE DE RIOS Y LAGOS, CONSTITUYE UN BIEN DE USO PÚBLICO INALIENABLE E IMPRESCRIPTIBLE, MOTIVO POR EL CUAL NO PUEDE SER APROPIADO POR LOS PARTICULARES Y SE DEBE DEJAR LIBRE DE DESARROLLO URBANÍSTICOS Y DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, salvo la existencia de derechos adquiridos que quedan afectados por esta limitación.

De acuerdo con lo expuesto, colige la sala que los propietarios de inmuebles ubicados en zona de ronda hídrica, solamente pueden alegar derechos adquiridos en los eventos en que el predio se haya obtenido con anterioridad a la EXPEDICION DEL CÓDIGO NACIONAL DE RECURSOS NATURALES (Decreto 2811 de 1974), norma que define las zonas de ronda hídrica de ríos, quebradas, o cualquier otro afluente, como bienes de uso público, y consecuentemente excluye del dominio particular las líneas paralelas a mareas máximas o al cauce permanente de ríos y lagos hasta de 30 metros, que califica de inalienables, inembargables e imprescriptibles (artículo 63 C.P).

Así las cosas, está plenamente probado y demostrado que la FRANJA DE TERRENO AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO DEL INTERCEPTOR MENZULY-ARANZOQUE sobre el inmueble con número de matrícula No 300- 238986, denominado como LOTE 1, ubicado calle 200 25 - 08 sector Villas de Aranzoque del municipio de Floridablanca, se encuentra dentro de la zona de PROTECCION DE RONDA HIDRICA y LA ZONA DE MANEJO DE ESPACIO PUBLICO, esto es, de los CINCUENTA METROS (50) metros, tal y como lo indica el (POT) Decreto compilatorio No 068 de 2016 para el municipio de Floridablanca.

Asimismo, quedo plenamente probado y demostrado que la sociedad G&G INMOBILIARIA SAS, NO puede alegar DERECHOS ADQUIRIDOS, como quiera, que dicho predio fue adquirido mediante escritura pública No 0519 de fecha 26 de febrero de 2010 inscrito en la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, teniendo en cuenta que, solamente pueden alegar derechos adquiridos en los eventos en que el predio se haya obtenido con anterioridad a la EXPEDICION DEL CÓDIGO NACIONAL DE RECURSOS NATURALES (Decreto 2811 de 1974), tal y como se indicó anteriormente.

## **2. INDEBIDA APLICACIÓN DE LA METODOLOGIA DE COMPARACION O DE MERCADO (artículos 1 y 10 de la resolución 620 de 2008)**

El dictamen pericial (avalúo presentado) viola el debido proceso en el concepto de comparativo del predio objeto de litis, al compararle con predios, inmuebles o casas del Conjunto Bosques de Baviera y Urbanización Baviera, predios totalmente desarrollados y urbanizados, con diferencias de uso, de estratos con el predio objeto de estudio, inclusive con servicios públicos formalizados, diferencias en su área valor en el mercado, entre otras características que no los hacen comparables, toda vez que se encuentran dentro de condominios, sin afectaciones y en propiedad horizontal, es decir se interpretó o tomó mal o acomodadamente el uso actual vigente del área restringida incumpliendo de esta manera el artículo 1 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008

En este caso no son inmuebles comparables a la franja de afectación del paso de servidumbre dentro del aislamiento de la ronda hídrica de la quebrada Aranzoque como corriente de primer orden según el Plan de Ordenamiento Territorial - POT vigente de Floridablanca, esta franja valorada, presenta afectación total de potencial desarrollo por ser ronda hídrica restringida, es decir áreas de absoluta protección ambiental, donde no se puede desarrollar ningún tipo de urbanización, en consecuencia, se encuentra restringido totalmente por la normatividad.

En este orden de ideas el dictamen pericial no puede ser tenido en cuenta, toda vez que se evidencia incumplimiento de la norma, errores graves procedimentales y normativos (Resolución 620 de 2008)

La Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 «por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997» emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi cita:

«Artículo 1º.- Método de comparación o 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» (subrayado nuestro)

«Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes, para el caso que nos ocupa es innegable que el perito JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA, trasgredió y/o quebranto la norma citada, en tanto que, NO TOMO ofertas y/o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, esto es, con restricciones de tipo ambiental, PROTECCION DE RONDA HIDRICA y LA ZONA DE MANEJO DE ESPACIO PUBLICO, esto es, de los CINCUENTA METROS (50) metros, tal y como lo indica el (POT) Decreto compilatorio No 068 de 2016 para el municipio de Floridablanca.

Así pues, al ejercer el derecho de contradicción del dictamen pericial al señor JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA, en audiencia de fecha 29 de Junio de 2023, este absuelve el interrogatorio realizado por el titular del despacho como de los apoderados de las partes para que lo interrogaran bajo juramento, de manera que, una vez se dio inicio al ejercicio de la contradicción, indica que el predio objeto colinda al SUR, con la QUEBRADA ARANZOQUE, asimismo, menciona que la FRANJA DE TERRENO AFECTADA POR EL TRAMO DE SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO DEL INTERCEPTOR MENZULY-ARANZOQUE, se encuentra dentro de la RONDA HIDRICA DE PROTECCION, señalando que NO se podrá hacer edificaciones, ni

construcciones, de ningún tipo, solo puede ser utilizado en recreación pasiva, sendero o ecoturismo, no obstante, se le pone en conocimiento para refrescar memoria el art 24 del decreto 068 de 2016 (POT) de Floridablanca, donde se estipula que son áreas NO explotables con actividades extractivas, agrícolas, urbanas o industriales; las que se encuentran dentro de las áreas urbanas sólo podrán ser utilizadas para usos forestales y recreativas. Igualmente, NO son edificables, NI urbanizables, NI son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas.

A pesar de todo, toma el valor comercial de la media aritmética por el valor de \$ 1.500.000 m<sup>2</sup>, utilizando como referencias inmuebles y/o predios totalmente desarrollados y urbanizados, con diferencias de uso, de estratos con el predio objeto de estudio, asimismo, da aplicación al art 15 de la resolución No 620 de 2008, por medio del cual el valor se estima el precio de un terreno en bruto, a partir de valores estimados para terrenos urbanizados y con formas regulares, dándole, un valor de NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL VEINTISEIS PESOS (\$926.026) m<sup>2</sup>

Finalmente, indica que el valor del metro cuadrado de la afectación por servidumbre es el equivalente al CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor del metro cuadrado de terreno, esto es, CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRECE PESOS (\$463.013), como CASTIGO, considerando que la servidumbre elimina la opción de futuras construcciones o desarrollos sobre el área afectada, además, indica como soporte normativo las compensaciones del código civil, la resolución No 762 de 1998 y el decreto 151 de 1998, de ahí que, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, sin ahondar en el caso de manera exhaustiva, acoge la tesis del dictamen pericial del ING JORGE ENRIQUE AMADO CASTAÑEDA.

Dicho lo anterior, es preciso indicar al honorable tribunal que el CASTIGO del CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor del metro cuadrado de terreno, que señalo el perito sin sustento alguno, carece absolutamente de criterios técnicos y/o científicos, en tanto que, se infiere que dicho porcentaje relacionado anteriormente, fue meramente subjetivo, en otras palabras, libre albedrío, al simplemente señalar que la servidumbre elimina la opción de futuras construcciones o desarrollos sobre el área afectada, lo cual es totalmente FALSA, entendiendo que, tal y como se ha venido señalando y como quedo plenamente probado y demostrado que la FRANJA DE TERRENO AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO DEL INTERCEPTOR MENZULY-ARANZOQUE sobre el inmueble con numero de matrícula No 300- 238986, denominado como LOTE 1, ubicado calle 200 25 - 08 sector Villas de Aranzoque del municipio de Floridablanca, se encuentra dentro de la zona de PROTECCION DE RONDA HIDRICA y LA ZONA DE MANEJO DE ESPACIO PUBLICO, esto es, de los CINCUENTA METROS (50) metros, tal y como lo indica el (POT) Decreto compilatorio No 068 de 2016 para el municipio de Floridablanca.

En consecuencia, por mandato legal, **388 DE 1997, DECRETO 1420 DE 1998, RESOLUCION No 620 DE 2008 Y DECRETO COMPILATORIO No 068 DE 2016 PARA EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, ESTA TOTALMENTE PROHIBIDO, ES DECIR, SE ESTIPULA QUE SON ÁREAS NO EXPLOTABLES CON ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, AGRÍCOLAS, URBANAS O INDUSTRIALES; LAS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LAS ÁREAS URBANAS SÓLO PODRÁN SER UTILIZADAS PARA USOS FORESTALES Y RECREATIVAS. IGUALMENTE, NO SON EDIFICABLES, NI URBANIZABLES, NI SON SUSCEPTIBLES DE SER RELLENADAS, MODIFICADAS O TRABAJADAS.**

Igualmente, quedo plenamente probado y demostrado que la sociedad G&G INMOBILIARIA SAS, NO puede alegar DERECHOS ADQUIRIDOS, como quiera, que dicho predio fue adquirido mediante escritura publica No 0519 de fecha 26 de febrero de 2010 inscrito en la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, teniendo en cuenta que, solamente pueden alegar derechos adquiridos en los eventos en que el predio se haya obtenido con anterioridad a la EXPEDICION DEL CÓDIGO NACIONAL DE RECURSOS NATURALES (Decreto 2811 de 1974)

De lo anteriormente expuesto, se permite colegir que el valor dado por el perito a la servidumbre elimina la opción de futuras construcciones o desarrollos sobre el área afectada y acogida por la funcionaria judicial en primera vara, carece de sustento jurídico valido, en tanto que, como lo indique en el parágrafo anterior por mandato legal estas áreas tienen restricciones de protección ambiental.

De ahí que, me permito disentir, pues tales dislates condujeron al juzgador a infringir y desconocer los preceptos establecidos en el decreto 2811 de 1974, la ley 388 de 1997, la resolución No 620 de 2008 y el decreto No 068 compilatorio de 2016 POT para el municipio de Floridablanca.

Con fundamento en los reparos que anteceden, solicito respetuosamente se sirva este despacho revocar la sentencia de primera vara de fecha 29 de Junio de 2023.

Sin otro particular y agradeciendo la atención prestada



**CHRISTIAN JOSÉ RESTREPO ORTEGA**  
C.C. 91.514.219 de Bucaramanga  
T.P. 290.810 del C.S. de la J.