

Pasto, 24 de agosto de 2020

CORRESPONDENCIA RECIBIDA  
Radicado: R-02-2020082502043  
Fecha: 25/08/2020 08:52:28 a. m.  
Usuario: info  
PROYECTO: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR  
DESCRIPCION DE LOS ANEXOS: 125 FOLIOS

**Señores:**  
**CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR – S.A.S**  
**EN SU DESPACHO**

---

Ref. Reclamación Administrativa y obras de mitigación inmuebles **244-103562 – 244-103619.**

**RICARDO JAVIER PALACIOS MOLINA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Pasto, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.086.755.033 de Gualmatán, portador de la tarjeta profesional No. 250.794 del C. S. de la J., como apoderado de los señores **PAOLA ANDREA ARROYO BENAVIDES**, identificada con C.C. No. 59.653.395, **TEOFILA DEL CARMEN BENAVIDES ORDOÑEZ**, identificada con C.C. No. 27.532.443, **JUAN SEBASTIÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES**, identificado con C.C. No. 1.086.425.155 y **JESÚS ALFREDO RODRÍGUEZ BENAVIDES** identificado con C.C. No. 1.087.418.044, personas mayores de edad, domiciliados y residentes en Túquerres (N), con fundamento en el artículo 23 de la C. P. y la Ley 1755 de 2013 ,acudimos a su autoridad para impetrar la presente solicitud, previa consideración de los siguientes:

### **I. HECHOS**

1. Mis poderdantes **PAOLA ANDREA ARROYO BENAVIDES**, **JESÚS ALFREDO RODRÍGUEZ BENAVIDES**, **JUAN SEBASTIÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES**, identificados como se indicó anteriormente, adquirimos el derecho de dominio pleno y la posesión real sobre el siguiente inmueble:

“Un lote de terreno rural que forma parte del condominio campestre “ARCOIRIS RESERVADO” ubicado en la vereda el porvenir, jurisdicción del municipio de Iles, el que cuenta con las siguientes características: Lote No. 42, área de 663.68 Mts<sup>2</sup>, determinado por los siguientes linderos especiales: NORTE.- En 22.12 Mts con zonas comunes, vía principal al medio; SUR, en 22.12 mts, con zonas de reserva; ORIENTE: en 33, 18 Mts con Lote No. 41; OCCIDENTE: en 33.18 Mts, con zona de reserva, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 244-103562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, con código predial 0002000000030929000000000, y con porcentaje de copropiedad 2.85%.”

2. Los propietarios adquirieron el inmueble antes mencionado mediante

Escritura Pública No. 5.365 del 27 de diciembre de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Ipiales. La compra se realizó bajo el convencimiento pleno del desarrollo completo del condominio campestre ARCOIRIS RESERVADO, mis poderdantes adquirieron el bien con el propósito de construir una casa de descanso familiar en el sector privilegiado denominado EL PROVENIR, jurisdicción del municipio de Iles.

- 3.** Bajo el mismo orden y premisas, los señores PAOLA ANDREA ARROYO BENAVIDES, JUAN SEBASTIÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES y TEOFILA DEL CARMEN BENAVIDES ORDÓÑEZ, identificados en los términos descritos, adquirieron el derecho de dominio pleno y la posesión real que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble:

“Lote de terreno rural de una extensión superficiaria de cuatro mil quinientos metros cuadrados, que forman parte integrante del inmueble de mayor extensión, identificado como zona de reserva 02, del condominio campestre “ARCOIRIS RESERVADO” ubicado en la vereda EL PORVENIR jurisdicción del municipio de Iles – Nariño, de un área global aproximada de veinte mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados (20.456 mts<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales, que corresponden al área que adquirida: NORTE: con Lote de reserva en una extensión de 44.06 mts y con propiedades de AIDA DORIS YANDAR VILLOTA, en una extensión de 18.60; ORIENTE: con lote de reserva en extensión de 64.55 mts; SUR: con lote de reserva en una extensión aproximada de 75.39 mts; OCCIDENTE: con propiedades de IDA DORIS YANDAR VILLOTA, en una extensión aproximada de 101.22 mts.”

- 4.** El inmueble se adquirió mediante Escritura No. 4.435 del 24 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera de Ipiales registrada en la anotación No. 002 del folio de matrícula inmobiliaria No. 244-103619.
- 5.** Cuando se realizó la compra, se revisó con detenimiento los certificados de libertad y tradición de los dos inmuebles privados y de las zonas comunes, en ninguno de ellos se encontraba inscrita oferta de compra alguna por parte de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR o por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, tampoco los bienes tenían demarcación alguna que pudiera dar una idea de que el condominio sería afectado por algún proyecto de infraestructura.
- 6.** A la fecha, la Concesionaria Vial Unión del Sur, como es de su conocimiento se encuentra desarrollando el proyecto de infraestructura de transporte denominado “financiación, realización de los estudios y diseños definitivos, la gestión social, ambiental y predial, así como, la construcción, mejoramiento y la operación y mantenimiento del corredor vial comprendido entre

Rumichaca - Pasto", obra de desarrollo vial que afectó definitivamente el proyecto denominado condominio campestre "ARCOIRIS RESERVADO", más específicamente, partió el inmueble de mayor extensión en dos.

7. La Concesionaria Vial Unión del Sur, adelantó la adquisición de las áreas de terreno que consideró necesarias para su proyecto, no obstante, olvidó por completo que dichas áreas afectarían las zonas comunes del condominio que se constituyó mediante escritura pública No. 1256 del 5 de junio de 2015, con el que se determinan los coeficientes de copropiedad, de la revisión del folio de matrícula No. 244-92510 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales no se advierte anotación alguna con la que su entidad haya adquirido tales zonas.
8. Ahora, la realidad de mis clientes frente a lo antes mencionado es que la Concesionaria Vial Unión del Sur, delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura procedió a adquirir muchos de los inmuebles privados del condominio, y se desconoce si se adquirieron zonas comunes, así mismo, dividió en dos extremos la integralidad de la propiedad horizontal, además, realizó las excavaciones para la construcción de la doble calzada lo cual afectó en dos aspectos a las propiedades de mis mandantes: (i) Cercenó cualquier posibilidad de valorización de los bienes, impidió el desarrollo urbanístico sobre los mismos e hizo imposible la realización del condominio en los términos proyectados, lo cual, lógicamente genera un daño, materializado en la depreciación o devaluación del bien, lo cual, en caso de no llegarse a un acuerdo, será avaluado con dictamen pericial para hacerlo valer ante la eventual demanda de responsabilidad civil extracontractual o reparación directa, según el caso; (ii) un daño adicional, consistente en la absoluta situación de **no desarrollabilidad** de los inmuebles, considerando que la excavación en el sector es de tal magnitud que el corte que se realizó para construcción de la vía es de dimensiones incorregibles, lo cual dejó sin acceso a los bienes, no existe una sola entrada que garantice el aprovechamiento de las propiedades, por lo cual, ni siquiera puede pensarse en iniciar la construcción en la casa familiar de descanso anhelada por mis mandantes, sobra decir que antes de las obras de la Concesionaria (Consortio SH) existía una vía de acceso vehicular, con la cual cómodamente se llegaba hasta el predio, vía que había sido utilizada desde la adquisición del predio, esta segunda situación, agrava el daño ocasionado a mis mandantes, lo cual, ha causado perjuicios patrimoniales consistentes en el valor irrisorio que ahora ostenta el bien, susceptible de ser pretendido ante los estrados judiciales.
9. La ocurrencia de los hechos que produjeron el daño, y por tanto la responsabilidad de la Concesionaria Vial, ha venido ocurriendo desde hace un año, por lo cual, las acciones a impetrar no han caducado, ni

menos el derecho de mis clientes a ser reparado ha prescrito.

- 10.** Adicional a lo anterior, el lugar por donde medianamente podía accederse a los bienes, eso sí sin vehículos, recientemente sufrió un deslizamiento ocasionado por las obras que su empresa adelanta, quedando el bien desprovisto de cualquier utilidad o aprovechamiento, situación, que a parte del daño está produciendo una perturbación permanente y continua a la posesión que mis mandantes ostentan sobre dichos haberes.
- 11.** Surgen entonces dos soluciones a la problemática planteada: (i) la realización de obras físicas necesarias para dotar a los dos inmuebles de una vía de acceso vehicular, en condiciones cómodas, que viabilicen la construcción de la vivienda familiar para mis clientes; o, (ii) La adquisición del predio, por no tener condiciones de desarrollabilidad, producto de la excavación y trazado de la vía que adelanta su entidad, adquisición que en todo caso deberá respetar los valores de los bienes antes de su estado de afectación.

Por lo antes expuesto,

## **II. SOLICITO**

- 1.** Previa visita al lugar de los hechos, se proceda a llegar a un acuerdo conciliatorio, en el cual la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., pondere el daño ocasionado al patrimonio de mis mandantes, ocasionado directamente con el adelantamiento de las obras para la construcción de la doble calzada Pasto – Rumichaca.
- 2.** Como consecuencia de lo anterior proceda a practicar un avalúo de los bienes descritos en el acápite de los hechos y proceda a adquirirlos conforme a los avalúos comerciales que seguirán los lineamientos técnicos del caso. En todo caso, teniendo en cuenta el valor de los predios considerados como unidades privadas de un conjunto cerrado, y no como unidad aislada.
- 3.** Proceda a brindar información, clara, completa, congruente y de fondo sobre el estado físico y jurídico de las zonas comunes del condominio mencionado en los hechos de esta petición, informando si su entidad adquirió áreas correspondientes a tales zonas comunes, de ser el caso, informará por qué a mis clientes no se les ha realizado pago alguno proporcional a sus coeficientes de copropiedad, de haberse adelantado tales negociaciones solicito se allegue copia de los correspondientes contratos de promesa de compraventa y/o escrituras públicas,

informando a quién se realizaron los desembolsos, los montos y fechas.

4. Solicito, además, que en caso de no acceder a lo anterior, se disponga del avalúo y pago de la reparación del daño equivalente a la depreciación o devaluación del inmueble tras las obras adelantadas por la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., junto con la realización de las obras civiles necesarias para garantizar un acceso vehicular en condiciones cómodas desde la doble calzada en construcción hasta los inmuebles de propiedad de mis mandantes.
5. En uno y otro caso, solicito se expida respuesta clara, completa, congruente y de fondo, donde se determine la justificación del actuar dañino de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR.

### **III. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Artículos 13, 23, 29 y 90 de la C.P., arts 2341 y siguientes del Código Civil, artículos 13 y siguientes, 140 y ss de la Ley 1437 de 2011, Ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018, y demás normas concordantes.

### **IV. PRUEBAS Y ANEXOS**

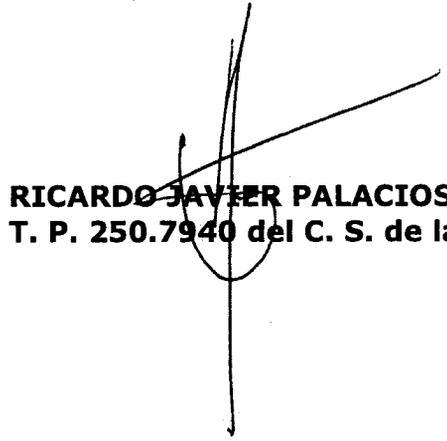
1. Escritura Pública No. 1256 del 5 de junio de 2015 de la Notaría Primera del Círculo de Pasto.
2. Certificado de Libertad y Tradición No. 244-98510 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales.
3. Escritura Pública No. 4.435 del 24 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera del Círculo de Ipiales y anexos protocolizados.
4. Certificado de Libertad y Tradición No. 244-103619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales.
5. Escritura Pública No. 5.369 del 27 de diciembre de 2016 de la Notaría Primera de Ipiales.
6. Certificado de Libertad y Tradición No. 244-103562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales.
7. Fotografías que muestran el daño ocasionado al inmueble.
8. Documentos del proyecto
9. Poder para interponer la solicitud.

### **V. NOTIFICACIONES**

El suscrito y mis mandantes recibiremos notificaciones en la Carrera 26 No. 17-40, Oficina 418, Centro Comercial Pasaje El

Liceo de la ciudad de Pasto, correo electrónico:  
[rpalaciosm@gmail.com](mailto:rpalaciosm@gmail.com) , teléfono: 3173555330.

Sin otro particular, atentamente,



**RICARDO JAVIER PALACIOS MOLINA**  
T. P. 250.7940 del C. S. de la J.