

**GERARDO E. SERRANO SARMIENTO**  
*Abogado*  
Carrera 12 No. 34-67 -Of. 602-  
Telfs. 6337987 - 311-2508384  
E-mail: gerardoenrriqueserrano@hotmail.com  
Bucaramanga.-

---

Doctor  
**LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS**  
**JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bucaramanga.-

**REFERENCIA : PROCESO ORDINARIO**  
**DEMANDANTE : ALIRIO VILLAMIZAR SUAREZ**  
**DEMANDADOS: ROSALVINA o ROSALBINA FUENTES GUTIERREZ y**  
**OTROS**  
**RADICACIÓN : No. 2014- 00318-00**

**GERARDO ENRIQUE SERRANO SARMIENTO**, abogado en ejercicio, con T.P. No. 12.718 del C.S.J., actuando como apoderado especial de la parte demandante en el proceso de la referencia, con este escrito anexo al proceso lo siguiente:

- 1.- Experticia o informe rendido por el Auxiliar de la Justicia, Dr. **EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ**, dando cumplimiento a varios requerimientos entre otros al del día 7 de Mayo de 2021.
- 2.- Recibo de pago de Honorarios profesionales por la suma de **\$400.000.00**, realizado en mi oficina al mismo Perito Dr. **MORALES GOMEZ**.

Atentamente,



**GERARDO ENRIQUE SERRANO SARMIENTO**  
T.P. No. 12.718 del C.S.J.  
C.C. No. 14.947.607 de Cali.

Bucaramanga, julio 28 del 2021

Señores

**JUZGADO CUARTO CIVIL DL CIRCUITO**  
Bucaramanga

**REFERENCIA:** PROCESO ORDINARIO  
**DEMANDANTE:** ALIRIO VILLAMIZAR SUAREZ  
**DEMANDADOS:** ROSALVINA o ROSALBINA FUENTES GUTIERREZ y OTROS  
**RADICACIÓN:** No. 2014- 00318

Por medio del presente documento, me permito dar respuesta a lo solicitado en el oficio del 07/05/2021, así:

1. Que la fecha de la visita e inspección del inmueble fue el 05 de abril del año 2019.
2. **SOLICITUD DEL Abg. GERARDO SERRANO SARMIENTO:** (...) 1.1.- En los acápites 3.1.-, 3.2.-, 3.2.1.1.-, 3.2.1.2.-, nos informe si él personalmente consultó con los propietarios y residentes en los predios vecinos al inmueble inspeccionado, sus nombres y apellidos y si realizó la medición en su extensión lineal o quebrada. La anterior porque al parecer solo se transcribe lo contenido en el Folio de matrícula No. 300-99720 y en la escritura pública de adquisición del predio.

**RESPUESTA:**

**1. IDENTIDAD DEL PREDIO**

En la visita de inspección realizada al predio señalado por el despacho; se observa IN SITU, que el predio se identifica con la siguiente nomenclatura: CALLE 14 N° 50-556 - BARRIO EL LIMONCITO; de la nomenclatura urbana del Municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, República de Colombia.

IDENTIDAD PREDIAL	
MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
300-99720	68001 0102 0438 0017 000

**PROPIETARIOS:** De acuerdo con el Certificado de Tradición N° 300-99720 impreso el 05 de abril de 2019 a las 11:37:50 am, el propietario es: **ROSALBINA FUENTES GUTIERREZ**, identificada con la cédula N° 13.213.293 según sentencia del 28/11/2008 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bucaramanga. Especificación: **DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA.**

**EL PREDIO:**

Se observa **IN SITU:** **I)** una construcción de un piso a nivel 0,00 m con la carretera nacional Bucaramanga – Pamplona. **II)** Una construcción de un piso a nivel -1,80 m

con la carretera nacional Bucaramanga – Pamplona. **III)** Una construcción de un piso a nivel -3,00 m con la carretera nacional Bucaramanga – Pamplona.

### 3.2. EXTENSION Y LINDEROS

De acuerdo con el certificado de tradición 300-99720, se reportan los siguientes linderos: Lote de terreno que hace parte de la finca denominada "EL LIMON", ubicada en el kilómetro 2 y 3 de la carretera que de esta ciudad conduce a Pamplona.

#### 4.2.1.1. EXTENSION:

El lote que mide **IN SITU** y tiene siete metros (7,00 m) de frente por doce metros con setenta centímetros (12,70 m) de fondo; para un **área del lote de ochenta y nueve metros cuadrados (89,00 m<sup>2</sup>)**.

#### 4.2.1.2. LINDEROS:

**POR EL NORTE:** en extensión aproximada de siete metros (7,00 m) con la carretera nacional Bucaramanga – Pamplona. **POR EL SUR:** en extensión aproximada de siete metros (7,00 m). **POR EL ORIENTE:** en extensión aproximada de doce metros con setenta centímetros (12,70 m). **POR EL OCCIDENTE:** en extensión aproximada de doce metros con setenta centímetros (12,70 m).

De acuerdo con lo contenido en el informe Valuatorio; la información se extrae de los documentos aportados, tales como:

- ✓ Escritura Pública N° 1169 de fecha 22 de julio de 1976, de la Notaría Cuarta de Bucaramanga.
- ✓ Certificado de Tradición y Libertad N° 300-99720 impreso el 05 de abril de 2019 a las 11:37:50 A.M.
- ✓ Copia del recibo de impuesto predial unificado año 2016.
- ✓ Carta Catastral del IGAC N°438-D

En el caso concreto que manifiesta aclarar el Abogado Gerardo Serrano; (...) "nos informe si él personalmente consultó con los propietarios y residentes en los predios vecinos al inmueble inspeccionado, sus nombres y apellidos y si realizó la medición en su extensión lineal o quebrada";

**RESPUESTA:** Este trabajo lo debe realizar un **Ing. Topógrafo** mediante el levantamiento de las "**ACTAS DE COLINDANCIA**" (Fuente IGAC) en las cuales se debe consignar la información de todos los vecinos colindantes, identificando cada predio con el N° catastral; con su cédula de identidad, declaración de cada uno de ellos donde manifiesten desde que fecha viven en el lugar, si conocen o no al Sr. Villamizar, cuantos años llevan allí viviendo, etc., proceso que se complementa con el levantamiento del plano del predio, junto con las coordenadas geográficas; lo cual permite despejar la pregunta aquí presentada.

La función del Perito Valuador, es la de verificar si la información plasmada en documentos corresponde con la realidad, al compararla y verificarla sobre el

terreno; revisar las construcciones existentes, su estado de conservación, el cumplimiento de las normas urbanísticas y los índices de construcción, la revisión de las Licencias de construcción, que cumplan con lo allí autorizado con los metros construidos, etc.

3. (...) "Nos aclare en el acápite Vetustez, si el número allí anotado de su puño y letra es 43, 23 o 13, este punto es de vital importancia, porque este nos determinará que desde la fecha de adquisición del predio por parte del demandante ALIRIO VILLAMIZAR SUAREZ, como lote de terreno, este lo edificó y ha ejercido la posesión hasta la fecha quieta e ininterrumpida desde el día 22 de Julio de 1976, hasta la fecha y además ejerce el animus y el corpus sobre el mismo y reside allí con su Familia".

**RESPUESTA:** La vetustez del inmueble es la siguiente: De acuerdo al tipo de construcción observada,

**De acuerdo A:**

ANOTACIÓN: Nro: 01      Fecha 11/8/1976      Radicación  
 DOC: ESCRITURA 1169 .      DEL: 22/7/1976      NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA  
 ESPECIFICACION:      MODO DE ADQUISICION .      101 COMPRAVENTA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-  
 DE MORA VILLAMIZAR PEDRO  
 A: VILLAMIZAR SUAREZ ALIRIO      X**

CONCEPTO	AÑOS
VIDA UTIL	100
VIDA ACTUAL	43
VIDA REMANENTE	57

**Año 2019 fecha del informe. Año 1976 fecha de adquisición. Así las cosas, 2019-1976=43 años de vetustez o de vida actual**

4. (...) y, (II) precise si existe correspondencia entre el bien objeto del dictamen con el señalado en el escrito de la demanda, tal y como se le solicitó en la inspección judicial de 5 de abril de 2019

**RESPUESTA:**

El Perito Valuador, certifica que: Si existe correspondencia entre el bien objeto del dictamen con el señalado en el escrito de la demanda, tal y como se le solicitó en la inspección judicial de 5 de abril de 2019.

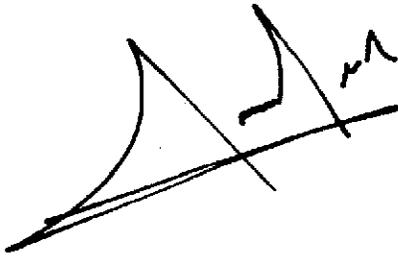
5. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo

Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del Avalúo, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el Inmueble se conserven.

Así las cosas, el informe valuatorio fue realizado el 08/04/2019 y por lo tanto se encuentra vencido; razón jurídica por la cual, el Perito NO puede ampliar o aclarar más detalles solicitados por el Abogado Gerardo Serrano o por el Juzgado.

El Perito sugiere al Sr. Juez, solicitar la realización de otro Avalúo, con el objeto de actualizar la información solicitada.

#### **FIRMA DEL VALUADOR**



**EDGAR FERNANDO MORALES GÓMEZ**  
C.C. 91.200.385 de Bucaramanga  
R.N.A # 3243 - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER  
R.A.A. AVAL91.200.385

01.

Blomquist. Spire. 1 / 2021.  
Dr. Edgar Fdo. Morales 400.000=

Pago honorarios prof por Quilow 3.42 cto.  
Proc ordinaria Red # 2011-00318

Cu-horarios mil pesos mte.  
( \$400.000= )

~~91.200.38~~