



Sociedad Colombiana de Topógrafos

Seccional Santander – S.C.T.S.S.

Bucaramanga Octubre 20 de 2021

Remite: Presidente Ejecutivo S.C.T.S.S.

SEÑORES.
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Atención: Dr. JORGE ANDRÉS CASTELLANOS CRISTANCHO, Secretario Juzgado 4° Civil de Bucaramanga.

Asunto: Solicitud de nombramiento de perito Avaluador, recibida el día 7 de octubre de 2021. **Proceso:** Verbal de Mayor Cuantía (Pertinencia) **Radicado :** 680013103-004-2017-00345-00 **DEMANDANTE:** Teresa González Suarez C.C. 37.797.917 **DEMANDADO:** Helver Enrique González Cote C.C. 91.243.062 y personas indeterminadas.

Cordial y respetuoso saludo.

En respuesta a su solicitud de selección y asignación de perito técnico en topografía y Avaluador certificado y una vez reunida la junta directiva en pleno, me permito informar a su despacho lo siguiente:

1. **La Sociedad Colombiana de Topógrafos Seccional Santander (SCTSS), es una asociación gremial sin ánimo de lucro**, que representa a los profesionales topógrafos residentes en el nororiente Colombiano, sus miembros o afiliados son profesionales Topógrafos, Tecnólogos en topografía y/o ingenieros en topografía, algunos de ellos con otras profesiones afines y complementarias, como ingeniería civil, ambiental o arquitectura, entre otros conocimientos o especializaciones. La vinculación de los afiliados a la asociación es totalmente voluntaria.
Entre los objetivos estatutarios de la asociación SCTSS, están: promover el ejercicio legal de nuestra profesión; procurar, promover y contribuir a un mejor estar de los profesionales de la topografía, especialmente de los residentes en el departamento de Santander, Norte de Santander, Sur de Cesar y Sur de Bolívar; Promover la actualización y el aprendizaje continuo, mediante programas de educación formal y no formal; Contribuir con nuestro trabajo y asesoría, al desarrollo de la región, entre otros.
2. Por lo anteriormente explicado y especialmente lo que tiene que ver con el hecho de ser una **agremiación profesional sin ánimo de lucro**, es necesario aclarar que la SCTSS, para acceder a designar un perito en topografía, avalúos, gestión predial y catastral, obras de infraestructura etc., se limita a convocar entre sus profesionales afiliados que cumplan con el perfil solicitado a participar de manera totalmente voluntaria en la solicitud que las entidades públicas o privadas, incluyendo la rama judicial, hagan de manera directa a nuestra organización; por lo anterior y por no constituirnos como peritos auxiliares de justicia, ni funcionarios judiciales, ni funcionarios públicos, el nombramiento de los peritos no podrá ser de carácter obligatorio, sino voluntario, para lo cual será el mismo perito, bajo la supervisión y aprobación del comité técnico

de la SCTSS, quien determinará el costo final de servicio pericial y las condiciones de contratación y de pago.

3. Dicho lo anterior y habiendo estudiado el caso y el encargo pericial que además se transcribe textualmente a continuación, se ha procedido a determinar las condiciones y costo del mismo.

Encargo pericial para el caso del asunto:

(i) Identidad del predio

(ii) Extensión y linderos del predio.

(iii) Estado de conservación, existencia de mejoras y su antigüedad, y si tiene explotación económica.

(iv) El avalúo del bien.

(v) Plano individualizado del inmueble, con sus linderos, corroborados con la carta catastral, las escrituras y folios de matrícula inmobiliaria, indicando expresamente si son los mismos y coinciden con los solicitados en la demanda.”

a. Actividades a realizar para llevar a cabo el servicio pericial solicitado:

- Levantamiento topográfico y de localización georreferenciada del predio en estudio, con estación total, equipos de georreferenciación y herramienta menor, con el fin de determinar identificación, extensión y linderos.
- Levantamiento Arquitectónico del bien inmueble, objeto del estudio, con el fin de determinar sus plano(s) individualizado(s), con sus linderos, corroborados con la carta catastral, las escrituras y folios de matrícula inmobiliaria, indicando expresamente si son los mismos y coinciden con los solicitados en la demanda.
- Inspección ocular y toma de muestra fotográfica, con el fin de evaluar el estado de conservación del inmueble, la existencia de mejoras, su antigüedad y si existe o no explotación económica del bien.
- Análisis de documentos suministrados con el fin de determinar la identidad física y jurídica el bien.
- Avalúo Comercial del bien inmueble, teniendo en cuenta exclusivamente características físicas del bien, su estado de conservación y su posible mejor uso y aprovechamiento.

Nota: No se incluye en este encargo pericial el avalúo de la actividad económica, solo se solicita verificar si existe o no, por lo que el avalúo del inmueble en las condiciones como se solicitan se entiende la determinación de valor comercial más probable del bien en las condiciones en las que se encuentra en la actualidad, sin tener en cuenta ningún tipo de renta.

b. Requerimientos para realizar el encargo pericial.

Para realizar el encargo pericial se requiere además de los documentos anexados en la demanda lo siguiente:

- **Uso del suelo y norma urbanística** expedida con fecha no superior a 6 meses por la curaduría urbana o planeación municipal.
- **Copia de escrituras públicas y ultimo recibo de pago de impuestos.**

- **Indicar claramente a nombre de quien se realizará el dictamen pericial.**
- **Permiso de Acceso al predio sin restricción alguna**, ya que es necesario revisar y tomar mediciones y fotografías a todo el inmueble por dentro y por fuera, para este propósito se requiere que todas las personas que habitan o trabajan en el inmueble, estén enterados de la visita del personal encargado y deberá haber un acompañamiento por personal que conozca plenamente el inmueble y lo pueda mostrar y resolver preguntas propias del proceso, como por ejemplo, los nombres de los colindantes, las reformas que se han hecho, la época aproximada de las mismas etc. Para este fin la persona que esté encargada del bien se pondrá de acuerdo con el personal para acordar fechas y horas de las visitas. En general se realizará una visita principal que tomará entre 5 y 8 horas, durante las cuales se tomarán los datos de campo para su posterior procesamiento, (en esta visita se revisará todo el inmueble sin excepción, por lo que quienes lo habitan deben permitir el acceso sin restricción a todos los espacios que componen el inmueble) y posiblemente una o dos visitas adicionales cortas, para resolver dudas, verificar resultados y tomar datos adicionales de ajuste, estas visitas cortas no tomarán más de 1 hora por cada una.

c. **Tiempo requerido para el servicio pericial.**

Es necesario aclarar que el tiempo de ejecución de las labores, dependen de la disponibilidad del o los ocupantes del inmueble, para permitir el acceso al predio, también depende de la disponibilidad de los documentos solicitados y que se nombran en el punto anterior.

Una vez se cuente con los documentos requeridos y los permiso de ingreso al inmueble, se requiere de un tiempo total, **máximo de 20 días hábiles** para la entrega formal del informe pericial con todas sus anexidades.

d. **Costos del servicio pericial.**

ITEM	VALOR
Levantamiento topográfico y georreferenciación.	\$800.000,00
Levantamiento Arquitectónico.	\$1'000.000,00
Avalúo Comercial del bien	\$1'800.000,00
Subtotal	\$3'600.000,00
IVA sobre utilidades.	\$62.168,00
Total a pagar	\$3'662.168,00

En este valor se incluye, todos los costos y gastos que se causen, incluyendo los pagos al personal auxiliar y especialistas que se requieran, alquiler de equipos especializados, transporte, viáticos, consumibles, seguridad social del personal y en general todo costo que se cause en el desarrollo del servicio pericial, exceptuando la solicitud de los documentos propios del bien que se requieren y que se listaron anteriormente, estos estarán a cargo del o los responsables del pago del servicio.

e. **Forma de pago.**

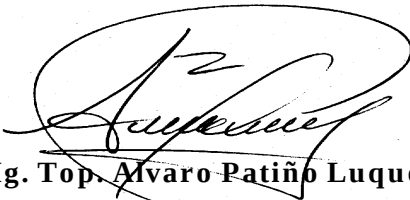
Teniendo en cuenta lo anteriormente explicado en cuanto a nuestra condición de entidad sin ánimo de lucro y que nuestro actuar es la de designar entre nuestros profesionales afiliados el perito solicitado de acuerdo al perfil requerido y además, por supuesto, la inspección, vigilancia y revisión de los procedimientos, veracidad y fidelidad de los datos de resultados, por parte del comité técnico asignado, que garanticen trabajos de alta calidad y total imparcialidad, en consecuencia, el o los responsables del pago del servicio pericial, **deberán realizar dicho pago en efectivo o por transferencia electrónica directamente a la cuenta del perito asignado, por adelantado, condición para iniciar los trabajos.** Será en consecuencia el perito asignado quien emitirá la correspondiente factura de venta del servicio o documento equivalente. El responsable o responsables del pago suscribirán un contrato de prestación de servicios con el perito asignado y se entiende que el tiempo de ejecución se iniciará una vez se cuente con todos los documentos, permisos y por supuesto el pago efectivamente realizado en su totalidad.

Se envía la presente comunicación y cotización para su revisión y aprobación, Esta comunicación por sí misma no compromete a la SCTSS con la ejecución del servicio pericial, este solo se realizará una vez sea aprobadas las condiciones del mismo por su despacho y por el o los responsables del pago del servicio.

El contrato de prestación de servicios, datos de perito asignado y demás información relevante y relacionada con el tema, se suministrarán una vez aprobada la propuesta.

Sin otro particular y en espera de su respuesta me suscribo en mi calidad de Presidente ejecutivo de la Sociedad Colombiana de Topógrafos Seccional Santander.

Atentamente.



Mg. Top. Alvaro Patiño Luquerna
Presidente ejecutivo- SCTSS.

Datos de contacto:

Celular: 301 624 18 65

Email: info@sct-santander.org