

JAIRO ANTONIO FLOREZ FAJARDO
ABOGADO
CALLE 8 10-39 OFICINA 104 POPAYÁN
CEL 316 362 4393

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO REIVINDICATORIO
DEMANDANTE: SILVIO VEGA TRUJILLO
DEMANDADO: GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA
RADICACION: 2016-351

Jairo Antonio Flórez Fajardo, vecino y residente en esta ciudad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, Auxiliar y Colaborador de la Justicia en mi condición de Perito designado en el presente asunto, me permito presentarle el dictamen encomendado de la siguiente forma:

Manifiesto que no he sido contratado por el señor SILVIO VEGA TRUJILLO o por su señor apoderado en procesos anteriores o que estén en curso (Numeral 6 artículo 226 Ley 1564 de 2012)

Bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

No me encuentro incurso en causal de exclusión del artículo 50 de la ley 1564 de 2012.

Declaro que los métodos, investigaciones, encuestas efectuadas en este dictamen, son iguales respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mis Peritajes.

Mi Dictamen Pericial, no versa sobre puntos de Derecho art. 226 Ley 1564 de 2012

Como Perito Evaluador de Bienes Inmuebles y Bienes Muebles entre ellos Vehículos Automotores, he rendido dictámenes a lo largo de veinte (20) años en los juzgados civiles municipales y civiles del circuito de Popayán, laborales del circuito de Popayán, juzgados de familia de Popayán y en otros despachos judiciales de diferentes municipios del departamento del Cauca.

El día 19 de junio de la presente anualidad, en compañía del señor Juez, de su señor asistente, del doctor JAVIER CANDO y del demandante SILVIO VEGA TRUJILLO nos dirigimos al predio objeto de la demanda declarativa de pertenencia, con el fin de explorar el predio con motivo de la Inspección.

JAIRO ANTONIO FLOREZ FAJARDO
ABOGADO
CALLE 8 10-39 OFICINA 104 POPAYÁN
CEL 316 362 4393

En el lugar fuimos atendidos por la señora GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA.

UBICACIÓN DEL PREDIO.- El bien inmueble está ubicado en el sector rural de Julumito sobre la carrera 3 junto al lote y casa de habitación donde reside la señora GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA.

LINDEROS Y ÁREA DEL INMUEBLE TOMADOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 1.315 DEL 27 DE ABRIL DE 2011 SUSCRITA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA ESCRITURA PUBLICA No. 989 DEL PRIMERO DE ABRIL DE 2011 DE LA MISMA NOTARIA, E IGUALMENTE TOMADOS DEL CERTIFICADO DE TRADICION No. 120-18108 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE POPAYAN

Partiendo del camino de la fábrica se sigue los mojones que separan tierra se JERONIMO CAMACHO y MARTHA RUIZ, hasta encontrar los linderos del terreno de JUAN R. LAME; de aquí quiebra y sigue una fila de cafetos separando tierras de éste, hasta encontrar los linderos del lote de VICENTE LULIGO; de aquí quiebra y se sigue separando tierras de éste, y por serie de mojones hasta los linderos del lote de FELIZ RUIZ; de aquí por el camino al mojón punto de partida.

LINDEROS DEL PREDIO DE ACUERDO CON EL CERTIFICADO DE ÁREA Y LINDEROS NÚMERO 00221940 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2010 DEL I.G.A.C.

NORTE: 06-00-0011-0001-000, 06-00-0011-0002-000 ✓

ORIENTE: 06-00-0011-0017-000

SUR: 06-00-0011-0011-000

OCCIDENTE: CARRERA 3

BIEN INMUEBLE DISTINGUIDO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 120-18108 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE POPAYAN

NÚMERO PREDIAL ACTUAL: 06-00-00-00-0011-0012-0-00-00-0000

ÁREA DEL TERRENO 528 METROS CUADRADOS

LINDEROS ACTUALES DEL INMUEBLE:

PUNTO CARDINAL NORTE: EN UNA EXTENSION DE 44 METROS CON LOTE Y CASA DE HABITACION DE PROPIEDAD DEL SEÑOR JULIO CESAR MOSQUERA, DEMARCADA CON EL NÚMERO 10-110 DE LA CARRERA 3 VÍA VEHÍCULAR PRINCIPAL

PUNTO CARDINAL SUR: EN UNA EXTENSION DE 44 METROS CON LOTE Y CASA DE HABITACION DE PROPIEDAD DEL SEÑOR LUIS MEDINA, DEMARCADA CON EL NÚMERO 11-112 DE LA CARRERA 3 VÍA VEHÍCULAR PRINCIPAL

68

11-112
12

JAIRO ANTONIO FLOREZ FAJARDO
ABOGADO
CALLE 8 10-39 OFICINA 104 POPAYÁN
CEL 316 362 4393

PUNTO CARDINAL ORIENTE: EN UNA EXTENSIÓN DE 12 METROS CON LOTE DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA LUZ DARY CEPEDA

PUNTO CARDINAL OCCIDENTE: EN UNA EXTENSION DE 12 METROS CON LA CARRERA 3 VÍA PRINCIPAL

BIEN INMUEBLE SE DISTINGUE CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 120-18108 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE POPAYÁN

NÚMERO PREDIAL ACTUAL: 06-00-00-00-0011-0012-0-00-00-0000

ÁREA DEL LOTE 528 METROS CUADRADOS

CONSTRUCCIONES Y MEJORAS PLANTADAS:

En el bien inmueble consiste en un lote se encuentra una ramada construida en guadua con piso en tierra y primario, cubierta con tejas de zinc asbesto de aproximadamente 7.50 metros por 3.10 metros.

El lote de terreno está debidamente delimitado por el sector sur, con pared y malla de propiedad del señor LUIS MEDINA y con postes y alambre de púas propios, por el sector occidente o frente cerrado con guadua, no tiene acceso por este lado, por el costado oriente y norte con predio de la señora GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA.

En la parte interna está separado por dos cercos de guadua, madera y alambre, predios pequeños que sirven de criadero de gallinas.

En él se encuentra plantaciones de plátano y árboles frutales.

Ahora bien, la parte demandante en el proceso reivindicatorio solicita que se constate en la Inspección judicial, lo siguiente:

- 1.- La identificación del inmueble.
- 2.- La posesión violenta o irregular realizada por la parte demandada.
- 3.- Se constante el avalúo comercial de las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

Para lo cual contesto así:

1.- Identificación del Inmueble:

LINDEROS ACTUALES DEL INMUEBLE:

PUNTO CARDINAL NORTE: EN UNA EXTENSION DE 44 METROS CON LOTE Y CASA DE HABITACION DE PROPIEDAD DEL SEÑOR JULIO CESAR MOSQUERA, DEMARCADA CON EL NÚMERO 10-110 DE LA CARRERA 3 VÍA VEHÍCULAR PRINCIPAL

PUNTO CARDINAL SUR: EN UNA EXTENSION DE 44 METROS CON LOTE Y CASA DE HABITACION DE PROPIEDAD DEL SEÑOR LUIS MEDINA, DEMARCADA CON EL NÚMERO 11-112 DE LA CARRERA 3 VÍA VEHÍCULAR PRINCIPAL

20

JAIRO ANTONIO FLOREZ FAJARDO
ABOGADO
CALLE 8 10-39 OFICINA 104 POPAYÁN
CEL 316 362 4393

PUNTO CARDINAL ORIENTE: EN UNA EXTENSIÓN DE 12 METROS CON LOTE DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA LUZ DARY CEPEDA

PUNTO CARDINAL OCCIDENTE: EN UNA EXTENSION DE 12 METROS CON LA CARRERA 3 VÍA PRINCIPAL

BIEN INMUEBLE SE DISTINGUE CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 120-18108 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE POPAYÁN

NÚMERO PREDIAL ACTUAL: 06-00-00-00-0011-0012-0-00-00-0000

ÁREA DEL LOTE 528 METROS CUADRADOS

2.- La posesión violenta o irregular realizada por la parte demandada.

Razono que no me incumbe probar o demostrar la posesión que ejerce la señora GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA, sobre el bien inmueble material del litigio, bien sea violenta o irregular, o en forma pacífica, pública o ininterrumpida. Lo cierto es que el lote de terreno está totalmente cerrado por la parte del frente y no tiene acceso propio.

3.- Se constate el avalúo comercial de las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

Considero que las mejoras plantadas, que se trata de una ramada en guadua y esterilla con piso en primario y tierra y cubierta con tejas de zinc y asbesto, al igual que los dos cercos, tienen valor de dos millones de pesos (\$2.000.000,00) aproximadamente.

Respecto de los frutos civiles.

Por el momento el lote de terreno no arroja ningún valor como frutos civiles, es decir cánones de arrendamiento pero, en aras de contestar este punto, sería que a partir de la adjudicación del lote al señor SILVIO VEGA TRUJILLO en el año 2011, se podía establecer un canon de arrendamiento de aproximadamente \$50.000,00 mensuales que multiplicados por 96 meses (8 años) arroja la cantidad de \$4.800.000,00.

Como indemnizaciones.

Considero respetuosamente no hay lugar a indemnizaciones, toda vez que este pedimento prácticamente estuvo mal solicitado, tenía que haber sido más específico, en el predio no existen construcciones en ladrillo y cemento que se puedan valorar y además en el lote de terreno se encuentran unas plantaciones de café, plátano y árboles frutales pero muy pocos, que no representan valores inmensos.

Por otra parte la demandada señora, GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA, por intermedio de su apoderada solicita en la Inspección Judicial que se establezca:

28

JAIRO ANTONIO FLOREZ FAJARDO
ABOGADO
CALLE 8 10-39 OFICINA 104 POPAYÁN
CEL 316 362 4393

La posesión que ejerce su representada.

Tiempo ejercido de dicha posesión

Mejoras construidas y su valor

Par lo cual contesto de la siguiente forma:

La posesión que ejerce su representada.

Se puedo constatar el día de la Inspección Judicial que fuimos atendidos por la señora GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA, quien nos permitió el acceso al lote pero, por la casa de ella que colinda con el inmueble materia de litigio. A simple vista se puede evidenciar que ella es quien ejercer la posesión, no me consta si la posesión es quieta, pacífica e ininterrumpida o si es violenta e irregular. Esta situación se me escapa de las manos.

Tiempo ejercido de dicha posesión

Según manifestaciones de la señora GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA, ella tiene la posesión del inmueble desde el año de 1.991.

Mejoras construidas y su valor.

En el bien inmueble consiste en un lote se encuentra una ramada construida en guadua con piso en tierra y primario, cubierta con tejas de zinc, de aproximadamente 7.50 metros por 3.10 metros.

El lote de terreno está debidamente delimitado por el sector sur, con postes y alambre de púas, por el sector occidente o frente cerrado con guadua, no tiene acceso por este lado.

En la parte interna está separado por dos cercos de guadua, madera y alambre.

En él se encuentra plantaciones de plátano y árboles frutales.

Estimo que el valor de las mejora son de aproximadamente dos millones de pesos (\$2.000.000,00)

El inmueble no goza de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica y se encuentra en regular estado de conservación.

ASPECTOS QUE RESPETUOSAMENTE CONSIDERO SE DEBEN TENER EN CUENTA:

PRIMERO.- A simple vista se puede apreciar que la señora GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA, es la persona que está pendiente del lote pero, reitero, no me consta sobre la posesión que ella ejerce, esa situación tiene que demostrarla por los medios legalmente establecidos.

22

JAIRO ANTONIO FLOREZ FAJARDO
ABOGADO
CALLE 8 10-39 OFICINA 104 POPAYÁN
CEL 316 362 4393

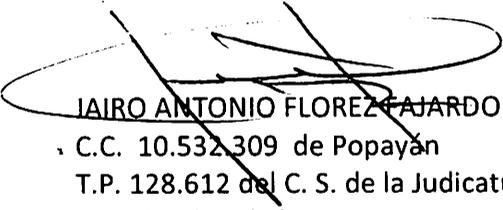
✓ **SEGUNDO.-** Los señores apoderados en sus cuestionarios solicitan se establezca una serie de situaciones que no son de mi incumbencia, son única y exclusivamente del resorte del señor Juez.

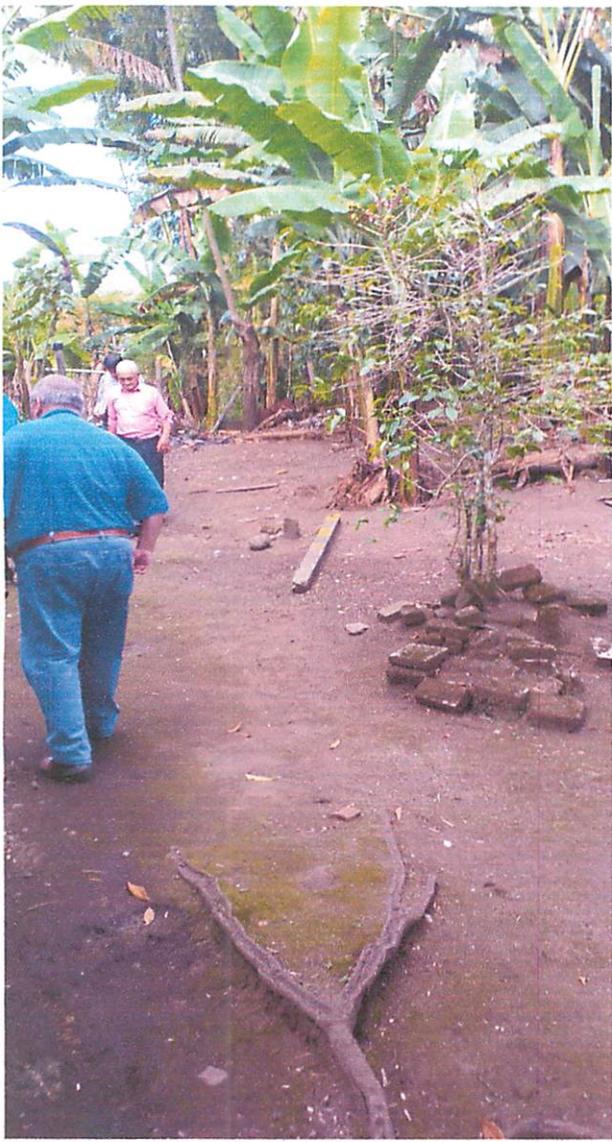
TERCERO.- La discusión principal es si la señora GRACIELA TRUJILLO DE MOSQUERA, tiene la posesión del predio y si el señor SILVIO VEGA TRUJILLO, tiene el derecho a reivindicar el bien inmueble materia del litigio.

En los anteriores términos queda rendido el peritaje para los fines pertinentes.

Adjunto registro fotográfico.

Atentamente,


JAIRO ANTONIO FLOREZ FAJARDO
✓ C.C. 10.532.309 de Popayán
T.P. 128.612 del C. S. de la Judicatura
Auxiliar de la Justicia



27

