

San José de Cúcuta, 6 de mayo de 2024

Señores
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARBOLEDAS CON FUNCIÓN DE CONTROL DE
GARANTIAS Y DE CONOCIMIENTO
Municipio de Arboledas, departamento Norte de Santander

Cordial Saludo

A través de la presente me permito contestar los interrogantes expuestos y solicitados por dicho despacho al dictamen presentado al siguiente proceso:

REFERENCIA: DEMANDA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRA ORDINARIA DEL DERECHO REAL DE DOMINIO.

DEMANDANTE: PABLO EMILIO HERNANDEZ CARRILLO

DEMANDADO: MARIA LUISA CARVAJAL DE CASTRO y demás personas indeterminadas.

Agradeciendo su amable atención,

Atentamente.



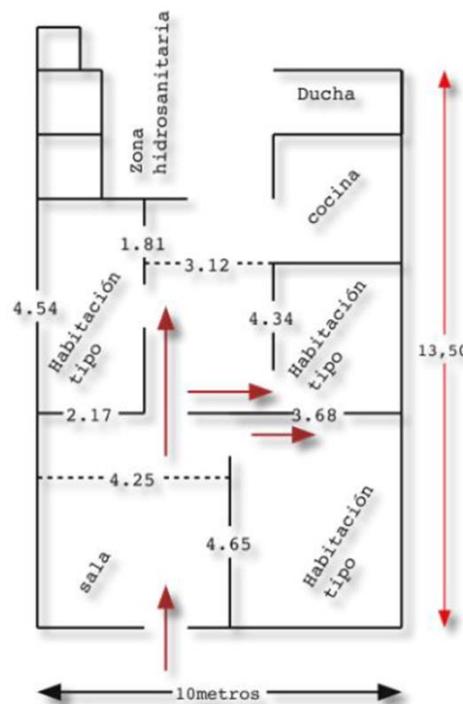
Registro Abierto de Avaluadores RAA, AVAL-60370566
Registro Nacional de Avaluadores RNA #3582
Perito Auxiliar de la Justicia Resolución 639 de 2020 Expedida por el Igac
M.P. 123864-0636040 NTS COPNIA
T.P. 108507 Consejo Profesional de Administración de Empresas
Piloto de Drone Certificado: Rpa/piloto certificado UAS TP: RB 0566

DESARROLLO DE CUESTIONARIO

✓ Se habla de 280 mts² registrados en el Folio de matrícula Inmobiliaria 7 mts² de frente por 40 de fondo, porque se observa en el croquis del bien inmueble que tiene 10 mts de frente por 13.50 de fondo? Folio 259 y se titula "croquis del bien inmueble"

RESPUESTA: El croquis corresponde al área construida

VIII. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.	
DESTINO	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA	135 metros cuadrados



✓ Si a folio 252 en el cuadro características del terreno se lee 10 de frente por 36 mts de fondo.

V. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.	
IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA	Calle 3 # La Victoria / Calle 3 # 9 A - 26
ÁREA DE LOTE	360 metros cuadrados aproximadamente (Medida tomada en SITIO)
FUENTE	Medidas tomadas en sitio
LINDEROS GENERALES DEL PREDIO	Descritos en las imágenes
FORMA GEOMÉTRICA Y RELIEVE	Irregular, Esquinero con 2 Frentes , desde Calle 3 y LA CARRERA 10
TOPOGRAFÍA	Pendiente de 0% a 7%
FRENTE	10 mts
FONDO	36 mts

RESPUESTA: En características del terreno se describen las longitudes encontradas en sitio Entonces unas medidas hacen referencia al ÁREA DEL TERRENO Y LAS OTRAS MEDIDAS AL ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN.

✓ Afirma en el mismo cuadro que el inmueble tiene carencia de cabida y linderos dentro del folio de matrícula. En respuesta a requerimiento efectuada al registrador de Instrumentos públicos de Salazar indica que “revisados los antecedentes registrales se observa que tiene un área de 280 mts 2 midiendo siete metros de frente por 40 metros de fondo (7 M2 X 40 M2) con los siguientes linderos que se mencionan en la descripción de cabida y linderos.

RESPUESTA:

Es claro y evidente que el inmueble registra tres (3) áreas en metros cuadrados y/o cabida. Independientemente el antecedente registral que reporte super notariado y registro las medidas que se registran con base a otras fuentes indican que el predio evidencia claras diferencias de área.

Debido a esta realidad no solo en este bien inmueble objeto del presente dictamen, sino a miles de bienes inmuebles en el territorio nacional.

Se expidió la Resolución conjunta 1101 IGAC Y 11344 SNR.

La naturaleza de dicha resolución tiene como objetivo principal la homogenización de las áreas tomada de las diferentes fuentes.

Fuente tomada en sitio

Fuente Registral (Super Notariado y Registro)

Fuente Catastral (Instituto Geográfico Agustín Codazzi)



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia





RESOLUCIÓN CONJUNTA

IGAC No. 1101

SNR No. 11344

DE 31-12-2020

“Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias”

Que el IGAC Y la SNR expidieron la Resolución Conjunta SNR 1732 e IGAC 221 del 21 de febrero de 2018, modifica por la Resolución Conjunta SNR 5204 e IGAC 479 del 23 de abril de 2019, por la cual se establecieron lineamientos y procedimientos para la aclaración o corrección, actualización, rectificación y linderos y área de inclusión de área de bienes inmuebles.

✓ ¿Por qué se afirma en el dictamen que existe una diferencia de 60 mts si los registrados son 280 mts más los que se determinan en sitio que son 360, es decir, que la diferencia $360-280=80$ mts y no 60 mts?

RESPUESTA: Se están tomando los valores de forma errónea para realizar la operación aritmética. Toda vez que los datos para la operación a desarrollar son los suministrados por:

SUPER NOTARIADO Y REGISTRO

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍ CODAZZI

Que el artículo 35 de la ley 1579 de 2012 establece que “en procura de garantizar la seguridad y confiabilidad de la información, así como la plena formalidad de los actos SUJETOS DE REGISTRO, el servicio público registral se entenderá inmerso dentro de una lógica transversal e interinstitucional. En concordancia con lo anterior, EL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL DEBERA CONTEMPLAR EL ESTABLECIMIENTO DE INTERRALACIONES EFICACES CON LAS ENTIDADES INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE REGISTRO DE LAS ETAPAS PREVIAS Y POSTERIORES AL MISMO”

CUADRO DE AREAS GENERALES DEL TERRENO			
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
1.	Área del lote REGISTRADA EN EL CTL (Certificado de Tradición y Libertad) 7 metros de Frente * 40 de Fondo (SE SUGIERE QUE EL ÁREA ADOPTADA SEA LA QUE SE DESCRIBIO EN EL ANTERIOR DOCUMENTO.)	280	Mt ²
2.	Área del lote REGISTRADA EN ESCRITURA PÚBLICA # 75 del 6 de febrero de 1.980. / 7 metros de Frente * 40 de Fondo	280	Mt ²
3.	Área del Lote REGISTRADA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI	340	Mt ²
4.	Área del Lote TOMADA EN SITIO Aproximadamente	360	Mt ²

DATO SUPER NOTARIADO Y REGISTRO

DATO IGAC

RANGOS DE TOLERANCIA

DIFERENCIA DE ÁREAS				
DATOS	FUENTE	UNIDAD	CANTIDAD	DIFERENCIA
1	Super Notariado y Registro	Mt ²	280	
2	Instituto Geográfico Agustín Codazzi	Mt ²	340	
	Diferencia en metros cuadrados			60
	Diferencia porcentual aproximada			18%

RESOLUCIÓN CONJUNTA SNR Y IGAC 1101/11344

Capítulo III. Requisitos e inicio de trámites de los procedimientos catastrales con efectos registrales y otros procedimientos

Artículo 15. Rangos de Tolerancia. Los rangos de tolerancia descritos en la tabla 1, se establecen como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. En todo caso, la inscripción catastral debe reflejar la realidad física de los predios de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad catastral.

Tabla 1. Rangos de tolerancia

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 80 m ²	7%
	Mayor a 80 m ² y menor o igual 250 m ²	6%
	Mayor a 250 m ² y menor o igual 500 m ²	4%
	Mayor a 500 m ²	3%
	Menor o igual a 2.000 m ²	10%

Carrera 30 N.º 48-51
Servicio al Ciudadano: 369 4000 Ext. 91026 - 91023
Bogotá D.C.
www.igac.gov.co

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co

14

El bien inmueble no cumple con los rangos de área admisible cuando existen diferencia de áreas entre lo registrado por SNR Y IGAC

✓ En la Infraestructura No. 8 transporte público habla de servicio de busetas y servicio de taxi, donde en esta región no se cuenta con buses ni busetas para el casco urbano, solo para el transporte intermunicipal.

RESPUESTA: El hablar de INFRAESTRUCTURA hace referencia a la disponibilidad del diseño urbanístico, lo cual significa que las vías del municipio cuentan con los medios, SERVICIOS, e instalaciones que componen una vía pública, los cuales son necesarios para el tránsito de personas y objetos (llámese taxis, busetas, buses etc.), en forma segura y confortable desde un punto a otro

✓ Aclarar si existen mejoras recientes, y cuales son, pues solo se lee que la edificación data de 44 años aproximadamente.

RESPUESTA: Realice un capítulo con las mejoras que evidencien en la inspección ocular y se observa como RECIENTES. (Esto quiere decir mejoras que cuentan con no menos de 10 años). Sin Licencias de construcción me es imposible determinar de manera exacta el tiempo. Por lo tanto, decir una fecha exacta de las mismas se encuentra fuera de mi alcance.

CUANTIFICACIÓN MEJORAS DE CONSTRUCCIÓN							
NOMBRE: PABLO EMILIO HERNANDEZ CARRILLO					FECHA:	1/04/2024	
CIUDAD: ARBOLEDAS N.S.					EDT		
PROYECTO: MUROS DIVISORIOS					DICTAMEN PERICIAL		
PROGRAMA: MEJORA UBICADA EN EL BIEN INMUEBLE					ÁREA DEL LOTE: 280 MT ²		
PROPIETARIO: MARIA LUISA CARVAJAL CASTRO					JUZGADO PROMISCUO MPAL DE ARBOLEDAS		
LOCALIZACION: ARBOLEDAS, N DE S							
LISTADO DE ACTIVIDADES DE OBRA							
1	2	3	4	5	6	7	8
CAP	ITEM	DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	VLR. UNITARIO	VLR. PARCIAL	VLR. CAPITULOS
A	A	COSTOS DIRECTOS					
1	PRELIMINARES						
	1.1	EXCAVACIÓN DE CIMENTOS	M3	2,31	\$ 63.000	\$ 145.530	\$ 145.530,00
	1.2	ZAPATAS 1*1	UND	0,80	\$ 348.750	\$ 279.000	\$ 424.530,00
	1.3	VIGAS DE CIMENTACION	ML	15,44	\$ 87.540	\$ 1.351.618	\$ 1.776.147,60
	1.4	COLUMNAS EN CONCRETO	ML	9,00	\$ 142.850	\$ 1.285.650	\$ 3.061.797,60
	1.5	MUROS EN MAMPOSTERIA EMPAÑETADOS	M2	46,32	\$ 194.257	\$ 8.997.984	\$ 12.059.781,84
2	INSTALACIÓN CUBIERTA						
	2.1	TEJA TERMO ACUSTICA (MATERIAL Y MANO DE OBRA)	M2	56,5	\$ 107.000,00	\$ 6.045.500,00	\$ 18.105.281,84
3	INSTALACIÓN PISOS EN GRES						
	3.1	PISOS EN GRES	M2	87	\$ 51.000,00	\$ 4.437.000,00	\$ 22.542.281,84
VALOR TOTAL REDONDEADO DE LAS MEJORAS CONSTRUIDAS							\$ 22.550.000,00

- ✓ Aclarar en el ítem de muestras, si el bien inmueble objeto de usucapión tiene cercana una quebrada y alrededores mucha vegetación, además de la afirmación de que el lote esta urbanizado. No especifica que tipo de servicios públicos posee el inmueble.



En el lote objeto de valuación, no existen:
Quebradas, Rio, Nacientes, o cualquier recurso hídrico cercano.
Alrededor podemos evidencias vegetación.

RESPUESTA.

Sí, el lote que se encuentra en la muestra de mercado, hace referencia a un LOTE URBANIZADO. Esto indica UN HECHO IMPORTANTE, significa que la secretaría de vivienda y control urbano. Expidió un documento que se denomina LICENCIA URBANISTICA, esto quiere decir que la secretaria Evidencio:

Que los lotes están fuera de la cota de inundación de cualquier recurso hídrico que existiere alrededor del mismo, más allá de especificaciones cosméticas o accesorias que son irrelevantes a la hora de determinar la viabilidad de un proyecto constructivo, como lo sería en este caso si tiene plantas, arbusto o especies vegetales menores.

El hecho importante es determinar el valor del metro cuadrado del terreno a partir de una muestra que nos permite evidenciar el valor del terreno mismo EN CONDICIONES SIMILARES AL DEL OBJETO DE VALUACIÓN. (VALORES DE METRO CUADRADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE BOCHALEMA)

El avalúo Realizado cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008

La metodología utilizada: Se denomina método comparativo

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.

En el dictamen pericial se encuentra los servicios públicos que posee.

INSTALACIONES DE SERVICIOS	✓ Instalaciones sanitarias:	Sí.	Instalaciones de gas:	No.
	✓ Instalaciones hidráulicas:	Sí.	Instalaciones telefónicas:	Sí.
	✓ Instalaciones eléctricas:	Sí.		

✓ Sírvase aclarar al despacho la constancia que deja en observaciones para los estudios de avalúo, por cuanto asegura que los datos allí consignados fueron tomados de los documentos suministrados por el solicitante, cuando el juzgado le compartió el link del expediente con toda la información que se requiere como apoyo para la elaboración del dictamen.

RESPUESTA: Me equivoque, fueron aportados por el Juzgado Promiscuo de Arboledas



Registro Abierto de Avaluadores RAA, AVAL-60370566
Registro Nacional de Avaluadores RNA #3582
Perito Auxiliar de la Justicia Resolución 639 de 2020 Expedida por el Igac
M.P. 123864-0636040 NTS COPNIA
T.P. 108507 Consejo Profesional de Administración de Empresas
Piloto de Drone Certificado: Rpa/piloto certificado UAS TP: RB 0566

SAEL
CONSTRUCTORA

