JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL

Villa del Rosario Norte de Santander.

TRASLADO DE DICTAMEN PERICIAL- INSPECCION JUDICIAL

ARTÍCULO 110 C G DEL P.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO.

RADICADO: 54-874-4089-002-2019-00144-00.

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S A.

DEMANDADO: ELIZABETH VERA HINESTROZA.

SE FIJA: EL 4 DE JULIO DE 2023 A LAS 8:00 DE LA MAÑANA.

SE DESFIJA: EL4 DE JULIO DE 2023 A LAS 6:00 DE LA TARDE.

TRASLADO POR TRES DIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110 C G del P. se fija el presente listado en lugar visible de la secretaria (VIRTUAL MIGROSITO DEL JUZGADO),, por un día 4 de julio de 2023, y al finalizar esta fijación, se corre traslado por el termino de tres días del DICTAMEN PERICIAL- INSPECCION JUDICIAL, a las partes, comenzando el 5 de julio de 2023 y finalizando el 7 de julio de 2023. En constancia

LUZ MARINA SALAS FIFGUEROA.

SECRETARIA.

J. GUILLERMO VERA RAMÍREZ
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE
COLOMBIA

DICTAMEN PERICIAL

PREDIO URBANO

SECTOR "LA PALMITA-SAN JUDAS TADEO"
MANZANA 0185
VILLA DEL ROSARIO

SAN JOSÉ DE CÚCUTA, 27 DE MARZO DE 2023

Calle 8-A N° 6-E-109 Edificio El Obelisco B. La Riviera
Cel. 320 22 987 28 e. Mail: veramirezarq @ yahoo. com
San José de Cúcuta

DICTAMEN PERICIAL
PREDIO URBANO
Municipio de Villa del Rosario

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EXPERTICIA:

1.1 Destinatario de la Experticia	**Juzgado 2° Promiscuo Municipal Villa del Rosario Doctor EDGAR MAURICIO SIERRA PEZZOTTI**
1.2 Demandante:	**BANCOLOMBIA**
1.3 Demandado:	**ELIZABETH VERA HINESTROZA**
1.4 Radicado:	**54-874-4089-002-2019-00144-00**
1.5 Propósito de la Experticia:	**A partir del inmueble de la Calle 18 No. 11-61 Barrio La Palmita, Identificar el predio objeto de la demanda que adelanta el Juzgado 2° Promiscuo Municipal Villa del Rosario.**

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN:

2.1 Zona	Urbana
2.2 Uso	Residencial
2.3 Clase	Vivienda.
2.4 Ubicación	Sector Barrio San Judas Tadeo colindante con La Palmita
2.5 Estrato Socio-económico	"2" (Información obtenida de las facturas de predial,)
2.6 Dirección L 06	Calle 18 N° 11-61
Dirección L 04	Calle 18-A N° 11-90 (Placa que está en la puerta del predio hoy)

3.- TIPO DE INMUEBLE:

3.1 Tipo	Lote y Casa
3.2 Área	L-6: 103,95 m² (Escritura de Reloteo N°3022/1996 Not 5 de Cúcuta)
Área	L-4: 83,46m²
3.3 Zona Física	
3.4 Zona Económica	

CARACTERÍSTICAS:

4.1 Topografía.-	Plana con pendiente leve.
4.2 Forma	Polígonos regulares (cuadriláteros)
4.3 Clima	caliente
4.4 Antigüedad	Lote 27 años

FRAGMENTO DEL PLANO DE USOS DEL PBOT DE LA CIUDAD
SECTOR LA PALMITA-SAN JUDAS TADEO
LOCALIZACIÓN DE LA MANZANA 0185
CONTIENE LOS PREDIOS CATASTRALES 0027 Y 0024

Manzana de Predios en estudio

Fragmento tomado del PBOT de Villa del Rosario.

BARRIO SAN JUDAS TADEO **BARRIO LA PALMITA**

En algunos planos del PBOT la Carrera 18 sirve de división entre los Barrios La Palmita y San Judas Tadeo

5.- SERVICIOS: 5.1 Domiciliares en el sector

5.1.1 Agua:	Si
5.1.2 Alcantarillado	Si
5.1.3 Luz	Si
5.1.4 Gas	Si
5.1.5 Teléfono	Si

5.1.6 Vías de Acceso	La principal vía de acceso al predio es el corredor de doble sentido, Calle 18, que a su vez sirve de ruta de transporte masivo, además es de fácil conexión con el par Carrera 7 y 8 en el sentido Norte Sur.
5.1.8 Estado de la Vía	Calzada en asfalto, estado aceptable. anden deficiente
5.1.9 Transporte Público. -	Servido aceptable. -
5.2 **Usos Del Suelo:**	**Vivienda ZR3** Zonas de Actividad Residencial 3 (ZR3). Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de pocos ingresos y con densidad alta. **Uso.Principal**: Vivienda; unifamiliar, bi y multifamiliar **Usos Complementarios:** Comercio Tipo A Grupo 1 , Servicios personales y profesionales: **Usos Restringidos**: Industria tipo B Grupo 1, Institucional Grupo 3

6.- DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

6.1 Escrituras	*Escritura Pública 1189 del 27 de abril de 1993 Notaría 5ª. de Cúcuta **Compraventa predio 01-02-0185-0008-000** De: Eliecer Aparicio Orozco A: Alfonso Fuentes Cifuentes. *Escritura Pública 3022 del 22 de julio de 1996 Notaría 5ª. de Cúcuta **Reloteo del predio 01-02-0185-0008-000** De.: Alfonso Fuentes Cifuentes Protocoliza Plano de Control Urbano V. del R. *Escritura Pública 1596 del 30 de abril de 2009 Notaría 7ª. de Cúcuta **Compraventa del Lote 6** De: Carreño Medina Ariosto A: Carreño Medina Rodolfo *Escritura Pública 1120 del 19 de mayo de 2009 Notaría 1ª. de Cúcuta **Limitación al dominio Afectación a Vivienda Familiar** A: Carreño Medina Rodolfo A: Sepúlveda León Ana Enelda

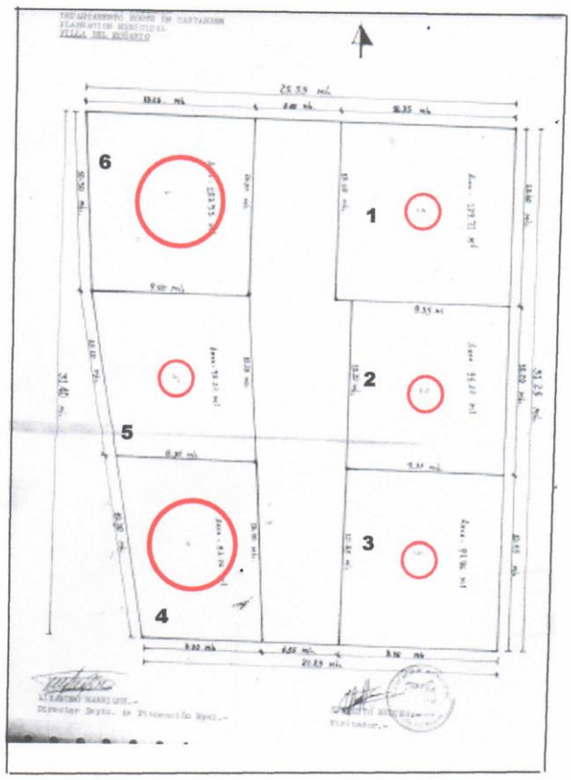
	*Escritura Pública 6600 del 14 de octubre de 2016 Notaría 2ª. de Cúcuta **Actualización de nomenclatura** Compraventa Limitación al dominio Afectación a Vivienda Familiar Hipoteca abierta sin límite de cuantía A: Carreño Medina Rodolfo A: Sepúlveda León Ana Enelda A: Bancolombia
6.2 Otros documentos:	*Certificado de Nomenclatura Oficina de Control Urbano Municipio de Villa del Rosario 23 septiembre 2016 *Carta Catastral IGAC Sector 02 Manzana 0185
6.3 Matr. Catastral	54-874-01-02-0185-0034-000 Lote Cuatro **de Elizabeth Vera** 54-874-01-02-0185-0027-000 Lote Seis **Lote Seis de Ana Enelda Sepúlveda**
6.4 Matr. Inmobiliaria	260-191993 Círculo Registral de Cúcuta **Lote Cuatro de Elizabeth Vera** 260-191995 Círculo Registral de Cúcuta **Lote Seis de Ana Enelda Sepúlveda**
6.5 Factura de Predial	Recibo Oficial de Impuesto Predial Predio 01-02-0185-0027-000 Calle 18 11-61 Casa de Ana Enelda Sepúlveda
6.6 Factura de Predial	54-874-01-02-0185-0034-000 Lote Cuatro **de Elizabeth Vera**
6.7 Factura de Predial V. del R	Lotes 01, 02, 03, 05, 18A

7.- PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN LA INVESTIGACIÓN. -

7.1 De la lectura del escrito presentado por el Abogado de la Señora ANA ENELDA SEPÚLVEDA LEON, se consideró importante examinar el "Reloteo" mencionado en esos documentos, cuyo plano aparece protocolizado en la Escritura 3022 de 1996; se revisó también la Escritura anterior 1189 de 1993 Notaría 5ª de Cúcuta, documento con el que se vendió el Terreno de Mayor Extensión 0185-0008 luego reloteado.

7.2 Reconocimiento en el plano del sector, en color azul, del predio de "mayor extensión 01-02-0185-0008-000 adquirido por el Señor ALFONSO FUENTES CIFUENTES cuya área era de 783,10 m^2

7.3 En la Escritura 3022 de 1996 se encontró el "Reloteo" cuyo plano aparece protocolizado; acá se muestra este facsímil con la división que se propuso. Se dividió el inmueble en seis (6) lotes y se dejó una servidumbre vial hacia el centro del terreno.



Con este plano se logra hacer varias aclaraciones.

1.- La numeración original, está resaltada con círculos rojos.

2.- La evidencia de que al oriente del lote 4 está el Lote 3 con la servidumbre vial de por medio; la indicación de colindancia por el oriente de "Lote 4" es equivocada inclusive en esa misma escritura 3022.

7.4 Una vez confirmada división del predio, se procedió a la lectura de las colindancias, lectura que permitió identificar algunos errores que mas adelante contribuirían a que se mantuviera información errada en la documentación.

7.5 DETERMINACIÓN DE LOS LINDEROS ESPECÍFICOS DE CADA INMUEBLE E IDENTIFICACIÓN DE ERRORES (Color Rojo)

7.5.1.- Según Escritura de reloteo 3022/1996 Not, 5 Cúcuta

..."**LOTE NUMERO 4**.- Se desprende del lote de mayor extensión ubicado en la carrera 11A entre calles 18 y 18-A SIN NOMENCLATURA , del Barrio La Palmita, Municipio de Villa del Rosario Norte de Santander , el lote de 10,70 metros de frente por 8,50 metros de fondo de forma irregular alinderado así: Por el NORTE en 8,30 metros con el Lote número 5 Por el SUR en 7,30 metros con antes Pedro Medina (sic), hoy José de la Cruz Parada Carvajal, por el ORIENTE: Con el lote número 4 (sic), servidumbre pública o Carrera 11A al medio y por el OCCIDENTE con Adela Gómez. área del lote 83,46 metros cuadrados."

Error, pues debe decir ***Lote Número 3***

7.5.2.- Según Escritura de reloteo 3022/1996 Not, 5 Cúcuta

LOTE NÚMERO SEIS .- Se desprende del lote de mayor extensión, ubicado en la carrera 11A entre calles 18 y 18A, SIN NOMENCLATURA , del Barrio La Palmita, Municipio de Villa del Rosario- Norte de Santander , el lote de 10,50 metros de frente por 10,25 metros de fondo, de forma irregular alinderado así: Por el NORTE con la calle 18 en 10,25 metros, Por el SUR con el lote número 5 en 9,40 metros, por el ORIENTE: Con el lote número 1, servidumbre pública o Carrera 11A al medio y por el OCCIDENTE con Adela Gómez. área del lote 103,95 metros cuadrados.

No tiene errores

7.5.3.- Según Escritura 2973 de 3 de novbre. De 2011 Not. 4 de Cúcuta

LOTE CUATRO (4) Carrera ONCE A (11A) CALLES DIECIOCHO (18) Y DIECIOCHO A (18A)
BARRIO LA PALMITA, comprendido dentro de los siguientes linderos Norte en 8,30 metros con el lote No. 5 SUR en 7,30 metros con Pedro Medina antes, hoy José de la Cruz Parada Carvajal; ORIENTE con el Lote 4 (sic), servidumbre pública o carrera 11A al medio OCCIDENTE con Adela Gómez

Error, pues debe decir ***Lote Número 3***

7.5.4.- Según Escritura 6600 del 14 de octubre de 2016 Notaría 2ª. de Cúcuta

...con un área de ochenta y tres punto cuarenta y seis metros cuadrados (83,46M2) alinderado así: NORTE en 8,30 metros con el Lote número 5 SUR en 7,30 metros con Pedro Medina antes, hoy José de la Cruz Parada Carvajal, ORIENTE: Con el lote número 4 (sic), servidumbre pública o Carrera 11A al medio y OCCIDENTE con Adela Gómez. área del lote 83,46 metros cuadrados

Error, pues debe decir ***Lote Número 3***

8.- IDENTIFICACIÓN DE LA GÉNESIS DEL PROBLEMA. –

Haciendo el análisis de la Escritura 6600 de la Notaría 2ª de Cúcuta, fechada en 2016, se lee que sus propósitos eran: **0904 Actualización de nomenclatura**, 0125 Compraventa, 0111 Afectación a vivienda Familiar y 0219 Hipoteca.

Al revisar el "CERTIFICADO DE NOMENCLATURA" Expedido por la Oficina de Control Urbano de Villa del Rosario, de fecha 23 de Septiembre de 2016, el cual fue solicitado porque el predio No. 4 no tenía Nomenclatura, se evidenció que **el error que terminaría induciendo a que tiempo después se hiciera el secuestro del predio equivocado**, fue cometido en ese Documento, que dice:"*...Que, La NOMENCLATURA ASIGNADA CORRECTAMENTE para el bien inmueble es CALLE 18 N° 11-61 (LT 4) BR. LA PALMITA, Para el predio Identificado con el Código Catastral 01-02-0185-0034-000, Jurisdicción del Municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander."*

8.1 CUESTIONAMIENTO AL RESPECTO DE LA NOMENCLATURA DADA POR CONTROL URBANO

1.- Los seis predios en que dividió su terreno el Señor FUENTES, no conforman un Conjunto Cerrado, luego no puede tomarse la boca-calle como entrada al grupo de viviendas.

2.- El predio no está en la Calle 18, sino en la Calle 18-A con la Carrera 11-A.

3.-En consecuencia, la Puerta de entrada de esa casa, está sobre la Calle 18-A y no sobre la Calle 18.

4.- La placa debe ser terminada en número Par, pues la nomenclatura del Sector muestra los Pares al Norte y los Impares al Sur.

5.- El número de la puerta del inmueble debió tomarse por la distancia entre la entrada al predio y la esquina, que de acuerdo con su ubicación (ver foto) debe ser 02 metros y la Placa 11-A-02

6.- En el evento (equivocado) que se tome la distancia hasta la carrera 11, la placa debió ser 11-60 de la calle 18-A

7.- La nomenclatura no se puede tomar sobre la Calle 11-A pues no hay puerta

8.2 Fotocopia del Certificado de Nomenclatura de fecha **23 sptbre de 2016**
autenticada en la Notaría Segunda de Cúcuta el 27 de marzo de 2023
Se Resalta con azul el error que certifica Control Urbano.

UNIDOS POR VILLA DEL ROSARIO	PLANEACION ESTRATEGICA DE LA CALIDAD	CODIGO: FPC01-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSION; 04
	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	PAGINA: 1 DE 1

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

LA OFICINA DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997 Y EL DECRETO 1052 DE 1998 Y EL DECRETO 1469 DE 2010 Y EL ACUERDO 043 DE DICIEMBRE 28 DEL 2000 ACUERDO 015 DE FECHA 09 DE SEPTIEMBRE DEL 2013 POR EL CUAL SE ESTABLECIÓ EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.B.O.T.)

SCU-096-016

CERTIFICA

Que, La **NOMENCLATURA ASIGNADA CORRECTAMENTE,** para el bien inmuebles es **CALLE 18 N° 11 – 61 (LT 4) BR LA PALMITA.** Para el predio identificado con la código catastral 01-02-0185-0034-000, Jurisdicción del Municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander.

Se expide la presente a los veintitrés (23) días del mes de septiembre del Dos mil dieciséis (2016), a solicitud del interesado(a) (el) o (la) señor(a) **ROSARIOMARIA SORACA SANCHEZ**, identificado(a) con cedula de ciudadanía **N° 60.445.161 de los patios.**

ING. CRISTHIAN F. FLOREZ PEÑARANDA
Subsecretario de Control Urbano.

PABLO CARDENAS GARCIA
Tec. Adm. Control urbano

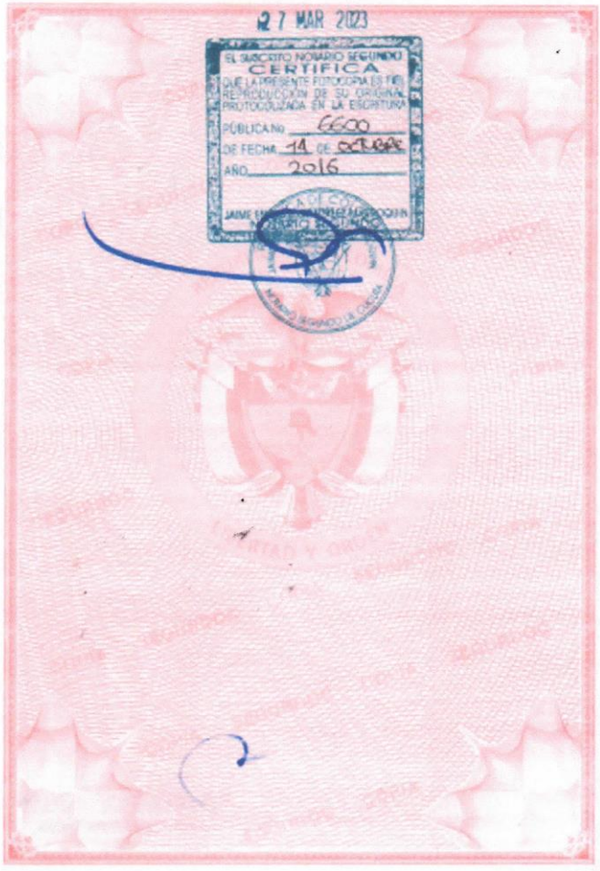
Nombres y apellidos	Cargo	Firma
Reviso: Pablo Cardenas Garcia	Técnico administrativo	
Elaboro: Evelyn Villada Vega	Técnico administrativo	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-7 ...
TELEFONOS 5700873 – 5700317 alcaldia@villarosario.gov.co controlurbano@...

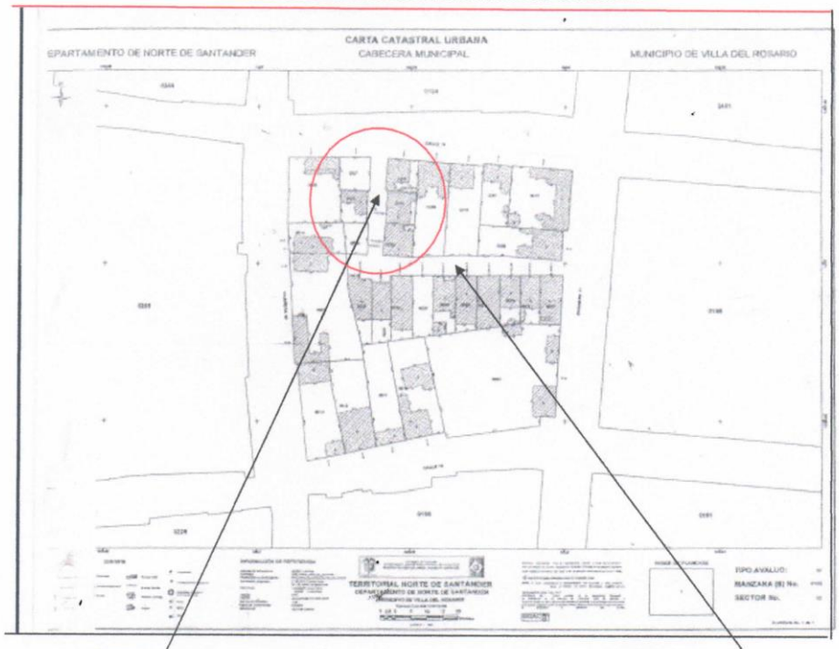
JAIME ENRIQUE GONZALEZ MARROQUÍN
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA

Copia del revés del Certificado, con el Sello y Firma de Notario 2°



8.3.- En esta Carta se puede observar que los seis lotes
NO ESTÁN DENTRO DE UN CONJUNTO CERRADO,
sino sobre vías públicas: Carrera 11-A y Calle 18-A

Carta Catastral de la Manzana 0185 Sector 2



Carrera 11-A

Calle 18-A

J. GUILLERMO VERA RAMÍREZ
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE
COLOMBIA

8.4.- Cuadro hecho con las facturas de predial, muestra que para el Municipio hay diferencia entre los Lotes 4 y 6, a pesar del error en la nomenclatura en cinco unidades. Pero lo curioso es que el predio Uno (1) también tiene en su placa el Número ONCE SESENTA Y UNO (**11-61**) para el predial, aunque en la puerta hay placa número **11-45**
Se muestra una casa de la Calle 18-A para ilustrar cómo se debió hacer la nomenclatura respecto a la Carrera 11.
Se lee que todas las viviendas de ese sector figuran con **Estrato 2**

# de lote	datos del predial
01	Ficha catastral: 0102018500008001 · Nombre: RAFAEL CASTRO · Documento: 992308 · Dirección: C 18 11 61 CS 1 BR LA PALMITA LA PALMITA · Estrato: 2 · Avaluo: 8,741,000.00 · Area: 0 · Area construida: 73
02	Ficha catastral: 0102018500035000 · Nombre: ELCIDA CANIZARES VARGAS · Documento: 27650814 · Dirección: C 18 11 61 CS 2 BR LA PALMITA LA PALMITA · Estrato: 7 · Avaluo: 1,095,000.00 · Area: 90 · Area construida: 0
03	Ficha catastral: 0102018500033000 · Nombre: JAIRO LIZARAZO SANABRIA · Documento: 13172521 · Dirección: C 18 11 61 CS 3 BR LA PALMITA LA PALMITA · Estrato: 2 · Avaluo: 14,298,000.00 · Area: 95 · Area construida: 80
04	Ficha catastral: 0102018500034000 · Nombre: ELIZABETH VERA MANPESTROZA · Documento: 27882557 · Dirección: C 18 11 61 LT 4 BR LA PALMITA LA PALMITA · Estrato: 7 · Avaluo: 914,000.00 · Area: 75 · Area construida: 0
05	Ficha catastral: 0102018500026000 · Nombre: LUZ AMANDA DURAN SILVA · Documento: 37503656 · Dirección: K 11A 18 16 BR LA PALMITA LA PALMITA · Estrato: 2 · Avaluo: 3,792,000.00 · Area: 100 · Area construida: 90
06	Ficha catastral: 0102018500027000 · Nombre: RODOLFO CARREÑO MEDINA · Documento: 88192263 · Dirección: C 18 11 61 BR LA PALMITA LA PALMITA · Estrato: 2 · Avaluo: 6,537,000.00 · Area: 110 · Area construida: 101
18-A	Ficha catastral: 0102018500030000 · Nombre: OLDARDO ALVARAN SALGADO · Documento: 10229912 · Dirección: C 18A 11 59 LT 9 BR LA PALMITA LA PALMITA · Estrato: 2 · Avaluo: 14,076,000.00 · Area: 112 · Area construida: 70

9.- DICTAMEN PERICIAL

A través del estudio realizado, se colige que:

1.° El predio de mayor extensión (pág. 6) **01-02-0185-0008-000** del Señor **FUENTES CIFUENTES** se dividió en (6) Seis unidades de propiedad (pág. 7)

2.° Se numeraron del 1 al 6; La unidad 6 se le transfirió a ARIOSTO CARREÑO MEDINA en 2007 , este a CARREÑO MEDINA RODOLFO y ANA ENELDA SEPÚLVEDA LEON, actuales poseedores. Predio secuestrado aunque la dirección señala **"lote 6"** y el lote "perseguido" es el N°.4

3.° La Unidad 4, la vendieron a **VICTOR JULIO FLÓREZ DELGADO** y **CONSUELO LANDINEZ HERNANDEZ** con ***escritura Pública 2973 de noviembre 3 de 2011 Notaría Cuarta*** a **ROSARIO MARIA SORACA SANCHEZ** y después ésta a **ELIZABETH VERA HINESTROZA** con ***Escritura 6600 del 14 de octubre de 2016***.

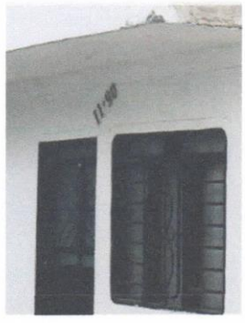
4.° En el mismo acto de compraventa, **VERA HINESTROZA** hipotecó el predio N°4 a **BANCOLOMBIA** y se produjo una Actualización de nomenclatura, que condujo a la inscripción equivocada de la dirección, pues no corresponde "para nada" el número 11-61, utilizado por Control Urbano.

5.° Con la identificación del predio N°4 en el plano de Reloteo hecho por el Señor **FUENTES CIFUENTES,** (pág. 7) Y con la lectura de la factura de Predial (**pág. 13**) , con la revisión del Certificado de Nomenclatura que a pesar del error cita el Lote Cuatro (4), Con el testimonio de los habitantes del predio Seis (6), que aclaran que son los únicos propietarios del predio secuestrado,(escrito del Doctor SABAS ACEVEDO GARAVITO), este perito deduce:

9.1 ESTA PERITACIÓN CONCLUYE : El Predio de propiedad de la Señora **ELIZABETH VERA HINESTROZA,** es el identificado con la Matrícula Catastral **01-02-0185-0034.000**
Matrícula Inmobiliaria **260-191993** del Círculo Registral de Cúcuta
Dirección: La actual dirección "documental" es incorrecta. La señalada por la Oficina de Control Urbano también es INCORRECTA (*CALLE 18 N° 11-61 (LT 4) BR. LA PALMITA),* nomenclatura que debe ser corregida por Control urbano.
La dirección CORRECTA hallada en el reconocimiento hecho en el sitio es: **Calle 18-A N° 11-90.** corroborado este concepto con las pruebas escriturarias y demás documentales. Ver fotos.

Foto de la casa que ocupa el lote 4, desde la Calle 18-A

Foto detalle de la nomenclatura existente



9.2 DIFERENCIAS ENTRE ESTE INFORME PERICIAL Y EL AVALÚO PRESENTADO POR APPRAISER

Mi informe pericial se separa rotundamente del avalúo que aparece en el Expediente, por las siguientes razones:
Primera página del informe valuatorio presentado por la firma APPRAISER, en el ÍTEM de TITULACION, se lee que la Matrícula Inmobiliaria del predio en avaluación es **260-191993** y esa matrícula inmobiliaria dice que el inmueble está en el lote N°4, y se menciona que el número Catastral es el 01-02-0185-**0034**-000. **Sin embargo se avalúa el predio N°. 6 cuya matrícula es 260-191995** su número catastral es el 01-02-0185-**0027**-000. Esta última matrícula reza que ese predio N°6 tiene 103,95 m^2, pero se avalúa un inmueble con 83,46m2, área que corresponde al predio N°4.
En la misma primera página, APPRAISER DEJA CONSTANCIA DE QUE "*Este informe no es un estudio jurídico*" empero, para distinguir un predio del otro el problema es de lectura y de comprensión de la misma y no una disertación jurídica.
Además, sin tratar de pecar de arrogante, en mi caso particular, con (46) Cuarenta y seis años de experiencia como avaluador, nunca había conocido la expresión de "Avalúo de Fachada". Si solamente se ve la fachada, por ejemplo, ignoramos en el interior si el piso es de cemento o de porcelanato, si la cocina es integral o de poyo de cemento. Si las habitaciones tienen puertas o no... Cuál es el estado de conservación de los materiales y la obsolescencia de los mismos. Seguir dando explicaciones es necedad. Esta clase de avalúos es inadmisible.

De la lectura del Avalúo presentado por la Firma APPRAISER, se llega a la conclusión sin duda alguna, de que no se hizo una correcta identificación del inmueble que se hallaba hipotecado, cayendo en contravención de las exigencias del Decreto 1420 de julio 24 de 1998 y de las Resoluciones del **IGAC 762 de 1990, 620 de 2008, que versan e instruyen sobre la exigencia de una correcta identificación del inmueble a avaluar, por parte del avaluador.**

Con el anterior informe, apoyado en mi leal saber y entender, considero que he atendido los requerimientos tanto del Señor Juez, como de los Señores Abogados que solicitaron mi concepto.

El Perito.

Arq. JOSÉ GUILLERMO VERA RAMÍREZ
c.c. 17'171.484 de Bogotá
AVAL 17171484 ANAV.
Matr. Prof. 05700-08518 ANT.

CÉDULA DE CIUDADANÍA

MATRÍCULA DE ARQUITECTO

Anexo Fotográfico.-

Foto 1 Vista hacia el interior de la vía cedida por el Señor FUENTES (carrera 11-A) A la derecha la casa N° 6 y a la Izquierda la casa N°. 1

Foto 2 Detalle de la puerta de la casa N°.1

Foto N°. 3 Boca-calle y vista de las casas N°. 1 y 6

Foto N° 4 Casa N°. 2 sobre la Calle 18-A

Foto N° 5 Casa N°. 3 Fachada principal

Foto N°. 6
Lote N°. 4 y
Casa de la Señora
ELIZABETH VERA
HINESTROZA
La fachada principal está
sobre la Calle 18-A

Fotos N°. 7 y 8 Frente de la casa N°.5

J. GUILLERMO VERA RAMÍREZ
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

PROCESO RADICADO 54-874-4089-002-2019-00144-00

SÍNTESIS DEL PROBLEMA. -

1.- En 1993 **ALFONSO FUENTES CIFUENTES** compra lote de 783 m² en la manzana 0185
2.- Con escritura 3022 /96 Not. 5ª de Cúcuta, relotea en seis (6) unidades su propiedad
3.- En la escritura de reloteo se comete un error al decir que el lote 4 colinda por el Este con el lote 4, debiendo ser con el Lote 3, servidumbre pública o Carrera 11-A al medio.
4.- Se le Vende el lote 4 a **ELIZABETH VERA HINESTROZA** (no se corrige el error) y el Lote 6 a terceros, que termina en poder de **ARIOSTO CARREÑO** dueño actual.-
5.- Planeación Municipal expide un **CERTIFICADO DE NOMENCLATURA** errado, pues le asigna al lote 4 el mismo número que tiene el lote 6, o sea Calle 18 N° 11-61, como si fuera un conjunto cerrado, siendo públicas las vías Calle 18-A y la Carrera 11-A que atraviesan esa manzana 0185.
6.- El Peritaje presentado al **BANCOLOMBIA** no estudia o no detecta la situación y "avalúa" el lote 6 como si fuera el lote 4, y aunque los cita, no cae en cuenta que cada uno de esos dos tiene matrículas diferentes al otro así: el N°4: folio 260-191**9**3 y matrícula catastral 01-02-0185-**0034**-000 y el N°6 folio 260-191**9**95 y número catastral 01-02-0185-**0027**-000, en consecuencia el lote N°6 se **SECUESTRA**, siendo inducido a error el juzgado que se apoya en la investigación e información técnica del peritaje..
7.- Además firman un avalúo sin haber hecho un reconocimiento interior del inmueble N° 6 en franca violación de la normativa y los protocolos existentes.
8.- En el presente peritaje yo aclaro que el lote 6 nada tiene que ver con el problema que se ventila en el proceso 002019-00144 e identifico técnicamente el Lote 4 como la propiedad que la Señora **ELIZABETH VERA HINESTROZA** hipotecó al **BANCOLOMBIA.**

Arq. **J. GUILLERMO VERA RAMÍREZ**

Calle 8-A N° 6-E-109 Edificio El Obelisco B. La Riviera
Cel. 320 22 987 28 E. Mail: veramirezarq @ yahoo . com
San José de Cúcuta

PIN de Validación: a85e0e85

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE GUILLERMO VERA RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17171484, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Mayo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17171484.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE GUILLERMO VERA RAMIREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
14 Mayo 2019

Regímen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables

Fecha de inscripción
26 Abr 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica

Fecha de inscripción
26 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves , Aeronaves , Trenes , Locomotoras , Vagones , Teleféricos

Fecha de inscripción
19 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico

Fecha de inscripción
26 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
19 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Fondo de comercio , Otros similares

Fecha de inscripción
26 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: CALLE 8 A N° 6 E - 109, APTO. 201, EDIF. EL OBELISCO, BARRIO LA RIVIERA
Teléfono: 3202298728
Correo Electrónico: veramirezarq@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Auxiliar de avalúos y liquidación - Kaizen
Arquitecto - Universidad Nacional de Colombia

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV	22 Oct 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE GUILLERMO VERA RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17171484.

El(la) señor(a) JOSE GUILLERMO VERA RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

a85a0a65

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: a85a0a65

https://www.raa.org.co

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal