

Armenia, 25 de Enero de 2023

Doctora
ADRIANA GAVIRIA MÀRQUEZ
Jueza Segunda Promiscua Municipal
CIRCASIA-QUINDIO

Cordial saludo.

Por medio del presente me permito dar respuesta al requerimiento de aclaración y complementación, del informe pericial del proceso radicado al N° 631904089002 2020 00056-00.

Demandante: Ana Lorena Gallego Zuluaga

Demandado: Efraín Taba Serna

Lo primero que quiero hacer es contextualizar el saber quien es la autoridad catastral nacional, la definición del catastro y los objetivos generales del catastro.

“El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, es la entidad encargada de producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia; elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble; realizar el inventario de las características de los suelos; adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial; capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica y coordinar la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE).”

DEL CATASTRO EN GENERAL
CAPÍTULO PRIMERO
CONCEPTOS GENERALES

ARTÍCULO 1.- Definición de catastro.- *El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.*

ARTÍCULO 2.- Objetivos generales.- *Son Objetivos Generales del Catastro, los siguientes:*

1. *Elaborar y administrar el inventario nacional de bienes inmuebles mediante los procesos de Formación, Actualización de la Formación y Conservación Catastral.*

2. *Producir, analizar y divulgar información catastral mediante el establecimiento de un Sistema de Información del Territorio, que apoye la administración y el mercado eficiente de la tierra, coadyuve a la protección jurídica de la propiedad, facilite la planificación territorial de las entidades territoriales y contribuya al desarrollo sostenible del país.*

3. *Conformar y mantener actualizado un sistema único nacional de información que integre las bases de datos de las diferentes autoridades catastrales.*

4. *Facilitar la interrelación de las bases de datos de Catastro y de Registro con el fin de lograr la correcta identificación física, jurídica y económica de los predios.*

5. *Entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.*

6. *Elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral.**

Entrando en materia, sobre el escrito presentado por el apoderado de la parte demandada, paso a responder cada una de las aclaraciones solicitadas.

1. ***“... ahora leído el respectivo dictamen pericial, se observa que el mismo no es exhaustivo y claro, pues no identificó los colindantes con nombres de acuerdo a las escrituras públicas...”***

En el informe pericial numeral 3.1, A. Verificación de títulos (Escrituras Públicas), están descritos los linderos de los predios Alto Bonito (Pag. 5) y El Caribe (Pag. 6), tal y como figuran en las escrituras 1197 del 29-09-1955 de la Notaría Tercera de Armenia y 053 del 06 de febrero de 2014 de la Notaría única de Circasia, respectivamente, con los nombres de los propietarios colindantes.

****Tomado de la Resolución 00070 de 2011 del IGAC***

2. ***“ Y es en esta descripción donde debe demostrar, cuales son los predios colindantes verdaderamente el uno con el otro, le recuerdo su señoría que está en el deber de estudiar imparcialmente los documentos propios de los predios y luego de su estudio, acudir a otras fuentes, como lo es el SIG QUINDIO y la plataforma del IGAC,...”***

En el punto 4.1, c. Linderos reales del terreno del proceso (ALTO BONITO), se describen los linderos por los cuatro costados con: Número Catastral Nacional, Distancia, Propietario y Nombre del Predio.

- 3. “Le recuerdo al perito de manera muy respetuosa que dentro de la contestación de la demanda y los hechos de la misma nombro claramente tres predios y adjunto las respectivas escrituras públicas de las mismas, como sendos documentos determinantes para el análisis de la pericia final aportada al despacho, pero ni siquiera los nombra dentro de su pericia lo cual claramente concluye que la pericia no es exhaustiva y detallada, ...”.**

Sobre este tema está respondido en el primer punto de este escrito, faltando la descripción de los linderos del predio La Miranda, los cuales están descritos en la escritura número 272 del 31 de agosto de 1960 de la Notaría Única de Circasia “...comprendido por los siguientes linderos según título de adquisición: ##De un mojón de piedra colocado en la orilla de un potrero al pie de un árbol de nacedero, en el lindero con el lote adjudicado a Marco Tulio León, se sigue jacia (Sic) arriba lindando con este lote, hasta un mojón de piedra en el lindero con predio de Alfredo Mora al pie de un árbol de nacedero; de aquí a la izquierda lindando con el mismo predio, hasta un mojón de piedra la pie de un árbol de higuerón; a la izquierda lindando con el mismo predio por un cerco de alambre, hasta un mojón de piedra al pie de un árbol de laurel; a la izquierda de para arriba (Sic.) lindando con lote adjudicado Eleuteria Echavarría, hasta un mojón de piedra; a la derecha hasta un mojón de piedra en la orilla del camino vecinal; camino abajo hasta a otro mojón de piedra; a la izquierda hasta un mojón de piedra al pie de un árbol de nacedero; a la derecha, hasta un mojón de piedra frente a un árbol de Pomo; lindando hasta aquí con el mismo lote, y de aquí a la izquierda lindando con el lote adjudicado a Humberto León, hasta el mojón , punto de partida.##. Descritos los linderos de la escritura del predio La Miranda.

- a.** *En el último punto (r) del informe pericial Pag. 15, se puede leer: Por último, el predio La Miranda, identificado con el número predial nacional 631900002000000040065000000000, no colinda con El Caribe ni con Alto Bonito, y además no tiene colindancia con la Quebrada Hojas Anchas, como si la tienen los dos predios en mención, por escrituras y en la realidad del terreno.*
- 4.** *Se recomienda remitirse a la Resolución 63-190-000012-2020, emitida por la autoridad catastral nacional, donde aclaran la corrección hecha. Allí se toman como reales e identificables en el tiempo los linderos ARCIFINIOS, para definir el alinderamiento real y físico del Predio Alto Bonito, que según el procedimiento técnico y legal empleado por el funcionario del IGAC, es el adecuado.*
- 5.** *Como se puede observar en las plataformas tecnológicas SIG QUINDÌO Y geoportal DEL IGAC, en cada una de ellas están los predios colindantes identificados con su respectivo número catastral nacional.*

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

6. Como perito es mi deber consultar y tener como base, para rendir el informe, la información que reposa en el IGAC, la cual es **la única oficial** sobre el catastro, ya que es la Autoridad Catastral Nacional competente por Ley 14 de 1983.
7. Como persona natural y como perito, no soy autoridad competente para definir, si el IGAC ha incurrido en el error enunciado por el apoderado del demandado, sin argumentar técnica ni legalmente ese error.
8. El apoderado debe tener en cuenta que los linderos del predio Alto Bonito se describen en su respectivo título de propiedad, teniendo como lindero inamovible la Quebrada Hojas Anchas, prueba suficiente para conocer hasta donde llega dicho inmueble, argumento que no es tenido en cuenta por el apoderado y el cual representa el más seguro y concreto colindante. Por la perturbación el predio está recortado no está llegando hasta allá.
9. Es de resaltar que la propietaria del predio Alto Bonito, es poseedora y propietaria más antigua que el propietario del predio El Caribe.
10. Por último, el apoderado lanza aseveraciones temerarias, sin conocer y ni tener pruebas suficientes de como se realiza mi labor, desconociendo mi experticia y también desconociendo la resolución de la autoridad catastral nacional, al parecer porque dichos dictámenes no se ajustan a sus pretensiones.

Atentamente,



HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Economista-Topógrafo

Perito

c.c. 70.040.042 de Medellín