

159

LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO
ARQUITECTO



San Gil, Marzo 13 de 2019

Señor:

Juez Primero Promiscuo Municipal
San Gil
E. S. D.
San Gil

RAMA JUDICIAL *FA*
JUZ 1 PCUO MPAL SAN GIL
14MAR'19 14:54 *8/5*

Referencia: Ejecutivo Hipotecario
Radicado: 2014-00120
Demandante: Servio Tulio Páez Carlier
Demandado: Rosa María Fernández Barrera

LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO, Perito nombrado y debidamente posesionado dentro del Proceso de la referencia, me permito aclarar y complementar el dictamen presentado el día 14 de Febrero de 2017, en los términos en que fue solicitado por el apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia.

1. A folio 116 el perito manifiesta que la destinación actual del predio es Recreacional, por lo cual solicito que me aclare en qué se apoyó para realizar dicha observación, dado que a todas luces observa en el registro fotográfico presentado, corresponde a potreros, es decir es netamente ganadera (observación realizada a folio 117 por el perito " se trata de un terreno con pastos naturales dedicado principalmente a la ganadería", además solicito se aclare si tener un precio con destinación agrícola, ganadera o recreacional se ve reflejado a la hora de establecer su avalúo comercial, es decir si se tiene incidencia o no en el establecimiento de su valor.

R/. Con respecto a esta observación quiero aclarar que se trata de un error de digitación o de tipo formal en la elaboración del informe; pues está claro que la destinación del inmueble según lo describo en el numeral **2.3 DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

"El inmueble Avaluado es un predio relativamente pequeño, se ubica en un terreno ondulado de pendiente media, **se trata de un terreno con pastos naturales dedicado principalmente a la ganadería**. No cuenta con construcción alguna, ni goza de los servicios públicos indispensables, pero cuenta con agua de aljibe y luz para las cercas eléctricas."

2. A folio 119 en el numeral 4.4 se anuncia que el predio la montaña está inscrito a nombre de la Sra. Gloria Isabel Fernández Barrera con un área de 5 Ha y 26 m2, por tal motivo solicito se aclare si efectivamente la señora mencionada es la titular del del derecho real de dominio o en su defecto quien es su titular, además solicito se aclare de dónde tomó dicha información y que anexe el documento respectivo. De igual forma aparece en dicho folio en la parte final la siguiente nota: "área sujeta a verificación por parte de la entidad solicitante", para lo cual solicito aclare a qué hace referencia con dicha nota, dado que como se puede observar a folio 115 fue precisamente el juzgado quien le solicitó al señor perito en forma textual: "con el avalúo deberá identificarse completamente el bien con sus características, indicarse **la extensión del inmueble**.... de tal manera que exista certeza de la cabida del predio". (subrayado y resaltado son míos).

LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO
ARQUITECTO



R/. Señor Juez es claro que el numeral 4.4 se refiere a la información catastral del predio objeto del avalúo y que la información allí consignada fue tomada directamente del **Certificado Catastral Nacional N° 8068-876763-30955-15304056** y que forma parte de la documentación obrante en el proceso, identificado como el folio número 101.

4.4 INFORMACION CATASTRAL

El predio rural objeto de este avalúo denominado LA MONTAÑA Parcela N° 6, se identifica catastralmente con el N° 00-00-0003-0124-000 y Matricula Inmobiliaria N° 319-42881, inscrito a nombre de la Sra. Gloria Isabel Fernández Barreras, con un área aproximada de 5 Has y 26 m2.

PREDIO	VEREDA	N° PREDIAL	AREA		TITULAR	AVALÚO
			TERRENO	CONSTRUIDA		VIGENCIA 2015
La Montaña Parcela 6	El Recodo	00-00-0003-0124-000	5 Has y 26 m2	0,00 m2	Gloria Isabel Fernández Barrera Hilda Fernández Barrera	21'228.000,00

Como podrá ver Señor Juez, esto es parte de la información General que el perito describe para poder tener una identificación completa del predio desde el punto de vista documental en las diferentes entidades territoriales encargadas de la información del predio.

Con respecto a la Nota que aparece seguidamente y que dice claramente:

Nota: área sujeta a verificación por parte de la entidad solicitante

El perito evaluador toma la información del área del predio a avaluar de los títulos de propiedad de dicho inmueble. La no coincidencia de la información espacial de las entidades territoriales, como Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), CATASTRO, IGAC, Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA) y los levantamientos topográficos realizados a los predios, el movimiento de cercas, desaparición y desconocimiento de linderos o mojones, información poco confiable o herrada transmitida después de la adquisición del predio, formas de mediciones poco ortodoxas y precisas, linderos costumbristas entre otras son las causas más comunes que producen este tipo de situaciones, y es por esto que el perito recurre a dejar tal aclaración.

3. Aclare el motivo por el cual a folio 120 en el numeral 5.1 se basa en la escritura No.890 del 27 de diciembre de 2.005 de la Notaría Primera de San Gil, si a folio 119 numeral 4.2 los documentos que enuncia como BASE LEGAL – FUENTE DE LA INFORMACIÓN no aparece registrado dicho documento. Por lo cual solicito se establezca si es o no es fuente de información tenida como base legal para la elaboración del dictamen presentado.

R/. La Escritura No.890 del 27 de diciembre de 2.005 de la Notaría Primera de San Gil y cuyo Acto es **PARTICION MATERIAL**, del Inmueble denominado **Predio LA SABANA**, de la Vereda Santa Teresa, Sector La Esmeralda del Municipio del Valle de San José (Santander), **Sí** forma parte de las fuentes de Información tenidas como base para la elaboración del dictamen presentado.

161

LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO
ARQUITECTO



4. A folio 121 en el numeral 5.2 se anuncia "levantamiento topográfico y partición material del predio la SABANA, realizado por el topógrafo Sr. Gilberto Rincón Cardozo.....*el predio a la MONTAÑA parcela No. 6 tiene una extensión de 4 Has y 1.026 metros cuadrados*" Solicito por favor, aclare al despacho, quién le suministró la información y el documento enunciado, además el perito debe aclarar por qué si supuestamente en el plano mencionado que sirvió como soporte para tramitar ante Planeación Municipal del Valle de San José la licencia de Parcelación, en la licencia de parcelación fue aprobado para el predio"....*LA MONTAÑA Parcela No.6 tiene una extensión de 5 Has y 0.026 metros cuadrados*". Además manifestar, de acuerdo con su experiencia profesional, cual documento de los dos aquí señalados es idóneo para tener como referencia para emitir un dictamen pericial. ¿ un plano sin sello de aprobación o la licencia de subdivisión?.

R/. Esta información forma parte de la documentación obrante en el proceso, identificado como el folio número 92 y corresponde a un plano del Levantamiento Topográfico de la Partición Material de los predios EL CORCOVADO, EL ZAFIRO, LOS CINCHOS, EL RECODO, elaborado por el Topógrafo Sr. Gilberto Rincón Cardozo en Febrero de 2004.

Manifiesto de acuerdo a mi experiencia profesional, que los dos documentos aquí señalados; el plano de División Material del Predio La Sabana y La Licencia de Subdivisión deben ser concordantes, así lo dice la **RESOLUCIÓN NÚMERO 0462 DE 2017**, (julio 13), *por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes y al final de la Licencia de Parcelación N° 014 de 2005, expedida por la Secretaria de Planeación Y Obras Publicas del Municipio del Valle de San José:*

La aprobación de la LICENCIA DE PARCELACION, esta sujeta a las especificaciones consignadas en los planos de loteo y en el informe presentado por la Señorita OLGA LUCIA FERNANDEZ BARRERA identificada con cedula de ciudadanía N° 37'897.157 de San Gil y el Topógrafo GILBERTO RINCON CARDOZO identificado con la Licencia Profesional N° 00-1473 del C.P.N.T. y la cedula de ciudadanía N° 19'255.226 de Bogotá.

5. A folio 122 en el numeral 6.10 el perito señala textualmente: "*El predio presenta una forma de rectángulo irregular, la cual no afecta negativamente la explotación*", para lo cual solicito que aclare que tuvo en cuenta para emitir dicho concepto, es decir si utilizó como base la imagen presentada en el portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o el plano de subdivisión existente en Planeación Municipal del municipio del Valle de San José que sirvió como base para realizar la subdivisión, los anexos de los escrituras públicas enunciadas en el dictamen pericial, plano enunciado realizado por el topógrafo Sr. Gilberto Rincón Cardozo, levantamiento topográfico realizado por el perito LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO u otro documento que no haya sido mencionado, para lo cual debe aportar copia del documento fuente (de donde se tomó la información).

R/. Este es un concepto básico de Geometría que cualquier persona que haya cursado la básica primaria y observe el Plano del Levantamiento Topográfico de la Partición Material de los predios EL CORCOVADO, EL ZAFIRO, LOS CINCHOS, EL RECODO, elaborado por el Topógrafo Sr. Gilberto Rincón Cardozo en Febrero de 2004, puede deducir que la forma del perímetro que conforman sus linderos (Occidente-Sur-Norte y Oriente) tienen la forma de un rectángulo y que es irregular por que sus caras opuestas no son iguales, es decir no tienen la misma longitud. Y

LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO
ARQUITECTO



digo que no afecta negativamente la explotación del predio, es por que cualquier actividad que se desarrolle en él, sea de vocación agrícola o ganadera puede hacerse sin que su forma y su topografía sean obstáculos para desarrollarlas. Esto lo pude apreciar en las dos visitas que realicé al predio basado en mi experiencia y no en documento alguno.

6. A folio 124 señala expresamente "7.1 EXPLOTACIÓN ECONOMICA DEL INMUEBLE: El predio consta de 5Has 26 Metros cuadrados el inmueble económicamente no está siendo explotado así". Primero, que el perito aclare si está en el área del predio y de dónde obtuvo el valor (fuente), y, Segundo, que aclare a qué se refiere con la afirmación realizada respecto a que "el inmueble económicamente no está siendo explotado así".

R/. En este numeral el perito toma la información que ya en el numeral 4.4 INFORMACION CATASTRAL, dice que el predio tiene un área de terreno de 5 Has y 26 m2 y el perito afirma que el "inmueble económicamente no está siendo explotado", al momento de realizar las dos visitas que se hicieron. El término " así", al final de la frase corresponde a un error de transcripción y nada más, es decir sobra.

7. A folio 125 señala el perito expresamente en el numeral "11.1 VALOR TERRENO INVESTIGACION INDIRECTA..... se tomó el área registrada en los títulos y que corresponde a 5 Has y 26 metros cuadrados aproximadamente...." de igual forma a folio 129 señala expresamente. "En conclusión se pudo establecer que los linderos descritos en el plano de división material del predio de mayor extensión levantado por el topógrafo Gilberto Rincón Cardozo y que se tuvo en cuenta para expedir la licencia de subdivisión por la oficina de planeación del Valle de San José, corresponden a las existentes y verificados en la medición realizada el 9 de Febrero de 2.017". Solicito entonces de manera respetuosa, señor juez, se le ordene al señor perito aportar el plano del levantamiento topográfico que él como profesional realizó al predio denominado LA MONTAÑA para realizar la conclusión aquí enunciada; además que aclare, allegando y/o exhibiendo por lo menos un croquis que ilustre a su señoría, a las partes y a sus apoderados la verificación realizada, toda vez que en los linderos que enuncia aparecen medidas "metros lineales aproximadamente" dado que cuando se señala aproximadamente deja entrever que el señor perito no cumplió fielmente con lo ordenado y encomendado por el despacho que no era otra cosa que "con el avalúo deberá identificar completamente el bien con sus características, indicarse la extensión del inmueble.... de tal manera que exista certeza de la cabida del predio". Por tanto, si señala en su dictamen medidas aproximadas, fuerza concluir que no se puede tener certeza de las medidas de sus linderos, y mucho menos, de su cabida. Con base en lo anteriormente expuesto solicito a su señoría, que para definir de una vez por todas y con certeza, acerca de lo petitionado por el señor juez para tomar la decisión y además ante la manifiesta contradicción del dictamen pericial presentado por el ARQUITECTO LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO, con lo observado por mi parte dentro del predio objeto de discusión, se realice una inspección del predio objeto de este proceso, en compañía de los peritos Ing. REY NELSON DELGADO y Arq. . LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO, para que junto con los planos realizados por los mismos, se constate en el terreno de la existencia o no de los linderos y su correspondiente cabida, ya que el arquitecto LASPRILLA enuncia un predio de forma rectangular, cuando en el terreno se observa y verifica algo totalmente distinto. Por lo cual solicito se practique la inspección respectiva, ya que el perito LASPRILLA se está basando simplemente en documentos, es decir, parece

LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO ARQUITECTO



que no se hubiese hecho un trabajo de campo juicioso para poder tener en cuenta lo hallado en el terreno, que difiere en gran medida con lo por éste señalado.

R/. Con respecto a estas observaciones hechas por el apoderado de la parte demandante; quiero manifestar a este despacho:

El perito describe con claridad el procedimiento realizado para verificar la extensión, cabida y linderos en el siguiente párrafo, que forma parte del informe general:

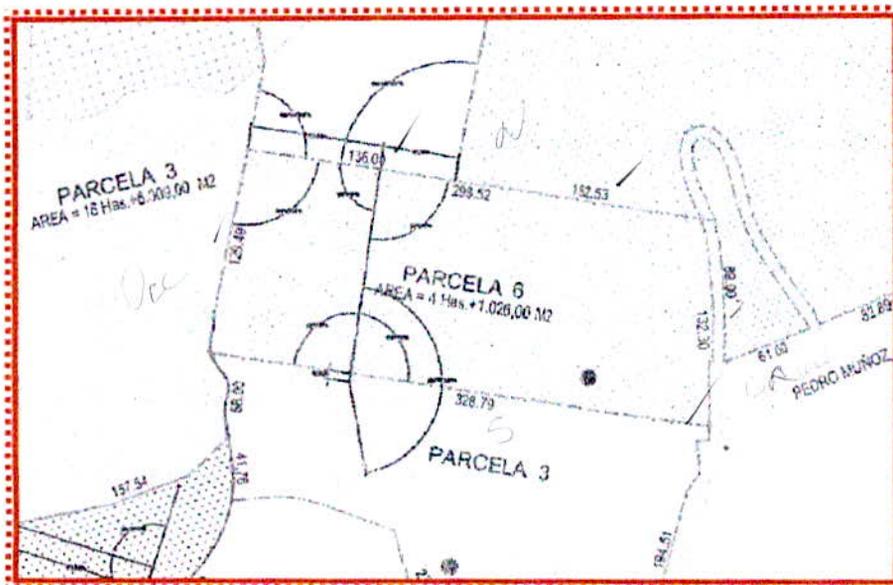
En visita efectuada el día 9 de Febrero de 2017 **en compañía del Señor Servio Tulio Páez** al predio La Montaña Parcela 6, Vereda El Recodo del Municipio del Valle de San José, con el propósito de verificar cada uno de los linderos y sus longitudes, dicha actividad se realizó con una cinta métrica de 50 metros y se basó en el plano del levantamiento topográfico de la división material del predio de mayor extensión (folio 92 del proceso), realizado por el Topógrafo Gilberto Rincón Cardozo, donde se aprecia claramente los linderos y las longitudes del predio la montaña parcela 6.

Se tomó como punto de partida el lindero **ORIENTE**; sentido sur – norte, identificado como la carretera que de puente de arco conduce a la Escuela El Morro y se pudo establecer que este lindero tiene una extensión de 132.30 metros lineales.

Posteriormente se midió el lindero **NORTE** en el tramo que colinda con la parcela 1 lindero este consistente en una cerca de alambre al medio y se pudo establecer que este tramo del lindero Norte tiene una longitud de 162.53 metros lineales, siguiendo con este lindero se midió el tramo que corresponde al lindero Norte con la Parcela 2 y se estableció que corresponde a una longitud de 136.00 metros lineales aproximadamente; lo que nos da una longitud total del Lindero Norte de 298.53 metros lineales aproximadamente;

A continuación, se procedió a medir el lindero **OCCIDENTE**, desde donde termina el lindero Norte y en sentido Norte – sur hasta llegar al lindero Sur, se estableció que este tramo corresponde a la longitud establecida en el plano base y es de 129.49 metros lineales aproximadamente;

Finalmente se verifico que la distancia del lindero **SUR** que corresponde a cerca de alambre al medio con la parcela 3, es de 328.79 metros lineales.



LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO
ARQUITECTO



En conclusión, se pudo establecer que los linderos descritos en el plano de división material del predio de mayor extensión levantado por el Topógrafo Gilberto Rincón Cardozo y que se tuvo en cuenta para expedir la licencia de Subdivisión por la oficina de planeación del Valle de San José, corresponden a los existentes y verificados en la medición realizada el día 9 de Febrero de 2017.

De acuerdo a lo anterior es claro que se verifico la longitud de cada lindero como se describió en el párrafo anterior, es claro también que no se realizó ningún levantamiento topográfico, mi profesión no es esa y es el Juez el que debe decidir si es necesario solicitar un nuevo levantamiento o no.

Las medidas descritas se dan en números dígitos con dos decimales nada más, podrían ser muchos más, pero no tiene sentido numerarlos todos, por eso se escribe aproximadamente, porque no son exactos. Espero le quede claro al señor abogado apoderado de la parte demandante.

Es claro que el apoderado de la parte demandante en todos y cada uno de los términos que solicita aclaración y complementación por parte del perito, no ha hecho mas que desvirtuar el informe basado en el hecho de que el presentado por el perito anterior y solicitado por el es el verdadero y es el que tiene la razón.

En aras de dar verdadera claridad estoy de acuerdo en que se este despacho ordene realizar una inspección en compañía de las partes, los peritos, el Topógrafo Gilberto Rincón Cardozo y todos los involucrados en este proceso hasta ahora.

8. Por otra parte a folio 130 el perito LASPRILLA señala: *"Es de aclarar que el lindero Occidente como aparece en las escrituras que obran en el proceso dicen así: "Colinda con la quebrada la Chorrera, desde la colindancia con la parcela 3 aguas abajo hasta una cerca de alambre..." No es consecuente con lo encontrado en el sitio".* Así las cosas, señor juez, solicito que se aclare si existe o no en el terreno la quebrada la Chorrera; además que señale si el lindero que él señala posee demarcación, es decir, si existe o no cerca divisoria; igualmente que aclare si consultó con el vecino, es decir, con el propietario del predio colindante para verificar la propiedad de la franja de terreno entre la quebrada y el supuesto lindero que aquí señala. De la misma forma solicito que el perito aclare y determine si verificó que el plano que aparece a folio 130 y que registra la imagen, si verificó la existencia del sello de aprobación por parte de Planeación Municipal. Por otra parte que el perito aclare si es factible o técnico, que se modifique una escritura pública respecto a uno de sus linderos físicos (quebrada la Chorrera), a la hora de verificar la cabida de un predio. Lo anterior en atención a que el perito de acuerdo con lo señalado no solo utiliza un plano de soporte que él no realizó sino que además pretende que se modifique una escritura pública en cuanto a su cabida y linderos, utilizando un documento (supuesto plano) que como se puede observar carece de idoneidad y credibilidad. Además de lo anterior, solicito señor juez, que el perito señale si se entrevistó con el colindante del lindero occidental del predio LA MONTAÑA, u que en escrituras señala como lindero, el lindero natural LA QUEBRADA LA CHOCJHERRA. Y si fue así, señale hasta qué punto éste señaló la colindancia respectiva. Es de señalar señor Juez que el trabajo que se le encomendó al perito era que identificara el bien inmueble con certeza, y como se puede observar parece que no hubo un trabajo de campo juicioso, dado que tiene como base un plano que no puede servir de soporte, pues como se observa sin esfuerzo alguno, no tiene sello de aprobación por planeación, ni mucho menos es coherente con la escritura pública, certificado de libertad y tradición, no con el certificado catastral, como tampoco guarda coherencia con lo hallado en el terreno.

LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO
ARQUITECTO



R/. El perito no esta negando la existencia de La Quebrada La Chorrera, pero como ya dije en el informe esta quebrada no es el lindero Occidente del predio La Montaña Parcela N° 6.

También aclaro que, al momento de la visita, el lindero Occidente posee un tramo de cerca de la cual solo quedan unos postes sin alambre y en muy mal estado en el sector sur del lindero como se puede apreciar en la siguiente fotografía tomada el día de la visita (9 de febrero de 2017), en el resto del tramo no existe cerca ni demarcación alguna.



Señor Juez el plano que aparece en el folio 92 y que en todo el proceso se refiere al presentado ante la Oficina de Planeación del Valle de San José, obra como documento dentro del proceso y así lo he tomado, pero si el apoderado de la parte demandante cree que ese documento no es copia del original, por que no lo ha verificado el en la oficina de Planeación Municipal del Valle de San José, este juzgado no me solicito verificar la autenticidad de los documentos que obran en este proceso.

Tampoco soy un experto en estudio de títulos, esa no es mi especialidad, yo aquí actué y estoy inscrito como Auxiliar de la Justicia como Avaluador Profesional.

No me he entrevistado ni antes, ni durante y tampoco después del proceso de elaboración del informe con el colindante del lindero occidental del predio LA MONTAÑA.

El trabajo encomendado por este despacho fue:

identificar completamente el bien con sus características, indicar la extensión del inmueble, identificarlo por cada uno de sus linderos, determinando especialmente con cual predio limita por el sur y quien es el propietario de ese inmueble colindante de tal manera que exista certeza de la cabida del predio.

RAMA JURISDICCIONAL
DISTRITO DE SAN GIL

EL ANTERIOR ESCRITO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE
POR Juan Carlos Aparicio V.
QUIEN SE IDENTIFICÓ CON LA CÉDULA N.º. 1100953430
DE San Gil ANTE EL SUSCRITO SECRETARIO
DEL JUZGADO, HOY 14/03/19

SECRETARIO

Juan Carlos Aparicio V.

LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO
ARQUITECTO



Y eso fue lo que hice, solo Ud., Señor Juez puede determinar si he obrado con rectitud, idoneidad y basado en mi experiencia de mas de 25 años como auxiliar de la Justicia y Avaluador Profesional.

10. A folio 131 el perito señala: "AREA VERIFICADA POR EL PERITO 4 Hectáreas y 1.026 metros cuadrados" Solicito que el perito complemente el dictamen anexando el plano topográfico realizado por este para realizar dicha afirmación, ya que cuando él manifiesta que realizó la verificación del área necesariamente tuvo que haber realizado el levantamiento topográfico para realizar la verificación respectiva, por lo cual solicito el favor señor juez que el perito anexa el plano respectivo, por ser pertinente y poder hacer la comparación con el plano aportado por el perito REY NELSON DELGADO GALEANO.

R/. Cuando Yo manifiesto que realicé la verificación del área, del predio La Montaña, Parcela N° 6, No necesariamente tuve que haber realizado un levantamiento topográfico, para realizar la verificación respectiva ya describí el método utilizado y en compañía de quien lo hice.

Pero si este despacho, quiere realmente determinar la veracidad de la cabida, extensión y linderos del predio en referencia puede solicitar la colaboración del Topógrafo que realizo todo el proceso de la División Material del predio en mayor extensión, también puede solicitar copia autentica del plano que sirvió de requisito adicional para la expedición de la Licencia de Subdivisión expedida por la Oficina de Planeación Municipal del Valle de san José y corroborar si el que aparece obrando en el proceso (Folio 92) es copia del original o no lo es.

Cordialmente,

Arq. LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO
Matric. Prof. N° 68700-24527 LONJA S.C.A
Carné N° 033-2014 Auxiliar de la Justicia