



RE: PROGRAMACIÓN REUNIÓN || YANNICK LIONEL APARICIO DENIS vs. CELY VERONICA APARICIO SANCHEZ || 2021-00210 || CASE 16583

Desde Darlyn Marcela Muñoz Nieves <dmunoz@gha.com.co>

Fecha Mar 11/03/2025 11:44

Para douglasdaza@hotmail.com <douglasdaza@hotmail.com>

CC Yannick Aparicio <yannick.aparicio@gmail.com>; Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>; Maria Camila Agudelo Ortiz <mcagudelo@gha.com.co>; Santiago Rojas Buitrago <srojas@gha.com.co>; CAD GHA <cad@gha.com.co>

 1 archivo adjunto (20 KB)

MEMORIAL PERITO DOUGLAS DAZA - DTE YANNICK LIONEL APARICIO DENIS.docx;

Apreciado arquitecto Douglas:

Comedidamente informo que, conforme a la reunión sostenida el día de hoy 11 de marzo del 2025 le relaciono los compromisos adquiridos y las tareas a realizar:

- **A continuación el cuestionario que puede tener como norte para la elaboración del Dictamen pericial de contradicción al “avalúo comercial de construcciones, anexos y mejoras” emitido por el señor Walter Ante Potes.**
 - a. Explique la metodología empleada para la realización de su dictamen.
 - b. **Indique qué estudios y experiencia práctica tiene en relación con la elaboración de este tipo de dictámenes.**
 - c. ¿El señor Walter Ante Potes, cuenta con la idoneidad técnica para la elaboración del dictamen denominado “avalúo comercial de construcciones, anexos y mejoras”?
 - d. ¿Las conclusiones emitidas por el señor Walter Ante Potes, en el dictamen denominado “avalúo comercial de construcciones, anexos y mejoras” están debidamente soportadas con los documentos necesarios? ¿las conclusiones ahí consignadas son verificables?
 - e. ¿La metodología empleada por el señor Walter Ante Potes, para la elaboración del dictamen denominado “avalúo comercial de construcciones, anexos y mejoras” es la correcta para este tipo de experticias?
 - f. ¿cuál es el tipo de metodología que debía ser empleada para concluir cuáles fueron las construcciones y obras adelantadas por la señora Cely Verónica Aparicio y el valor al que ascenderían las mismas?
 - g. ¿Cuáles eran los frutos civiles (arrendamientos y demás) que se tenían y se podían efectivamente explotar para la época en la que comenzó la tenencia ilegal por parte de la demandada, 09 de febrero del 2014?
 - h. ¿cuál habría sido la proyección de esa explotación hasta la fecha, teniendo en cuenta el alquiler o servicio de establos y/o caballerizas, igualmente el análisis de los frutos por alquiler de pastos, su localización geográfica en la zona, entre otras?
 - i. De conformidad con el análisis de los documentos allegados y la visita al inmueble ¿cuáles fueron las obras y edificaciones construidas por parte de la señora Cely Verónica Aparicio y cuáles ya se encontraban de forma previa a su ocupación en el 09 febrero del 2014? Describir estado, características y cualidades.
 - j. ¿Los contratos de obra, facturas, propuestas y cotizaciones efectuadas antes de la contratación de las obras que la señora Cely Verónica Aparicio afirma haber realizado, se reflejan en las construcciones verificadas en el inmueble?
 - k. ¿Se encuentra debidamente soportado documentalmente el pago que la señora Cely Verónica Aparicio afirma haber realizado, para la realización de las construcciones verificadas en el inmueble?
 - l. De conformidad con el análisis de los documentos allegados y la visita al inmueble ¿cuál es la condición en la que actualmente están las obras o edificaciones, con su solidez o estabilidad, su cimentación y su calidad?
 - m. De conformidad con el análisis de los documentos allegados y la visita al inmueble ¿la señora Cely Verónica Aparicio contaba con permisos de la curaduría para la construcción de tales obras?
 - n. De conformidad con el análisis de los documentos allegados y la visita al inmueble ¿a cuánto asciende el valor de las obras y edificaciones construidas por parte de la señora Cely Verónica Aparicio, así como el valor de los materiales empleados?

- o. De conformidad con el análisis de los documentos allegados y la visita al inmueble ¿a cuánto asciende el valor de los frutos civiles que se pueden recibir de la explotación del predio? Describa cuáles son esos frutos civiles.
- p. De conformidad con el análisis de los documentos allegados y la visita al inmueble ¿es posible que el presupuesto para las construcciones y obras adelantadas por la señora Cely Verónica Aparicio proviniera de la explotación civil (arrendamientos y demás) misma del predio?
- **Las fechas en las que se solicitará el acceso al inmueble son las siguientes: 19, 20, 26 y 27 de marzo, y 2 y 3 de abril del 2025.** Adjunto el documento en Word que será dirigido por usted para que por favor lo termine de diligenciar, agregue su firma y me lo reenvíe para radicarlo entre hoy y mañana al juzgado y ponerlo en conocimiento de la demandada.
 - **Tenga en cuenta que para la elaboración del dictamen se debe cumplir con los requisitos del Art. 226 del CGP. Le recuerdo que son los siguientes:**
 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.
 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.
 - **Tener en cuenta que el dictamen debe ser radicado ante el juzgado a más tardar el 28 de abril del 2025; por lo que le solicitamos su valiosa colaboración para que el proyecto del dictamen sea enviado para nuestra revisión preliminar a más tardar el 14 de abril del 2025.**

Cordialmente,



gha.com.co

Darlyn Marcela Muñoz Nieves
Coordinadora Regional Sur Occidente

Email: dmunoz@gha.com.co | 311 388 8049

Cali - AV 6A Bis # 35N - 100 Of 212 | +57 315 577 6200
Bogotá - Calle 69 # 4 - 48 Of 502 | +57 317 379 5688



Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments.

De: Darlyn Marcela Muñoz Nieves <dmunoz@gha.com.co>

Enviado: jueves, 6 de marzo de 2025 09:12

Para: douglasdaza@hotmail.com <douglasdaza@hotmail.com>

Cc: Yannick Aparicio <yannick.aparicio@gmail.com>; Maria Camila Agudelo Ortiz <mcagudelo@gha.com.co>; Santiago Rojas Buitrago <srojas@gha.com.co>; CAD GHA <cad@gha.com.co>

Asunto: RE: PROGRAMACIÓN REUNIÓN || YANNICK LIONEL APARICIO DENIS vs. CELY VERONICA APARICIO SANCHEZ || 2021-00210 || CASE 16583

Apreciado arquitecto Douglas:

Comedidamente reitero solicitud precedente. Por favor confirmar su agendamiento para la **reunión programada para el martes 11 de marzo a las 11:00 am**, con el fin de que nos informe sobre qué gestiones y actividades se realizarían en el inmueble, se confirmen las fechas de las visitas y proporcionarle la información adicional que requiera. El link de enlace a la reunión es el siguiente:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NTcyZmJiZDEtYzRkNS00Mml4LTk5ODktYzJkMWwNiYTI2NzI5%40thread.v2/0?context=%7b%22id%22%3a%220fccc26c-cc35-457b-bf7c-ae08a681d08c%22%2c%22oid%22%3a%220182e1cc-03e0-4c8d-b259-ecede1784540%22%7d



Join conversation

teams.microsoft.com

Cordialmente,



gha.com.co

Darlyn Marcela Muñoz Nieves
Coordinadora Regional Sur Occidente

Email: dmunoz@gha.com.co | 311 388 8049

Cali - AV 6A Bis # 35N - 100 Of 212 | +57 315 577 6200
Bogotá - Calle 69 # 4 - 48 Of 502 | +57 317 379 5688



Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments.

De: Darlyn Marcela Muñoz Nieves <dmunoz@gha.com.co>

Enviado: viernes, 28 de febrero de 2025 19:41

Para: douglasdaza@hotmail.com <douglasdaza@hotmail.com>

Cc: Yannick Aparicio <yannick.aparicio@gmail.com>; Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>; Maria Camila Agudelo Ortiz <mcagudelo@gha.com.co>; Santiago Rojas Buitrago <srojas@gha.com.co>; Informes GHA <informes@gha.com.co>; Natalia Gómez Córdoba <secretaria@gha.com.co>; CAD GHA <cad@gha.com.co>

Asunto: PROGRAMACIÓN REUNIÓN || YANNICK LIONEL APARICIO DENIS vs. CELY VERONICA APARICIO SANCHEZ || 2021-00210 || CASE 16583

Apreciado arquitecto Douglas:

Comedidamente informo que, conforme fue conversado, el día de hoy 28 de febrero del 2025 se realizó audiencia inicial en la cual se decretaron los siguientes dictámenes periciales:

- a) **Dictamen pericial de contradicción al “avalúo comercial de construcciones, anexos y mejoras” emitido por el señor Walter Ante Potes, el cual será elaborado por ingeniero civil o evaluador o arquitecto o profesional afín.** Para ejercer la contradicción y para dictaminar en forma técnica, sustentada, comprobada y verificable los yerros incurridos en el dictamen aludido que aportó la parte accionada, teniendo en cuenta los puntos desarrollados por quien lo elaboró, los supuestos hallazgos y sus conclusiones; de esta manera, se comprobará que no es cierto que las supuestas obras y edificaciones por las cuales reclama la parte pasiva, tengan las características, calidades y el valor que se señala en el dictamen, tampoco que ella las haya podido ejecutar y menos que hubiera podido sufragar el supuesto valor que dice haber invertido, para lo cual se establecerá cuál es la condición en la que están las obras o edificaciones, con su solidez o estabilidad, su cimentación, su calidad, el valor de los materiales empleados y el valor de la construcción misma, Etc. Igualmente se demostrará que la demandada no hubiera podido sufragar por carencia de recursos, el costo de las construcciones, mejoras, anexos y demás que aduce haber efectuado en el inmueble, de acuerdo con el escrito de su contestación. Además, se demostrará que efectivamente, los frutos naturales y civiles de los cuales se apropió la señora Cely Verónica Aparicio Sánchez, y su magnitud, superan el valor de lo que presuntamente indicó que invirtió en el predio; es decir, que ella habría efectuado las obras, construcciones y mejoras del fundo con los frutos civiles y naturales generados de la explotación del inmueble.
- b) **Dictamen pericial:** para probar los prejuicios que ha ocasionado la señora CELY VERÓNICA APARICIO SÁNCHEZ, por los frutos civiles y naturales respectivos que se han dejado de percibir desde el 09 de febrero del 2014 hasta la actualidad ingeniero agrícola o agrónomo o experto en administración agropecuaria y en finanzas y/o explotación de predios rurales, ingrese al predio, tome las respectivas muestras, realice un análisis frente al uso de suelos, establezca la potencialidad de producción que tiene el inmueble, identifique y describa las modificaciones de las que se ha visto objeto el fundo, y en general, determine cuál es la producción que el predio genera de su explotación y usufructo, para entonces identificar y cuantificar los frutos civiles y naturales que mi representado dejó de percibir como resultado de la tenencia ilegal ejercida por la accionada.

Para aportar dichos dictámenes el despacho concedió un término de **dos meses** contados a partir del momento en el que la demandada permita el ingreso del perito y sus auxiliares al predio, para hacer los exámenes, verificaciones, pruebas Etc. En este orden de ideas, es menester que mediante memorial indiquemos a la parte demandada las fechas y horario en el que acudirá al predio a desarrollar las actividades encomendadas.

Por lo que solicitamos su valiosa ayuda para que, por favor con la mayor celeridad posible, nos informe las fechas y horarios en los que podrá acudir al inmueble y realizar las respectivas visitas, con el fin de reportar lo pertinente al juzgado y que este esté presto a prestar la respectiva colaboración o efectuar requerimientos en el evento en el que la señora Cely Verónica no permita su ingreso al predio.

Sin perjuicio de lo anterior, informo que, de acuerdo con lo conversado, **se agenda una reunión para el martes 11 de marzo a las 11:00 am**, con el fin de que nos informe sobre qué gestiones y actividades se realizarían en el inmueble, se confirmen las fechas de las visitas y proporcionarle la información adicional que requiera. El link de enlace a la reunión es el siguiente:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NTcyZmJiZDEtYzRkNS00Mml4LTk5ODktYzJkMWNiYTl2NzI5%40thread.v2/0?context=%7b%22id%22%3a%220fccc26c-cc35-457b-bf7c-ae08a681d08c%22%2c%22oid%22%3a%220182e1cc-03e0-4c8d-b259-ecede1784540%22%7d

[Join conversation](#)teams.microsoft.com

En todo caso, y sin perjuicio que desde antes ya había sido compartida la información del caso, remito nuevamente los soportes documentales que me fueron requeridos vía telefónica el día de hoy, para su revisión de forma previa a la reunión. De tal suerte adjunto:

- Demanda.
- Contestación.
- Informe objeto de contradicción denominado: "avalúo comercial de construcciones, anexos y mejoras" emitido por el señor Walter Ante Potes".
- "Informe de la indexación de los valores objetos del fallo de segunda instancia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, Sala de decisión Civil Familia", realizado por el señor Carlos Humberto Pérez.
- Dictamen de contradicción al "informe de indexación" emitido por el Dr. Jorge Arango.

***Estos mismos documentos junto con sus soportes los puede encontrar en la siguiente carpeta:**

 [YANNICK APARICIO Vs CELY APARICIO](#)

En lo que respecta a la información sobre el estado del inmueble antes de la retención ilegal del 2014 allego la experticia denominada "**INSPECCIÓN INMUEBLE**" y evidencias documentales obtenidas al interior del proceso de declaración de pertenencia, en los cuales podrá constatar la información que me solicitó.

Quedo muy atenta a su confirmación e inquietudes.

Cordialmente,



gha.com.co

Darlyn Marcela Muñoz Nieves
Coordinadora Regional Sur Occidente

Email: dmunoz@gha.com.co | 311 388 8049

Cali - AV 6A Bis # 35N - 100 Of 212 | +57 315 577 6200
Bogotá - Calle 69 # 4 - 48 Of 502 | +57 317 379 5688



Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser

destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments.

De: Douglas Alfonso Daza Parra <douglasdaza@hotmail.com>

Enviado: jueves, 16 de diciembre de 2021 09:14

Para: Darlyn Marcela Muñoz Nieves <dmunoz@gha.com.co>

Asunto: Oferta trabajos Finca San Francisco