

Proceso Acción Reivindicatoria
Radicado: 2020-077



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ALBÁN
CUNDINAMARCA**

Carrera 1 No. 3 – 08 Edificio Alcaldía Municipal Primer Piso
Celular: 316 448 76 04
Correo Electrónico: jprmpalban@cendoj.ramajudicial.gov.co

Albán, Cundinamarca primero (1) de octubre de 2021

Conforme al trabajo presentado por el Auxiliar de la Justicia, respecto al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.156-29977, póngase en conocimiento a las partes, de acuerdo al artículo 231 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

OSCAR ARMANDO TAUTIVA PABILLA JUEZ
JUEZ.



JUZGADO PROMISCOU DE ALBAN CUNDINAMARCA.
NOTIFICACION POR ESTADO

Albán Cundinamarca, 4 de octubre del 2021
Notificado por anotación en ESTADO N° 76 de esta misma fecha.

Decy Liliana Rico P.
DECY LILIANA RICO PARRA
Secretaria



IDENTIFICACIÓN PREDIAL

PROCESO 2020-0077

**PROCESO ACCION REIVINDICATORIA MINIMIMA CUANTIA
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
ALBÁN CUNDINAMARCA**

**DEMANDANTE: MARIA ESTHER GÓMEZ BARRAGÁN
DEMANDADO: WALTER GERMÁN GÓMEZ BAQUERO**

**BOGOTÁ D.C.
20 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA.....	1
II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	1
III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR....	3

**ANEXOS
FOTOGRAFIAS**

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Nombre o Razón Social del Solicitante	JUZGADO ALBAN CUNDINAMARCA
1.2 Documento de Identificación	
1.3 Destinatario de la valuación	PROCESO 2020-0077

1.4 Objeto de la pericia.

El objeto del presente informe pericial es determinar los linderos del inmueble identificado, su actividad económica, mejoras, vías de acceso, avalúo comercial mejoras etc. Al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 156-29977 además de la verificación del cercamiento de la propiedad.

1.5 Fecha de visita del bien inmueble objeto de peritaje

11/09/2021

1.6 Fecha de elaboración del informe

20/09/2021

1.7 Documentos suministrados

Tipo	Numero	Fecha
Certificado de Tradición y libertad	156-29977	10/09/2020
Escritura de la notaría primera de Facatativa	1583	24/07/2013

II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

	No.	Nombre	%
2.1 Propietario	1	Gómez Barragán Alexander	6.25
	2	Gómez Barragán Fabiola	6.25
	3	Gómez Barragán Héctor Heli	50
	4	Gómez Barragán Héctor Heli	6.25
	5	Gómez Barragán Hernán Laureano	6.25
	6	Gómez Barragán María Esther	6.25
	7	Gómez Barragán Martha Deyanira	6.25
	8	Gómez Barragán Mayen Judith	6.25
	9	Gómez Barragán Ramón Guillermo	6.25
2.2 Título de Propiedad	Escritura 1583 del 24/07/2013		
2.3 Matrícula Inmobiliaria	50 N 306842		
2.4 Cod. predial	25260-00-00-00-00-005—0093-0-00-00-0000		

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

2.5 Sector Catastral	251900-00-0014-0063-000-0-00-00-000
2.6 CHIP	solo aplica para Bogotá
2.7 Cédula catastral	N/A

Nota: La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO OBJETO DEL PROCESO, la cabida y linderos fueron tomadas según visita realizada al predio y descrita en la escritura 1583 del 24/07/2013.

Un lote de terreno denominado catastralmente SANTA ELENA Y LA ESPERANZA, ubicado en la vereda de la Mesa, jurisdicción del municipio de Guayabal se Síquima Departamento de Cundinamarca, pero en la actualidad se encuentra ubicado en la vereda Chimbe jurisdicción del Municipio de Albán departamento de Cundinamarca, con un área aproximada de una hectárea ocho mil metros cuadrados 1 Ha 8000 m², según título de adquisición con las siguientes referencias catastrales ficha N° 00-00-0014-0063-000, con una extensión de 2 Hectáreas 4000 m² AC con los siguientes linderos Desde un que es de un mojón de piedra marcado con la letra D en línea recta, por toda una cerca de 3 alambre abajo, hasta encontrar una piedra grande marcada con la letra O y una cruz (+) en colindancia con terrenos de la señora BELARMINA F DE RINCÓN, de aquí, volviendo a la izquierda, en línea recta, hasta encontrar un mojón marcado con una cruz (+) el cual está colocado al pie de un cafeto, a la orilla de un zanjón, colindando por este costado con terrenos del señor FRANCIASCO ROJAS de este mojón, volviendo sobre la izquierda en línea recta a encontrar el mojón marcado con la letra D, primer lindero punto de partida.

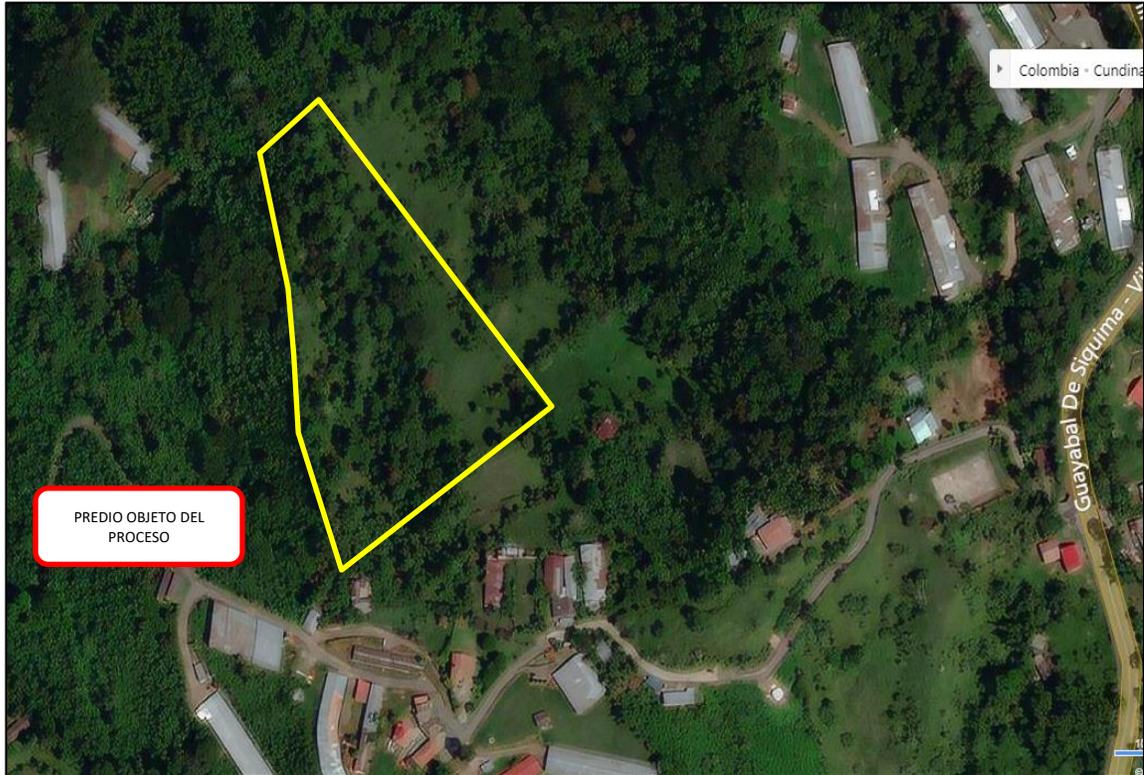
ÁREA DEL PREDIO: 18000 m²

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

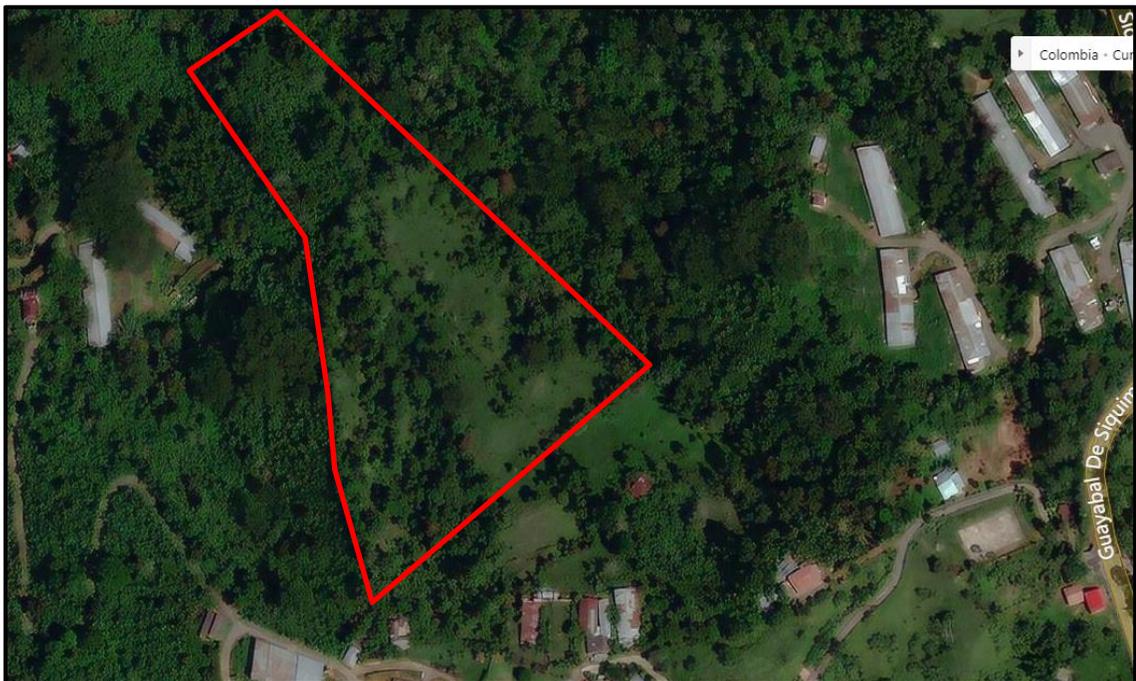
III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 Delimitación del Sector Homogéneo de Localización	Por el Norte	Predios privados con código catastral 0070 de la manzana catastral
	Por el Sur	Predios privados con código catastral 62 y 64 de la manzana catastral
	Por el Oriente	Predios privados con código catastral 66 de la manzana catastral
	Por el Occidente	Predios privados con código catastral 56 de la manzana catastral
3.2 Usos Predominantes	Agropecuario	
3.3 Actividad Edificadora	De acuerdo con la visita técnica, es una zona de predios netamente agropecuarios.	
3.4 Servicios Públicos	Acueducto	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
	Alcantarillado	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
	Energía Eléctrica	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
	Gas Natural	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
	Telefonía	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
	Otros	

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

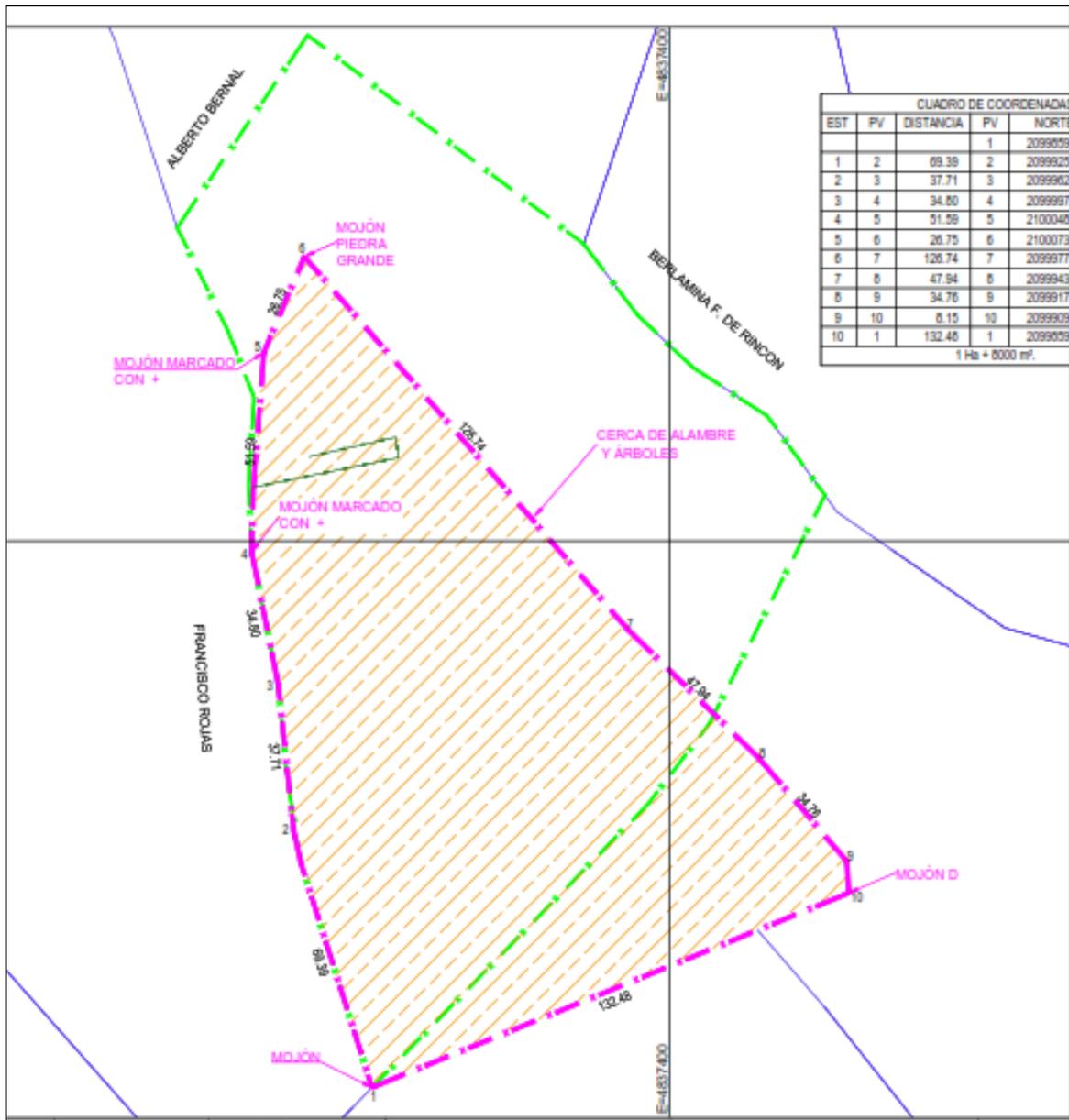


FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO OBJETO DEL PROCESO



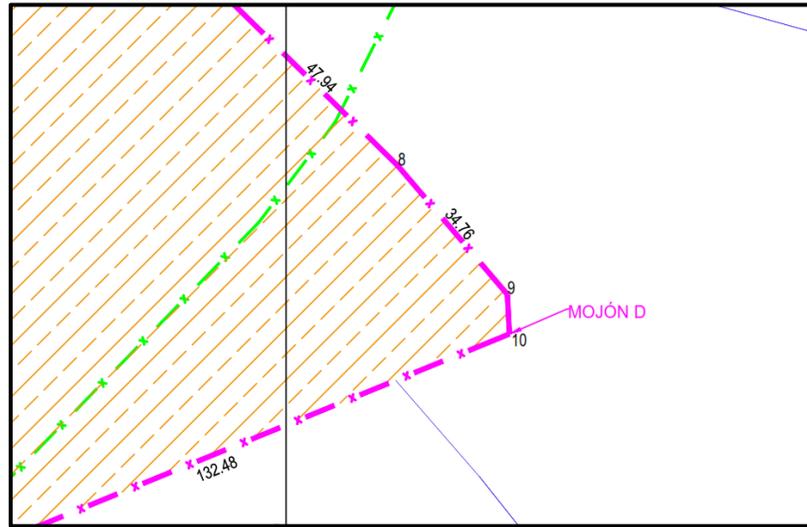
PREDIO SANTA ELENA Y LA ESPERANZA

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA



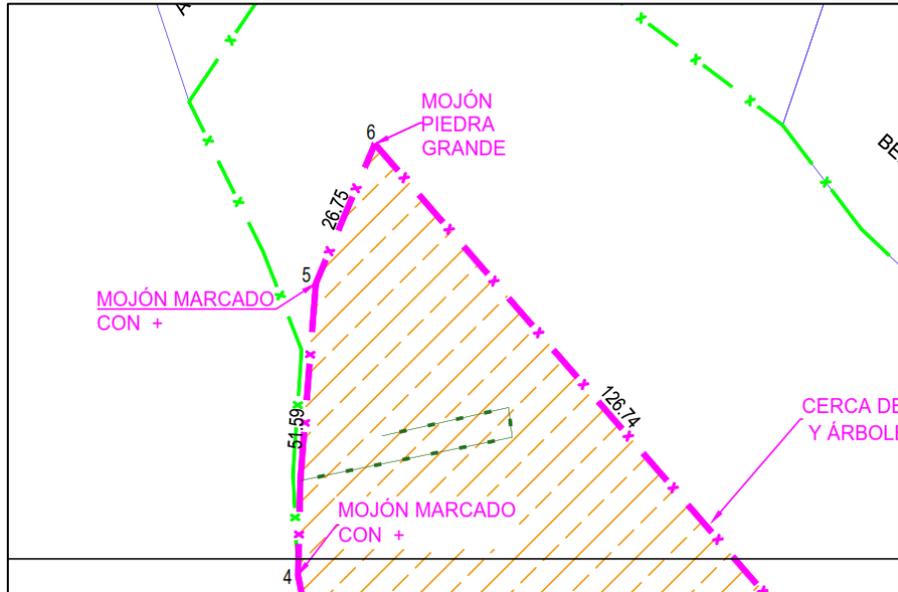
LOCALIZACIÓN Y MOJONES DEL PREDIO

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA



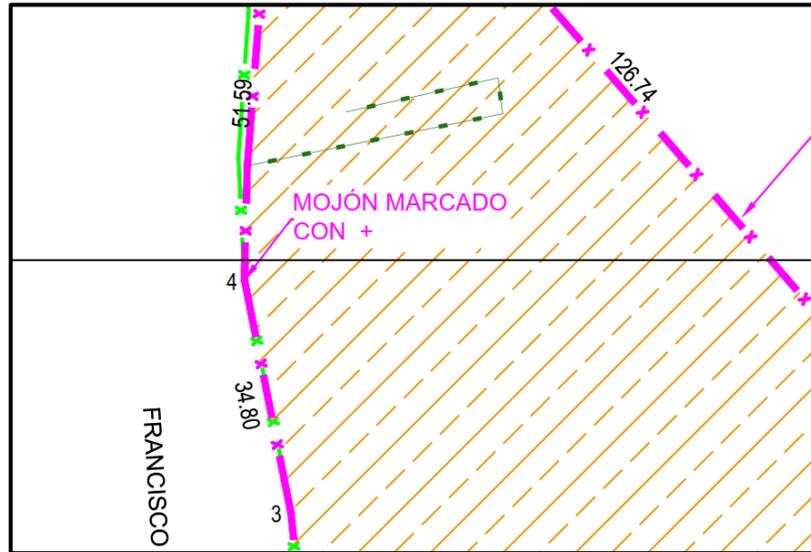
MOJON DE PARTIDA D

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA



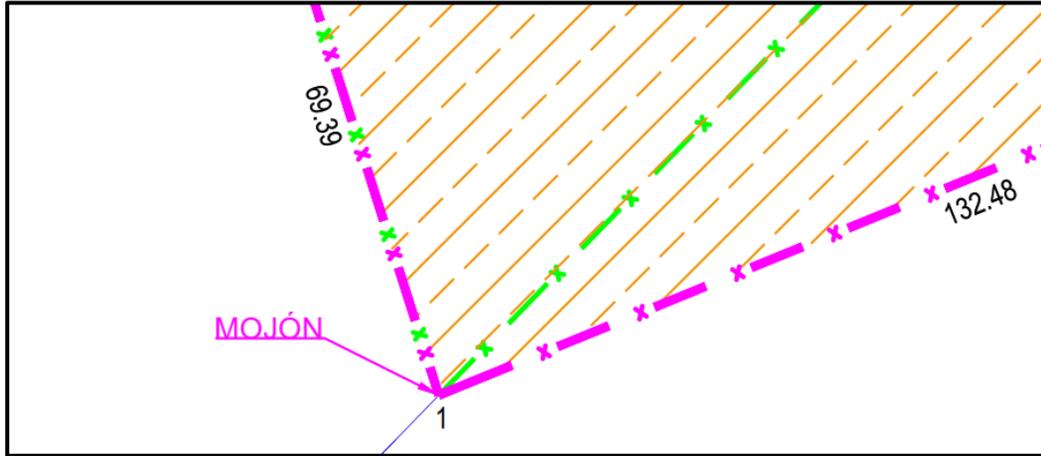
COSTADO NORTE DEL PREDIO MOJON MARCADO CON (+) PIEDRA GRANDE

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA



MOJON MARCADO CON (+)

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA



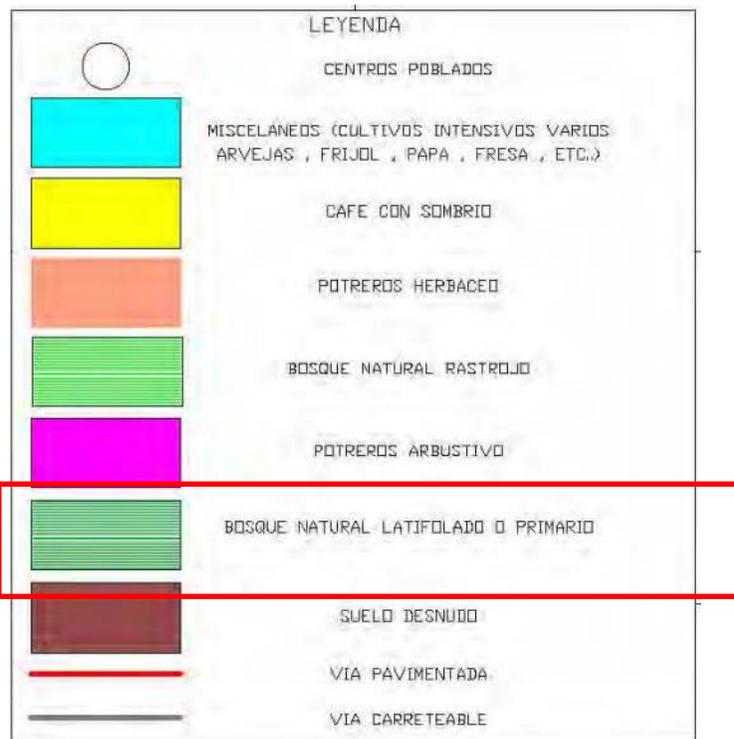
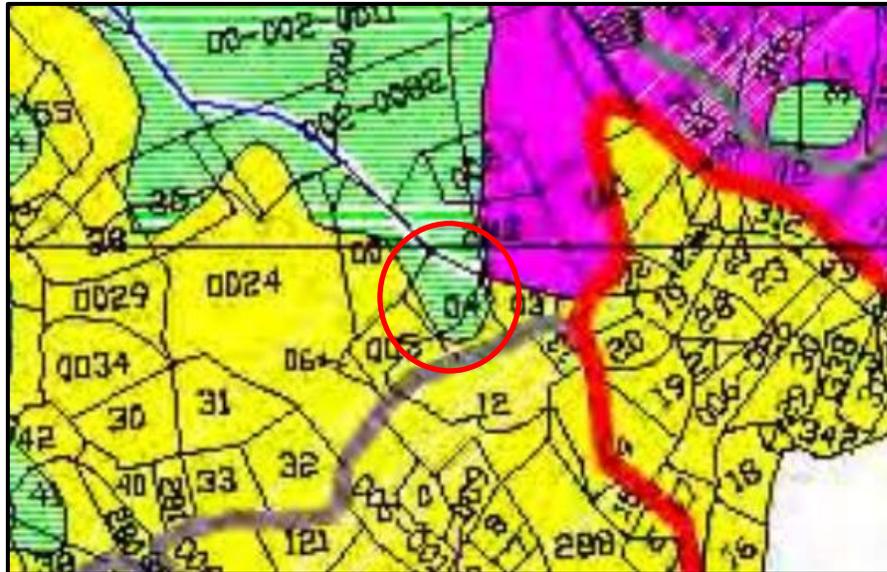
MOJON COSTADO SUR

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

3.6 Actividad económica del predio

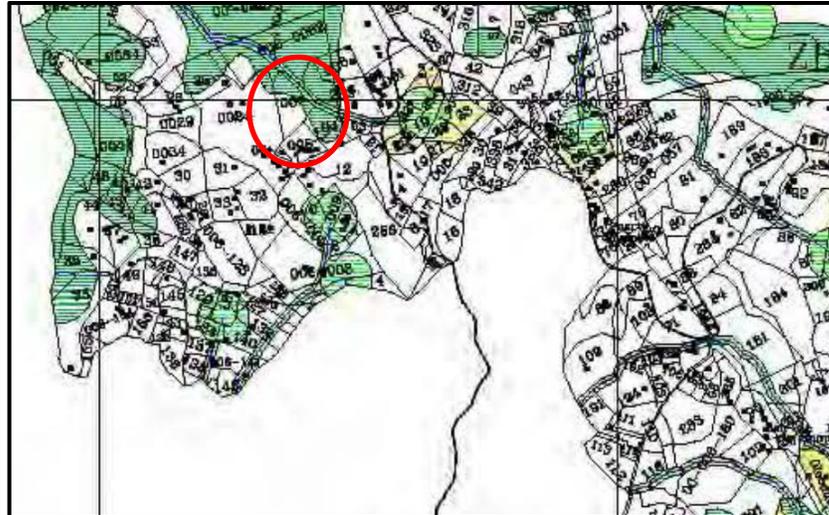
De acuerdo con la información del Plan de Ordenamiento Territorial el predio se encuentra determinado dentro de las siguientes características:

Clase agrológica: Bosque Natural Latifolado o Primario



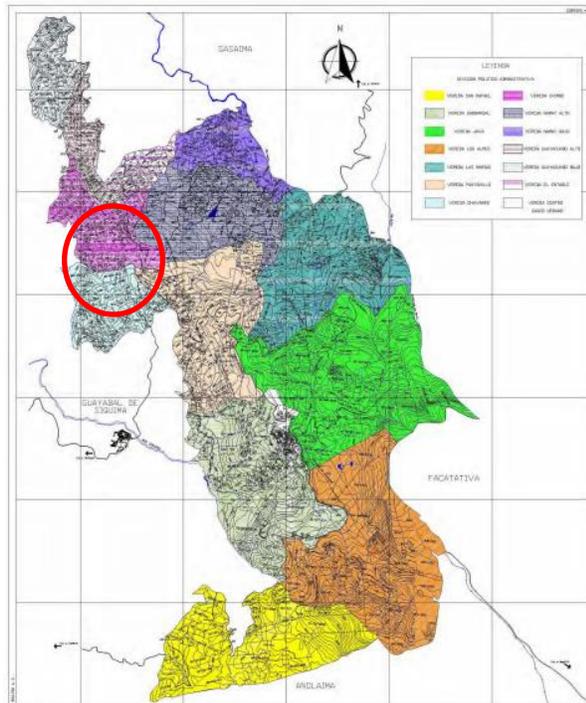
HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

Área de reserva para la conservación y protección: Zona de bosque protector

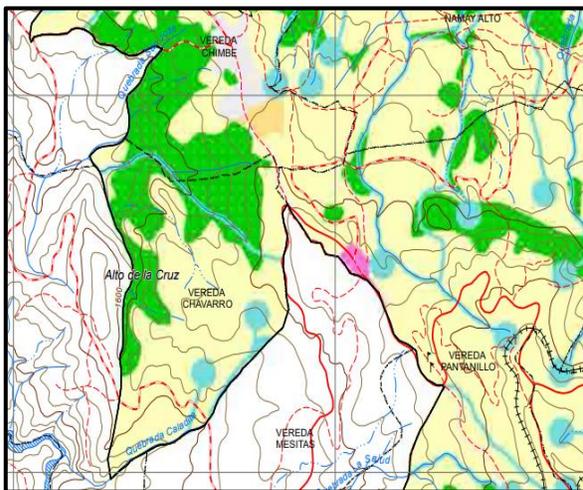


LEYENDA	
ZP	ZONAS PERIFERICAS A NACIMIENTOS: 100 MTS ; CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS, LAGUNAS Y HUMEDALES (ZP) FRANJAS DE PROTECCION RIO NAMAY, DULCE Y SIQUIMA: 60 MTS. FRANJAS DE PROTECCION QUEBRADAS: 30 MTS FRANJAS DE PROTECCION LAGUNAS Y HUMEDALES: 30 MTS
ZBP	ZONA BOSQUE PROTECTOR (ZBP)
ZAAP	ZONA AMORTIGUACION AREAS PROTEGIDAS (ZAAP)

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA



VEREDA CHIMBE



Grupo	Subgrupo	Convención	Área Ha	%
Suelo de Protección y de Importancia Ambiental	Zona de conservación de bosques naturales		1,485.28	26.65
	Protección hídrica		645.18	11.57
Suelo de Desarrollo Rural	Zona de desarrollo agropecuario con restricciones		3,190.35	57.23
	Zonas de desarrollo minero		3.60	0.06
	Parcelaciones campestres		129.54	2.32
	Suelos suburbanos		41.43	0.74
	Zonas de actividad industrial		15.74	0.28
	Zonas de actividad turística y/o ecoturística		16.08	0.29
	Zonas viales de servicios		3.70	0.07
Suelos Urbanos	Suelos urbanos		22.27	0.40
	Suelos de expansión		21.01	0.38
Total			5,574.19	100.00

ZONA DE DESARROLLO AGROPECUARIO

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

Resumen:

Clase agrologica: Bosque Natural Latifolado o Primario

Área de reserva para la conservación y protección: Zona de bosque protector

Y esta en una zona propuesta como zona de desarrollo agropecuario.

De acuerdo con la visita, el predio no está explotado económicamente con actividad agrícola, no posee cultivos permanentes y / o transitorios, solamente está dividido en potreros; en el momento de la visita no se observó algún tipo de ganado dentro del predio.

3.7 Mejoras

Las únicas mejoras encontradas dentro del predio, son el cercado de alambre en parte del alinderamiento, no todo el predio se encuentra cercado; adicionalmente no tiene construcciones en su interior ni se observa cultivos o explotación agropecuaria en el predio incluido pastos.

3.8 Vías de acceso

Al predio se llega desde un ramal que se interna dentro de la vereda, este ramal está sin pavimentar y se desprende de la vía principal que de Albán conduce a Guayabal de Síquima.

Al predio se accede desde la parte sur, desde el ramal o vía que se desprende de la vía principal que de Albán conduce a Guayabal de Síquima, a través del predio colindante por este costado, el inmueble no tiene acceso directo desde la vía; existe una vía interna que atraviesa el predio colindante y llega hasta el predio objeto del proceso.



HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

3.9 Avalúo comercial de las mejoras

Como en el predio no se encuentra ningún tipo de cultivo o construcción, se procederá a calcular el valor comercial de la mejora que consiste en el cercado del inmueble.

Para esto se utilizará el valor comercial de una cerca a 4 hilos, que de acuerdo con el listado de actividades de la construcción, de la Gobernación de Cundinamarca para la región del Gualivá, se establece que para el Municipio de Albán, el costo al año 2021, el valor de metro lineal de cerca en alambre de púa a 4 hilos es de \$16.001, que se toma como valor de referencia de partida para el cálculo de la mejora.

Este valor será se le aplicará el método de Heidecke, método por el cual se deprecian todos aquellos valores que corresponden a el estado de conservación de construcciones mas acorde con la realidad actual.

		GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA LISTA DE ACTIVIDADES CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y VÍAS (2021)												
PROVINCIA: GUALIVÁ ESTOS PRECIOS CONTEMPLAN SUMINISTRO, INSTALACIÓN Y TRANSPORTE														
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	Albán	La Peña	La Vega	Nimaíma	Nocaima	Quebrada Negra	San Francisco	Sasaima	Supatá	Útica	Vergara	Villeta
CONSTRUCCIÓN														
1	PRELIMINARES													
1.1	CAMPAMENTO 18 M2	UN	2.264.213	2.266.420	2.267.524	2.264.213	2.256.490	2.250.974	2.278.558	2.245.457	2.289.592	2.264.213	2.270.834	2.234.423
1.2	CAMPAMENTO 0.4 M2	UN	4.324.043	4.323.015	4.323.567	4.321.912	4.318.050	4.315.292	4.329.084	4.312.534	4.334.601	4.321.912	4.325.222	4.307.017
1.3	CERCA EN ALAMBRE DE PUA 4 HILOS	ML	16.001	16.001	16.001	16.001	16.001	16.001	16.001	16.001	16.001	16.001	16.001	16.001
1.4	CERCA EN ALAMBRE DE PUA 5 HILOS	ML	17.933	17.933	17.933	17.933	17.933	17.933	17.933	17.933	17.933	17.933	17.933	17.933
1.5	CERCA EN ALAMBRE DE PUA 6 HILOS	ML	20.763	20.763	20.763	20.763	20.763	20.763	20.763	20.763	20.763	20.763	20.763	20.763
1.6	CERCA EN TABLA H=2.30 M	ML	72.831	72.831	72.831	72.831	72.831	72.831	72.831	72.831	72.831	72.831	72.831	72.831
1.7	CERCA EN FEJA DE ZINC H=1.80 M	ML	51.605	51.630	51.642	51.605	51.521	51.460	51.763	51.400	51.883	51.605	51.678	51.279

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE							
DESCRIPCION	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLASIFICACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CERRAMIENTO EN CERCA	2.5	Intermedio I	8.090%	\$ 16,001	\$1,294	\$14,707	\$15,000

El cercado esta construido en postes de vegetación nativa del mismo predio y el hilo de púa en algunos sectores se encuentra en regular estado; de acuerdo con esto el estado de conservación del cercado del pedio, se clasifica en intermedio con una depreciación de 8.09%, porcentaje que se aplica al valor encontrado al precio de hoy, arrojando como resultado que se debe descontar al precio real \$1.294, para obtener un valor final de \$15.000 por metro lineal a cuatro hilos.

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CERCADO				
Alambre de púa 4 hilos	ML	220	\$ 15,000	\$ 3,300,000
TOTAL				\$ 3,300,000

VALOR DE LA MEJORA

SON: TRES MILLONES TRECIENTOS MIL PESOS MLC

NOTA: cabe anotar que en algunos sectores el hilo de púa se encuentra del lado del colindante.

3.10 Metodología para la identificación predial.

Procedimiento:

- a. Se procedió a realizar un recorrido por el lindero del predio, para verificar las colindancias y la presencia de cercas divisorias, que demarcasen el lote físicamente, seguidamente se establecieron los puntos clave de visual para hacer el posicionamiento del equipo de topografía, que permitiese las visuales desde las cuales se observara el lindero y las cercas que conforman el predio.
- b. Se inició el recorrido por la parte sur del predio y partiendo de una colindancia entre las cercas que sirven de limite entre el predio objeto del proceso y el colindante por el costado sur, que es el acceso al predio por este costado; de este punto se tomaron medidas siguiendo la cerca de alambre por la cuchilla que divide los predios por el costado occidental, se siguió toda la cerca hasta llegar a un sector plano donde se encontró un mojón marcado con una (+), al lado de una alabrada que separa una escorrentía de agua.
- c. De este punto se lanzo una visual que atravesara al otro lado de esta escorrentía de agua, donde se encontró un sector plano, desde donde se observo una cerca de alambre de púa al fondo del predio o costado norte, allí se encontró el segundo mojón, que consiste en una piedra grande marcada con una cruz (+) en la parte superior, piedra que esta junto a un árbol , del que se desprende y tiene enredado en su tronco, un alambre de púa, que se puede afirmar que es el alambre original que dividía el predio del de mayor extensión; se observa desde este mojón hacia arriba, que el predio se encuentra demarcado por árboles de vegetación nativa en línea recta, por donde estaba instalado dicho alambre.
- d. Se continuo por este lindero que es el costado oriental, siguiendo la línea de árboles, hasta llegar a la parte alta del predio (este costado no tiene alambre de púa); estando en este punto se observa que al final de la línea de árboles antes descritos, se encuentra el otro mojón parcialmente

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

destruido y clavado en la tierra. Esto confirma que la línea de árboles es el límite que divide el predio objeto del proceso del de mayor extensión.

e. Estando en este punto, se realiza el cerramiento hacia el punto de partida que es el costado sur.

Para la realización del levantamiento topográfico, se siguió el lindero en el sentido inverso al descrito en la cabida y linderos descritos en los títulos de propiedad.

Se utilizó para la actividad, un equipo topográfico marca Topcon GTS, con el que se realizaron las medidas; el procesamiento de datos almacenados en el momento de realización de las lecturas de medición con la estación total, fue procesada con el software CRC 210 de la misma marca de representación de Topcon, generándose las medidas angulares y distancias con las que posteriormente se calcularon las coordenadas del predio.

Las coordenadas se obtuvieron mediante la instalación de un GPS de frecuencia L1 marca Magellan Promark 3 de precisión centimétrica y ligada a las coordenadas Magna Sirgas CTM 12; posteriormente, realizados los cálculos respectivos, se dibujó el polígono del predio mediante el software AUTO CAD, el cual generaría el plano respectivo del predio, sus anexidades, áreas en conflicto y que se anexa al informe pericial.



HENRY MARTINEZ ACOSTA
ING. TOPOGRÁFICO
ESP EN AVALUOS. Perito aux de la justicia.
Correo: ingenierohma@gmail.com
Tel. 312-4281239

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA

REGISTRO FOTOGRAFICO



ACCESO AL RAMAL QUE LLEVA AL PREDIO



INICIO DEL PREDIO MOJON COSTADO SUR



CUCHILLA LINDERO OCCIDENTAL DEL PREDIO ARRIBA



VISTA HACIA ABAJO LINDERO OCCIDENTAL



MOJÓN POR EL COSTADO OCCIDENTAL



MOJÓN COSTADO NORTE PIEDRA GRNDE

HENRY MARTINEZ ACOSTA
INGENIERO TOPOGRAFICO ESP. EN AVALUOS
PROCESO 2020-0077
JUZGADO DE ALBÁN CUNDINAMARCA



PIEDRA GRANDE AL OTO LADO DE LA CERCA Y ÁRBOL LINDERO



LINDERO DE ÁRBOLES HACIA LA PARTE ALTA DEL PREDIO



PARTE PLANA DEL PREDIO EN EL COSTADO NORTE



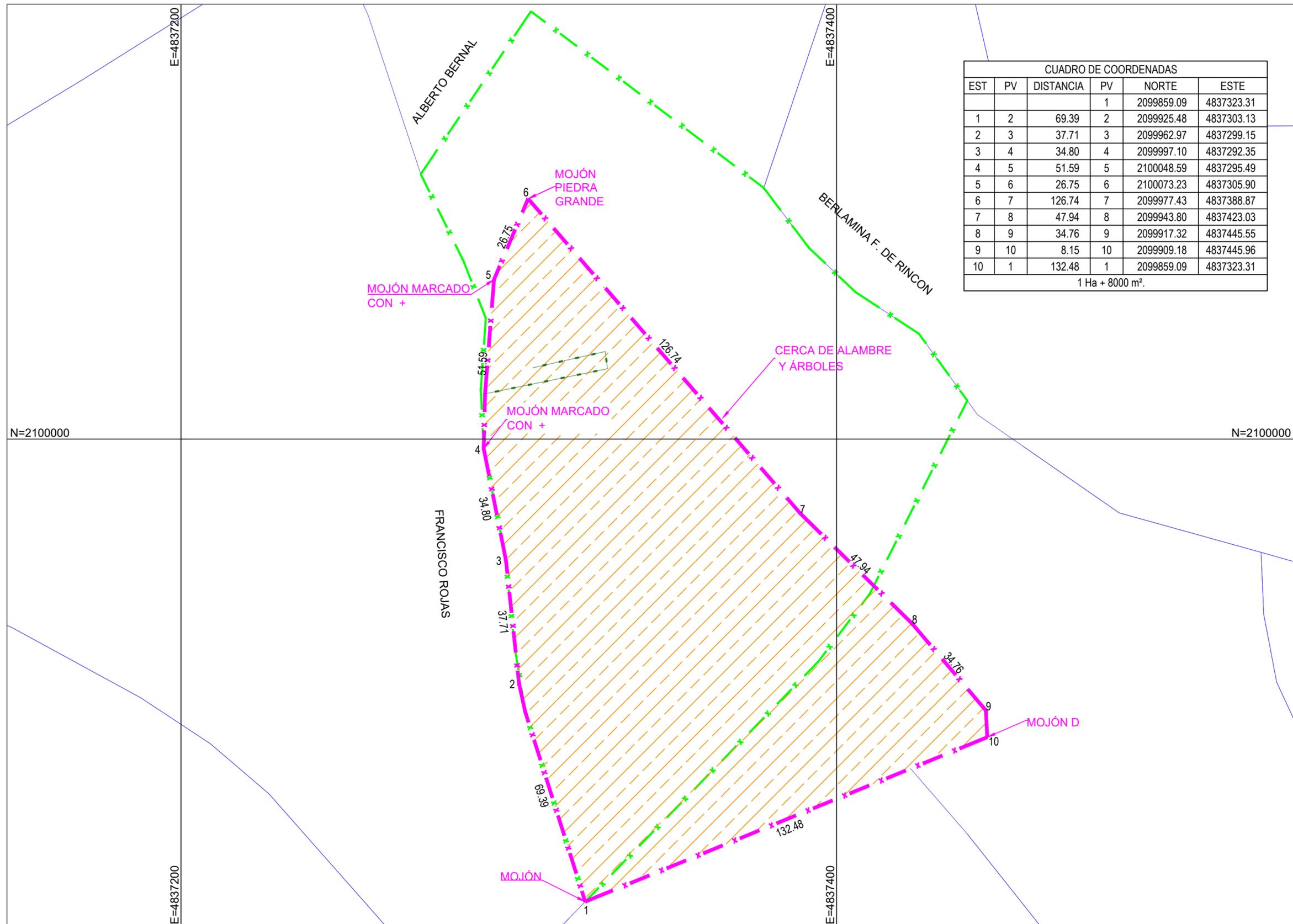
RASTRO DEL ALAMBRE POR EL COSTADO ORIENTAL



ÁRBOLES LINDERO ORIENTAL



MOJÓN EN LA PARTE ALTA DEL PERDIO D



CUADRO DE COORDENADAS					
EST	PV	DISTANCIA	PV	NORTE	ESTE
			1	2099859.09	4837323.31
1	2	69.39	2	2099925.48	4837303.13
2	3	37.71	3	2099962.97	4837299.15
3	4	34.80	4	2099997.10	4837292.35
4	5	51.59	5	2100048.59	4837295.49
5	6	26.75	6	2100073.23	4837305.90
6	7	126.74	7	2099977.43	4837388.87
7	8	47.94	8	2099943.80	4837423.03
8	9	34.76	9	2099917.32	4837445.55
9	10	8.15	10	2099909.18	4837445.96
10	1	132.48	1	2099859.09	4837323.31

1 Ha + 8000 m².

PARAMETROS CARTOGRAFICOS	
PROYECCIÓN:	Transversal de Mercator
SISTEMA DE PROYECCIÓN:	WGS 84
DATUM:	Magna Sirgas
ORIGENEN:	Puerto López Colombia
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	Latitud: 04° N Longitud: 74° W
COORDENADAS PLANAS:	Norte: 2'000.000 Este: 5'000.000



CONVENCIONES:	
	Cerca interna
	Loteo general
	Predio con mojones
	Predio Santa Helena La Esperanza
45	Número de Mojón

LOCALIZACIÓN CATASTRAL

SANTA HELENA LA ESPERANZA VDA. CHIMBE ALBÁN CUNDINAMARCA	 HENRY MARTÍNEZ ACOSTA Mat. 0110438 CND Tel.: 312 4 28 12 39 email: ingenierohma@gmail.com	PROPIETARIO:	PLANO LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO		LOCALIZACION:	MUNICIPIO : 019 - ALBAN DEPARTAMENTO: 25 - CUNDINAMARCA COD. PREDIAL: 00-00-0014-0063-000-0-00-00-000 FOLIO DE MATRICULA: 156-29977	ACEPTACION PLANEACION
			AREA TOTAL: 1 Ha + 8000 m ²	PLANO: 1 DE 1	ESCALA : 1 : 1000		

FECHA: SEPTIEMBRE 2021