

**EXP- 2019 - 0014-DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DEMANDANTE ELIZABETH MENESES
- DICTAMEN PERICIAL PREDIO CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS**

REINALDO RAMIREZ <reinaldoramirezabog@hotmail.com>

Mar 12/01/2021 6:09 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Alexis Tello <alexismtello@gmail.com>; olgalu007@yahoo.com <olgalu007@yahoo.com>;

cfacedo@adviceabogados.com <cfacedo@adviceabogados.com>; brisacontab@gmail.com <brisacontab@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (9 MB)

EXP-2019-00014 - DESLINDE Y AMOJONAMIENTO- DEMANDANTE ELIZABETH MENESES - DICTAMEN PERICIAL PREDIO ARCO IRIS.docx.pdf; EXP- 2019 -00014 DESLINDE Y AMOJONAMIENTO Finca Arco Iris Levantamiento Topográfico.pdf;

Doctor

ELKIN JULIAN LEON AYALA

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO

BUCARAMANGA

Ref. : Acción Declarativa Especial de Deslinde y Amojonamiento

Demandante: ELIZABETH ROJAS DE MENESES y Otros

Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS y Otros

Radicado: 6800 13103010 2019 00014 00

Cordial y respetuoso saludo.

Actuando en mi calidad de apoderado del Conjunto Residencial Arco Iris, de conformidad con el artículo 227 del C.G.P. y estando dentro del término del traslado, atentamente me permito

Adjuntar a la presente, el Dictamen Pericial elaborado por el Perito GABRIEL TRIANA GALVIS.

En cumplimiento del artículo 3 del Decreto 806 de 2020 envío copia del presente del Dictamen

Pericial a los demás sujetos procesales.

Atentamente,

REINALDO RAMIREZ

T.P. 11.151 del C. S. de la J.

C.C. 5.556.170 de Bucaramanga

REINALDO RAMIREZ
Abogado Universidad Nacional
Ex-Magistrado Tribunal Administrativo
de Santander

Doctor
ELKIN JULIAN LEON AYALA
JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA

Ref.: Acción Declarativa Especial de Deslinde y Amojonamiento instaurado por
ELIZABETH ROJAS DE MENESES, CARLOS ESTEBAN MENESES JAIMES
Y CLAUDIA MARCELA USME HEINCKE, contra el **CONJUNTO**
RESIDENCIAL ARCO IRIS – PROPIEDAD HORIZONTAL, BRISA S.A, y Otros.

EXPEDIENTE: 2019 - 00014

REINALDO RAMIREZ, abogado titulado con Tarjeta Profesional número 11151 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.556.170 expedida en Bucaramanga, obrando en mi carácter de apoderado especial del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Jurisdicción del Municipio de Piedecuesta, representado legalmente por el Doctor **LUIS ERNESTO TELLEZ MOSQUERA**, mayor de edad, domiciliado en Piedecuesta, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.816.793 de Bucaramanga, persona debidamente autorizada para el efecto y de conformidad con el 227 del C. G. P., estando dentro del término señalado por el Despacho mediante el auto fechado 14 de diciembre de 2020, publicado en Estados el día 15 del mismo mes, atentamente allego al Juzgado el Dictamen Pericial elaborado, de conformidad con el numeral 3º del artículo 401 del C.G.P., por el perito topógrafo, señor **GABRIEL TRIANA GALVIS**, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.206.151 de Bucaramanga, con tarjeta profesional de topógrafo número 01-0836 del C.P.N.T.

En el dictamen pericial aportado se especifican “los linderos de los distintos predios” (art. 401 C.G.P.) involucrados en la Litis y claramente se concluye que el predio del Conjunto Residencial Arco Iris – Propiedad horizontal – carece de colindancia con los predios de los demandantes

REINALDO RAMIREZ

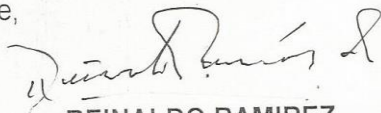
Abogado Universidad Nacional

**Ex-Magistrado Tribunal Administrativo
de Santander**

y, por consiguiente, de conformidad, con el numeral 2º del artículo 403 del C.G.P., deberá declararse improcedente el deslinde respeto del predio antes citado y excluido del litigio, con la consiguiente condena en costas de la parte demandante.

En cumplimiento del artículo 3 del Decreto 806 de 2020, a través de los medios digitales se envía copia del presente escrito y del correspondiente dictamen a los demás sujetos procesales.

Atentamente,



REINALDO RAMIREZ

T.P. 11.151 del C. S. de la J.

C.C. 5.556.170 de Bucaramanga

DICTAMEN PERICIAL

Con el objeto de determinar los linderos del Conjunto Residencial Arco Iris, identificado con la MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 314-12747 y NUMERO CATASTRAL 6854700000010010600, sobre el terreno se realizó el levantamiento topográfico para identificar los predios colindantes, demarcar las líneas divisorias con los predios colindantes, determinar las características y medir los linderos del predio correspondiente al Conjunto Residencial Arco Iris, predio ubicado en la VEREDA MENSULI DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER y verificar SI el predio del Conjunto Residencial Arco Iris es colindante, por cualquiera de sus costados, con los predios de propiedad de los demandantes en el proceso de deslinde y amojonamiento y, fundamentalmente, SI se identifican sobre el terreno y los linderos, huellas o vestigios que denoten la supuesta existencia de una vía entre los predios de la partes demandantes, el predio del Conjunto Residencial Arco Iris con los terrenos de la Hacienda Mensulí, hoy Condominio Campestre Terrazas de Mensuli como lo manifiesta la parte demandante; estos predios se identifican a continuación.

REFERENCIA:

JUZGADO: DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DE DESLINDE Y.AMOJONAMIENTO.

DEMANDANTES: ELIZABETH ROJAS DE MENESES

CARLOS ESTEBAN MENESES JAIMES y

CLAUDIA MARCELA USME HEINCKE

DEMANDADOS: - BRISA S.A.

- MARIO ANDRÉS DURAN GÓMEZ

- CONDOMINIO CAMPESTRE TERRAZAS DE MENSULI

- CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS

- FIDEICOMISO DE GARANTIA ESMAR cuyo vocero y
Administrador es la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

RADICADO: 68001310301020190001400

En mi condición de perito topógrafo, el suscrito GABRIEL TRIANA GALVIS, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.206.151 de Bucaramanga, portador de la Tarjeta Profesional de Topografía N. 01-0836 del C.P.N.T, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, designado por la parte demandada CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS, para rendir dictamen técnico en el presente proceso, atentamente manifiesto al Despacho lo siguiente:

DECLARACIONES E INFORMACIONES

- 1.- En mi condición de Topógrafo con Tarjeta Profesional de Topografía N. 01-0836 del C.P.N.T estoy habilitado jurídica y técnicamente para desempeñarme como perito en la especialidad de mi profesión, de conformidad con los documentos que se adjuntan al presente trabajo.
- 2.- Para los efectos relacionados con el presente trabajo manifiesto que residio en la Carrera 15 N. 65-35, Barrio la Victoria de Bucaramanga, mis números de contacto son: teléfono 300 – 2087376, correo electrónico: gabrieltrian@hotmail.es
- 3.- Tengo 30 años de experiencia profesional en el área de topografía, he prestado mis servicios para personas naturales, para Empresas como OTACC, CONALVIAS, INGESOL, entre otras.
- 4.- Informo que es la primera vez que soy designado por la parte demandada CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS para elaborar una pericia.
- 5.- Manifiesto que no estoy incurso en ninguna de las causales de exclusión establecidas en el artículo 50 del C.G.P.
- 6.- Los conceptos que expreso en el presente trabajo son totalmente objetivos e independientes y corresponden al resultado de los trabajos, verificaciones y observaciones técnicas realizadas sobre el terreno por el suscrito de acuerdo con las prácticas, métodos e investigaciones habituales empleadas en el ejercicio regular de mi profesión.

Hechas las anteriores declaraciones presento el trabajo pericial en los siguientes términos:

1. INTRODUCCION

El presente levantamiento Topográfico tiene por objeto establecer, verificar, identificar y medir sobre el terreno, mediante puntos de control horizontal, localizar con precisión los linderos del predio Conjunto Residencial Arco Iris y de los demás predios involucrados en el proceso, objeto del presente dictamen.

Para ejecutar el presente trabajo se tomaron como referencias los puntos de control horizontal correspondientes al predio del CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS, determinado en el plano catastral con el Código Catastral Número 00-0-010010600, identificado con la Matricula Inmobiliaria Número 314-12747, cuyos linderos constan en la Escritura Pública número 1912 del 1987 otorgada ante la Notaria Quinta del Círculo de Bucaramanga, título de adquisición del predio ocupado por el Conjunto residencial Arco Iris e identificando los linderos de los predios colindantes; estos predios están ubicados en la vereda Mensuli del Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander.

Los resultados del levantamiento topográfico ejecutado sobre el terreno correspondiente al Conjunto residencial Arco Iris, se consignan en este informe, tal como se presentan en el plano en planta de los predios donde se identifican técnicamente los linderos del Conjunto residencial Arco Iris con los predios colindantes.

2. OBJETIVO GENERAL Y ALCANCE DEL TRABAJO TOPOGRÁFICO

OBJETIVO GENERAL:

Efectuar el levantamiento topográfico del predio correspondiente al Conjunto Residencial Arco Iris y determinar sobre el terreno los linderos del predio con el propósito de comprobar la existencia o inexistencia de colindancia del Conjunto Residencial Arco Iris con los predios de propiedad de los demandantes en este proceso, ubicados en la vereda Mensuli del Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, predios que se identifican y determinan en el presente informe; así como determinar sobre el terreno la existencia o inexistencia de huellas o vestigios de una vía entre los predios de la partes demandantes, el predio del Conjunto Residencial Arco Iris con los terrenos de la Hacienda Mensulí, hoy Condominio Campestre Terrazas de Mensuli como lo manifiestan los demandantes.

En este trabajo se trata de identificar y verificar sobre el terreno la ubicación de los predios colindantes y su relación con el predio correspondiente al Conjunto Residencial Arco Iris, determinar las medidas perimetrales y las características de los linderos consignadas en las escrituras de propiedad de cada predio y verificar la existencia o inexistencia de colindancia, líneas divisorias, con los

predios de propiedad de los demandantes en este litigio y el predio del Conjunto Residencial Arco Iris.

ALCANCE DEL TRABAJO TOPOGRÁFICO:

El objetivo de este trabajo es realizar el levantamiento Topográfico del predio correspondiente al Conjunto Residencial Arco Iris, una de las partes demandadas en el proceso de la referencia, ubicado en la vereda Mensulí del Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander e identificar los predios colindantes con el Conjunto Residencial Arco Iris y determinar la existencia o inexistencia de colindancia o línea divisoria con los predios de la parte demandante.

De Acuerdo con la demanda los predios de propiedad de los demandantes son los siguientes:

1. Lote identificado con matrícula inmobiliaria N° 314-25306, con Número de Catastro 6854700000010019800, de propiedad de los demandantes Carlos Esteban Meneses Jaimés y Elizabeth Rojas de Meneses, según consta en la Escritura pública N. 1400 del 25 de Abril de 1995.
2. Lote identificado con matrícula inmobiliaria N° 314-26929, con Número de Catastro 6854700000010020000, de propiedad de la demandante Claudia Marcela Usme Heincke, según consta en la Escritura pública N. 467 del 05 de Febrero de 1996.

Realizado el levantamiento topográfico correspondiente al presente dictamen se encontró que el predio del Conjunto Residencial Arco Iris está enmarcado, de acuerdo con la Escritura Pública N. 1912 del 1987 otorgada ante la Notaria Quinta del Círculo de Bucaramanga, por los siguientes linderos:

- **POR EL COSTADO NORTE:** Cerca de piedra por medio en línea más o menos recta del Mojón N. 2 al Mojón N. 2A lindando con terrenos de la Hacienda Mensulí (hoy Condominio Campestre Terrazas de Mensulí), en una extensión aproximada de 161,50 Mts.

- **POR EL COSTADO SUR:** Callejuela por medio que conduce al Alto del mojón N. 1A al mojón N. 1 en una extensión aproximada de 159 mts con terrenos de la Hacienda Mensulí.
- **POR EL COSTADO ORIENTE:** Con callejuela por medio que del trapiche conduce a la meseta con terrenos de la Hacienda Mensulí, en una extensión aproximada de 175 mts.
- **POR EL OCCIDENTE:** Cerca de alambre por medio con terrenos de la Hacienda Mensulí del mojón N. 2A al mojón 1A en una extensión aproximada de 181,50 mts. Hoy con el Lote 2 con número catastral 100-107, otorgado en fiducia a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. vocero y Administradora del FIDEICOMISO DE GARANTÍA ESMAR y con el Lote 1 con número catastral 100-114 de propiedad de Jorge Enrique Chona Vásquez.

De acuerdo con los linderos anteriores se constató sobre el terreno que el predio del conjunto Residencial Arco Iris **NO ES COLINDANTE** por ninguno de sus costados con los predios de los demandantes en el proceso, que son los siguientes:

1. Lote identificado con matrícula inmobiliaria N° 314-25306, con Número de Catastro 6854700000010019800, de propiedad de los demandantes Carlos Esteban Meneses Jaimes y Elizabeth Rojas de Meneses.
2. Lote identificado con matrícula inmobiliaria N° 314-26929, con Número de Catastro 6854700000010020000, de propiedad de la demandante Claudia Marcela Usme Heincke, según escritura pública N. 467 del 05 de Febrero de 1996.

Así mismo, se constató que en la Escritura de Compraventa N. 467 del 05 de Febrero de 1996 del predio de la demandante Claudia Marcela Usme Heincke, se incurrió en una inexactitud al mencionar erróneamente como colindante por el costado Oriental de su predio al Conjunto Residencial Arco Iris; en la realidad por el costado oriental el predio de propiedad Claudia Marcela Usme Heincke colinda con el predio de propiedad de MARTHA LUCIA DE BUENAHORA dado en fiducia a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. vocera y Administradora del FIDEICOMISO DE GARANTÍA ESMAR.

3. ESPECIFICACIONES TECNICAS

- Levantamiento planimétrico de alta precisión.
- Medición y localización de elementos.
- Equipo utilizado: Estación Total TOPCON GTS 236 W
- Parámetros de precisión: Margen de precisión= 10 milímetros

4. EQUIPOS TECNICOS EMPLEADOS Y PERSONAL AUXILIAR

EQUIPO DE TOPOGRAFÍA:

- Estación Total: Marca: TOPCON Referencia: GTS 236 W
- Radio de comunicaciones
- Herramienta menor

PERSONAL DE APOYO:

- Topógrafo, el suscrito perito
- Cadenero primero, el señor Oscar Javier Gómez Acevedo.

5. PLANO CONTENTIVO DE LA UBICACIÓN DE LOS PREDIOS INVOLUCRADOS EN EL PROCESO.



6. TÍTULOS DE PROPIEDAD OBJETO DE ESTUDIO EN EL PRESENTE TRABAJO:

ESCRITURAS PÚBLICAS Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS DE LOS PREDIOS, ASÍ:

• CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS

MATRÍCULA: 314-0012747

CÉDULA CATASTRAL: 00-00-010-0106

ESCRITURA N°1912 DEL 03 DE AGOSTO DE 1987, OTORGADA ANTE LA NOTARÍA 5 DE BUCARAMANGA.

PREDIO: SUBURBANO, SEGREGADO DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN.

CORREGIMIENTO: VEREDAMENSULI

AREA APROXIMADA: 3.0 HECTÁREAS

MUNICIPIO: PIEDECUESTA

LINDEROS : “**NORTE :** Cerca de piedra por medio en línea más o menos recta del mojón N°2 al mojón N° 2A, lindando con terrenos de la Hacienda Mensuli (hoy Condominio Campestre Terrazas de Mensuli) en una extensión aproximada de ciento sesenta y un metros con cincuenta centímetros (161.50 mts.); **ORIENTE:** Callejuela por medio que del trapiche conduce a la meseta con terrenos de la Hacienda Mensuli, por el mojón N°1 al mojón N°2 en una extensión aproximada de ciento setenta y cinco metros (175.00 mts.); **SUR:** Callejuela por medio que conduce al Alto, del mojón N° 1A al mojón N°1 en una extensión aproximada de ciento cincuenta y nueve metros (159.00 mts.) con terrenos de la Hacienda Mensuli. **OCCIDENTE:** Cerca de alambre por medio con terrenos de la Hacienda Mensuli, del mojón N°2A al mojón N°1A en una extensión aproximada de ciento ochenta y un metros con cincuenta centímetros (181.50 mts.)”.

OBSERVACIONES:

Levantamiento actual.

Según el levantamiento Topográfico realizado en campo, se logra identificar y establecer que el predio denominado Conjunto Residencial Arco Iris, identificado con la matrícula inmobiliaria número 314-0012747 y el código

catastral número 00-0-010-0106, **sólo colinda** por el costado Occidental con los predios denominados **Lote N°2**, identificado con la matrícula inmobiliaria número 314-15632 y con el código catastral número 6854700000010010700, distinguido, según la Escritura número 3654 de Diciembre 13 de 1988 otorgada por la Notaría Quinta de Bucaramanga, que actualmente está otorgado en fiducia a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. vocera y Administradora del FIDEICOMISO DE GARANTIA ESMAR con NIT 800140887-8 de acuerdo a la Escritura Pública N. 2717 del 30 de Julio de 2015 y con el **Lote 1**, identificado con la Matrícula Inmobiliaria N. 314-0015631 y Número catastral **00-00-0010-0114-00**, de propiedad de Jorge Enrique Chona Vásquez, según Escritura Pública N. 3654 del 13 de Diciembre de 1988, otorgada ante la Notaría Quinta de Bucaramanga.

Lo anterior, nos permite afirmar, en primer lugar, que el Conjunto Residencial Arco Iris **NO COLINDA** por ninguno de sus costados con los predios de los demandantes Claudia Marcela Usme Heincke y Elizabeth Rojas de Meneses y Carlos Esteban Meneses Jaimes.

• **CONDOMINIO TERRAZAS DE MENSULI.**

- Matrícula N° 314-41260
- ESCRITURA N° 2060 del 07 de Octubre de 2004, NOTARÍA 9 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.
- PREDIO: SUBURBANO, TERRENO QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN.
- CORREGIMIENTO: VEREDA MENSULI
AREA APROXIMADA: 251.952,05 M2
MUNICIPIO: PIEDECUESTA

LINDEROS: Los contenidos en la Escritura Pública 2060 del 07 de Octubre de 2004.

LOTE 2: FIDEICOMISO DE GARANTÍA ESMAR cuyo vocero y Administrador es la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

- **MATRÍCULAN° 314-0015632**
- **CÉDULA CATASTRAL: 68547 000 000 100 107 00**
- **ESCRITURA N°3654 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 1988, NOTARÍA 5 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.**
- **PREDIO:** SUBURBANO, TERRENO QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN.
CORREGIMIENTO: Vereda Mensuli
AREA APROXIMADA: 9865.76 M2
MUNICIPIO: Piedecuesta

LINDEROS: "NORTE: Del punto E al punto F en una distancia de ochenta y ocho metros diez centímetros (88.10 mts.) siguiendo cerca de piedra y caracolies y alinderado en este trayecto con finca Mensuli; **ORIENTE:** Del punto F al punto G en una distancia de ciento cuatro metros con sesenta centímetros (104 .60 mts.) siguiendo línea de cerca y malla y alinderando con vía vehicular perimetral. **SUR:** Del punto G al punto C en una distancia de ochenta y dos metros con cincuenta centímetros (82.50 mts) y alinderando en este trayecto con lote N°1 de propiedad de Jorge Enrique Chona Vásquez. **OCCIDENTE:** Del punto C al punto E en una distancia de ciento treinta y un metros con cuarenta centímetros (131.40 mts.) siguiendo línea de cerca de piedra y alinderando en este trayecto con Isle de Meyer'e hijos."

LOTE 1: DE PROPIEDAD DE JORGE ENRIQUE CHONA VASQUEZ

MATRÍCULAN° 314-0015631
CÉDULA CATASTRAL: 00-00-0010-0114-000

ESCRITURA N°3654 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 1988, NOTARÍA 5 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.

PREDIO: SUBURBANO, TERRENO QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN.
CORREGIMIENTO: Vereda Mensuli
AREA APROXIMADA: 4.932,88 M2
MUNICIPIO: Piedecuesta

LINDEROS: NORTE: Del punto D al punto G en una distancia de setenta y nueve metros con cincuenta centímetros (79.50 mts.) aproximadamente y alinderando en este trayecto con el lote N. 2 de propiedad de MARTHA

RODRIGUEZ DE BUENAHORA por el **ORIENTE** del punto G al delta 1 en una distancia de setenta y siete metros con veintitrés centímetros (77,23 mt) siguiendo cerca malla y alinderando en este trayecto con vía vehicular perimetral por el **SUR** del delta 1 al punto delta 2B en una distancia de ochenta y seis metros con ocho centímetros (86,08 mts) siguiendo línea de caracolies y alinderando en este trayecto con vía de acceso al Condominio y por el **OCCIDENTE** del punto B al punto D en una distancia de cuarenta y seis metros con cincuenta y cinco centímetros (46,55 mts) y alinderando en este trayecto con vía de acceso a los lotes 1 y 2 descritos banca vía que tiene tres metros (3 mts).

PARAGRAFO: Que los terrenos anteriormente descritos gozaran de una servidumbre o vía vehicular, que servirá de acceso a ambos predios, franja de terreno que cuenta con un área aproximada de ciento cuarenta y tres con sesenta ocho centímetros (143,68 mts).

OBSERVACIONES:

Los lotes 1(de Jorge Enrique Chona Vasquez) y 2 (Dado en fiducia a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**) fueron segregados del globo de terreno de mayor extensión denominado “Los Arrayanes” según consta en la Escritura Pública N. 3654 del 13 de diciembre de 1988, otorgada ante la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga.

Igualmente, se analizaron los títulos de propiedad de los predios de los demandantes, Elizabeth Rojas de Meneses, Carlos Esteban Meneses Jaimes y de Claudia Marcela Usme Heincke, de los demandados Brisa S.A., Mario Andrés Duran Gomez y, así mismo, de la señora Barbara Maryori, cuyo predio formó parte del predio de mayor extensión del cual fueron segregados los predios de los demandantes.

7. DESARROLLO DEL TRABAJO

- Visita y reconocimiento inicial de los predios.
- Elaboración del Dictamen con fundamento en estudio de títulos, escrituras públicas y matriculas inmobiliarias.
- Georreferenciación de puntos con coordenadas.
- Instalación de la estación Total TOPCON GTS 236-W.
- Levantamiento de los linderos que componen el predio.

- Descarga de la información del equipo (coordenadas) para realizar proceso de elaboración de carteras topográficas de campo, dibujos e informes.
- Impresión de planos.
- Digitalización de planos.

DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS

TRABAJO DE CAMPO

Luego de realizar una inspección visual de los predios que intervienen en el proceso, se materializan dos puntos de referencia con sus respectivas coordenadas dentro de los predios, para iniciar el levantamiento Topográfico, las coordenadas son: Delta 0 N=1263302.376 E=1108879.780 y Delta 1 N=1263324.318 E=1108976.909.

Una vez asignadas las anteriores coordenadas y con la ayuda del equipo de Topografía, la Estación Total TOPCON 236 W, se dio inicio al levantamiento planimétrico detallando los linderos de los predios, construcciones existentes, bordes de vía; y creando un archivo en el equipo para guardar la información de campo.

Levantamiento Planimétrico:

Planimetría: Parte de la Topografía que comprende los métodos y procedimientos tales como poligonal cerrada o poligonal abierta para conseguir la representación a escala sobre una superficie plana, de todos los detalles importantes del terreno.

TRABAJO DE OFICINA

Procesamiento de la información:

Para la elaboración de planos se procede a descargar el archivo contenido en el equipo de Topografía, a un procesador de texto o una hoja de cálculo que hace posible el hallazgo de las coordenadas de los puntos tomados en campo y luego se cargan a un programa de dibujo denominado Auto-CAD CIVIL 3-D.

En el software antes mencionado se procede a la unión de puntos mediante líneas o convenciones de acuerdo a los esquemas dibujados en la cartera de

campo. Este procedimiento se lleva a cabo hasta unir de forma consistente todos los puntos.

8. CARTERA TOPOGRÁFICA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS:

LEVANTÓ: GABRIEL TRIANA GALVIS

FECHA: 14 DE MARZO DE 2020

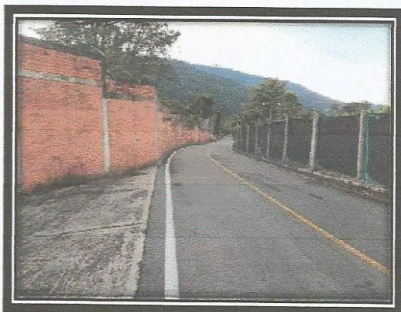
CARTERA DE CAMPO			
PREDIO ARCO IRIS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DESC
1000	1111455.237	1269515.709	DELTA-0
1001	1111534.508	1269575.971	DELTA-1
1002	1111455.523	1269471.640	DELTA-2
1003	1111565.146	1269441.185	DELTA-3
1004	1111440.833	1269478.401	DELTA-4
1005	1111399.372	1269563.292	DELTA-5
1006	1111438.265	1269611.802	DELTA-6
1007	1111557.718	1269525.769	DELTA-7
1008	1111548.692	1269619.940	DELTA-8
1009	1111558.032	1269621.788	DELTA-9
1010	1111709.211	1269592.797	DELTA-10
1011	1111719.033	1269425.053	DELTA-11
1012	1111661.186	1269423.007	DELTA-12
1013	1111563.776	1269449.083	DELTA-13
1	1111457.581	1269645.410	LIND-CERCA
2	1111460.473	1269635.345	LIND-CERCA
3	1111462.276	1269626.305	LIND-CERCA
4	1111462.646	1269622.638	LIND-CERCA
5	1111447.116	1269608.652	LIND-CERCA
6	1111426.164	1269620.204	LIND-CERCA
7	1111407.819	1269621.055	LIND-CERCA
8	1111411.709	1269548.579	LIND-CERCA
9	1111400.873	1269569.861	LIND-CERCA
10	1111412.248	1269580.622	LIND-CERCA
11	1111411.160	1269588.820	LIND-CERCA
12	1111402.677	1269566.462	LIND-CERCA
13	1111430.158	1269518.945	LIND-CERCA
14	1111438.732	1269506.511	LIND-CERCA
15	1111440.352	1269505.062	LIND-CERCA

16	1111444.023	1269503.923	LIND-CERCA
17	1111444.471	1269502.150	LIND-CERCA
18	1111446.172	1269482.177	LIND-CERCA
19	1111474.854	1269471.243	LIND-CERCA
20	1111474.720	1269476.271	LIND-CERCA
21	1111478.998	1269477.207	LIND-CERCA
22	1111447.863	1269480.414	B.VIA-DERE
23	1111449.864	1269472.106	B.VIA-DERE
24	1111474.305	1269464.929	B.VIA-DERE
25	1111475.172	1269470.032	B.VIA-DERE
26	1111483.083	1269466.862	B.VIA-DERE
27	1111483.103	1269466.825	B.VIA-DERE
28	1111481.622	1269462.494	B.VIA-DERE
29	1111519.115	1269451.851	B.VIA-DERE
30	1111519.987	1269456.576	B.VIA-DERE
31	1111550.183	1269448.524	B.VIA-DERE
32	1111549.294	1269444.024	B.VIA-DERE
33	1111584.981	1269435.778	B.VIA-DERE
34	1111585.976	1269440.352	B.VIA-DERE
35	1111659.208	1269421.696	B.VIA-DERE
36	1111658.073	1269416.799	B.VIA-DERE
37	1111555.948	1269446.954	B.VIA-DERE
38	1111559.984	1269446.957	B.VIA-DERE
39	1111560.662	1269448.335	LIND-CERCA
40	1111566.924	1269445.391	B.VIA-DERE
41	1111566.960	1269445.003	LIND-CERCA
42	1111563.042	1269452.546	B.VIA-INTE
43	1111566.097	1269453.144	B.VIA-INTE
44	1111558.483	1269495.017	B.VIA-INTE
45	1111561.898	1269495.207	B.VIA-INTE
46	1111553.619	1269524.774	LIND-CERCA
47	1111546.523	1269597.386	LIND-CERCA
48	1111548.222	1269580.178	LIND-CERCA
49	1111551.284	1269549.838	LIND-CERCA
50	1111551.337	1269569.034	B.VIA-INTE
51	1111554.437	1269568.920	B.VIA-INTE
52	1111548.210	1269603.121	B.VIA-INTE
53	1111551.672	1269603.873	B.VIA-INTE
54	1111551.268	1269610.926	B.VIA-INTE
55	1111547.791	1269611.454	B.VIA-INTE
56	1111548.778	1269617.556	B.VIA-INTE

57	1111552.012	1269616.577	B.VIA-INTE
58	1111545.983	1269618.486	LIND-CERCA
59	1111547.291	1269620.927	LIND-CERCA
60	1111550.404	1269624.121	LIND-CERCA
61	1111554.030	1269619.502	B.VIA-DERE
62	1111551.449	1269622.222	B.VIA-DERE
63	1111556.241	1269624.554	B.VIA-DERE
64	1111560.088	1269623.505	B.VIA-DERE
65	1111558.892	1269620.717	B.VIA-DERE
66	1111552.666	1269625.421	LIND-CERCA
67	1111554.993	1269625.774	LIND-CERCA
68	1111595.457	1269617.695	LIND-CERCA
69	1111595.508	1269616.678	B.VIA-INTE
70	1111595.096	1269613.419	B.VIA-INTE
71	1111643.057	1269607.961	LIND-CERCA
72	1111644.420	1269606.626	LIND-CERCA
73	1111643.362	1269603.481	B.VIA-INTE
74	1111557.110	1269624.564	B.VIA-INTE
75	1111563.194	1269623.051	B.VIA-INTE
76	1111662.314	1269599.520	B.VIA-INTE
77	1111663.086	1269602.902	B.VIA-INTE
78	1111666.532	1269603.222	LIND-CERCA
79	1111696.326	1269599.283	LIND-CERCA
80	1111704.245	1269598.071	LIND-CERCA
81	1111709.832	1269594.676	LIND-CERCA
82	1111699.573	1269594.185	B.VIA-INTE
83	1111700.600	1269597.101	B.VIA-INTE
84	1111708.838	1269594.323	B.VIA-INTE
85	1111711.202	1269588.737	B.VIA-INTE
86	1111708.181	1269588.519	B.VIA-INTE
87	1111711.377	1269592.376	LIND-CERCA
88	1111713.146	1269576.404	LIND-CERCA
89	1111715.146	1269572.770	LIND-CERCA
90	1111712.881	1269567.309	B.VIA-INTE
91	1111708.979	1269567.144	B.VIA-INTE
92	1111708.215	1269588.401	B.VIA-INTE
93	1111704.761	1269592.518	B.VIA-INTE
94	1111717.151	1269548.678	B.VIA-INTE
95	1111710.687	1269547.834	B.VIA-INTE
96	1111713.964	1269548.314	B.VIA-INTE
97	1111714.513	1269517.201	B.VIA-INTE

98	1111711.576	1269517.475	B. VIA-INTE
99	1111717.305	1269507.171	LIND-CERCA
100	1111711.279	1269503.225	B. VIA-INTE
101	1111711.945	1269494.063	B. VIA-INTE
102	1111714.677	1269466.228	B. VIA-INTE
103	1111718.815	1269435.628	B. VIA-INTE
104	1111716.600	1269427.935	B. VIA-INTE
105	1111709.520	1269424.265	B. VIA-INTE
106	1111709.747	1269421.843	B. VIA-INTE
107	1111714.327	1269422.273	B. VIA-INTE
108	1111722.329	1269429.373	B. VIA-INTE
109	1111722.417	1269435.758	B. VIA-INTE
110	1111715.004	1269495.611	B. VIA-INTE
111	1111714.634	1269504.779	B. VIA-INTE
112	1111717.257	1269500.919	LIND-CERCA
113	1111717.826	1269490.115	LIND-CERCA
114	1111720.260	1269467.038	LIND-CERCA
115	1111724.961	1269436.401	LIND-CERCA
116	1111725.055	1269429.884	LIND-CERCA
117	1111723.206	1269425.906	LIND-CERCA
118	1111714.115	1269421.112	LIND-CERCA
119	1111673.746	1269420.687	LIND-CERCA
120	1111660.602	1269421.932	LIND-CERCA
121	1111695.672	1269424.624	B. VIA-INTE
122	1111695.787	1269421.699	B. VIA-INTE
123	1111679.197	1269421.534	B. VIA-INTE
124	1111679.163	1269424.593	B. VIA-INTE
125	1111669.990	1269424.700	B. VIA-INTE
126	1111669.289	1269422.076	B. VIA-INTE
127	1111661.871	1269425.662	B. VIA-INTE
128	1111653.033	1269427.823	B. VIA-INTE
129	1111652.329	1269424.990	B. VIA-INTE
130	1111614.421	1269434.785	B. VIA-INTE
131	1111615.800	1269437.932	B. VIA-INTE
132	1111569.105	1269445.882	B. VIA-INTE
133	1111570.759	1269449.134	B. VIA-INTE
134	1111612.997	1269434.239	B. VIA-INTE
135	1111635.453	1269428.543	B. VIA-INTE
136	1111654.338	1269423.314	B. VIA-INTE

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LOS PREDIOS



Costado Sur predio Arco Iris



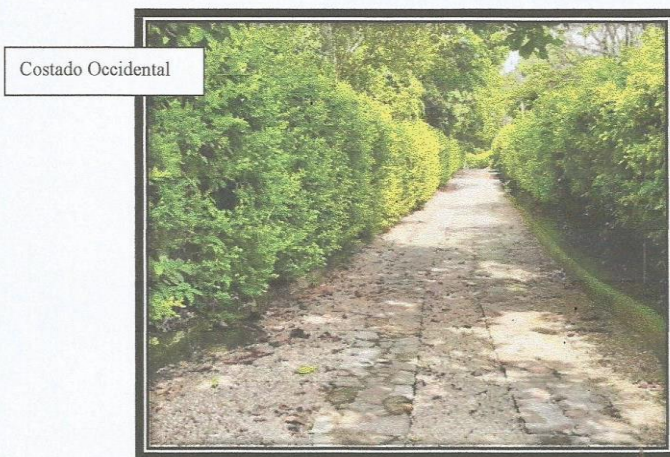
Costado Oriental predio Arco Iris



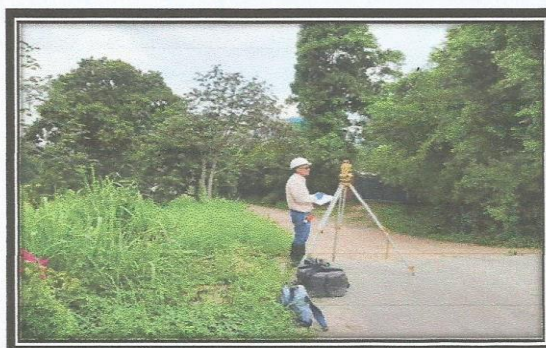
Lindero Costado Norte Arco Iris: Vestigios de cerca de piedra



Lindero Costado Norte Arco Iris: Cerca de alambre



Lindero Costado Occidente Arco Iris: Cerca de alambre y swinglea



Vía acceso Conjunto Residencial Arco iris



Puerta de acceso Conjunto Arco Iris



Vía de acceso al lote de mayor extensión del cual se segregaron los predios de los demandantes, como consta en la escritura pública N. 993 del 23 de marzo de 1995.

CONCEPTO FINAL CONCLUSIONES DEL DICTAMEN PERICIAL

Con fundamento en el estudio de los títulos de dominio (escrituras públicas de los inmuebles y folios de matrícula inmobiliaria) y la descripción topográfica e identificación en el terreno de los predios de la parte demandante, se elaboró el levantamiento topográfico del predio denominado Conjunto Residencial Arco Iris, identificado con la matrícula inmobiliaria número 314 -0012747 y se obtuvieron las siguientes **CONCLUSIONES**:

- 1- El predio denominado Conjunto Residencial Arco Iris, identificado con el código catastral número 00-0-010-0106 y la matrícula inmobiliaria número 314-0012747, con un área aproximada de 3 has y de conformidad con la Escritura N°1912 del 03 de agosto de 1987 , otorgada ante la Notaría 5 de Bucaramanga, **NO ES COLINDANTE** por ninguno de sus costados con los predios de los demandantes.
- 2- El predio denominado Conjunto Residencial Arco Iris, identificado con el código catastral número 00-0-010-0106 y la matrícula inmobiliaria número 314-0012747, linda por el costado Norte, cerca de alambre, cerca viva (swinglea) y vestigios de la antigua cerca de piedra, al medio, con terrenos de la Hacienda Menzulí, hoy Condominio Campestre Terrazas de Menzulí, de acuerdo con la Escritura 1912 del 03 de agosto de 1987 otorgada ante la Notaria Quinta del Círculo de Bucaramanga, situación que se verificó actualmente en el terreno.
- 3- Se hace constar que el predio denominado Conjunto Residencial Arco Iris, identificado con el código catastral número 00-0-010-0106 y la matrícula inmobiliaria número 314-0012747, por su costado occidental, está separado, en una distancia de Noventa y cinco metros con veintitrés cm (95,23 mts), de los predios de los demandantes reconocidos en el proceso; este espacio está ocupado por el predio denominado **Lote número 2, otorgado en fiducia a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. vocera y administradora del fideicomiso de Garantía ESMAR**, predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria N. 314-15632, Código Catastral N.6854700000010010700.

Igualmente, se aclara que, por el costado Occidental, el Conjunto Residencial Arco Iris, linda con el **Lote 1**, identificado con la Matrícula Inmobiliaria N. 314-0015631 y Número catastral **00-00-0010-0114-000**, de propiedad de Jorge Enrique Chona Vásquez, tal como consta en la Escritura Pública N. 3654 del 13 de Diciembre de 1988, otorgada ante la Notaria Quinta de Bucaramanga.

- 4- El predio denominado Conjunto Residencial Arco Iris, identificado con el código catastral número 00-0-010-0106 y la matrícula inmobiliaria número 314-0012747, linda actualmente, así:

POR EL COSTADO NORTE: Cerca de piedra hoy cerca de alambre, cerca viva (swinglea) y vestigios de la antigua cerca de piedra, al medio, con terrenos de la Hacienda Menzulí, hoy Condominio Campestre Terrazas de Menzulí, en una extensión de 161,50 metros.

POR EL COSTADO SUR: Con vía de acceso carreteable al medio que comparte con los predios del sector, antes callejuela, en una longitud de 159 metros, según Escritura N°1912 del 03 de agosto de 1987, otorgada ante la Notaría 5 de Bucaramanga.

POR EL COSTADO ORIENTE: Con la misma vía de acceso carreteable al medio compartida con los predios del sector, en una longitud de 175 metros, según Escritura N°1912 del 03 de agosto de 1987, otorgada ante la Notaría 5 de Bucaramanga.

POR EL OCCIDENTE: En una extensión total de 181,50 mts, distribuidos así: En una extensión de 104,60 mts con el Lote 2, identificado con la Matricula Inmobiliaria N. 314-0015632 y Número catastral **00-00-0010-0107-000**, según Escritura Pública N. 3654 del 13 de Diciembre de 1988, otorgada ante la Notaria Quinta de Bucaramanga; bien inmueble otorgado en fiducia a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. vocero y Administradora del FIDEICOMISO DE GARANTÍA ESMAR y en una extensión de 77,23 mts con el Lote 1, identificado con la Matricula Inmobiliaria N. 314-0015631 y Número catastral **00-00-0010-0114-000**, según Escritura Pública N. 3654 del 13 de Diciembre de 1988, otorgada ante la Notaria Quinta de Bucaramanga; bien inmueble de propiedad de Jorge Enrique Chona Vásquez.

- 5- De las observaciones efectuadas sobre el terreno y del examen tanto, de los títulos de propiedad y los documentos relacionados con los predios involucrados en el presente proceso, se constata la inexistencia de indicios, rastros o evidencias materiales o históricas que permitan inferir que exista o haya existido una vía por el lindero Norte del Conjunto Residencial Arco Iris y Sur de la Hacienda Mensulí, hoy Condominio Campestre Terrazas de Mensulí.

- 6- La observación anterior es válida, por el costado Norte, para los predios de los demandantes, dado que, todas las escrituras examinadas para efectuar el presente trabajo destacan que el lindero por el costado Sur de la antigua Hacienda Mensulí con los predios de los demandantes y el predio correspondiente al Conjunto Residencial Arco Iris, lo constituía una cerca de piedra; de este hecho, en el caso del lindero Norte del Conjunto Residencial Arco Iris, se detectan en el terreno vestigios físicos que confirman la existencia de la antigua cerca de piedra. (Ver fotografía).
- 7- Se consta en los títulos de propiedad que el lote de terreno de mayor extensión del cual se segregaron los predios de los demandantes, fue parte integral de un predio de mayor extensión de propiedad del señor EDUARDO MEYER CEPEDA y su lindero por el costado Norte lo constituyó una cerca de piedra tal como se evidencia en la escritura pública 1827 de 30 de Diciembre de 1980.

De igual manera en los títulos de propiedad del Lote denominado “Los Arrayanes” consta que el lindero Norte de este predio, igual que el lindero norte del predio del Conjunto Residencial Arco Iris, lo constituía una cerca de piedra por medio en línea más o menos recta; el predio denominado “Los Arrayanes”, a su vez, fue dividido en el **Lote 2**, hoy otorgado en fiducia a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. vocera y Administradora del FIDEICOMISO DE GARANTÍA ESMAR y el **Lote 1**, identificado con la Matricula Inmobiliaria N. 314-0015631 y Número catastral 00-00-0010-0114-000, de propiedad de Jorge Enrique Chona Vásquez, tal como consta en la Escritura Pública N. 3654 del 13 de Diciembre de 1988, otorgada ante la Notaria Quinta de Bucaramanga.

- 8- De las observaciones efectuadas sobre el terreno y de la lectura de los títulos relacionados con los predios involucrados en el presente proceso, se constató que la parte demandante incurrió en error al considerar que, por el Costado Oriental del predio de propiedad de la demandante Claudia Marcela Usme, lindaba con el lote del Conjunto Residencial Arco Iris, siendo evidente, como queda demostrado, que por este costado Oriental del predio de la demandante Claudia Marcela Usme se encuentra ubicado el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria N. 314-15632, número catastral 68547000000100107000 predio que aparece dado en fideicomiso a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DE

GARANTIA ESMAR cuya propiedad corresponde a Martha Lucía Rodríguez de Buenahora.

- 9- Sobre el terreno, el suscrito perito pudo constatar que los demandantes, podrían ingresar a sus predios por la misma vía de ingreso al predio de propiedad actual de Bárbara Maryori Fonseca (Lote N.3, Matricula Inmobiliaria 314 25308 y código catastral 100197), predio que igual que los predios de los demandantes, formó parte integral del lote de mayor extensión del cual se segregaron. (Ver escritura pública N. 993 del 23 de marzo de 1995).

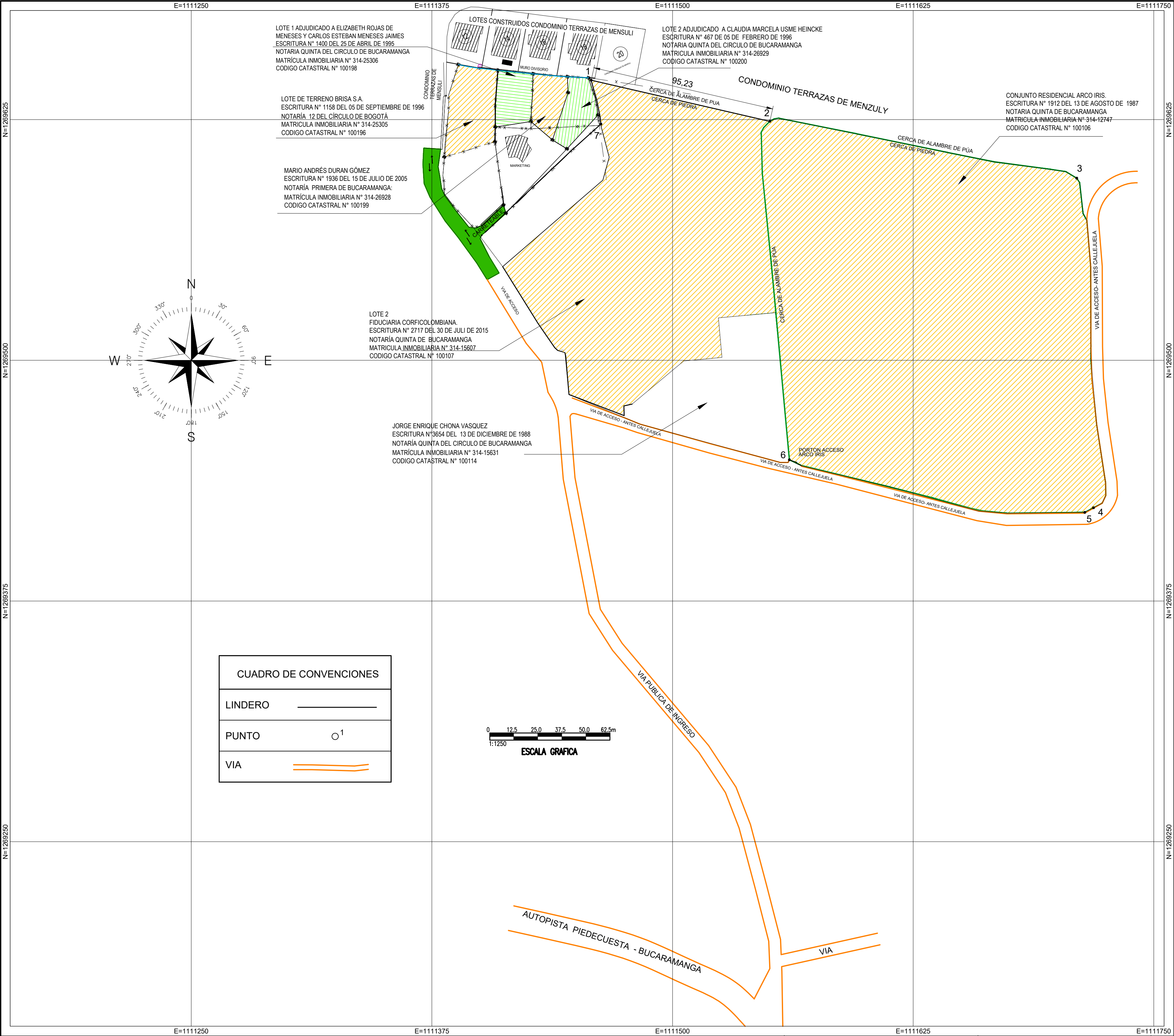
De esta manera, dejo presentado el Dictamen pericial.

Gabriel Triana G.

GABRIEL TRIANAGALVIS

C.C. 91.206.151 de Bucaramanga

Topógrafo Lic. Prof. N.01-0836 del Consejo Profesional Nacional de Topografía. (C.P.N.T.)



CUADRO DE COORDENADAS						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				NORTE	ESTE
				1	1,269,645.45	1,111,457.71
1	2	S 77°03'03.83" E	95.23	2	1,269,624.11	1,111,550.52
2	3	S 79°30'14.10" E	162.12	3	1,269,594.58	1,111,709.93
3	4	S 02°55'14.31" E	171.39	4	1,269,423.41	1,111,718.67
4	5	S 62°13'41.58" W	5.14	5	1,269,421.01	1,111,714.12
5	6	N 79°54'29.05" W	155.85	6	1,269,448.32	1,111,560.68
6	7	N 29°19'06.94" W	199.97	7	1,269,622.68	1,111,462.76
7	1	N 12°30'35.62" W	23.33	1	1,269,645.45	1,111,457.71



LOCALIZACION GENERAL

DEMANDANTES:
CLAUDIA MARCELA USME HEINCKE
ELIZABETH ROJAS DE MENESES Y
CARLOS ESTEBAN MENESES JAIMES

DEMANDADOS:
MARIO ANDRÉS DURÁN GÓMEZ BRISAS S.A.
CONDOMINIO CAMPESTRE TERRAZAS DE MENZULY
CONJUNTO RESIDENCIAL ARCO IRIS
FIDEICOMISO DE GARANTÍA ESMAR CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR
ES LA FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

LEVANTO Y CALCULO:
Gabriel Triana G.
TOP. GABRIEL TRIANA GALVIS
MAT. No. 01-0836 DE CPNT

UBICACION:
VDA : MENZULY
MPIO : PIEDECUESTA, SDER

CONTIENE:
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
PLANTA GENERAL
IDENTIFICACION DE LINDEROS

AREA TOTAL:
21Has + 1612 m2
ESCALA:
1 : 1250

DIBUJO:
TOP. GABRIEL TRIANA GALVIS
FECHA:
Septiembre 18 de 2020