

Informe pericial del verbal de pertenencia 2021-00036-00

Diego Fernando Bravo Montilla <difebra3@gmail.com>

Jue 19/01/2023 4:05 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cauca - Popayan <j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo.

Envío el informe pericial correspondiente al proceso de la referencia.

Demandante: Emilia Patricia Pizo Córdoba.

Demandada: Blanca Mireya Medina Gutiérrez y otros.

Los honorarios del peritaje no han sido cancelados.

Gracias por su atención.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Popayán, 11 de enero de 2023

Señora jueza:

Mónica Rodríguez Bravo.

Juzgado Primero Civil del Circuito.
La ciudad.

Referencia:

Demandante:	Emilia Patricia Pizo Córdoba
Apoderado:	Milton Javier López García.
Demandada:	Blanca Mireya Medina Gutiérrez.
Curadora ad litem:	Gloria María Machado Vélez.
Proceso:	verbal declaración de pertenencia.
Nro. de radicado:	2021-00036-00

INFORME PERICIAL (Art. 226)

Aclaración 1:

Se trata de un (1) predio de menor extensión (el área del terreno del primer piso es igual al área de terreno del local comercial más el área de terreno del acceso al segundo piso, o sea; 77,60 m² y el área del segundo piso. o sea del apartamento, es de 166,66 m²) dentro de otro predio de mayor extensión (el área es de 191,00 m²).

PARA EL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN:

Matrícula inmobiliaria:

Según el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Oripp) obrante en el expediente el predio tiene como "Nro. Matrícula: 120-164371".

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Número predial:

Según el Certificado catastral especial 6419-889267-47634-0 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) el predio de "MATRÍCULA: 120-164371" tiene como número predial: "**01-02-00-00-0432-0013-0-00-00-0000**" (Los números en negrita son el "NÚMERO PREDIAL ANTERIOR")

Tipo de predio:

Según el certificado de tradición con número de matrícula inmobiliaria 120-164371 de la Oripp, en su párrafo de "DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:" el "Tipo" de "Predio" es: "URBANO".

Ubicación:

Departamento:	Cauca.
Municipio:	Popayán.
Barrio:	Villa Paula.
Comuna:	uno (1).

Dirección:

Según el certificado de tradición con número de matrícula inmobiliaria 120-164371 de la Oripp, en su párrafo de "DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:" la misma es; "1) LOTE 3".

Según el Certificado catastral especial 6419-889267-47634-0 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en su renglón de "DIRECCIÓN" la misma es "T 9 3N 07".

Área:

Según el certificado de tradición con número de matrícula inmobiliaria 120-164371 de la Oripp, en su párrafo de "DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS" se lee: "...CON EXTENSIÓN DE 191,00 M2".

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Según el Según el Certificado catastral especial 6419-889267-47634-0 del IGAC en su renglón: "ÁREA DE TERRENO:" la misma es de "0 Há 202 m²".

Linderos:

Según el Certificado de tradición con número de matrícula inmobiliaria 120-164371 de la Oripp en su párrafo de "CABIDA Y LINDEROS" los mismos obran en la "ESCRITURA 2050, 13, 6, 2006 NOTARÍA SEGUNDA DE POPAYÁN".

Según la Escritura pública 2.050 del 13 de junio de 2006 de la Notaría Segunda de Popayán, los linderos son:

**Puntos
cardinales:**

En: Con:

Norte:	21,15 m	El lote No. 1 de Blanca Mireya Medina Gutiérrez.
Oriente:	9,00 m	La vía de tráfico lento de la avenida Panamericana.
Sur:	20,60 m	la calle 3 Norte.
Occidente:	9,20 m	Parte del lote No. 3 de Blanca Mireya Medina Gutiérrez.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Consulta Catastral

Dirección: T 9 3N 07

Área del terreno: 180.36 m2

Área de construcción: 249.69 m2

Destino económico: COMERCIAL

Número de construcciones: 2

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Descargado de WWW.IGAC.GOV.CO /Geoportal

Actualización (técnica) de linderos:

Según el Certificado catastral especial 6419-889267-47634-0 del IGAC en su párrafo de "PREDIOS COLINDANTES:" los mismos son:

Puntos. cardinales:

Norte:

Número predial:

Calle 3 Norte y

01-02-00-00-0432-**0013**-0-00-00-0000

Oriente:

01-02-00-00-0432-**0058**-0-00-00-0000

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Sur: Transversal 9

Occidente: Calle 3 Norte.

PARA EL PREDIO DE MENOR EXTENSIÓN:

Dirección:

Según el Certificado de Nomenclatura de "RADICACIÓ NM-T20-0145" de la Curaduría Urbana No. 2 la nomenclatura actualizada es:

Para el apartamento del segundo piso: "CALLE 3 NORTE No. 9-10" y para el local: "CALLE 3 NORTE No. 9-14".

Área:

Según los planos obrantes en el expediente, el área del primer piso es de 77,60 m² y el área del segundo piso es de 166,66 m².

Linderos:

Para el primer piso (local comercial y área de acceso al apartamento):

Según los planos obrantes en el expediente, los linderos son:

Puntos cardinales:	En:	Con:
Norte:	7,54 m	El lote No. 1 que fue de la señora Blanca Mireya Medina Gutiérrez.
	1,14 m	Con el resto del predio de mayor extensión.
Oriente:	9,24 m	Con el resto del predio de mayor extensión.
Sur:	8,56 m	la calle 3 Norte.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Occidente: 9,29 m Predio No. 3 que fue de Blanca Mireya Medina Gutiérrez.

Cenit: 63,0 m² Losa de concreto sobre el local comercial y parte de la zona de acceso al segundo piso.

Para el segundo piso:

Según los planos obrantes en el expediente, los linderos son:

Puntos cardinales: **En:** **Con:**

Norte: 17,86 m El lote No. 1 que fue de la señora Blanca Mireya Medina Gutiérrez

Oriente: 9,32 m Vacío de la zona de tráfico lento de la avenida Panamericana.

Sur: 16,86 m Vacío de la calle 3 Norte.

Occidente: 9,77 m Predio No. 3 que fue de Blanca Mireya Medina Gutiérrez.

Nadir: 152 m² Losa de concreto con el local comercial, zona de acceso al apartamento y con el otro local del poseedor Herbert Sarria Villa.

Clase de explotación económica:

Comercial (local) y habitacional (apartamento). El local comercial actualmente está en arriendo.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Mejoras:

Las mejoras consisten en un (1) local comercial y un (1) apartamento, así:

Número de pisos:

dos (2)

Primer piso:

Segundo piso:

Alcobas:

-0-

dos (2) con espacio para
clóset.

Baño:

uno (1).

dos (2) de tres (3).

Cocina
comedor:

-0-

una (1).

Estudio:

-0-

uno (1)

Gradas:

interiores en concreto, enchapadas y
llevan al segundo piso.

Holl

-0-

entre el comedor y la sala.

**Local
comercial:**

uno (1).

Piso:

cerámica y tableta.

cerámica.

Sala

-0-

una (1)

Zona de ropas: -0-

una (1).

Zona de aseo: una (1).

-0-

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Servicios públicos:	acueducto, alcantarillado, aseo y recolección de basuras, energía eléctrica y transporte público eficiente.
---------------------	---

Preguntas formuladas por el Juzgado:

1.- Identificar el área del primer piso y la del apartamento:

Para el área del primer piso se tomó como guía la de los planos que obran en el expediente y se ratificó con cinta métrica, siendo muy pequeña la variación. Su cabida es de 77,60 m², por práctica matemática se aproxima a 78,00 m².

Área primer piso = 78,00 m²

Para el área del segundo piso se tomó como guía la de los planos que obran en el expediente y se ratificó con cinta métrica, siendo muy pequeña la variación. Su cabida es de 166,66 m², por práctica matemática se aproxima a 167,00 m².

Área segundo piso = 167,00 m²

Área total:

La suma del área del primer piso más el área del segundo piso es de:

$$78 \text{ m}^2 + 167 \text{ m}^2 = 245 \text{ m}^2$$

Pero el suscrito perito recomienda, respetuosamente, no tener en cuenta este concepto ya que puede inducir a confusiones porque, el área del terreno es la del primer piso: 78 m² y la medida del área del segundo piso indica que: 167 m² - 78 m² = 89 m² descansan sobre un predio diferente (En este caso particular, sobre el local comercial posesión del señor Herbert Sarria Villa). Puede verse en el certificado de tradición correspondiente, si el lindero por el Cenit es con parte de la losa de concreto del apartamento.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

2.- Verificar la pertenencia:

Tanto en la inspección judicial, como en la visita técnica a posteriori, visita ordenada por el Juzgado para rectificar las longitudes de los linderos y las de las áreas correspondientes, fuimos atendidos por la señora Emilia Patricia Pizo Córdoba.

3.- Verificar si afecta predios colindantes:

Como se demostró en la respuesta a la primera pregunta, en el subpárrafo de **Área total**, si se está afectando al local comercial en posesión del señor Herbert Sarria Villa en un área de 89 m², con la ayuda del certificado de tradición de este local, se puede verificar si el lindero por el Cenit es parte de la losa del apartamento del segundo piso.

4.- Servicios públicos:

El predio de menor extensión goza de los siguientes servicios públicos:

Aseo.

Acueducto.

Alcantarillado.

Energía eléctrica.

Recolección de basuras.

Transporte público.

El apartamento y el local solo comparten el servicio de acueducto,

5.- Planimetría (IGAC):

El predio de mayor extensión debería figurar en el IGAC, pero al consultar la página WWW.IGAC.GOV.CO /geoportal solo muestra la parte de datos y no el plano. Sin embargo, el predio de menor extensión es igual al que aparece en los planos del expediente como se rectificó en la visita técnica ordenada a posteriori por el Juzgado.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por mi firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Declaro e informo que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Declaro que los exámenes, métodos, (experimentos: no los hubo) e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.

Declaro que los exámenes, métodos, (experimentos: no los hubo) e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

Queda así rendido el dictamen pericial:

Diego Fernando Bravo Montilla.
Cédula de Ciudadanía N°. 10.528.567
Matrícula N°. 1920208450CAU del Copnia.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Fotografías:



Fotografía 1

La fachada del apartamento (segundo piso), igual que la fachada del local comercial, colindan con la calle 3 Norte y es el lindero Sur de la posesión. El predio posee una estructura sismorresistente y se observa como el cenit de ambos locales comerciales es la losa que soporta el piso del apartamento del segundo piso.

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA



Fotografía 2

Sobre la fachada del apartamento se alcanza a observar la valla ordenada por el Juzgado. Se debe recordar que el Cenit de los dos (2) locales comerciales es el Nadir del apartamento.