

**INFORME PERICIAL**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL CIRCASIA QUINDÍO**

**PROCESO DECLARACIÓN DE PERTENENCIA**

**MARÍA EUGENIA ROMERO ROMERO: PERITO TOPÓGRAFO**

**DEMANDANTE: ROSABEL LÓPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABETH PINEDA LÓPEZ, SANDRA MILENA PINEDA LÓPEZ.**

**DEMANDADOS: MARIO DE JESÚS SANCHEZ ESCOBAR Y PERSONAS INDETERMINADAS**

**RADICADO: 63190408900220190020200**

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Casa No 26 III Etapa  
CONDominio LAS PALMAS  
MUNICIPIO DE CIRCASIA  
Área Urbana**

**CIRCASIA, Octubre 13 de 2022**

MARIA EUGENIA ROMERO ROMERO, identificada con la c.c 41.915.041, resido en la Carrera 13 # 7-34 de Armenia, con número de celular 315-4998363, de profesión Topógrafo, con Licencia Profesional 01-2993 del CPNT.

Estudios realizados: Diplomado en Desarrollo e Ingeniería de Terrenos con Autodesk y Land Desktop, Diplomado en Aseguramiento de la Calidad en Obras y Proyectos.

Manifiesto bajo juramento que mi opinión en este dictamen es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso. (exclusión de la lista).

Los casos en los cuales he sido designada como Perito Topógrafo y participado en la elaboración del dictamen pericial respectivo son:

Nombre del juzgado: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal .de Circasia

Nombre de las partes: Demandante: Luis Elías Zapata Díaz

Demandado: María Cleofe Valencia Castañeda

Nombre del proceso: Especial de Saneamiento de Titulación - Falsa Tradición

Nombre del juzgado: Juzgado Civil del Circuito Calarcá- Quindío

Nombre de las partes: Demandante: Margarita Peña Carvajal y Yolanda Álvarez Peña

Demandado: Alfonso, Hugo y Amparo Lucía Peña C.

Nombre del proceso: Proceso Divisorio o Venta de Bien Común

Nombre del juzgado: Juzgado Cuarto Civil Municipal Armenia Quindío

Nombre de las partes: Demandante: Edilma Ortiz Gallego

Demandado: Hernando León Grajales Cañaveral, María Piedad Ortiz Gallego y personas indeterminadas

Nombre del proceso: Proceso Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio

Nombre del juzgado: Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Circasia

Nombre de las partes: Demandante: Francisco Javier Arias Rincón

Demandado Martha Nisbia Bautista Bautista

Nombre del proceso: Proceso Verbal Sumario para la Variación de Servidumbre

Nombre del juzgado: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia

Nombre de las partes: Demandante: Juan José Quiroga Baena

Demandado: Dídimio, María Elvira y Rosa Amelia Salazar y demás personas desconocidas e indeterminadas

Nombre del proceso: Proceso Verbal Declaración de Pertenencia

Nombre del juzgado: Juzgado Cuarto Civil Municipal Armenia Quindío

Nombre de las partes: Demandante: Andrés Fabián Marín Calderón  
Demandado: Herederos indeterminados de Ofelia Peláez y demás personas indeterminadas

Nombre del proceso: Proceso Declarativo de Pertenencia por Trámite Verbal.

Nombre del juzgado: Juzgado Tercero Civil del Circuito Armenia Quindío

Nombre de las partes: Demandante: Banco Agrario de Colombia S. A.  
Demandado: Leonel de Jesús Londoño Correa y Luz Helena Dulcey Correa

Nombre del proceso: Proceso Ejecutivo con Acción Mixta.

Nombre del juzgado: Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Circasia

Nombre de las partes: Demandante: César Marín  
Demandado: Herederos indeterminados de la señora María Oliva Carmona de Marín y demás personas indeterminadas

Nombre del proceso: Proceso de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Nombre del juzgado: Juzgado Tercero Civil del Circuito Armenia Quindío

Nombre de las partes: Demandante: Asesoría Empresarial & de negocios S.A.  
Demandado: Edilberto Rodríguez López

Nombre del proceso: Proceso Reivindicatorio

Nombre del juzgado: Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Circasia

Nombre del proceso: Proceso Verbal Especial de Pertenencia

Nombre de las partes: Demandante: Miguel Ángel Arámbula Silva y Jackelin Fierro Pioquinto.  
Demandado: Aníbal de Jesús Chávez y herederos indeterminados de José Orlando Gómez Cardona y caja de crédito agrario industrial minero o patrimonio autónomo y de remanentes de la caja agraria en liquidación-fiduprevisora y demás personas indeterminadas.

Nombre del juzgado: Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Circasia

Nombre del proceso: Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia

Nombre de las partes: Demandante: Jaime Aldenur Giraldo Flórez  
Demandado: Arturo castaño Osorio, María Concepción Castaño Osorio, Saúl Serna y demás personas indeterminadas.

## INFORME PERICIAL

### PROCESO DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

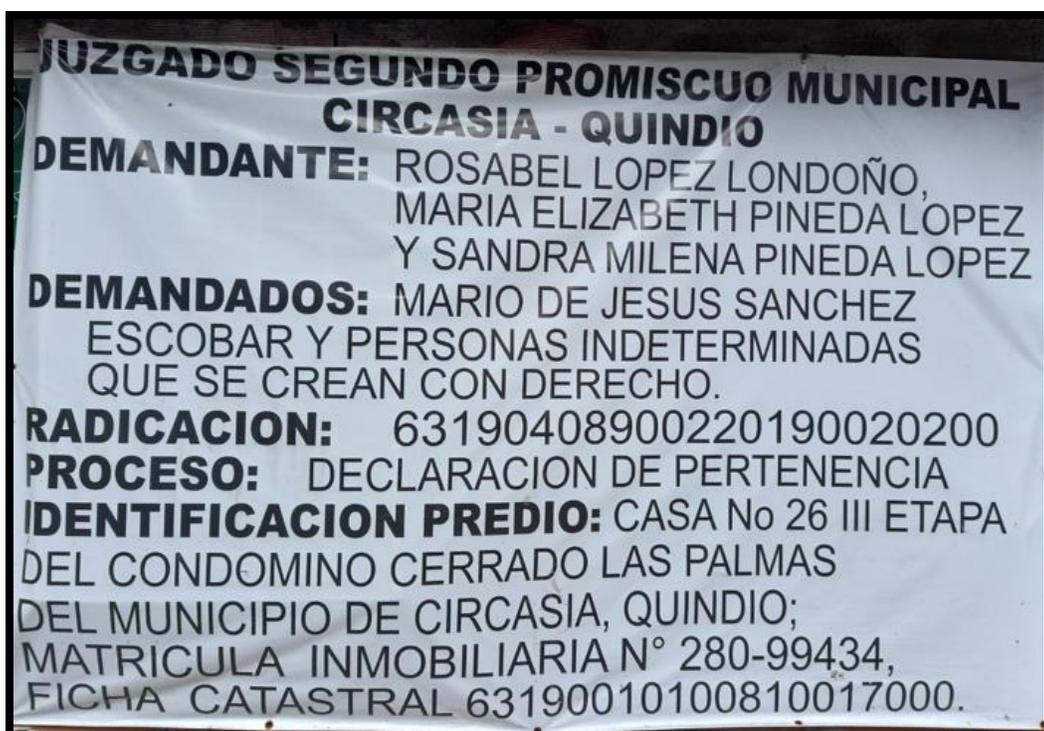
De acuerdo al nombramiento como Perito Topógrafo, por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia-Quindío, a María Eugenia Romero Romero, Identificada con c.c. 41.915.041, Licencia 01-2993 Consejo Profesional Nacional de Topografía, en el **PROCESO DECLARACIÓN DE PERTENENCIA**, promovido por **ROSABEL LÓPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABETH PINEDA LÓPEZ, SANDRA MILENA PINEDA LÓPEZ**, en contra de **MARIO DE JESÚS SANCHEZ ESCOBAR Y PERSONAS INDETERMINADAS**.

Se realizó visita de inspección y toma de medidas al inmueble, el 24 de septiembre 2022, con el fin de verificar su identificación, ubicación, cabida, linderos y propietarios en su mayor y menor extensión, mejoras, explotación económica, vías de acceso, estado de conservación actual y posesión material del demandante para presentar la experticia.

Según el Artículo 375 del Código General del Proceso, se encuentra una Valla ubicada frente a la calle 6ª, la cual cumple con las especificaciones dispuestas por esta ley, como son:

- a. Denominación del juzgado que adelanta el proceso.
- b. Nombre del demandante.
- c. Nombre del demandado, si la pretensión es la titulación de la posesión, la indicación si se trata de indeterminados.
- d. Número de radicación del proceso.
- e. Indicación de que se trata de un proceso de titulación de posesión.
- f. El emplazamiento de todas las personas que crean tener derecho sobre el inmueble, para que concurran al proceso.
- g. identificación con que se conoce el proceso.

#### VALLA.



**- Ubicación:**

Predio ubicado en el área urbana del Municipio de Circasia Quindío, casa 26 III Etapa, CONDOMINIO LAS PALMAS.



Ubicación. Casa No.26 III Etapa

**- Ubicación según IGAC:** Ubicación cartográfica del inmueble con coordenadas N= 141002388.57, E=1159928.30 H=1792.02

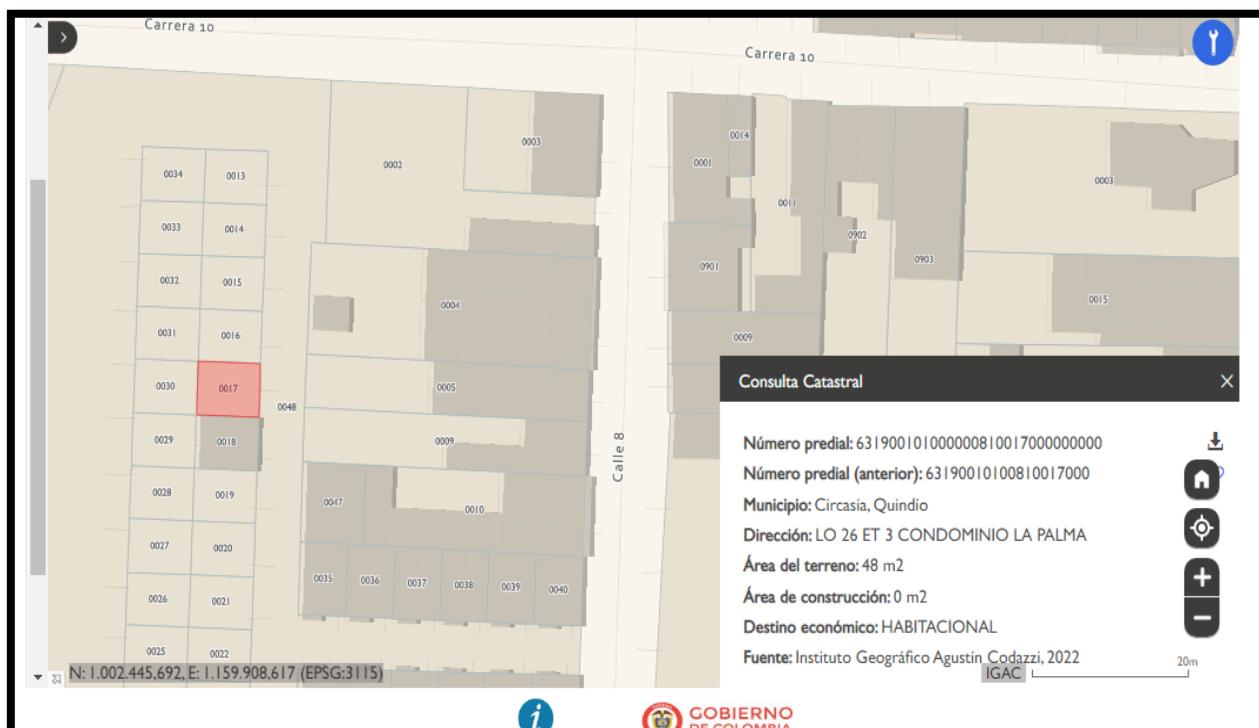


Imagen IGAC. Inmueble con 631900101000000810017000000000

**- Identificación del inmueble.**

Está identificado con ficha catastral 631900101000000810017000000000 y Matrícula Inmobiliaria 280-99434

- El método utilizado Levantamiento planimétrico con equipos GNSS (Sistema de Navegación Satelital), marca EFIX, receptores Base F4 Y Rover F7.
- Vías de acceso calle 9, carrera 9.

**- Cabida y linderos inmueble a usucapir actualizados.**

El inmueble tiene un área de 48.00 M2. Alinderado por el **Norte**: Partiendo del punto número 1 con coordenadas N=1.002.375,90 y E=1.159.927,84, lindando con predio de ficha catastral 631900101000000810016000000000 en una longitud de 8.00m, hasta el punto número 4 con coordenadas N=1.002.416,09 y E=1.159.927,91.

**Oriente**: Partiendo con el punto número 4 con coordenadas N=1.002.416,09 y E=1.159.927,91, lindando con la calle 9, con ficha catastral 631900101000000810048000000000 en una longitud de 6.00m, hasta el punto número 3 con coordenadas N=1.002.410,09 y E=1.159.927,90.

**Sur**: Partiendo con el punto número 3 con coordenadas N=1.002.410,09 y E=1.159.927,90, lindando con predio de ficha catastral 631900101000000810018000000000 en una longitud de 8.00m, hasta el punto número 2 con coordenadas N=1.002.410,10 y E=1.159.919,90.

**Occidente**: Partiendo con el punto número 2 con coordenadas N=1.002.410,10 y E=1.159.919,90, lindando con predio de ficha catastral 631900101000000810030000000000 en una longitud de 8.00m, hasta el punto número 1 punto de partida.

- Área del predio a Usucapir 48 M2, según Certificado Tradición 280-99434,

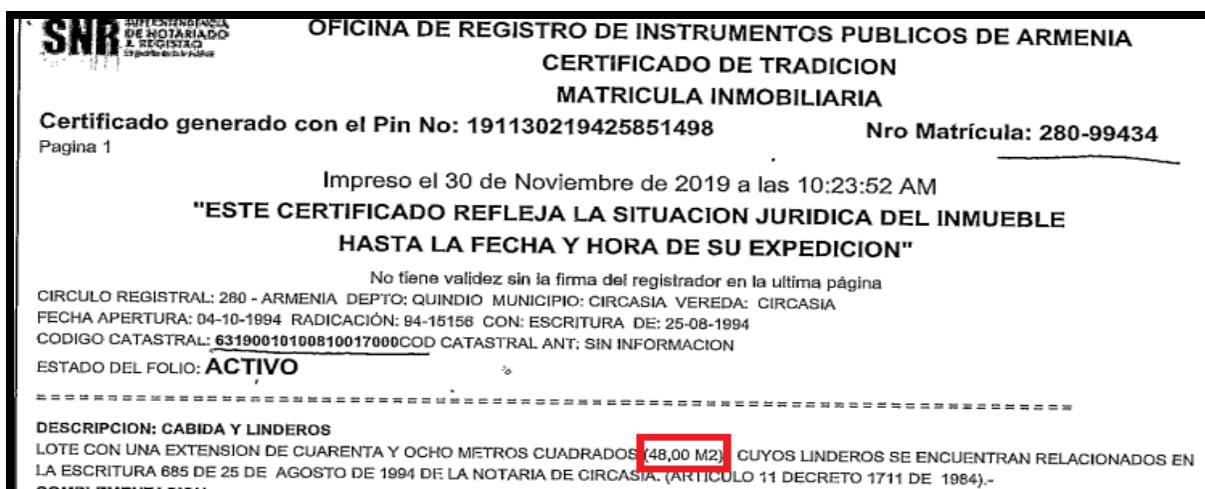


Imagen. certificado de tradición



Imagen en Google. inmueble a usucapir

De acuerdo a la medición realizada en terreno, la construcción de la vivienda (predio a usucapir) correspondiente a 48 M2 de área, **abarca la sala, dos alcobas y comedor.**

**- Cabida y linderos actualizados inmueble construido.**

El inmueble tiene un área de 96.00 M2. Alinderado por el **Norte**: Partiendo del punto número 5 con coordenadas N=1.002.416,12 y E=1.159.911,91, lindando con predio de ficha catastral 631900101000000810031000000000, pasando por el punto número 1 y predio de ficha catastral 631900101000000810016000000000 en una longitud de 16.00m, hasta el punto número 4 con coordenadas N=1.002.416,09 y E=1.159.927,91.

**Oriente**: Partiendo con el punto número 4 con coordenadas N=1.002.416,09 y E=1.159.927,91, lindando con la calle 9 con ficha catastral 631900101000000810048000000000 en una longitud de 6.00m, hasta el punto número 3 con coordenadas N=1.002.410,09 y E=1.159.927,90.

**Sur**: Partiendo con el punto número 3 con coordenadas N=1.002.410,09 y E=1.159.927,90, lindando con predio de ficha catastral 631900101000000810018000000000, pasando por el punto número 2 y predio de ficha catastral 631900101000000810029000000000 en una longitud de 16.00m, hasta el punto número 6 con coordenadas N=1.002.410,12 y E=1.159.911,90.

**Occidente**: Partiendo con el punto número 6 con coordenadas N=1.002.410,12 y E=1.159.911,90, lindando con predio de ficha catastral 631900101000000810048000000000 en una longitud de 6.00m, hasta el punto número 5 punto de partida.

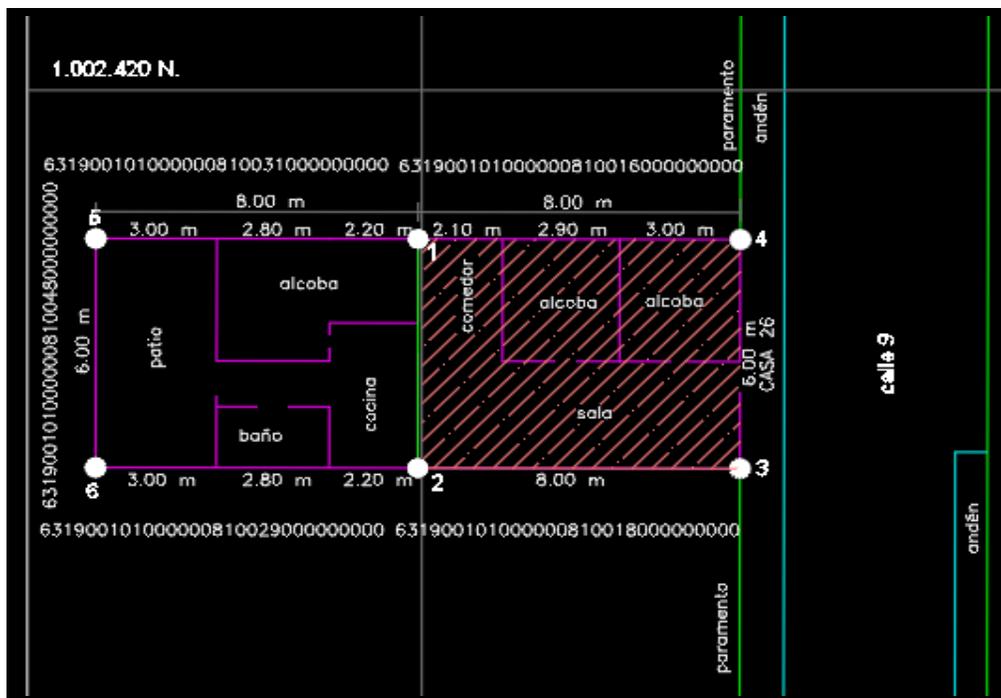


Imagen. inmueble a usucapir y colindante

- El inmueble construido está compuesto por dos predios:

  1. El predio a usucapir, consta de un área de 48 M2, con ficha catastral 631900101000000810017000000000 (achurado color rosado).
  2. El predio colindante, consta de un área de 48 M2, con ficha catastral 631900101000000810030000000000 (color morado), el cual se encuentra en **Alto Riesgo** y es **propiedad del Municipio de Circasia**, según respuesta de la Secretaría de Infraestructura.

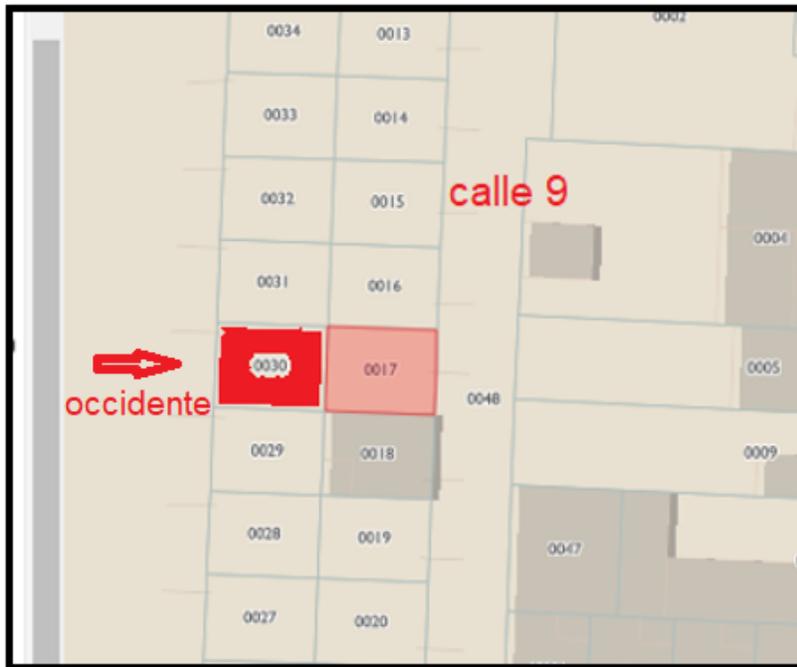


Imagen IGAC. Ubicación cartográfica del predio

- **Respuesta Secretaría de Infraestructura**

Asunto: Respuesta a radicado 2022RE4164 de 29/09/22 en ventanilla única, Información

Cordial saludo, dando respuesta a su requerimiento de "...certificación del predio donde se determine cuál es el propietario... (entidades), identificado con ficha catastral 631900101000000810030000000000, ubicado en el condominio la palmas, Municipio de Circasia. Como también los propietarios (entidades) de los predios colindantes: identificados con ficha catastral 631900101000000810029000000000, 631900101000000810031000000000, 631900101000000810048000000000 y si están o no en zona de riesgo...".

Se adjunta cuadro en el que se resuelve su solicitud, según consulta a base de datos proporcionada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Ventanilla Única Virtual de Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con el Acuerdo 016 de 09 de septiembre de 2000, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Circasia Quindío, Decreto 100 de 7 de noviembre de 2000, "Por medio del cual se declaran las zonas de alto riesgo por efectos naturales en el municipio de circasia Quindío y se deroga totalmente el decreto 085 del 12 de septiembre de 2000", Acuerdo No. 049 de 22 de diciembre de 2009 "por medio del cual se adoptan los ajustes del Esquema de Ordenamiento Territorial":

Ficha catastral	Dirección	Propietario	Zona de riesgo
631900101000000810030000000000	LOTE 31 CONDominio CERRADO "LA PALMA" ETAPA III	MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDIO NIT. 890001044 B	Alto riesgo (no mitigable), con registro en el certificado de tradición.
631900101000000810029000000000	LOTE 30 ETAPA II CONDominio CERRADO LA PALMA	PARTICUL AR	Riesgo por inestabilidad media
631900101000000810031000000000	LOTE 32 CONDominio CERRADO "LA PALMA" ETAPA III	MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDIO NIT.	Alto riesgo (no mitigable), con registro en el certificado de tradición.

Imagen. Respuesta Secretaría de infraestructura



Imagen. Zona de alto riesgo hacia el occidente

### FACHADA:



#### - Descripción del inmueble:

- A Usucapir: Vivienda de un solo nivel, la cual comprende sala, comedor y dos habitaciones. comedor, cocina, baño y patio.
- Colindante: Comprende la cocina, alcoba, baño y patio.

Fachada posee una ventana con reja y puerta metálica sin revoque.

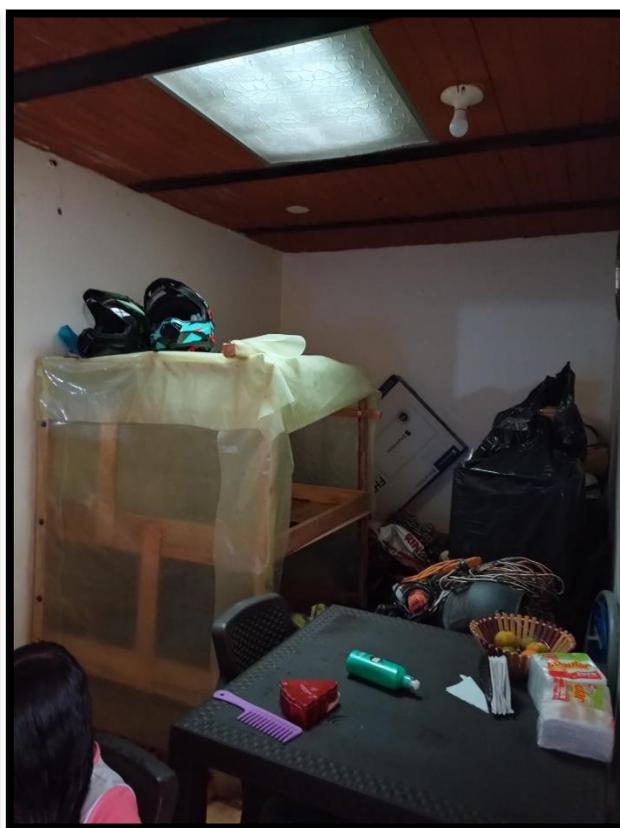
#### - Mejoras:

**Predio a Usucapir:** Mejoramiento de la vivienda: sala, comedor y dos alcobas con muros en ladrillo tolete con revoque y pintura, piso terminado en cerámica y cielo raso en bloquelón.

SALA



COMEDOR



ALCOBA



ALCOBA



**Predio colindante:** Cocina con zócalo y mesón terminados en cerámica, baño con muros y piso terminados en cerámica y patio, cubierta en teja de asbesto cemento, cielo raso en bloquelón.

Estas mejoras se han ido realizando desde la compra del predio, como también mantenimiento general.

Fachada posee una ventana con puertas metálica, muros con ladrillo a la vista.

La construcción tiene 6 años de vetustez.

**COCINA**



**ALCOBA**



**BAÑO**



**PATIO**



- Está dotada de todas las redes servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario.

ACUEDUCTO



ENERGÍA



GAS DOMICILIARIO



### LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

El día 6 de octubre se hizo visita técnica al predio, junto con la comisión topográfica para realizar su localización, delimitado por una vía interna (calle 9) del condominio LAS PALMAS y la carrera 9

Este levantamiento se realizó con equipos GNSS, doble frecuencia con precisión al centímetro, receptores Base F4 y Rover F7, calculado con origen MAGNA SIRGAS.

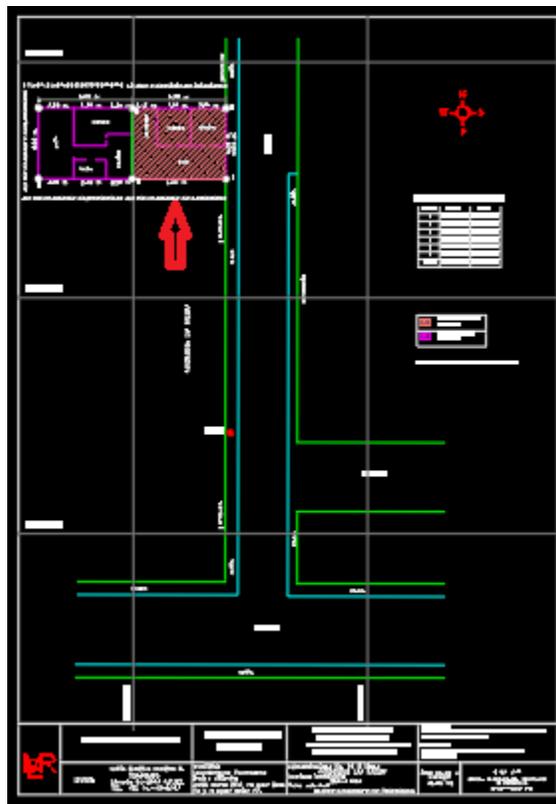


Imagen. Levantamiento Planimétrico



Imagen. Levantamiento Planimétrico en Google.

## CARTERA DE CAMPO

1	1002421.95	1159927.92	1792.32	paramento
2	1002421.94	1159929.01	1792.07	anden
3	1002420.32	1159934.06	1792.11	paramento
4	1002416.03	1159927.98	1792.21	paramento lindero
5	1002416.20	1159928.90	1792.06	anden
6	1002410.09	1159927.90	1792.28	paramento lindero
7	1002410.03	1159928.75	1792.06	anden
8	1002410.58	1159933.12	1792.07	anden
9	1002410.52	1159933.89	1792.23	paramento
10	1002403.69	1159927.89	1792.18	paramento
11	1002403.73	1159928.67	1791.99	anden
12	1002403.39	1159932.98	1792.07	anden
13	1002403.27	1159933.78	1792.24	paramento
14	1002388.57	1159928.30	1792.02	GPS 2
15	1002387.75	1159932.60	1792.07	anden
16	1002387.74	1159933.43	1792.35	paramento entrada
17	1002381.87	1159933.31	1792.27	paramento entrada
18	1002381.93	1159932.51	1792.02	anden
19	1002382.23	1159928.17	1791.98	anden
20	1002382.02	1159927.36	1792.10	paramento

## FOTOS DE CAMPO.



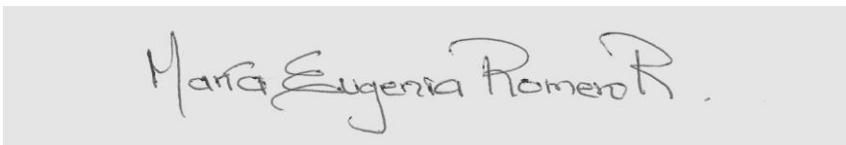
Imagen. Posicionamiento receptor Base F4



Imagen. Posicionamiento receptor Rover F7



- Anexo Respuesta de Infraestructura pdf.
- DWG proceso DECLARACIÓN DE PERTENECIA 2022 (Autocad Civil 3D)

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature reads "María Eugenia Romero R." in a cursive script.

MARÍA EUGENIA ROMERO ROMERO

Perito Topógrafo

L.C. 01-2993 C.P.N.T.

Teléfono 315-4998363