

INFORME PERICIAL

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL CIRCASIA QUINDÍO

PROCESO SANEAMIENTO DE TITULACIÓN LEY 1561 DE 2012

MARÍA EUGENIA ROMERO ROMERO: PERITO TOPÓGRAFO

DEMANDANTE: GLADYS JIMENEZ.

**DEMANDADOS: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE MARÍA DE JESÚS RODRIGUEZ DE RODRIGUEZ**

RADICADO: 63190408900220190007700

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Manzana A Lote Nro. 16
Urbanización LA ESMERALDA
MUNICIPIO DE CIRCASIA
Área Urbana**

CIRCASIA, Enero 19 de 2023

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 Cañaverl, 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 SANEAMIENTO DE TITULACIÓN LEY 1561 DE 2012

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 SANEAMIENTO DE TITULACIÓN LEY 1561 DE 2012**, promovido por **GLADYS JIMENEZ**, en contra de **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARÍA DE JESÚS RODRIGUEZ DE RODRIGUEZ**

Se realizó visita de inspección y Levantamiento planimétrico del inmueble, el 17 de diciembre 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 transversal 9, 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.

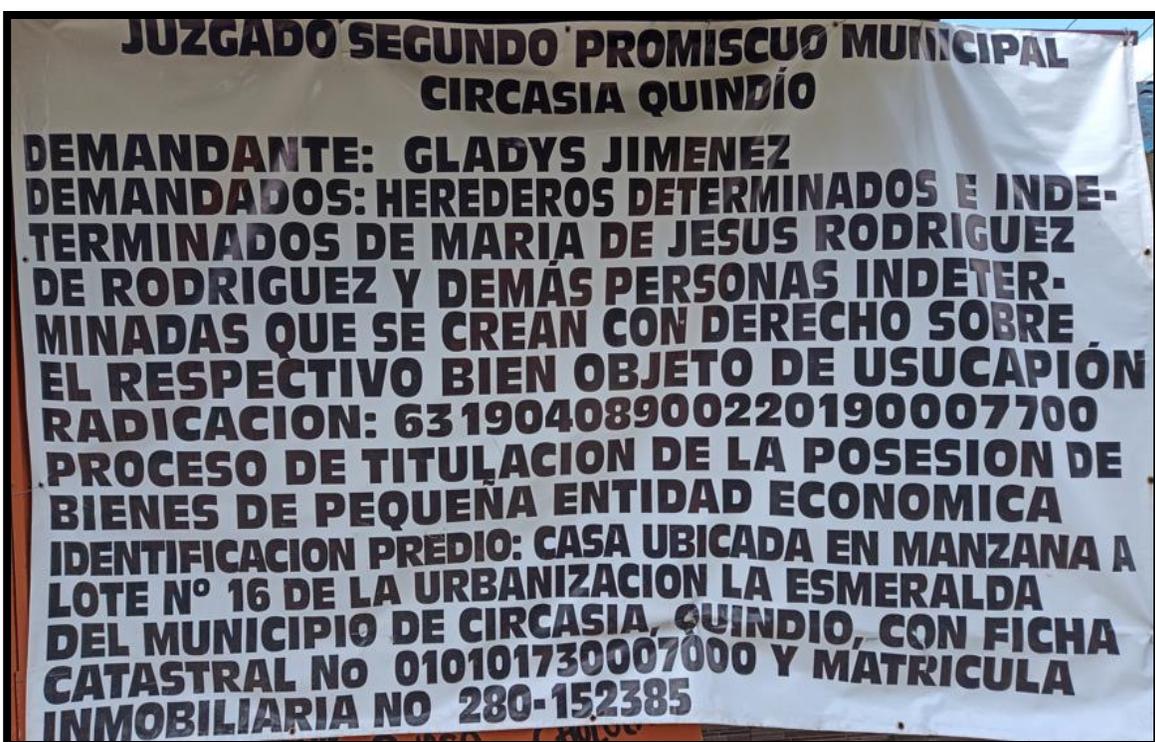


Imagen. Valla

1. Ubicación:

Predio ubicado en el área urbana del Municipio de Circasia Quindío, Manzana A lote # 16 urbanización La Esmeralda.

N= 1002325.92, E=1159621.86.30 H=1788.04



Ubicación. Levantamiento planimétrico Manzana A lote # 16

1.1 Ubicación según IGAC: Ubicación cartográfica del inmueble color rojo.



Imagen IGAC. Inmueble con 631900101000003340004000000000

2. Identificación del inmueble.

Está identificado con ficha catastral 631900101000003340004000000000 y Matrícula Inmobiliaria 280-152385

- El método utilizado Levantamiento planimétrico con equipos GNSS (Sistema de Navegación Satelital), marca EFIX, receptores Base F4 Y Rover F7.
- Vía de acceso transversal 9, sin pavimentar.

2.1 Plano predial catastral.

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL

CERTIFICADO N°: 63-190-106-0000017-2019



DEPARTAMENTO	63 - QUINDIO		
MUNICIPIO	190 - CIRCASIA		
ZONA	01 - Urbana	SECTOR	01
COMUNA	00	BARRIO	00
MANZANA	0334		

5362128



DATOS DEL PREDIO	
NUMERO PREDIAL VIGENTE	63-190-106-0000017-2019
NUMERO PREDIAL ANTERIOR	63-190-106-0000017-2019
IDENTIFICADOR UNICO PREDIAL	63-190-106-0000017-2019
MATRICULA RIMORSIANA	200 - 10000
DIRECCION	CALLE 19 DE JULIO - 14 - LA OSA
AREA DE TERRENO	80 M ²
AREA CONSTRUIDA	34 M ²

COORDENADAS		LIT DE LOS TERRENO	
Nodo	Este	N	S
A	1109658.21	A	5.83
B	1109662.82	B	11.95
C	1109672.65	C	4.39
D	1109682.48	D	11.99

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA 0334	
	

SISTEMA DE REFERENCIA	
Proyección:	Transversa_Mercator
Sistema de Coordenadas:	PCS_QUINDIO_01_CASIA
Falso Este:	118091.515
Falso Norte:	100262.256
Meridiano Central:	-75.834871987

CONVENCIONES	
●	Parcela
■	Manzana
○	Construcción no convencional / Construcción convencional

OBSERVACIONES
La inscripción en catastro no constituye título de dominio. Es solo un registro que sirve para efectos de una posesión. Resolución 070 de 2011, Artículo 42. Si la información cartográfica se refiere a la jurídica, es necesario adjuntar las pruebas respectivas. Los datos contenidos en este documento fueron revisados según Resolución No. 0142. La vigencia de este certificado será de tres meses, a partir de la fecha de expedición. <small>La autoridad competente únicamente puede ser consultada en el 11-200-0000</small>

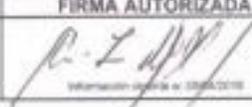
FIRMA AUTORIZADA
 <small>Información de firma a: 05/03/2019</small>

Imagen. Identificación del predio según certificado plano predial catastral

3. Cabida y linderos inmueble a usucapir actualizados.

El inmueble tiene un área de 60.00 M2. Con los siguientes linderos:

Norte: Partiendo de un punto marcado en el plano con el número 2, punto que hace colindancia con el predio de ficha catastral 631900101000003340003000000000 y el predio con ficha catastral 631900101000003340002000000000 con coordenadas N= 1.002.317,10 y E= 1.159.603,10. Continuamos en dirección Nor-este, lindando con el predio de ficha catastral 631900101000003340003000000000, en una distancia de 12.00 Mts. hasta encontrar el punto número 1, punto que hace colindancia con el mismo predio de ficha catastral 631900101000003340003000000000 y la transversal 9, con coordenadas N= 1.002.323,36 y E= 1.159.613,33.

Oriente: Partiendo de un punto marcado en el plano con el número 1, punto que hace colindancia con la transversal 9 y el predio de ficha catastral 631900101000003340003000000000 con coordenadas N= 1.002.323,36 y E= 1.159.613,33. Continuamos en dirección Sur-Este, lindando con la transversal 9, en una distancia de 5 Mts. hasta encontrar el punto número 4, punto que hace colindancia con la misma transversal 9 y el predio de ficha catastral 631900101000003340005000000000, con coordenadas N= 1.002.319,11 y E= 1.159.615,93.

Sur: Partiendo de un punto marcado en el plano con el número 4, punto que hace colindancia con la transversal 9 y el predio de ficha catastral 631900101000003340005000000000, con coordenadas N= 1.002.319,11 y E= 1.159.615,93. Continuamos en dirección Sur-Oeste, lindando con el mismo predio de ficha catastral 631900101000003340005000000000, en una distancia de 12.00 Mts. hasta encontrar el punto número 3, punto que hace colindancia con el mismo predio de ficha catastral 631900101000003340005000000000 y el predio de ficha catastral 631900101000003340002000000000, con coordenadas N= 1.002.312,85 y E= 1.159.605,70.

Occidente: Partiendo de un punto marcado en el plano con el número 3, punto que hace colindancia con el predio de ficha catastral 631900101000003340005000000000 y el predio de ficha catastral 631900101000003340002000000000, con coordenadas N= N= 1.002.312,85 y E= 1.159.605,70. Continuamos en dirección Nor-Oeste, lindando con el mismo predio de ficha catastral 631900101000003340002000000000, en una distancia de 5.00 Mts. hasta encontrar el punto número 2, punto que hace colindancia con el mismo predio de ficha catastral 631900101000003340002000000000 y el predio de ficha catastral 631900101000003340003000000000, con coordenadas N= 1.002.317,10 y E= 1.159.603,10. Punto de partida.

- Área del predio según Certificado Tradición.



Imagen. certificado de tradición área 60 m2

De acuerdo a la medición realizada en terreno, la construcción de la vivienda (predio a usucapir) correspondiente a un área de 60 M2(color naranja).



Imagen. inmueble a usucapir 12m x 5m. Google

FACHADA:



Imagen. fachada vivienda

4. Descripción del inmueble:

Vivienda de un solo nivel, la cual está compuesta por sala, comedor, dos habitaciones y una tienda, cocina, baño y patio.

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

La tienda está ubicada sobre el andén con cerramiento.

4.1 Mejoras:

Mejoramiento de la vivienda: sala, comedor y dos alcobas y una tienda, cocina integral y patio, con muros en ladrillo tolete con revoque y pintura, piso terminado en cerámica y cielo raso en bloquelón y cubierta en asbesto cemento

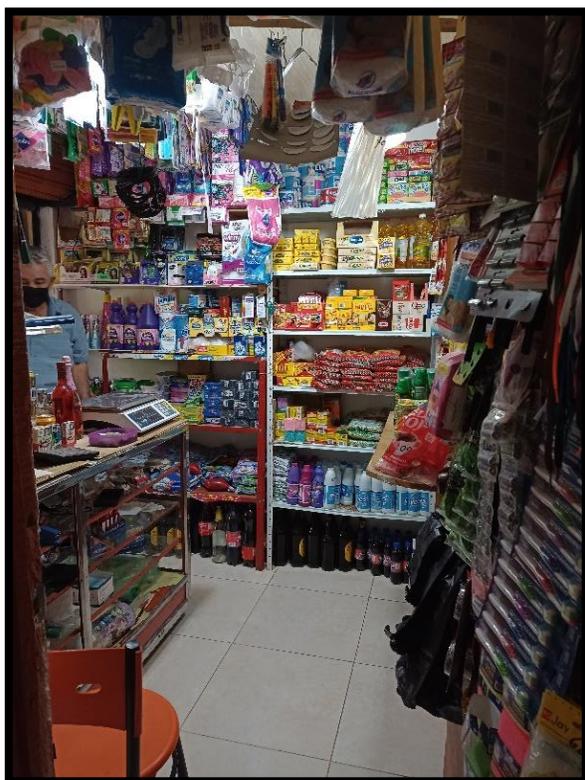
Estas mejoras se han ido realizando desde la compra del predio, como también mantenimiento general.

Fachada posee una ventana, puerta y reja metálica, muros con revoque y pintura.

La construcción tiene más de 15 años de vetustez

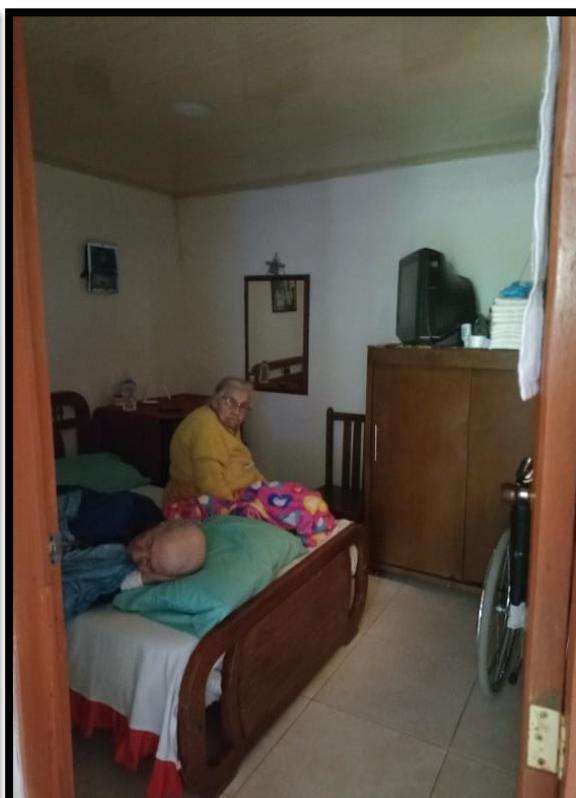
TIENDA

SALACOMEDOR



ALCOBA

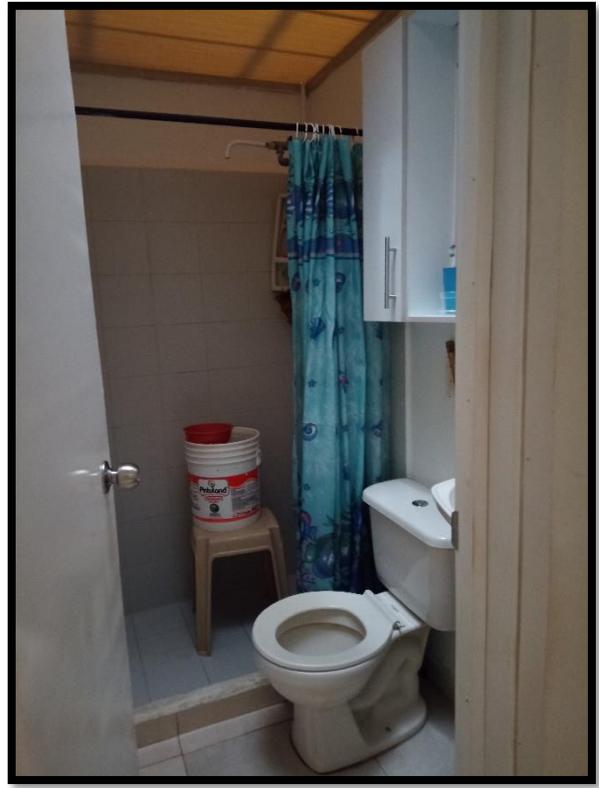
ALCOBA



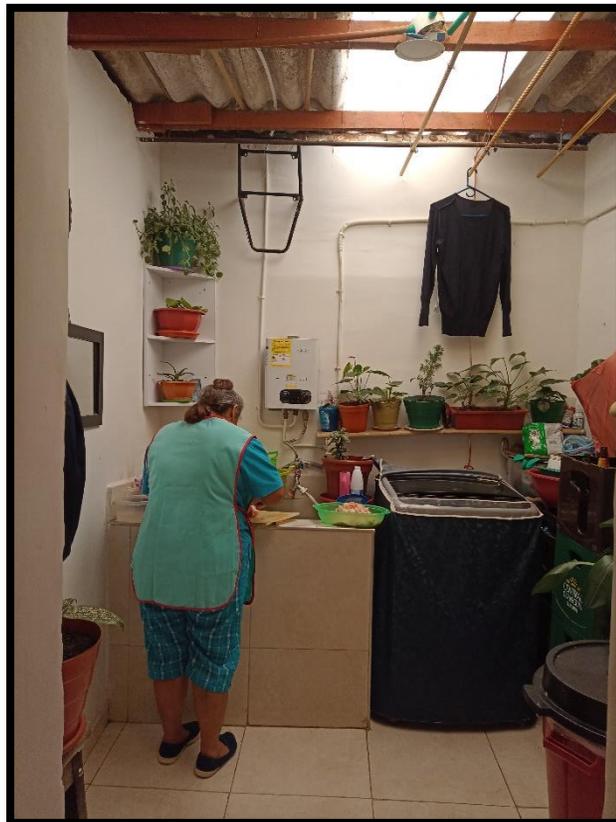
COCINA



BAÑO



PATIO



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

ACUEDUCTO



ENERGÍA



GAS DOMICILIARIO



5. LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

El día 17 de noviembre se hizo visita técnica al predio, junto con la comisión topográfica para realizar la localización del predio, frente a una vía sin pavimentar (transversal 9), detallando vías, paramentos, postes, cámaras.

Este levantamiento se realizó con equipos GNSS, doble frecuencia con precisión al centímetro, receptores Base F4 y Rover F7, calculado con origen MAGNA SIRGAS, con los cuales se dejaron dos tacos en madera con puntilla, ubicados sobre la vía de acceso transversal 9, se empleó el método estático ciego.

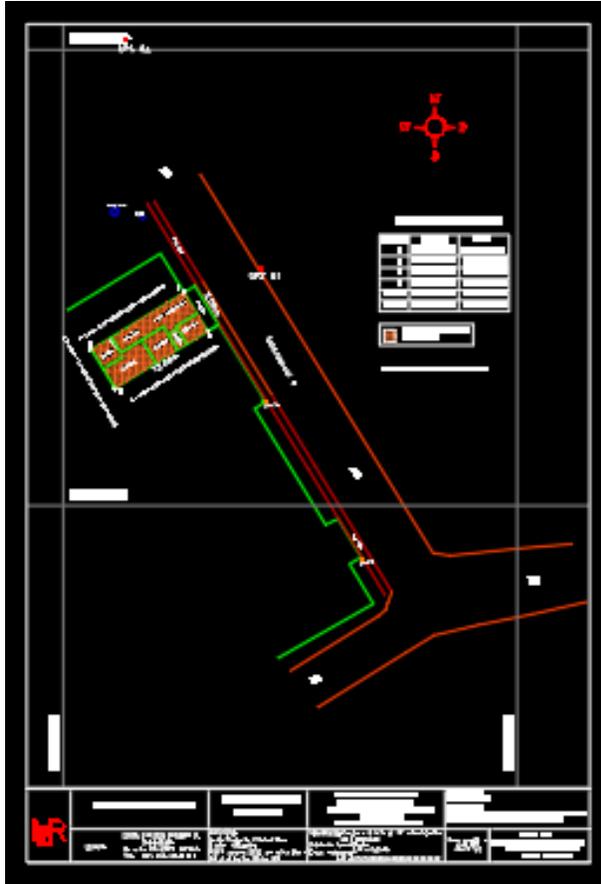


Imagen. Levantamiento Planimétrico



Imagen. Levantamiento Planimétrico en Google

5.1. CARTERA DE CAMPO

1	1002325.92	1159621.86	1788.04	GPS 1
2	1002351.13	1159606.88	1789.01	GPS 2
3	1002332.23	1159605.67	1787.16	cámara
4	1002331.57	1159608.63	1787.70	gas
5	1002330.41	1159610.70	1787.65	transformador
6	1002333.07	1159609.28	1787.39	cuneta
7	1002333.40	1159610.00	1787.50	cuneta
8	1002324.25	1159614.64	1787.66	cuneta
9	1002324.58	1159615.38	1787.77	cuneta
10	1002311.86	1159622.18	1787.68	cuneta
11	1002312.26	1159622.90	1787.79	cuneta
12	1002311.35	1159622.36	1787.82	poste
13	1002303.89	1159627.06	1787.48	cuneta
14	1002304.41	1159627.70	1787.53	cuneta
15	1002294.12	1159632.90	1786.57	poste
16	1002294.19	1159633.01	1786.37	cuneta
17	1002294.56	1159633.73	1786.61	cuneta
18	1002290.14	1159635.47	1785.98	cuneta
19	1002290.51	1159636.22	1786.20	cuneta

20	1002294.77	1159640.75	1786.27	vía
21	1002289.29	1159635.75	1785.87	vía
22	1002288.56	1159635.53	1785.81	vía
23	1002287.87	1159634.74	1785.65	vía
24	1002281.83	1159624.98	1784.87	vía
25	1002283.23	1159623.63	1785.20	paramento
26	1002289.21	1159634.17	1785.56	paramento
27	1002293.57	1159631.55	1785.73	paramento
28	1002294.32	1159632.82	1786.64	paramento
29	1002298.53	1159630.26	1787.04	paramento
30	1002297.88	1159628.91	1786.78	paramento
31	1002309.84	1159631.45	1787.56	vía
32	1002310.61	1159621.11	1787.62	paramento
33	1002311.17	1159621.97	1787.64	paramento
34	1002311.99	1159621.92	1787.88	paramento
35	1002319.83	1159617.11	1787.85	paramento
36	1002324.08	1159614.51	1787.84	paramento
37	1002323.43	1159613.29	1787.29	paramento
38	1002327.64	1159610.72	1787.34	paramento
39	1002321.40	1159600.42	1787.18	paramento

5.2. FOTOS DE CAMPO.



Base F4



radiaciones Rover F7

Imagen. Levantamiento planimétrico



Rover F7

- La construcción se encuentra en buen estado de conservación.
- Uso y destinación del inmueble: es Habitacional con una tienda.
- No está destinada a actividades ilícitas.

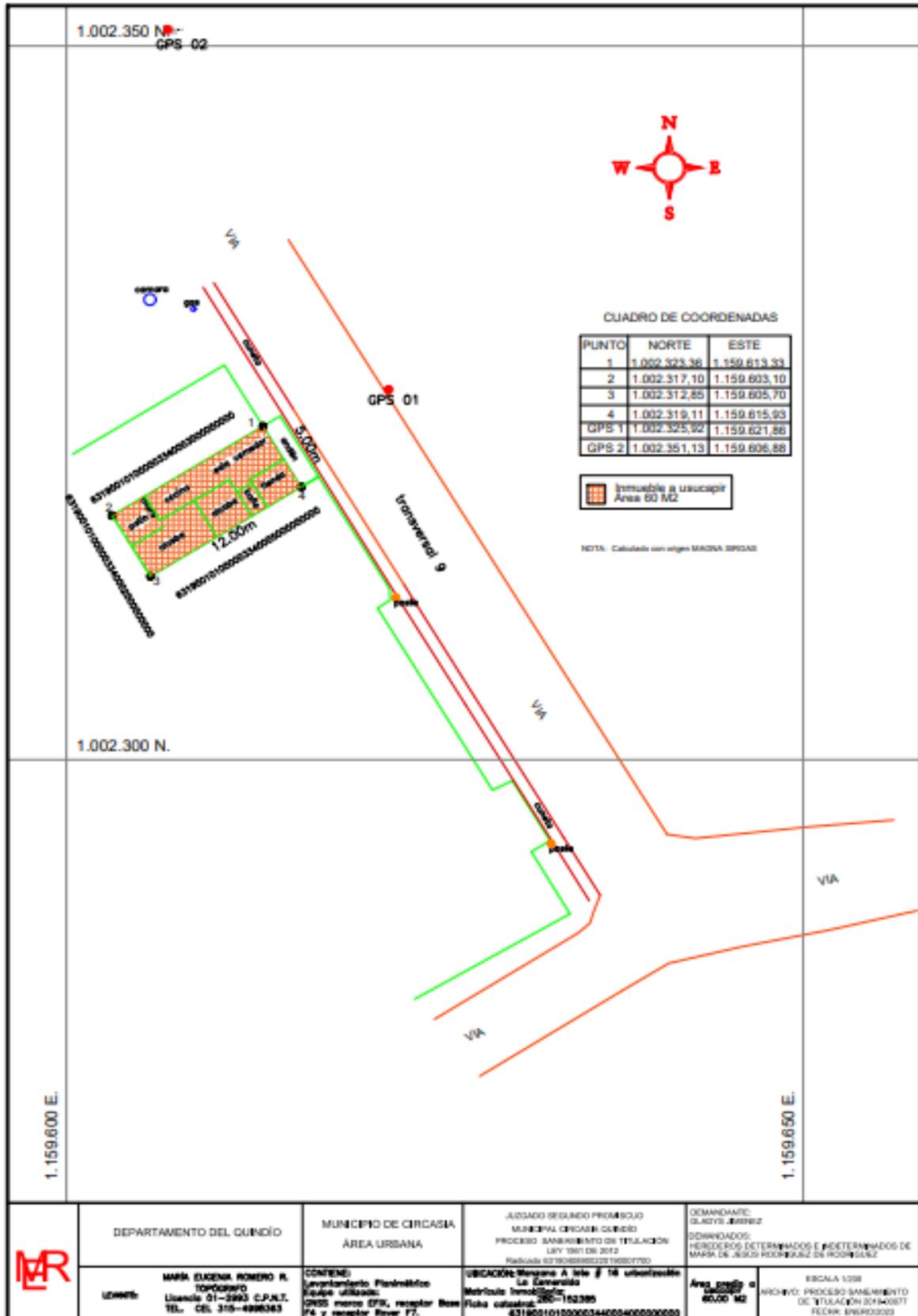
6. CONCLUSIONES:

- El inmueble a usucapir **coincide** con el predio verificado en el terreno, con el inmueble que posee el demandante y con información suministrada en la demanda.
- El predio a usucapir está identificado con ficha catastral 631900101000003340004000000000 como se puede observar en el certificado plano predial catastral anexo a la demanda y no con el 63190010101730007000 como aparece en la escritura 134 del 24 de febrero 2003 y en la valla.
- El bien inmueble perteneció a un predio de mayor extensión denominado LA ESMERALDA, en el cual se realizó una partición o loteo, por lo tanto este predio de mayor extensión no se puede identificar.
- Se paga impuesto predial por el predio identificado con ficha catastral 631900101000003340004000000000, cuya área es de 60 M2, información suministrada en la demanda.
- El certificado de nomenclatura solicitado a la parte demandante, coincide con el inmueble encontrado en terreno y con la información aportada en la demanda.

- ANEXO:

- Plano en pdf
- DWG proceso Saneamiento de Titulación Ley 1561 de 2012 (Autocad Civil 3D)
- Certificado de nomenclatura.

PLANO EN PDF.



Maria Eugenia Romero R.

MARÍA EUGENIA ROMERO ROMERO

Perito Topógrafo

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

Teléfono 315-4998363