

INFORME PERICIAL

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL CIRCASIA QUINDÍO

PROCESO SANEAMIENTO DE TITULACIÓN LEY 1561 DE 2012

MARÍA EUGENIA ROMERO ROMERO: PERITO TOPÓGRAFO

DEMANDANTE: NATALY SOLER ROA.

**DEMANDADOS: RAMÓN OSORIO CORREA Y PERSONAS
INDETERMINADAS**

RADICADO: 63190408900220210009600

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Carrera 4ª Nro. 7-29 Calle 7 Carrera 5ª
MUNICIPIO DE CIRCASIA
Área Urbana**

CIRCASIA, mayo 31 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 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. Mayo/2016
- 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
Noviembre/2017
- 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
Enero/2018
- 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. Enero/2018
- 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. Septiembre/2018

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. Octubre/2018.

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. Mayo/2019

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. Noviembre/2019

Nombre del juzgado: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia

Nombre de las partes: Demandante: Marling Claudina Pino Benitez y Rubby Zuluaga Quiroz.
 Demandado: Julio Guillermo Hernández Salazar y demás personas indeterminadas.

Nombre del proceso: Proceso Declaración de Pertenencia Octubre/2021
 2018-00207

Nombre del juzgado: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia

Nombre de las partes: Demandante: Jaime Bernal Leal y Amintha Colorado de Bernal.
 Demandado: Martha Liliana Escobar Suárez, Héctor Fabio Escobar Suárez y Alba Doris Trujillo Suarez.

Nombre del proceso: Proceso Verbal Imposición de Servidumbre Agosto/2022
 2020-00081

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 **NATALY SOLER ROA**, en contra de **RAMÓN OSORIO CORREA Y PERSONAS INDETERMINADAS**.

Se realizó visita de inspección y Levantamiento planimétrico del inmueble, el 17 de diciembre 2022, con el fin de verificar su identificación, ubicación, medidas (longitudes y linderos), colindantes actuales, mejoras, explotación económica, vías de acceso, estado de conservación actual; es establezca las medidas de los lotes de mayor extensión, sus linderos, se verifique su ficha catastral y matrícula inmobiliaria; se realice el levantamiento planimétrico con coordenadas 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 carrera 4ª, 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, carrera 4ª # 7-29 calle 7 carrera 5ª.

N= 1.001.960,20. E=1.160.001,74 H=1.784,61



Imagen. Ubicación Google carrera 4ª #7-29

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

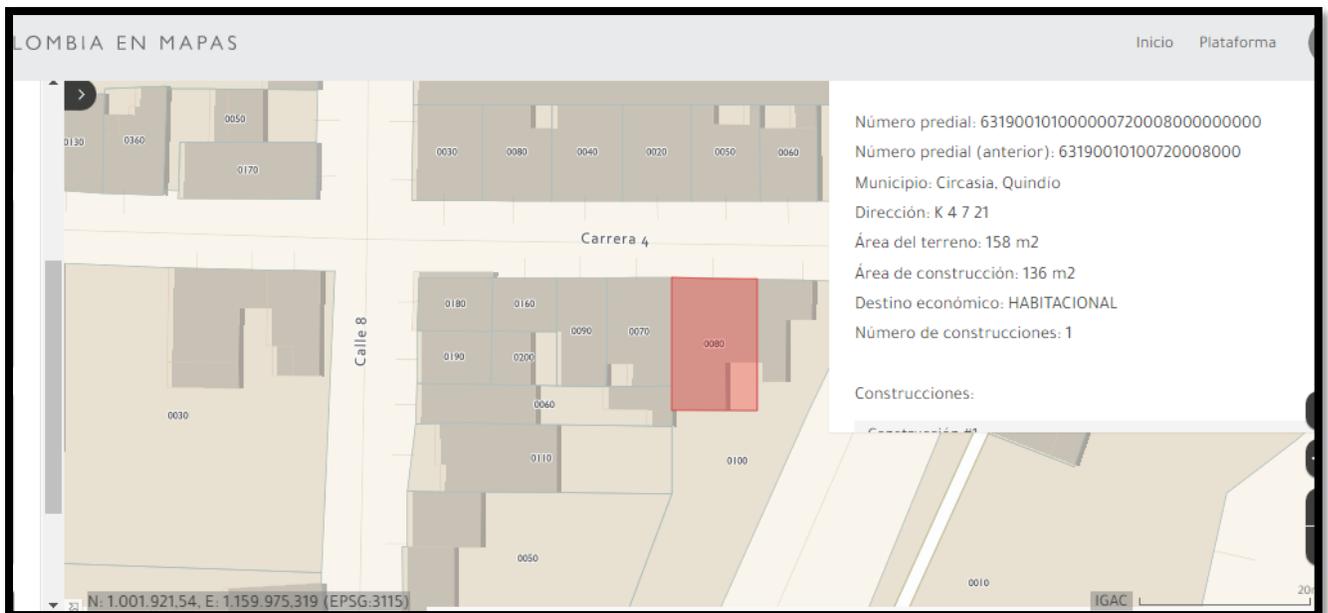


Imagen IGAC. Inmueble con 6319001010000072000800000000

2. Identificación del inmueble.

Está identificado con ficha catastral 6319001010000072000800000000 y Matrícula Inmobiliaria 280-24406

- El método utilizado Levantamiento planimétrico con equipos GNSS (Sistema de Navegación Satelital), marca EFIX, receptores Base F4 Y Rover F7.
- Vía de acceso carrera 4, calles 7 y 8.

2.1 Plano predial catastral.

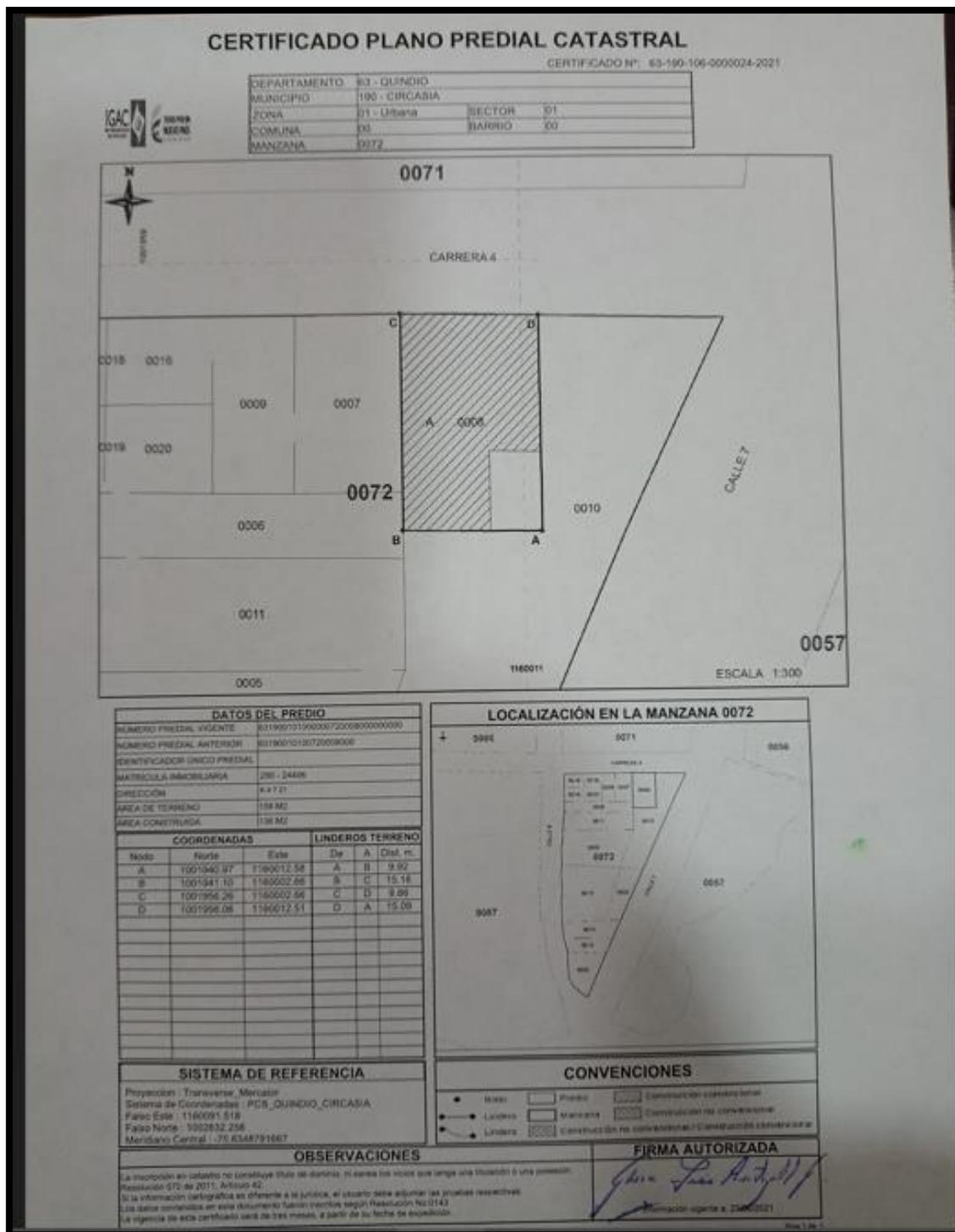


Imagen. Identificación del predio según certificado plano predial catastral 2021

- Área del predio según Certificado Tradición: 150.00 m2

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210621748944224533 Nro Matrícula: 280-24406
Pagina 1 TURNO: 2021-280-1-56453

Impreso el 21 de Junio de 2021 a las 10:36:34 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: CIRCASIA VEREDA: CIRCASIA
FECHA APERTURA: 18-07-1979 RADICACIÓN: 79-003738 CON: SIN INFORMACION DE: 01-01-1901
CODIGO CATASTRAL: 0101007200080000 COD CATASTRAL ANT: 63190010100720008000
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO, CONSTANTE DE 10.00 METROS DE FRENTE, POR 15.00 METROS DE CENTRO, ALINDERADO ASI: POR EL NORTE QUE ES SU FRENTE, CON LA CARRERA 5 POR EL ORIENTE, CON LA CALLE 7 Y POR LOS COSTADOS SUR Y OCCIDENTE, CON PREDIO DE LA VENDEDORA MARIA LUISA BASTIDAS DE CORONADO. - NOTA: EN LA ESCRITURA N° 373 DE 4 DE DICIEMBRE DE 1979 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA - CONSTA QUE EL INMUEBLE ESTA UBICADO EN LA CARRERA 4 Y SE ENCUENTRA ALINDERADO ASI: POR EL NORTE QUE ES SU FRENTE CON LA CARRERA CUARTA (4) POR EL SUR: QUE ES SU CENTRO CON PREDIO DE LA VENDEDORA O EXPOSIENTE MARIA LUISA BASTIDAS DE CORONADO; POR EL OCCIDENTE CON PREDIO DE RAMON GONZALEZ Y POR EL ORIENTE CON PREDIO DE LA MISMA VENDEDORA LUISA BASTIDAS DE CORONADO.

Imagen, certificado de tradición

3. Cabida y descripción linderos técnicos del predio saneamiento de titulación actualizados.

El predio tiene un área total de 180.00 M2 y el predio a sanear tiene un área de **150.00 M2** cuyos linderos son:

El predio identificado con ficha catastral 631900101000000720008000000000, presenta los siguientes linderos referidos al sistema MAGNA SIRGAS y proyección cartográfica Transversa de Mercator, con origen Oeste:

LINDERO 1 (Norte): Con carrera 4. Partiendo de un punto marcado en el plano con el número 1, punto que hace colindancia con el predio de ficha catastral 631900101000000720007000000000 y la carrera 4, con coordenadas N= 1.001.956,48 y E= 1.160.005,47. Continuamos en dirección Este, lindando con la carrera 4, en una distancia de 10.00 Mts. hasta encontrar el punto número 2, punto que hace colindancia con la misma carrera 4 y el predio con ficha catastral 631900101000000720010000000000, con coordenadas N= 1.001.956,41 y E= 1.160.015,76.

LINDERO 2 (Este): Predio con Ficha catastral 631900101000000720010000000000. Partiendo del punto número 2, punto que hace colindancia con la misma carrera 4 y el predio con ficha catastral 631900101000000720010000000000, con coordenadas N= 1.001.956,41 y E= 1.160.015,76. Continuamos en dirección Sur, lindando con el predio de ficha catastral 631900101000000720010000000000, en una distancia de 15 Mts. hasta encontrar el punto número 3, punto que hace colindancia con el mismo predio de ficha catastral 631900101000000720010000000000, con coordenadas N= 1.001.941,41 y E= 1.160.016,31.

LINDERO 3 (SUR): Predio con ficha catastral 631900101000000720010000000000. Partiendo del punto número 3, punto que hace colindancia con el predio de ficha catastral 631900101000000720010000000000 con coordenadas N= 1.001.941,41 y E= 1.160.016, 31. Continuamos en dirección Oeste, lindando con predio con ficha catastral 631900101000000720010000000000, en una distancia de 10.00 Mts. hasta encontrar el punto número 4, punto que hace colindancia con predio de ficha catastral 631900101000000720010000000000 y el predio con ficha catastral 631900101000000720006000000000, con coordenadas N= 1.001.941,47 y E= 1.160.006,08.

LINDERO 4 (Oeste): Con los predios de ficha catastral 631900101000000720006000000000 y 631900101000000720007000000000. Partiendo del punto número 4, punto que hace colindancia con el predio con ficha catastral 631900101000000720006000000000, con coordenadas N= 1.001.941,47 y E= 1.160.006,08. Continuamos en dirección Norte, lindando con los predios de ficha catastral 631900101000000720006000000000, y 631900101000000720007000000000, en una distancia de 15.00 Mts. hasta encontrar el punto número 1, punto de partida.

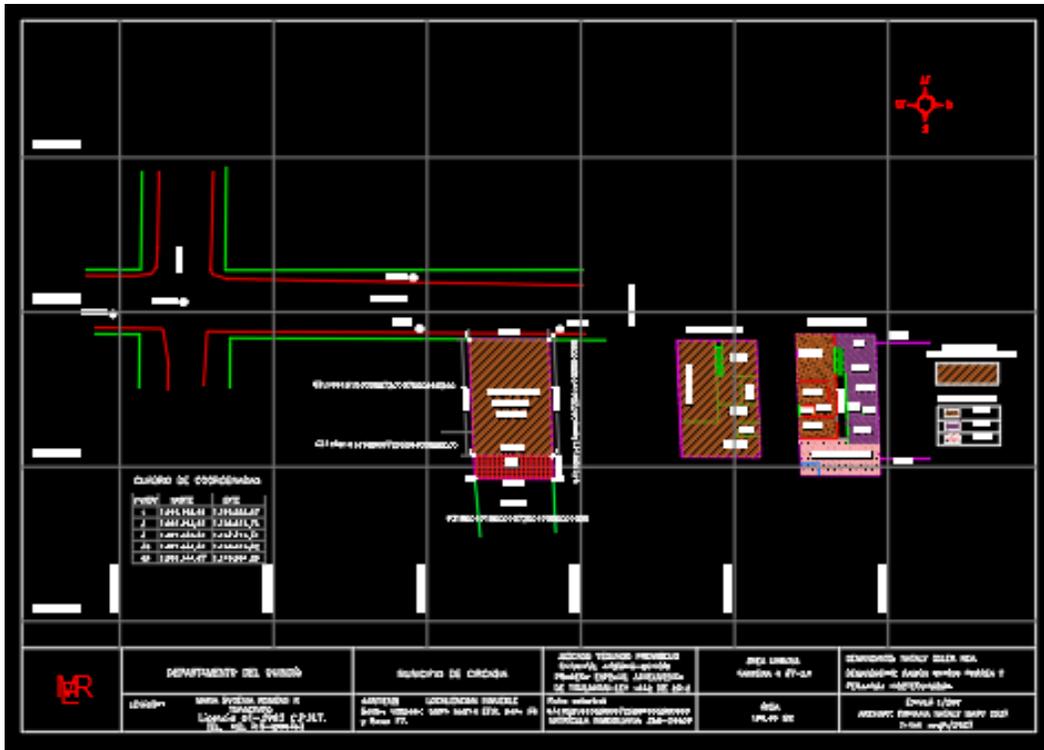


Imagen. Levantamiento planimétrico

De acuerdo a la medición realizada en terreno, el predio a sanear (con vivienda de dos plantas), posee un área de 150.00 M²(color café), de 10.00m de frente por 15.00m de fondo y un área de 30 M²(color rojo), de 10.00m por 3.00m, correspondiente al patio de la vivienda, el cual es propiedad del Municipio, como se visualiza en la imagen.



Imagen. predio a usucapir 10m x 15m.y 10m x 3.00m. Google

FACHADA:

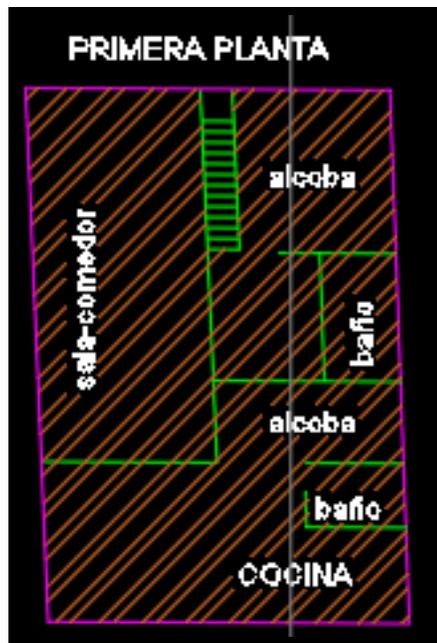


Imagen. fachada vivienda

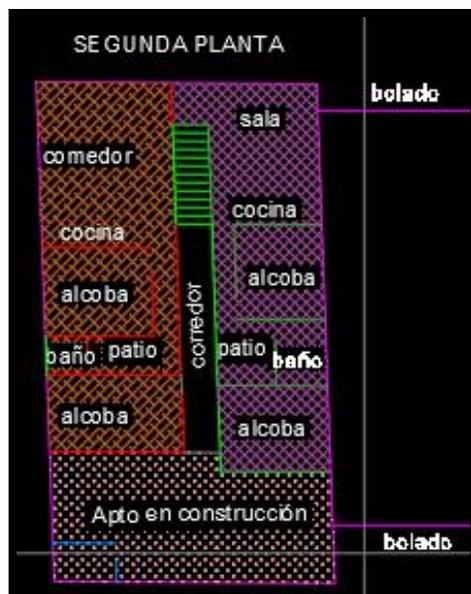
4. Descripción del inmueble:

Vivienda de dos niveles:

- **Primera planta:** compuesta por sala, comedor, dos habitaciones, cocina, dos



- baños y patio. - **Segunda planta:** posee tres apartamentos:



Apartamento 1. Sala, comedor, dos alcobas, cocina, baño y patio.

Apartamento 2. Sala, comedor, dos alcobas, cocina, baño y patio.

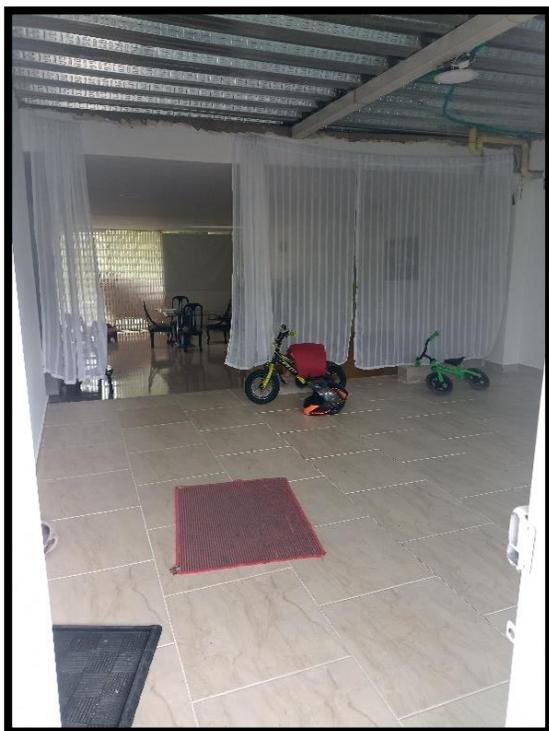
Apartamento 3. En construcción.

4.1 Mejoras:

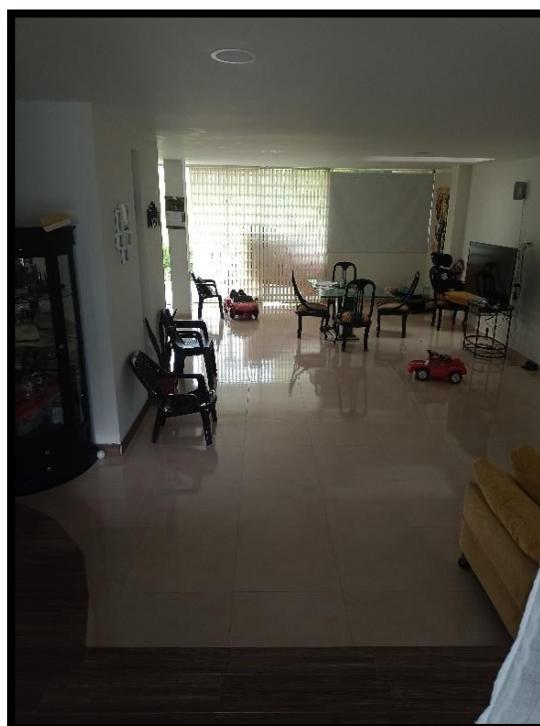
Mejoramiento de la vivienda:

- **Primera planta:** sala, comedor y dos alcobas, cocina integral, dos baños y patio, con muros en ladrillo farol con revoque y pintura, piso terminado en cerámica y placa metaldsk y perfiles metálicos. cubierta en asbesto cemento.

SALA



COMEDOR



ALCOBA



COCINA



BAÑO



PATIO



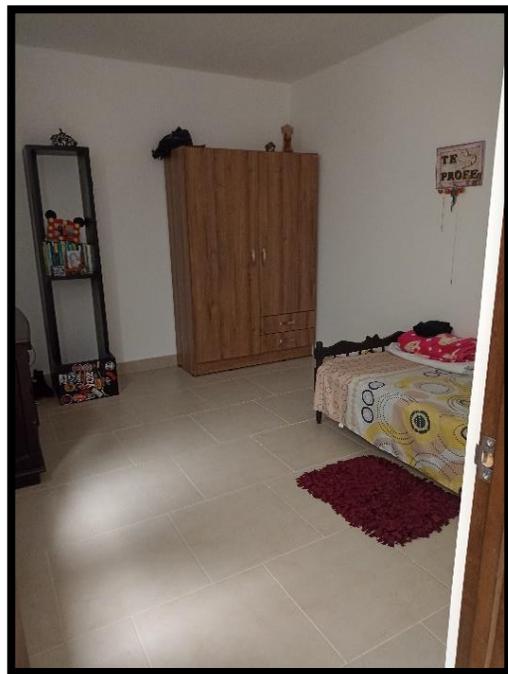
- **Segunda planta:** tres apartamentos.

Apartamento 1: Sala, comedor, dos alcobas, cocina integral, baño y patio, con muros en ladrillo farol con revoque y pintura, piso terminado en cerámica y cielo raso en lámina PVC.

SALA-COMEDOR-COCINA



ALCOBA



PATIO- BAÑO



Apartamento 2: Sala, comedor, dos alcobas, cocina integral, baño y patio, con muros en ladrillo farol con revoque y pintura, piso terminado en cerámica y cielo raso en lámina PVC.

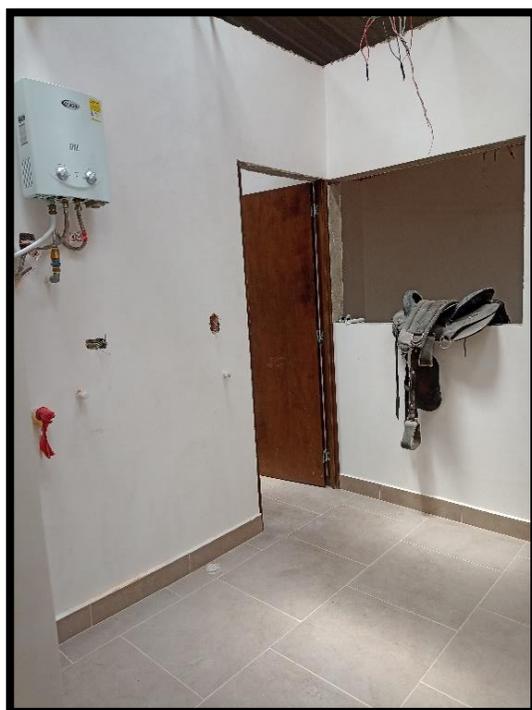
SALA-COMEDOR-COCINA



ALCOBA



PATIO



BAÑO



Apartamento 3. En construcción.



Estas mejoras se han ido realizando desde la compra del predio, hace tres (3) años, como también mantenimiento general.

Fachada posee dos ventanas, puerta metálica, muros terminados en revoque

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

ACUEDUCTO

ENERGÍA



GAS DOMICILIARIO



5. LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

El día 27 de mayo se hizo visita técnica al predio, junto con la comisión topográfica para realizar la localización del predio, frente a una vía (carrera 4ª), detallando vías, paramentos, postes, cámaras y linderos.

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 colocaron dos puntos en el pavimento, ubicados sobre la vía de acceso carrera 4ª, se empleó el método estático ciego.

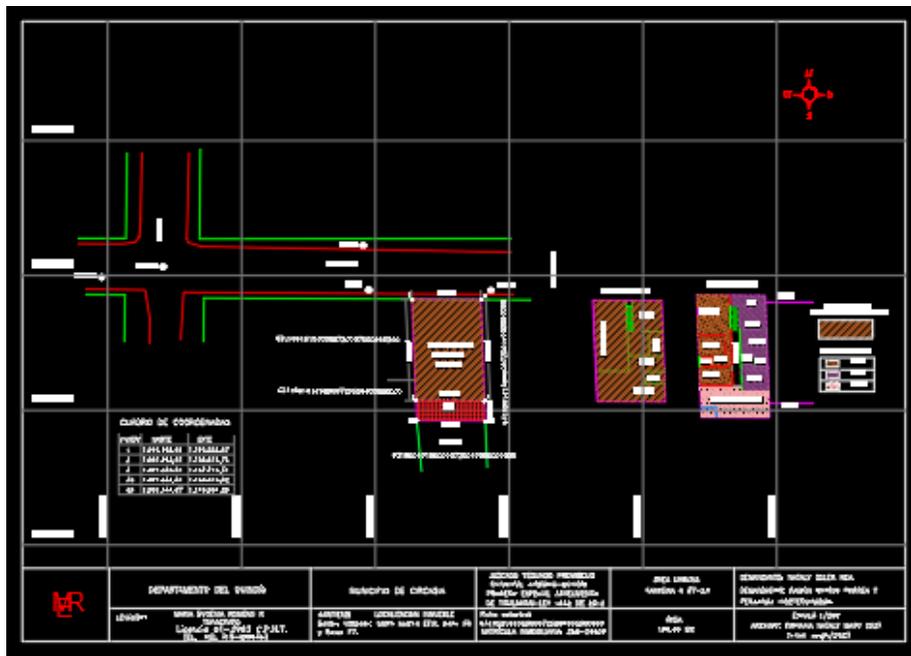


Imagen. Levantamiento Planimétrico



Imagen. Levantamiento planimétrico en Google

5.1. CARTERA DE CAMPO

2	1001956.37	1160023.32	1784.11	paramento
3	1001956.41	1160015.76	1784.11	paramento
4	1001965.45	1160020.44	1784.55	paramento
5	1001956.48	1160005.47	1784.11	paramento
6	1001957.79	1160017.27	1784.37	poste
7	1001957.89	1159999.02	1784.66	poste
8	1001964.41	1159998.16	1784.77	poste
9	1001965.40	1159973.72	1786.03	paramento
10	1001964.29	1159974.02	1785.96	anden
11	1001957.46	1159974.22	1785.72	anden
12	1001956.66	1159974.40	1785.92	anden
13	1001956.66	1159974.39	1785.93	paramento
14	1001957.52	1159971.34	1785.46	anden
15	1001950.60	1159970.92	1784.90	anden
16	1001950.29	1159974.32	1785.17	paramento
17	1001950.03	1159966.22	1784.79	anden
18	1001953.48	1159966.31	1785.11	anden
20	1001957.17	1159958.08	1786.41	paramento
21	1001957.85	1159965.59	1785.46	anden
22	1001957.98	1159956.88	1786.19	anden
23	1001957.19	1159956.83	1786.40	paramento
24	1001959.76	1159959.08	1785.98	cámara
25	1001964.73	1159955.53	1786.31	anden
26	1001965.50	1159955.57	1786.48	paramento
27	1001965.49	1159962.71	1786.10	paramento
28	1001964.69	1159962.13	1785.90	anden
29	1001965.04	1159963.95	1785.82	anden
30	1001965.75	1159964.73	1785.84	anden
31	1001968.30	1159964.91	1786.02	anden
32	1001978.19	1159965.08	1786.04	anden
33	1001978.25	1159962.90	1786.55	paramento
34	1001978.72	1159973.86	1786.19	paramento
35	1001978.26	1159972.16	1785.99	anden
36	1001965.51	1159971.83	1785.83	anden
37	1001964.89	1159971.99	1785.79	anden

38	1001964.89	1159972.78	1786.03	poste
39	1001961.27	1159968.27	1785.67	cámara
40	1001964.25	1159973.94	1785.78	anden
41	1001938.41	1160016.42	1782.21	paramento
42	1001938.47	1160006.20	1783.60	paramento
43	1001931.65	1160016.72	1780.83	det
44	1001931.06	1160006.91	1782.20	det

5.2. FOTOS DE CAMPO.



Base F4



Rover F7

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

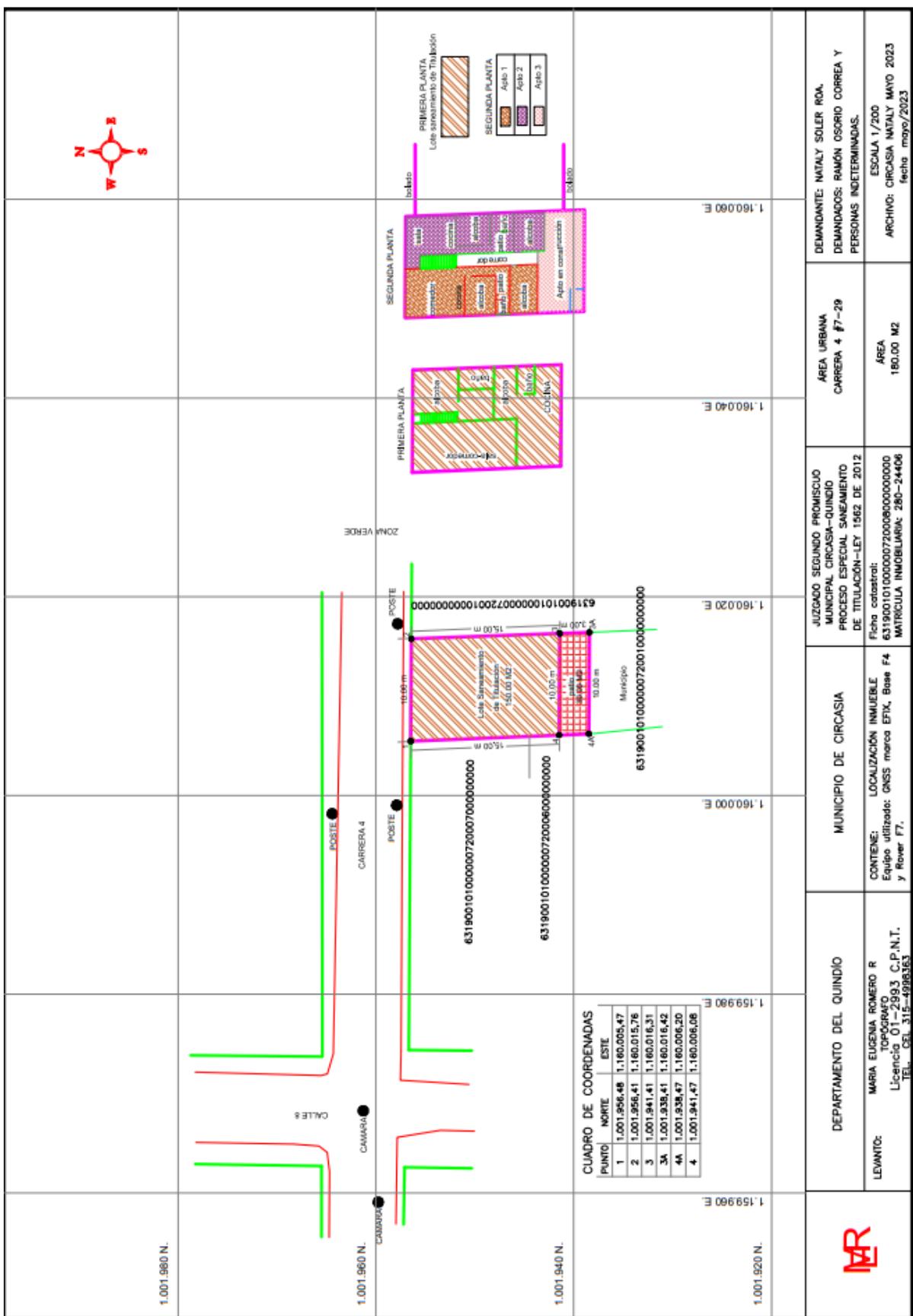
6. CONCLUSIONES:

- El bien inmueble coincide con el predio verificado en el terreno, con el inmueble que posee el demandante y con información suministrada en la demanda.
- Según levantamiento planimétrico realizado al predio, tiene un área de 180.00 M2, del cual un área de 150.00 m2 corresponde al predio a sanear y el área restante 30 M2 (patio de la vivienda), pertenece a predio ajeno (Municipio). No se puede anexar al informe pericial el certificado de propiedad del municipio, porque la persona encargada en la oficina de infraestructura se encuentra en vacaciones.
- En el predio de mayor extensión se realizó una partición o loteo, por lo tanto éste no se puede identificar.
- La nomenclatura del predio, 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)

PLANO EN PDF.



A handwritten signature in black ink on a light gray rectangular background. 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