

INFORME PERICIAL

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL CIRCASIA QUINDÍO

PROCESO DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

MARÍA EUGENIA ROMERO ROMERO: PERITO TOPÓGRAFO

DEMANDANTE: MARLING CLAUDINA PINO BENITEZ Y RUBBY ZULUAGA QUIROZ

DEMANDADOS: JULIO GUILLERMO HERNÁNDEZ SALAZAR Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

RADICADO: 63190408900220180020700

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS PH.
LOTE # 12**

Área Urbana

Vereda San Antonio

MUNICIPIO DE CIRCASIA

CIRCASIA, octubre 8 de 2021

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 Arambulo Silva y Jakelin 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

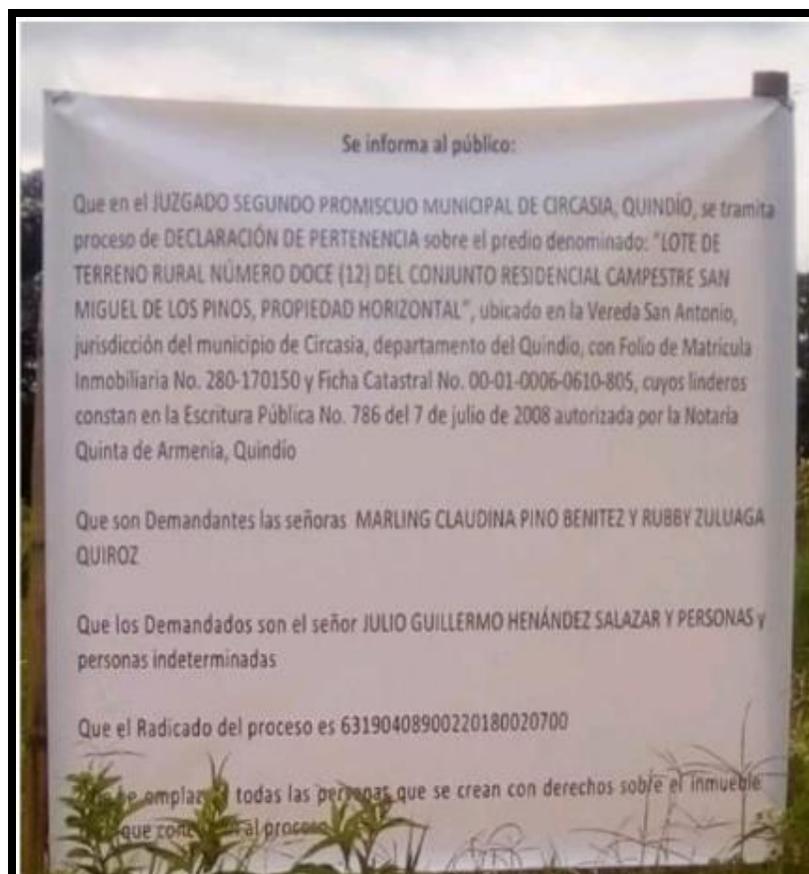
De acuerdo al nombramiento como Perito Topógrafo, por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia-Quindío, a María Eugenia Romero Romero, Identificada con c.c. 41.915.041, Licencia 01-2993 Consejo Profesional Nacional de Topografía, en el **PROCESO DECLARACIÓN DE PERTENENCIA**, promovido por la señora **MARLING CLAUDINA PINO BENITEZ Y RUBBY ZULUAGA QUIROZ** en contra de **JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**.

El día 17 de septiembre se realizó visita técnica y toma de medidas al inmueble, con el fin de verificar “la identificación, ubicación, medidas (longitudes y linderos), colindantes actuales, mejoras, explotación económica, vías de acceso, estado de conservación actual; se establezcan 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”, para así poder presentar la experticia.

Según el Artículo 375 del Código General del Proceso, se encuentra una Valla ubicada frente a la vía de acceso, 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.

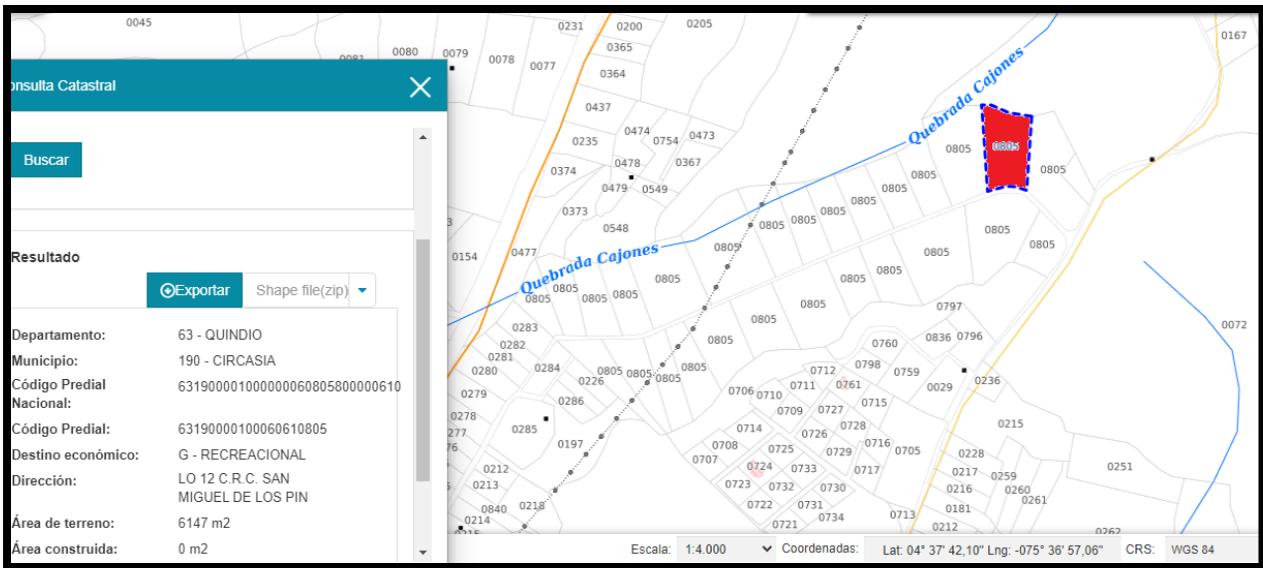
VALLA.



- Ubicación:

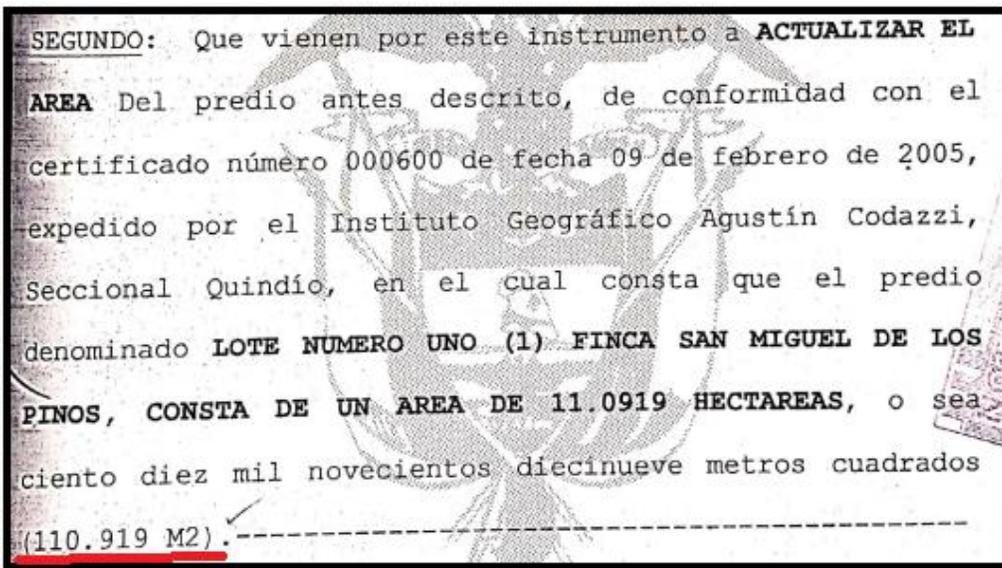
Predio ubicado en el área rural del Municipio de Circasia Quindío, Vereda San Antonio conjunto residencial Campestre San Miguel de los Pinos PH, Lote # 12

- Ubicación según IGAC: Ubicación cartográfica del inmueble (color rojo).

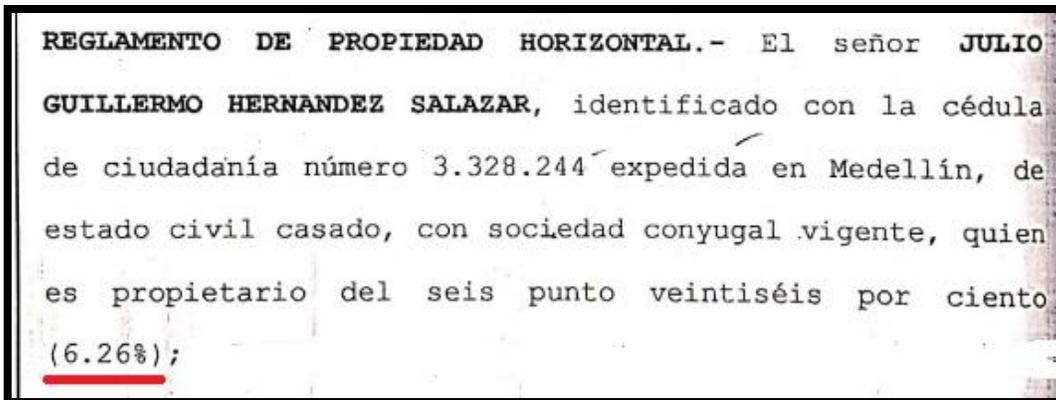


- Área del predio de mayor porción.

- según escritura 546 del 9 de junio de 2005, Notaría 5ª de Armenia, registrada el 14 de julio de 2005.



- Según escritura 546 del 9 de junio de 2005 se actualiza el área del lote de mayor extensión, constitución reglamento de propiedad horizontal y liquidación de la comunidad, en la cual el señor Julio Guillermo Hernández Salazar es propietario del 6.26% del predio de mayor extensión.



Área predio de mayor extensión x %= área lote.

$$110.919 \text{ M}^2 \times 0.0626 = 6.943,53 \text{ M}^2$$

- Julio Guillermo Hernández Salazar propietario del Lote # 12.

ADJUDICACION NUMERO NUEVE (9): Corresponde de hoy en adelante a JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR, de las condiciones civiles ya indicadas, los LOTES NUMEROS DOCE (12) Y VEINTICUATRO (24) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE SAN MIGUEL DE LOS PINOS

UNIDAD PRIVADA	AREA M2	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:
LOTE DOCE (12)	5428.70	5.70%*****
LOTE VEINTICUATRO (24)	1.797.47	2.50%*****

- Cabida y linderos del Lote # 12, según certificado de tradición Matrícula inmobiliaria 280-170150.

- Anotación Nro. 6, escritura 786 de julio 7 de 2008, Notaria 5ª de Armenia. compraventa de derechos de cuota del **1.59%**. a Zuluaga Quiroz Rubby, lote con área aproximada de 5428.70 M2

COMPRADOR (ES) : RUBBY ZULUAGA QUIROZ
 INMUEBLE: UNO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE POR CIENTO (1.59%) DEL LOTE DE TERRENO RURAL NÚMERO DOCE (12), QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "SAN MIGUEL DE LOS PINOS"- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA VEREDA SAN ANTONIO, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO

- Anotación Nro.7, escritura 787 de julio 7 de 2008, Notaria 5ª de Armenia. compraventa de derechos de cuota del **4.67%**. a Pino Benítez Marling Claudina, lote con un área aproximada 5428,70 M2

COMPRADOR (ES) : MARLING CLAUDINA PINO BENITEZ
 INMUEBLE: CUATRO PUNTO SESENTA Y SIETE POR CIENTO (4.67%) DEL LOTE DE TERRENO RURAL NÚMERO DOCE (12), QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "SAN MIGUEL DE LOS PINOS"- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA VEREDA SAN ANTONIO, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO

- Sumatoria de porcentajes escrituras 786 y 787.

4.87%+1.59%= 6.26%

- Cabida y linderos lote #12 actualizados, según levantamiento planimétrico

El predio tiene un área de 4.748,46 M2. Partiendo de un punto marcado en el plano con el número 1, punto que hace colindancia con la vía interna del Condominio y el lote número 11 del mismo condominio, con ficha catastral 631900001000000060805800000609, propiedad del señor Andrés Guerrero, con coordenadas N= 1.003.983,79 y E= 1.162.705,99. Continuamos en dirección Nor-Oeste, lindando con el predio número 11 del mismo condominio, con ficha catastral 631900001000000060805800000609, propiedad del señor Andrés Guerrero, en una distancia de 86.04 Mts. hasta encontrar el punto número 2, punto que hace colindancia con el mismo predio número 11 del mismo condominio, con ficha catastral 631900001000000060805800000609, propiedad del señor Andrés Guerrero y la Quebrada Cajones, con coordenadas N= 1.004.067,62 y E= 1.162.686,69. Continuamos en dirección Nor-Este, bordeando la Quebrada Cajones, aguas arriba, en una distancia de 72.53 Mts, hasta encontrar el punto número 3, punto que hace colindancia con la misma Quebrada Cajones y el lote número 13 del mismo Condominio, con ficha catastral 6319000010000000608158000000611, , propiedad de la señora Victoria Elena Blandón Cortés, con coordenadas N= 1.004.081,81 y E= 1.162.752,13. Continuamos en dirección Sur-Oeste, lindando con el lote número 13 del mismo Condominio, con ficha catastral 6319000010000000608158000000611, propiedad de la señora Victoria Elena Blandón en una distancia de 93.47 Mts. hasta encontrar el punto número 4, punto que hace colindancia con el mismo lote número 13 del mismo Condominio, con ficha catastral 6319000010000000608158000000611, propiedad de la señora Victoria Elena Blandón Cortés, con coordenadas N=1.003.992,10 y E=1.162.751,66 y la vía interna del Condominio. Continuamos en dirección Oeste, bordeando la vía interna del Condominio, en una distancia de 53.86 Mts. hasta encontrar el punto número 1, punto de partida.

-Colindante lote # 13 según oficina de registro.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-12-2008 Radicación: 2008-280-6-23112	
Doc: ESCRITURA 1143 DEL 10-10-2008 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA	VALOR ACTO: \$71,245,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: SOCIEDAD DE INGENIEROS DEL QUINDIO	NIT# 8900014282
A: BLANDON CORTES VICTORIA ELENA	CC# 41901227 X
A: GIRALDO ZULUAGA LUIS HERNAN	CC# 7540607 X

- **NOTA:** Los nombres de los propietarios colindantes fueron suministrados por el administrador del conjunto residencial campestre San Miguel de los Pinos PH, El propietario del lote # 11, no se verificó en registro. (protección de datos personales LEY DE HABEAS DATA).

- Identificación física del inmueble

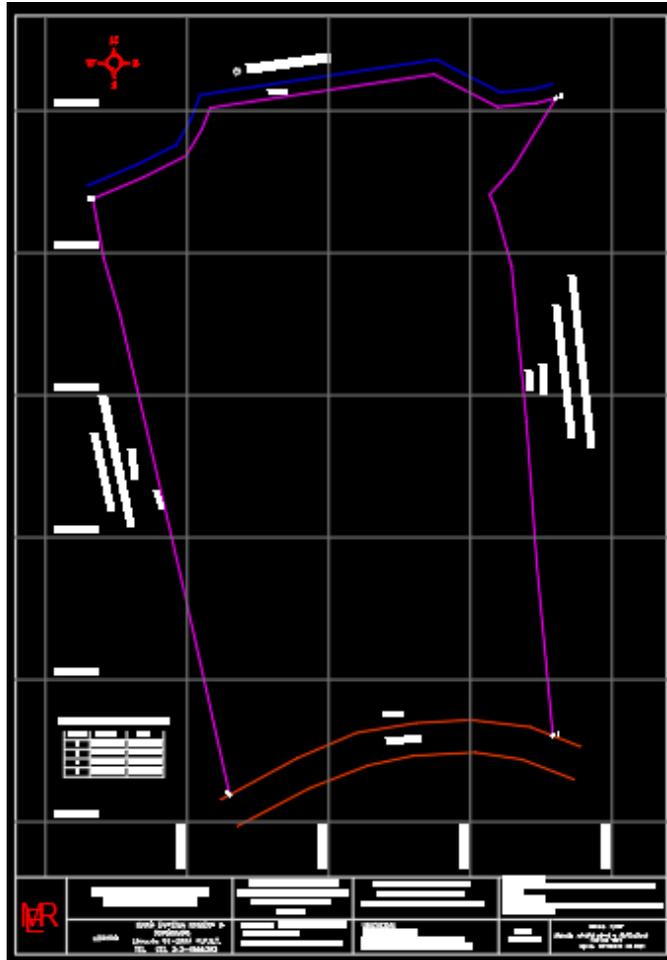
Predio identificado ficha catastral 631900001000000060805800000610 y matrícula inmobiliaria 280-170150

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO.

El día 18 de septiembre se hizo visita técnica al lote # 12, junto con la comisión topográfica para realizar su localización, delimitado por una vía interna del conjunto residencial campestre San Miguel de los Pinos PH al cual pertenece, por los lotes 11 y 13 y la quebrada cajones.

Se realizó levantamiento por coordenadas (azimut y distancias) con Estación Total HI TARGET HTS 420R.

- PLANO.



- EN GEOGLE.



CUADRO DE COORDENADAS

1	1004066.80	1162700.74	D3
2	1003985.96	1162754.64	VIA
3	1003990.55	1162755.63	VIA
4	1003993.35	1162748.44	VIA
5	1003988.78	1162747.28	VIA
6	1003989.76	1162740.67	VIA
7	1003994.33	1162740.01	VIA
8	1003993.89	1162732.33	VIA
9	1003989.29	1162731.92	VIA
10	1003987.93	1162725.55	VIA
11	1003992.54	1162723.97	VIA
12	1003988.97	1162715.59	VIA
13	1003984.74	1162717.30	VIA
14	1003979.36	1162707.03	VIA
15	1004068.18	1162742.82	D2
16	1004041.00	1162737.00	D1
17	1004066.80	1162700.74	D3
18	1003985.96	1162754.64	VIA
19	1003990.55	1162755.63	VIA
20	1003993.35	1162748.44	VIA
21	1003988.78	1162747.28	VIA
22	1003989.76	1162740.67	VIA
23	1003994.33	1162740.01	VIA
24	1003993.89	1162732.33	VIA
25	1003989.29	1162731.92	VIA
26	1003987.93	1162725.55	VIA
27	1003992.54	1162723.97	VIA
28	1003988.97	1162715.59	VIA
29	1003984.74	1162717.30	VIA
30	1003979.36	1162707.03	VIA
31	1003983.09	1162704.69	VIA
32	1003986.06	1162705.49	LINDERO
33	1003989.47	1162710.63	LINDERO
34	1003992.74	1162717.34	LINDERO
35	1003994.74	1162722.01	LINDERO
36	1003996.05	1162726.65	LINDERO
37	1003996.51	1162731.68	LINDERO
38	1003996.91	1162741.32	LINDERO
39	1003996.29	1162746.30	LINDERO
40	1003995.36	1162751.35	LINDERO
41	1004016.72	1162749.75	LINDERO
42	1004036.30	1162747.92	LINDERO
43	1004058.22	1162745.82	LINDERO
44	1003999.66	1162702.47	LINDERO
45	1004014.70	1162699.05	LINDERO
46	1004040.92	1162692.93	LINDERO
47	1004051.17	1162690.55	LINDERO
48	1004066.56	1162743.44	LINDERO
49	1004069.95	1162744.29	LINDERO
50	1004041.00	1162737.00	D1
51	1004068.18	1162742.82	D2
52	1004072.36	1162745.72	LINDERO
53	1004081.07	1162749.37	QUEBRADA
54	1004081.81	1162752.13	QUEBRADA
55	1004080.53	1162743.85	QUEBRADA
56	1004083.03	1162728.07	D4
57	1004085.13	1162734.89	QUEBRADA
58	1004077.44	1162702.11	QUEBRADA
59	1004059.31	1162688.20	LINDERO
60	1004067.62	1162686.69	LINDERO
61	1004070.65	1162693.84	QUEBRADA
62	1004073.67	1162699.86	QUEBRADA
63	1004080.42	1162703.28	QUEBRADA

- FOTOS DE CAMPO.



CONCLUSIONES:

- El lote # 12 según levantamiento planimétrico tiene un área de 4748,46 M2 y según certificado de tradición matricula inmobiliaria 280-170150 consta de un área de 5428,70 M2.
- Las propietarias del lote # 12 están en común y proindiviso, las ventas no fueron determinadas por áreas y linderos.
- La sumatoria de los porcentajes (escrituras 786 y 787), $1.59\% + 4.67\% = 6.26\%$ correspondientes al lote #12, es igual al porcentaje de propiedad del señor Julio Guillermo Hernández Salazar 6.26%, según escritura 546 del 9 junio de 2005.
- El Lote # 12 del plano de mayor extensión (loteo), elaborado por el topógrafo Ricardo Cardona Arias en septiembre de 2004 y el predio hallado en el terreno, coinciden con el predio descrito en la demanda, proceso DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.
- El uso y la destinación del predio es Urbanizable.
- El predio No tiene mejoras.
- El inmueble NO está destinado a actividades ilícitas.

ANEXO: Planos topográficos y de loteo del conjunto residencial campestre San Miguel de los Pinos.

