

# GÓMEZ JOYA INGENIERÍA

PROCESO DECLARATIVO  
Proceso Verbal  
Declaración de Pertenencia  
Ley 1564 de 2012, Artículo 375

Juzgado:  
**Encino, Santander.**

Radicado:  
**2023-00002-00**

Parte: \_\_\_\_\_.  
Predio: CALLE 3 (SNR), CALLE 3 # 3-19  
(IGAC).  
Matricula Inmobiliaria: 306-5244.  
Número Único Predial (NUPRE):  
68-264-01-00-0004-0007-000.  
Casco Urbano.  
Municipio: Encino.  
Departamento: Santander.  
País: Colombia.

Auxiliar de la Justicia:  
**CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CHACÓN**

Cedula de Ciudadanía 13870208 Bucaramanga  
Licencia Profesional 01-13368 CPNT  
Auxiliar de la Justicia 002-2016  
WhatsApp 3012102026  
Mail: carlosgomez@gomezjoya.com  
Notificaciones: Carrera 10 # 9-39 Oficina  
307, Edificio Piamonti, San Gil.



Solicite este Documento  
en Formato Digital en  
[www.GomezJoya.com](http://www.GomezJoya.com)



---

Experticia elaborada con fundamento en la Ley 1564  
del 12 de Julio de 2012 Código General del  
Proceso, Libro Primero, Sujetos del Proceso,  
Sección Primera, Órganos Judiciales y sus  
Auxiliares, Título V, Auxiliares de la Justicia,  
Artículos 47 al 52.

Encino, Santander, Colombia  
miércoles, 17 de enero de 2024



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**EXPERTICIA 2023-00002-00**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ENCINO**

Versión: 2  
Código: LTP110124  
Fecha: 17 de enero de  
2024  
Página 2 de 42

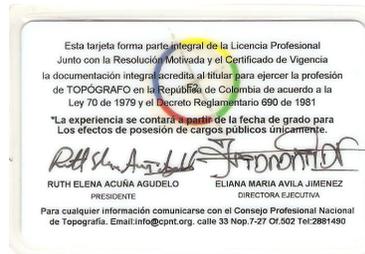
### **Tabla de Contenidos**

1. Fundamento Jurídico
2. Requerimientos del Despacho
  - 2.1. Procedimientos y metodología utilizada
  - 2.2. Linderos
  - 2.3. Cabida
  - 2.4. Identificación y ubicación
  - 2.5. Información ambiental y geológica
  - 2.6. Explotación económica y mejoras
  - 2.7. Accesibilidad al predio objeto de Litis
  - 2.8. Comparación plano aportado en el proceso
3. Conclusiones

## 1. FUNDAMENTO JURÍDICO

La presente experticia se fundamenta en la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 47. Naturaleza de los cargos. Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso. Los honorarios respectivos constituyen una equitativa retribución del servicio y no podrán gravar en exceso a quienes acceden a la administración de justicia.

### Licencia Profesional:



Consulte la veracidad y vigencia de esta Licencia Profesional en la página web <https://www.cpnt.gov.co> / Consultar Registro Único de Topógrafos.

RECUERDE QUE: la Ley 70 de 1979, la Sentencia C-606 de 1992 de la Corte Constitucional, y la Resolución 009 de 1998, reglamentan la profesión del Topógrafo y sancionan el Ejercicio Ilegal de la Profesión.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), **Artículo 226. Procedencia.** La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito. No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas. El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones. El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito. 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística. 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere. 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen. 7. Si se encuentra incurso en



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**EXPERTICIA 2023-00002-00**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ENCINO**

Versión: 2  
Código: LTP110124  
Fecha: 17 de enero de  
2024  
Página 4 de 42

las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente. 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

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

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), **Artículo 226. Procedencia. Items.**

1. Identificación: Carlos Andrés Gómez Chacón identificado con Cedula de Ciudadanía 13.870.208 de Bucaramanga.
2. Localización: Carrera 10 # 9 - 39 Oficina 307 Edificio Piamonti, San Gil, Santander, WhatsApp 3012102026, correo electrónico carlosgomez@gomezjoya.com
3. Profesión: Topógrafo con Licencia Profesional 01-13368 CPNT y certificado de vigencia anexo.
4. Publicaciones: No cuento con publicaciones.
5. Lista de Casos: Se publica la lista en [www.GomezJoya.com/Juzgados](http://www.GomezJoya.com/Juzgados); y por protección a la información de datos personales de las partes intervinientes en los procesos (Habeas Data), solo se publica Juzgado, Tipo de Proceso, y Numero de Radicado.
6. Procesos con la misma Parte o Apoderado: No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. Incursión en Causales de Exclusión: No me encuentro inmerso en las causales de Exclusión de la Lista de Auxiliares de la Justicia (Artículo 50 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso).
8. Declaración de Metodología Diferente en Procesos: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias.
9. Declaración de Metodología Diferente en el Ejercicio de la Profesión: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
10. Anexos: En el presente informe, se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), **Artículo 235. Imparcialidad del perito.** El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito. El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad. En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad. Parágrafo. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio.

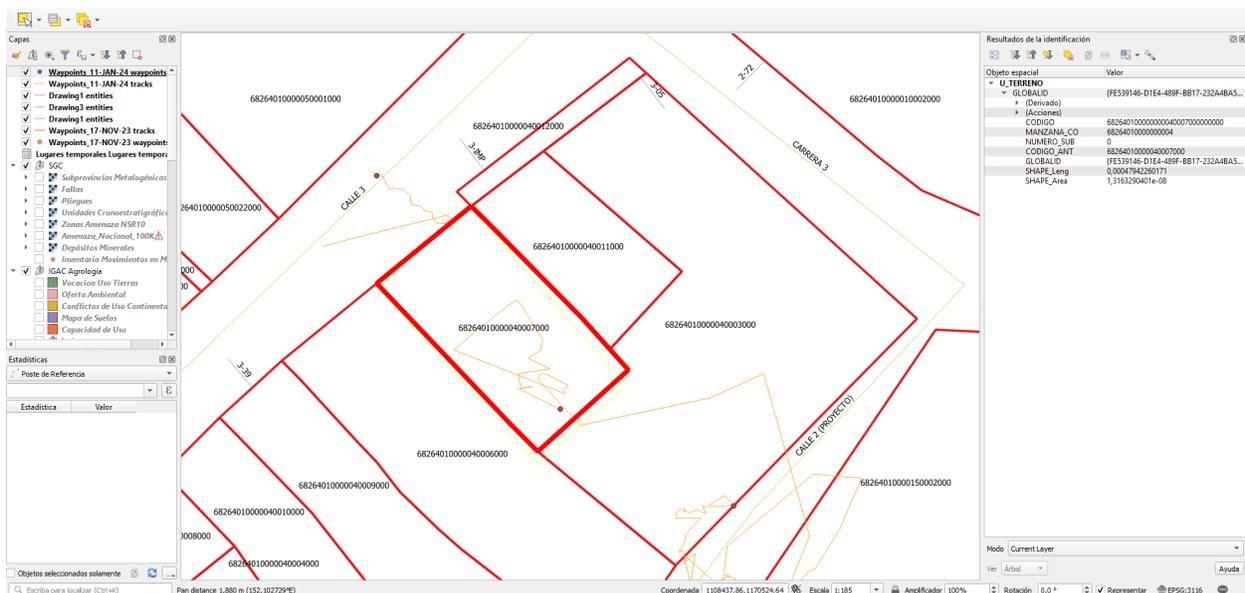
## 2. REQUERIMIENTOS

### 2.1. PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGÍA UTILIZADA

El día 11 de enero de 2024, se identificó inmueble objeto de Litis por los linderos indicados en escrituras y certificado de tradición, y conforme a lo indicado en Terreno, y en Carta Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.



El levantamiento topográfico planimétrico se dio de conformidad con la Resolución 643 de 2018 IGAC, que adopto especificaciones técnicas para levantamientos topográficos, bajo los siguientes métodos: 9.1. Equipos GNSS. 9.2. Métodos Ópticos. y/o 9.3. Cinta Métrica. Con Estándares ISO 19131:2007 Geographic Information - Data Product Specifications.



El contenido geográfico del presente informe se da en el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia Magna Sirgas EPSG 9377, dándole

cumplimiento a la Resolución 471 de 2020 IGAC en la cual se adoptó el Origen Único de Coordenadas para Colombia.

Luego, se comparan las mediciones tomadas en campo y la información contenida en la Carta Catastral IGAC, para encontrar claridad en la identificación y ubicación del predio.



Y con la interpretación de linderos y sus respectivas coordenadas, podemos definir ubicación y áreas exactas para el levantamiento topográfico, siendo posible consultar el predio en la Corporación Autónoma de Santander CAS para verificar cauces colindantes y afectaciones ambientales, consultar en el Servicio Geológico Colombiano las amenazas sísmicas, minerales, y fallas Geológicas sobre las que se encuentra el predio, verificar que la explotación económica y mejoras estén de acuerdo a los usos permitidos en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio y en lo recomendado en los mapas de Usos de Suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, y finalmente verificamos con los datos de la Red Vial Nacional del Instituto Nacional de Vías INVIAS las vías colindantes y la garantía de accesibilidad.

## 2.2. LINDEROS

La Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud", es decir, que los Linderos Veraces y Exactos son los que reposan en el título causante escritura 197 del 03 de mayo de 1984 Notaria 1 Charalá.

**LOTE DE TERRENO** de extensión superficial aproximada de nueve metros ( 9 mts) de frente por **diez y ocho (18) metros** de fondo; segregado del de mayor extensión referido en la cláusula anterior; ubicado en la **calle tercera** del Poblado del Municipio de **Encino**; demarcado por los siguientes linderos especiales: **O R I E N T E**, saliendo de la calle Pública, línea recta hasta dar al punto de medida; **S U R**, saliendo de este punto de partida o sea costado Oriente, línea recta a dar a la medida de los nueve metros ( 9 Mts); **O C C I D E N T E**, saliendo de este punto de partida del costado Sur, línea recta lindando con propiedad de **José A. Vera** a dar a la calle Pública; **N O R T E**, toda la calle Pública arriba a dar al primer punto de partida. - - -

### Transcripción e interpretación en sus puntos cardinales:

**NORTE:** Toda la Calle Pública (Calle 3) arriba a dar al primer punto de partida.

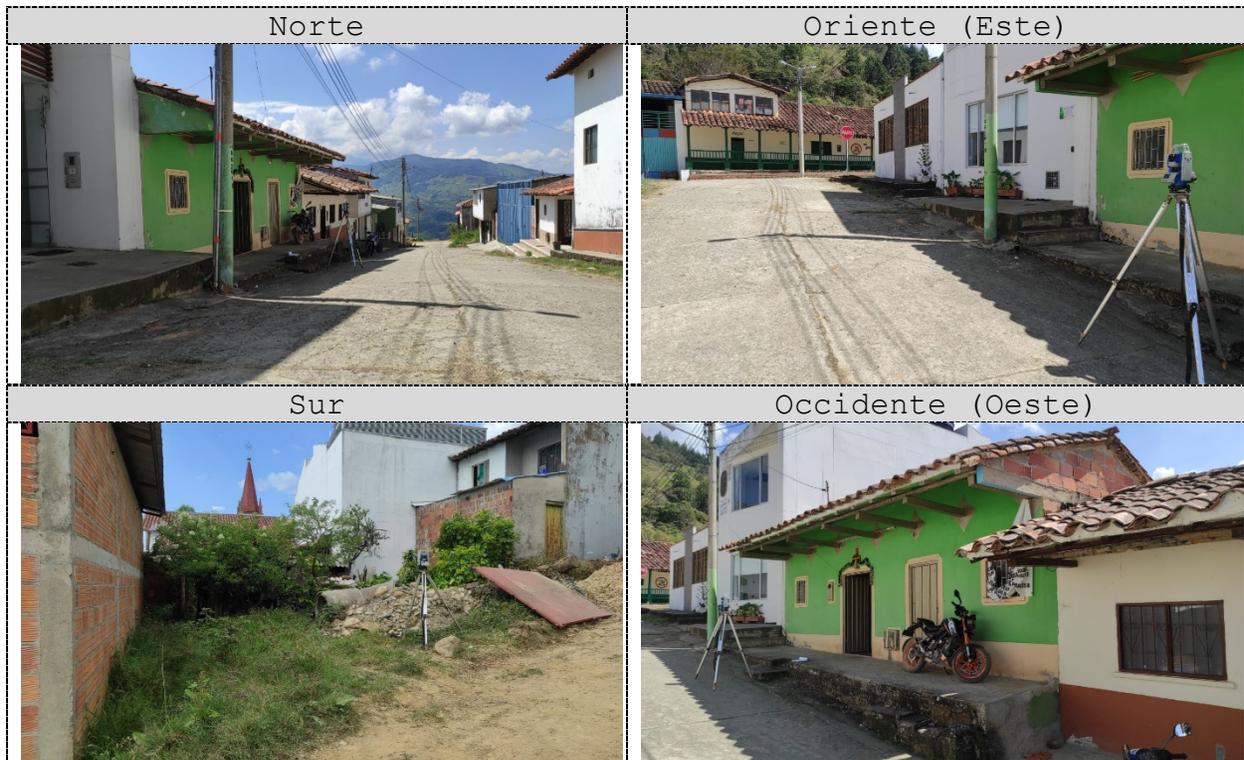
**ORIENTE (ESTE):** Saliendo de la Calle Pública (Calle 3), línea recta hasta dar al punto de medida.

**SUR:** Saliendo de este punto de partida o sea costado oriente, línea recta a dar a la medida de los nueve metros ( 9 metros).

**OCCIDENTE (OESTE):** Saliendo de este punto de partida del costado sur, línea recta lindando con propiedad de José A. Vera (José Andrés Vera Salcedo) a dar a la Calle Pública (Calle 3).

Efectuando la interpretación de linderos y relacionándolos con lo encontrado en campo, encontramos semejanzas entre puntos cardinales, así: En relación al **Norte** se evidencia en campo en la colindancia de este lindero con la CALLE 3 del municipio de Encino; con respecto al **Este** en efecto el predio en litigio linda con los 18 metros de fondo siendo colindante el predio LOTE 1 identificado con NUPRE 68-264-01-00-0004-0011-000, y matrícula inmobiliaria 306-21636 de PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA; en cuanto al **Sur** efectivamente se observa en campo los 9 metros que indica en la escritura primogénita 197 del 03 de mayo de 1984 Notaria 1 Charalá, hoy predio conocido como CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2 identificado con NUPRE 68-264-01-00-0004-0003-000, y matrícula

inmobiliaria 306-21637, y predio CALLE 3 # 3 - 27 identificado con NUPRE 68-264-01-00-0004-0006-000, y matricula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3), siendo estos inmuebles del MUNICIPIO DE ENCINO; y referente al **Oeste** cuenta por este costado colindancia con el predio CALLE 3 # 3 - 27 identificado con NUPRE 68-264-01-00-0004-0006-000, y matricula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3), predio del MUNICIPIO DE ENCINO.



Para verificar la identidad de los cauces colindantes, se efectúa consulta al Sistema de Información Geográfica SIG, de la Corporación Autónoma de Santander CAS, encontrando que el predio objeto de estudio no cuenta con quebradas en sus linderos, sin embargo se encuentra a 261.6 metros la Norte del predio la QUEBRADA LOS SAPOS identificada e inventariada en el sistema de información geográfica de la CAS con código 2402052002, dejando en evidencia la **no afectación** del artículo 3° del Decreto 1449 de 1977 en la cual reza que "En relación con la protección y conservación de los bosques, los propietarios de predios están obligados a: 1. Mantener en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras. Se entiende por áreas forestales protectoras: b. Una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua".



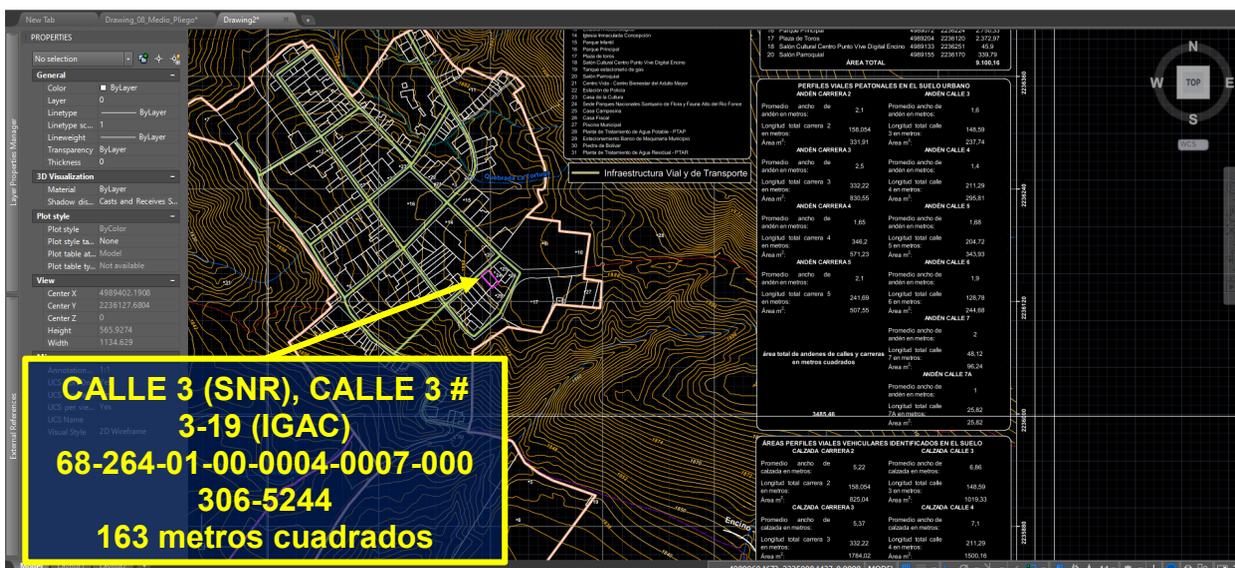
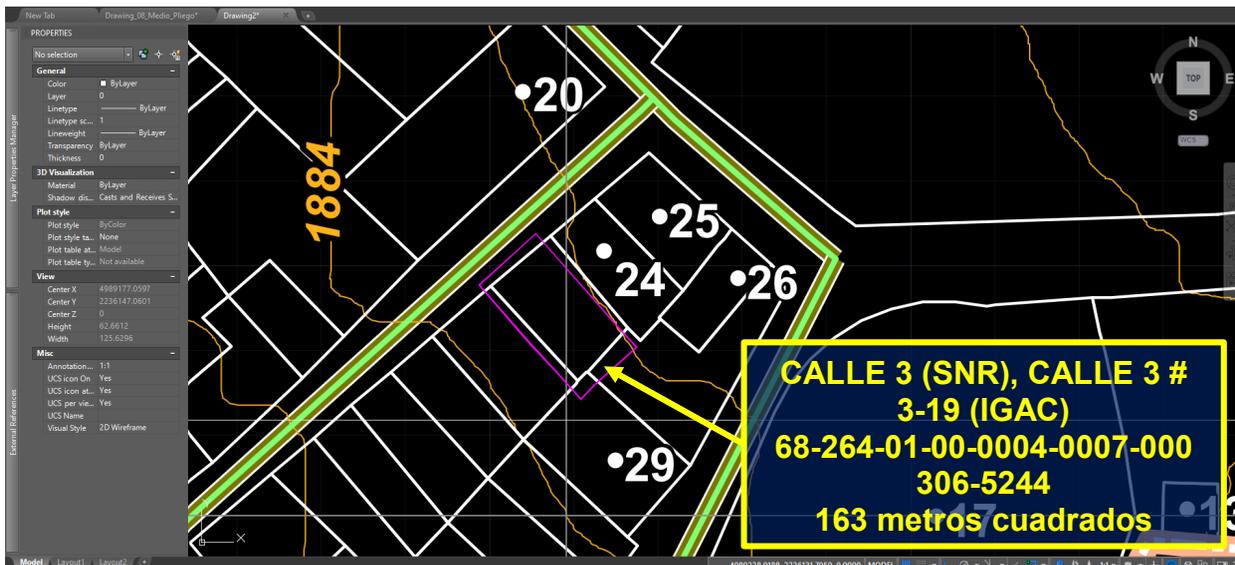
Para verificar la identidad de las vías colindantes, se efectúa consulta al Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras SINC, del Ministerio de Transporte, observando que el predio objeto de estudio cuenta con Accesibilidad por su lindero Norte con la CALLE 3 del municipio de Encino.

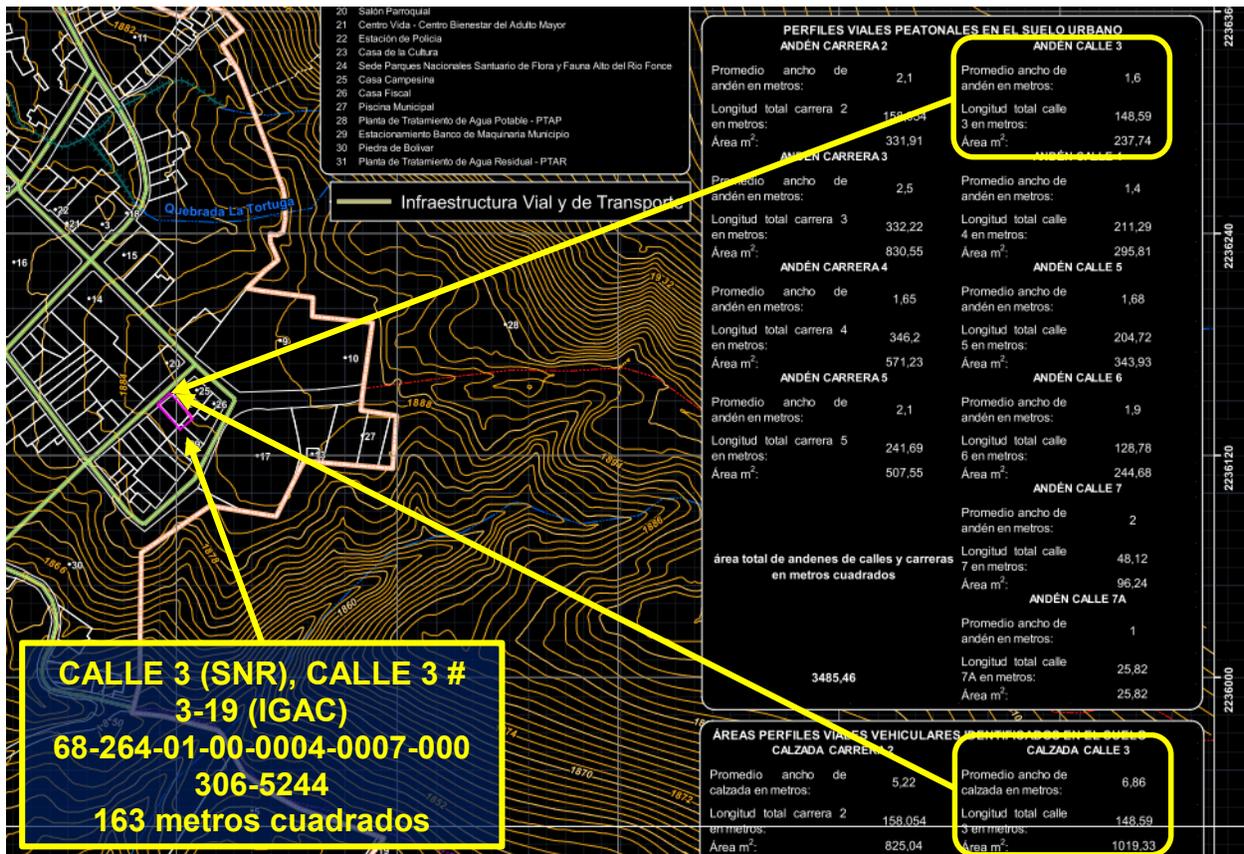


Para verificar la identidad de las vías colindantes, se efectúa consulta al Mapa de Carreteras, del Instituto Nacional de Vías INVIAS, observando que el predio Objeto de estudio se encuentra a 0.08 Kilómetros de la vía que de Encino conduce al Casco Urbano de Charalá, y se encuentra a 25.9 Kilómetros al Este de la vía inventariada como 45A06 Troncal Central, Sector Puente Nacional - San Gil



Para verificar la identidad de las vías colindantes, se efectúa consulta a los planos viales, del Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Encino, observando que el predio en su lindero Norte cuenta con la vía que se encuentra inventariada en el EOT (2023) del municipio de ENCINO, como CALLE 3, dejando las distancias reglamentarias y permitidas para los andenes y el ancho de la misma vía.





Se evidencia en terreno, en títulos de tradición, y en consultas Cas y Ministerio de Transporte, que los linderos son arcifinios, y están debida y técnicamente descritos, son verificables en terreno, y no existe variación en los mismos.

A continuación, se describen linderos en el Sistema Internacional de Unidades SI y Sistema Métrico Decimal, de conformidad con la Ley 1579 de 2012; se utilizó el punto como separador de decimales, según recomendación de la Conférence Générale des Poids et Mesures CGPM y la norma ISO 80000-1 del año 2009; las coordenadas y



longitudes en linderos se describieron con aproximación a decimales, de conformidad con la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020.

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS								
LINDEROS	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA (Metros)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	PUNTO CARDINAL	
Lindero 1	E= 4 989 148.7 m.	E= 4 989 155.5 m.	9.1	línea recta en sentido Noreste	CALLE 3	pasando por los puntos 1 al 2	Norte	
	N= 2 236 147.7 m.	N= 2 236 153.8 m.						
Lindero 2	E= 4 989 155.5 m.	E= 4 989 165.3 m.	14.9	línea recta en sentido Sureste	LOTE 1, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0011-000, matrícula inmobiliaria 306-21636, de PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA	pasando por los puntos 2 al 3	Este	
	N= 2 236 153.8 m.	N= 2 236 142.6 m.						
Lindero 3	E= 4 989 165.3 m.	E= 4 989 167.5 m.	3.1	línea recta en sentido Sureste	CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0003-000, matrícula inmobiliaria 306-21637, de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 3 al 4	Este	
	N= 2 236 142.6 m.	N= 2 236 140.3 m.						
Lindero 4	E= 4 989 167.5 m.	E= 4 989 161.8 m.	7.6	línea quebrada en sentido Suroeste	CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0003-000, matrícula inmobiliaria 306-21637, de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 4 al 6	Sur	
	N= 2 236 140.3 m.	N= 2 236 135.3 m.						
Lindero 5	E= 4 989 161.8 m.	E= 4 989 160.8 m.	1.4	línea recta en sentido Suroeste	CALLE 3 # 3 - 27, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0006-000, matrícula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3), de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 6 al 7	Sur	
	N= 2 236 135.3 m.	N= 2 236 134.3 m.						
Lindero 6	E= 4 989 160.8 m.	E= 4 989 148.7 m.	18.1	línea quebrada en sentido Noroeste	CALLE 3 # 3 - 27, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0006-000, matrícula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3), de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 7 al 1	Oeste	
	N= 2 236 134.3 m.	N= 2 236 147.7 m.						

**POR EL NORTE:**

Lindero 1: Inicia en el punto 1 con coordenadas E= 4989148.7 m. N= 2236147.7 m. en línea recta en sentido Noreste pasando por los puntos 1 al 2, en una distancia de 9.1 metros lineales, hasta el punto 2 con coordenadas E= 4989155.5 m. N= 2236153.8 m., colindando con CALLE 3.

**POR EL ESTE (Oriente):**

Lindero 2: Inicia en el punto 2 con coordenadas E= 4989155.5 m. N= 2236153.8 m. en línea recta en sentido Sureste pasando por los puntos 2 al 3, en una distancia de 14.9 metros lineales, hasta el punto 3 con coordenadas E= 4989165.3 m. N= 2236142.6 m., colindando con LOTE 1, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0011-000, matrícula inmobiliaria 306-21636, de PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA.

Lindero 3: Inicia en el punto 3 con coordenadas E= 4989165.3 m. N= 2236142.6 m. en línea recta en sentido Sureste pasando por los puntos 3 al 4, en una distancia de 3.1 metros lineales, hasta el punto 4 con coordenadas E= 4989167.5 m. N= 2236140.3 m., colindando con CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0003-000, matrícula inmobiliaria 306-21637, de MUNICIPIO DE ENCINO.

**POR EL SUR:**

Lindero 4: Inicia en el punto 4 con coordenadas E= 4989167.5 m. N= 2236140.3 m. en línea quebrada en sentido Suroeste pasando por los puntos 4 al 6, en una distancia de 7.6 metros lineales, hasta el punto 6 con coordenadas E= 4989161.8 m. N= 2236135.3 m., colindando con CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0003-000, matrícula inmobiliaria 306-21637, de MUNICIPIO DE ENCINO.

Lindero 5: Inicia en el punto 6 con coordenadas E= 4989161.8 m. N= 2236135.3 m. en línea recta en sentido Suroeste pasando por los puntos 6 al 7, en una distancia de 1.4 metros lineales, hasta el punto 7 con coordenadas E= 4989160.8 m. N= 2236134.3 m., colindando con CALLE 3 # 3 - 27, identificado con número único predial (NUPRE)



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**EXPERTICIA 2023-00002-00**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ENCINO**

Versión: 2  
Código: LTP110124  
Fecha: 17 de enero de  
2024  
Página 14 de 42

68-264-01-00-0004-0006-000, matrícula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3), de MUNICIPIO DE ENCINO.

**POR EL OESTE (Occidente):**

Lindero 6: Inicia en el punto 7 con coordenadas E= 4989160.8 m. N= 2236134.3 m. en línea quebrada en sentido Noroeste pasando por los puntos 7 al 1, en una distancia de 18.1 metros lineales, hasta el punto 1 con coordenadas E= 4989148.7 m. N= 2236147.7 m., colindando con CALLE 3 # 3 - 27, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0006-000, matrícula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3), de MUNICIPIO DE ENCINO.

Parámetros de la Proyección Única:

Parámetro	Valor
Proyección	Transversa de Mercator
Elipsoide	GRS80
Origen: Latitud	4° N
Origen: Longitud	73° W
Falso Este	5000000
Falso Norte	2000000
Unidades	Metros
Factor de Escala	0.9992

Lista de Coordenadas:

Cuadro de Coordenadas				
Punto	Angulo	Distancia	Este	Norte
1			4 989 148.7	2 236 147.7
2	48° 0' 28"	9.1	4 989 155.5	2 236 153.8
3	90° 42' 29"	14.9	4 989 165.3	2 236 142.6
4	177° 27' 32"	3.2	4 989 167.5	2 236 140.3
5	92° 32' 28"	6.4	4 989 162.7	2 236 136.1
6	179° 33' 9"	1.2	4 989 161.8	2 236 135.3
7	176° 38' 1"	1.4	4 989 160.8	2 236 134.3
8	92° 48' 56"	4.3	4 989 157.9	2 236 137.5
9	178° 7' 25"	4.3	4 989 154.9	2 236 140.6
1	182° 55' 55"	9.4	4 989 148.7	2 236 147.7



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

EXPERTICIA 2023-00002-00
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ENCINO

Versión: 2
Código: LTP110124
Fecha: 17 de enero de 2024
Página 15 de 42



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

CARTERA DE CAMPO

Versión: 1
Fecha: 12/01/2024
Página 1 de 2

\*\*\* Report of Results - Total Station TOPCON GTS-203 \*\*\*

Table with columns: EST., PTO., ANG. OBSERVED (Grds., Min., Seg., DEC.), AZIMUTH (Grds., Min., Seg.), HORIZ., PROJ. (N-S, E-W), COORDINATES (East, North), PTO. It contains a list of survey points with their respective measurements and coordinates.

www.GomezJoya.com

GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

CARTERA DE CAMPO

Versión: 1
Fecha: 12/01/2024
Página 2 de 2



Table with columns: EST., PTO., ANG. OBSERVED (Grds., Min., Seg., DEC.), AZIMUTH (Grds., Min., Seg.), HORIZ., PROJ. (N-S, E-W), COORDINATES (East, North), PTO. It contains a list of survey points with their respective measurements and coordinates.

www.GomezJoya.com



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**EXPERTICIA 2023-00002-00**  
**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL ENCINO**

Versión: 2  
Código: LTP110124  
Fecha: 17 de enero de  
2024  
Página 16 de 42

### 2.3. CABIDA

La Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario", es decir, que la cabida Veraz y Exacta es la que reposa en la Descripción: Cabida y Linderos del Certificado de Tradición 306-5244, esta asciende a "Nueve metros (9 metros) de frente por diez y ocho metros (18 metros) de fondo = 162 metros cuadrados".



### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHARALA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230201592171351432

**Nro Matrícula: 306-5244**

Página 1 TURNO: 2023-306-1-752

Impreso el 1 de Febrero de 2023 a las 11:47:35 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: 306 - CHARALA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: ENCINO VEREDA: ENCINO

FECHA APERTURA: 04-07-1984 RADICACIÓN: 84-00457 CON: ESCRITURA DE: 03-05-1984

CODIGO CATASTRAL: 01-0-004-007 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DE EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE NUEVE METROS (9 MTS) DE FRENTE POR DIEZ Y OCHO METROS (18 MTS) DE FONDO, ALINDERADO ASI: **ORIENTE**, SALIENDO DE LA CALLE PUBLICA, LINEA RECTA HASTA DAR AL PUNTO DE MEDIDA; **SUR**, SALIENDO DE ESTE PUNTO DE PARTIDA O SEA COSTADO ORIENTE, LINEA RECTA A DAR A LA MEDIDA DE LOS NUEVE METROS (9 MTS); **OCCIDENTE**, SALIENDO DE ESTE PUNTO DE PARTIDA DEL COSTADO SUR. LINEA RECTA LINDANDO DON PROPIEDAD DE JOSE A. VERA A DAR A LA CALLE PUBLICA; **NORTE**, TODA LA CALLE PUBLICA ARRIBA A DAR AL PRIMER PUNTO DE PARTIDA.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

**1) CALLE 3**

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

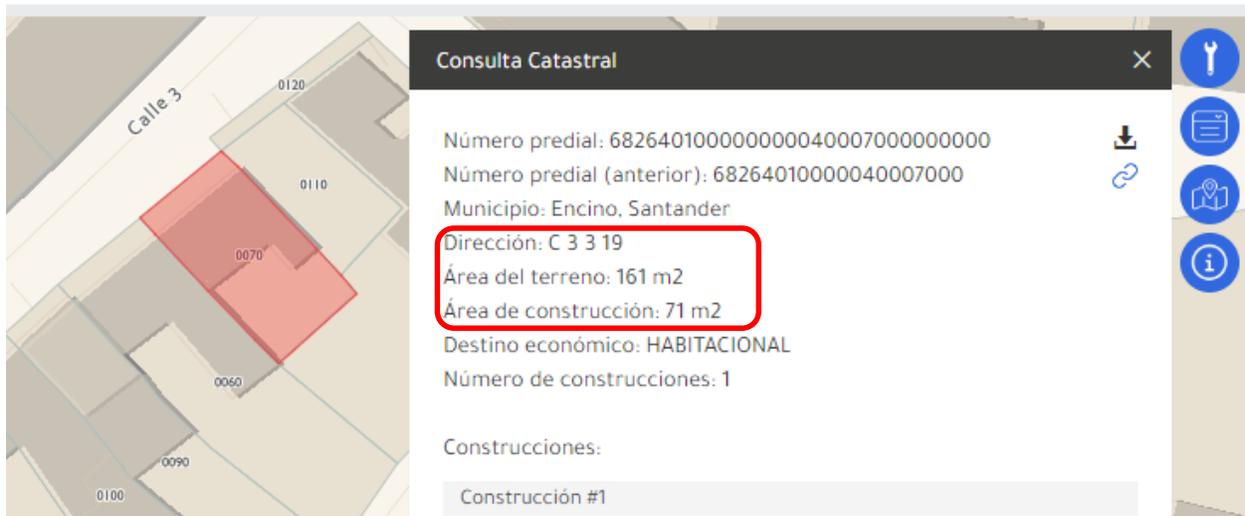
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

**306 - 4733**

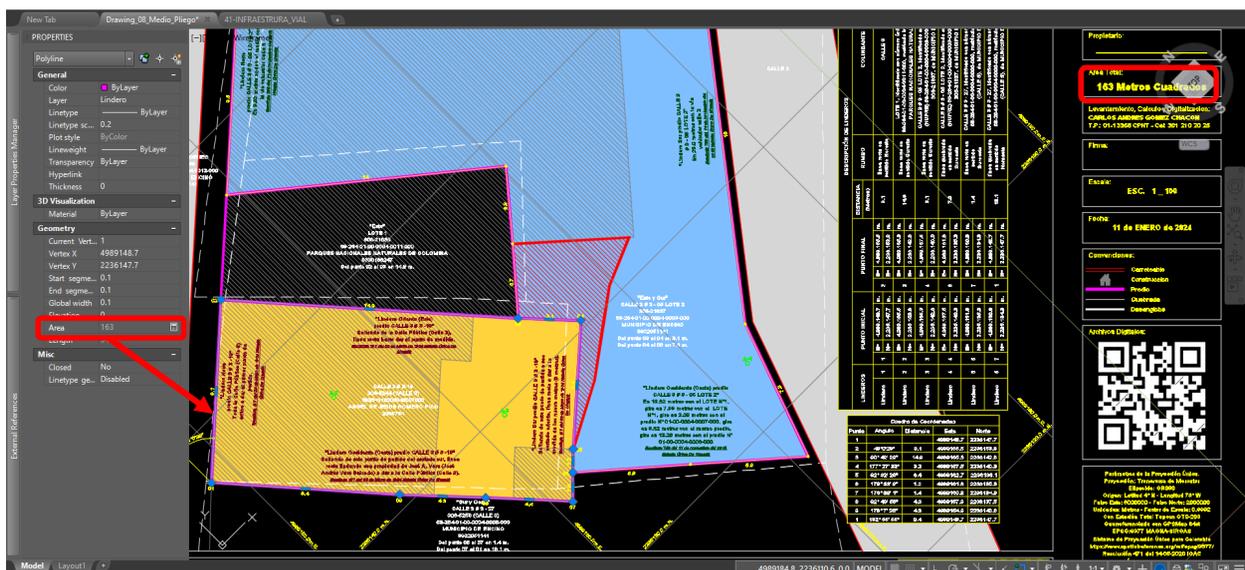
El asiento registral de este instrumento público es la Escritura 197 del 03 de mayo de 1984 Notaria 1 Charalá, en la que se evidencia asignación de cabida semejante a la del certificado de tradición.

piedad, posesión y dominio que los exponentes tienen sobre UN  
**LOTE DE TERRENO** de extensión superficial aproximada de nueve  
ve **metros (9 mts)** de frente por **diez y ocho (18) metros** de  
fondo; segregado del de mayor extensión referido en la cláusula  
anterior; ubicado en la **calle tercera** del Poblado del Muni-

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC certifica una cabida de **161 metros cuadrados**.



Ahora, producto de la interpretación y dibujo de los linderos obtenidos con el levantamiento topográfico planimétrico, encontramos que la cabida real del inmueble asciende a **163 metros cuadrados**.



La cabida se describe para suelo urbano en metros cuadrados con aproximación al decímetro cuadrado, y para suelo rural se expresa en hectáreas y fracción en metros cuadrados sin aproximación, de conformidad con la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020.

El artículo 15, Rangos de Tolerancia, de la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020, establece rangos de variación en área admisibles, estando la variación en el área del inmueble en un porcentaje de 0.62%, rango considerable, pues en este caso el máximo sería de 6% de conformidad con la tabla anexa.

**Tabla 1. Rangos de tolerancia**

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 80 m <sup>2</sup>	7%
	Mayor a 80 m <sup>2</sup> y menor o igual 250 m <sup>2</sup>	6%
	Mayor a 250 m <sup>2</sup> y menor o igual 500 m <sup>2</sup>	4%
	Mayor a 500 m <sup>2</sup>	3%
	Menor o igual a 2.000 m <sup>2</sup>	10%



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

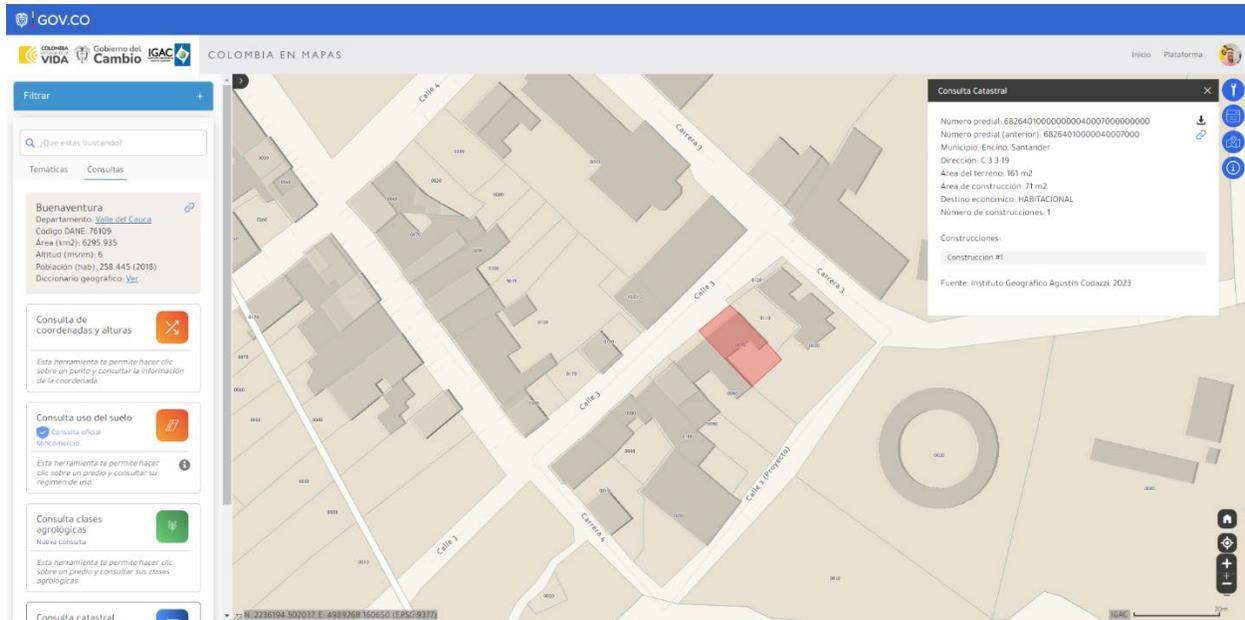


IGAC No. 1101      SNR No. 11344  
 DE 31-12-2020

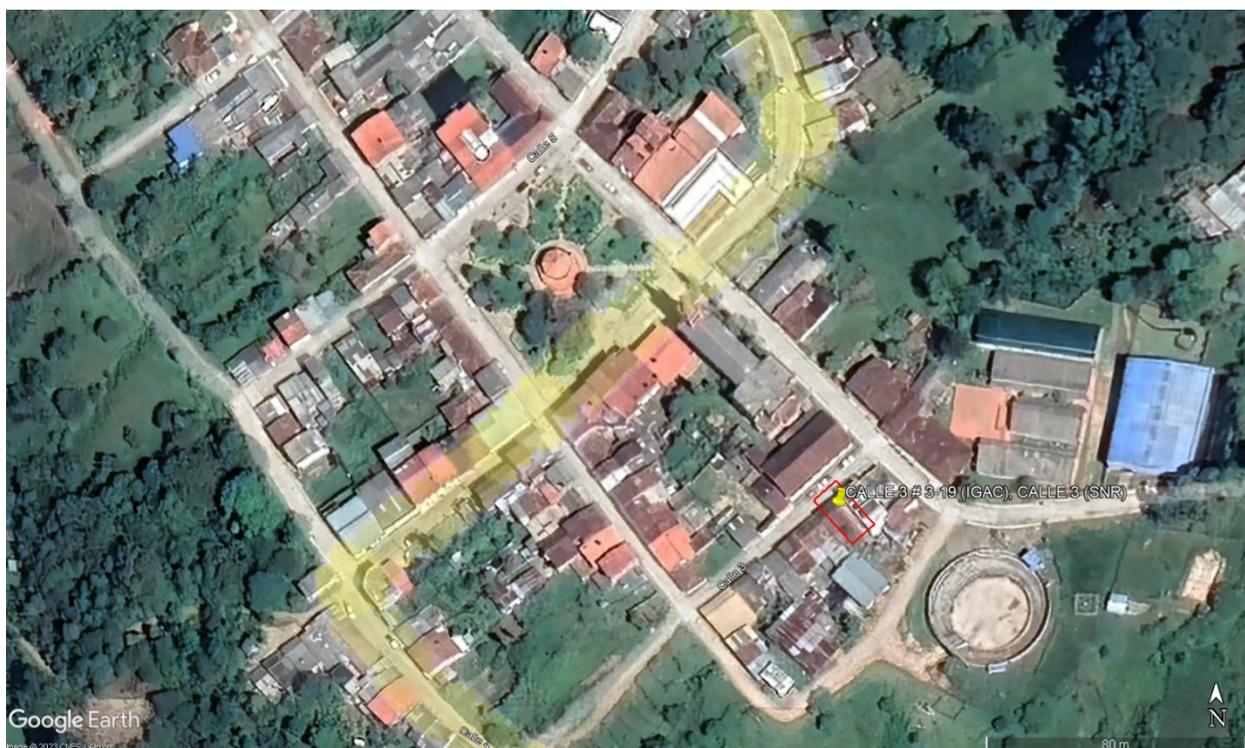
Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo rural sin comportamiento urbano	Mayor a 2.000 m <sup>2</sup> y menor o igual a 1 ha	9%
	Mayor a 1 ha y menor o igual a 10 ha	7%
	Mayor a 10 ha y menor o igual a 50 ha	4%
	Mayor a 50 ha	2%

## 2.4. IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN

Con el análisis previo de linderos, la subsecuente obtención de áreas, y la posterior ubicación en carta catastral, encontramos que el predio **CALLE 3 (SNR), CALLE 3 # 3-19 (IGAC)**, efectivamente se identifica con Número Único Predial (NUPRE) **68-264-01-00-0004-0007-000**, Matricula Inmobiliaria **306-5244** y Escritura **197 del 03 de mayo de 1984 Notaria 1 Charalá**.



Se ubica en el **Casco Urbano**, Municipio de **Encino**, Departamento de **Santander**, CALLE 3 # 3-19, cuenta con coordenadas geográficas Latitud Norte Longitud Oeste  $6^{\circ}08'14.1''N$   $73^{\circ}05'53.2''W$ , y registra una altitud promedio de 1750 msnm.



Obsérvese que el Identificador Catastral expuesto en el folio de matrícula inmobiliaria 306-5244 corresponde al Número Único



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**EXPERTICIA 2023-00002-00**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ENCINO**

Versión: 2  
Código: LTP110124  
Fecha: 17 de enero de 2024  
Página 20 de 42

Predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0007-000 asignado por el IGAC para el predio CALLE 3 (SNR), CALLE 3 # 3-19 (IGAC), dándole cumplimiento a la Resolución 9089 de 2020 Superintendencia de Notariado y Registro SNR.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHARALA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230201592171351432

Nro Matrícula: 306-5244

Pagina 1 TURNO: 2023-306-1-752

Impreso el 1 de Febrero de 2023 a las 11:47:35 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: 306 - CHARALA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: ENCINO VEREDA: ENCINO

FECHA APERTURA: 04-07-1984 RADICACIÓN: 84-00457 CON: ESCRITURA DE: 03-05-1984

CODIGO CATASTRAL: 01-0-004-007 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DE EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE NUEVE METROS (9 MTS) DE FRENTE POR DIEZ Y OCHO METROS (18 MTS) DE FONDO, ALINDERADO ASI: **ORIENTE**, SALIENDO DE LA CALLE PUBLICA, LINEA RECTA HASTA DAR AL PUNTO DE MEDIDA; **SUR**, SALIENDO DE ESTE PUNTO DE PARTIDA O SEA COSTADO ORIENTE, LINEA RECTA A DAR A LA MEDIDA DE LOS NUEVE METROS (9 MTS); **OCCIDENTE**, SALIENDO DE ESTE PUNTO DE PARTIDA DEL COSTADO SUR, LINEA RECTA LINDANDO DON PROPIEDAD DE JOSE A. VERA A DAR A LA CALLE PUBLICA; **NORTE**, TODA LA CALLE PUBLICA ARRIBA A DAR AL PRIMER PUNTO DE PARTIDA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) **CALLE 3**

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

**306 - 4733**

Inicio Plataforma

**Consulta Catastral**

Número predial: 68264010000000040007000000000  
 Número predial (anterior): 68264010000040007000  
 Municipio: Encino, Santander  
 Dirección: C 3 3 19  
 Área del terreno: 161 m2  
 Área de construcción: 71 m2  
 Destino económico: HABITACIONAL  
 Número de construcciones: 1

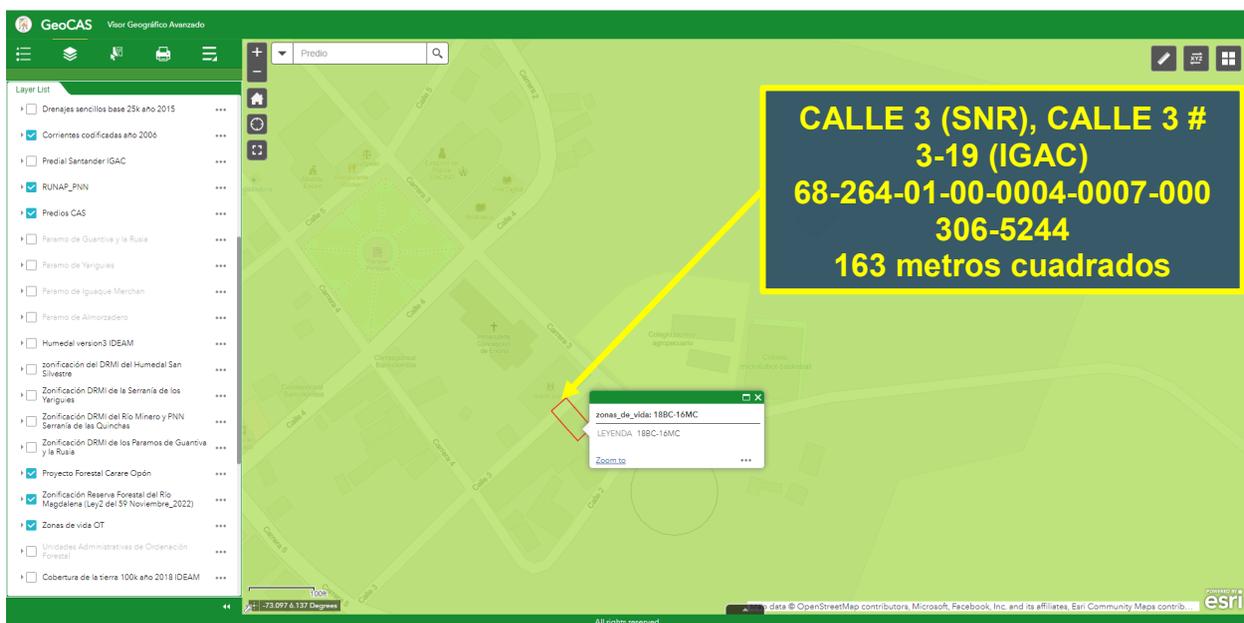
Construcciones:  
 Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

## 2.5. INFORMACIÓN AMBIENTAL Y GEOLÓGICA

La información medioambiental, de recursos naturales, geológica, y sísmica, son un factor relevante en el valor de un inmueble, y eventualmente afectan su destino y explotación cuando este se encuentra en bienes de la Nación, áreas protegidas, o de utilidad pública.

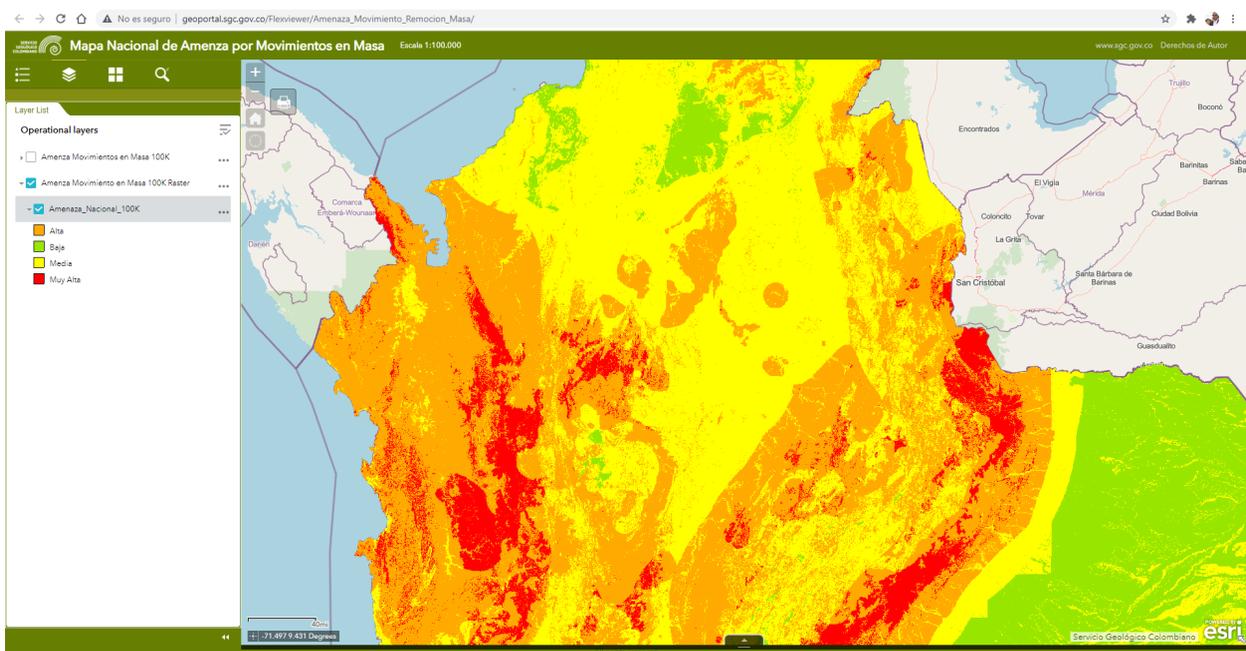
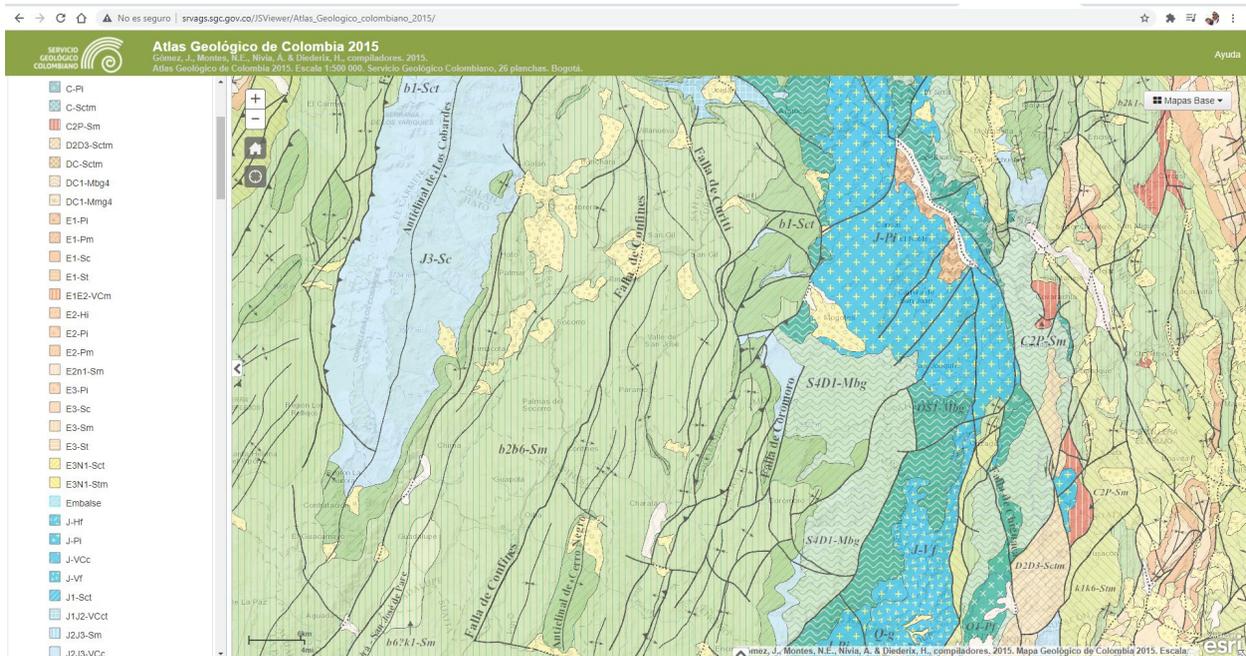
La Corporación Autónoma Regional de Santander CAS, creada con la Ley 99 de 1993, administra los recursos naturales renovables en su jurisdicción, para esto creo un Sistema de Información Geográfica SIG, en el cual es factible consultar los cauces codificados, y si el inmueble en estudio se encuentra en predios de la Cas, Paramos, Zonas de Reserva, o Áreas Protegidas.



Producto de la consulta efectuada al inmueble, encontramos que el predio objeto de estudio cuenta con clasificación en zonas de vida como 18BC-16MC, y una clasificación en Cobertura de tierra como Tejido urbano continuo, indicando una forma de desarrollo urbano

caracterizada por la presencia constante y continua de áreas urbanizadas, sin interrupciones significativas de espacios no urbanizados. En este tipo de configuración, los elementos urbanos, como edificaciones, calles y otros elementos de la infraestructura urbana, están estrechamente conectados y forman un patrón coherente sin grandes extensiones de áreas no urbanizadas en el medio.

El Servicio Geológico Colombiano SGC, creado con Decreto 4131 de 2011, administra los recursos del subsuelo, para esto creo un Sistema de Información Geográfica SIG, en el cual es posible consultar Geomorfología, Recursos Minerales, y Geoamenazas (Volcánicas, Sísmicas, y Movimientos en Masa).



Como resultado de la consulta en el Servicio Geológico Colombiano SGC, tenemos las siguientes características para el inmueble:



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**EXPERTICIA 2023-00002-00**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ENCINO**

Versión: 2  
Código: LTP110124  
Fecha: 17 de enero de  
2024  
Página 23 de 42

**Subprovincia Metalogénica:**

Subprovincia Metalogénica continental Central 1, Provincia Chibcha

**Fallas Geológicas:**

Falla Null encontrada en el predio

**Pliegues Cercanos:**

Sinclinal a 1 Kilómetros al Norte

**Unidad Cronoestratigráfica:**

Abanicos aluviales y depósitos coluviales, Edad Cuaternario

**Amenaza Sísmica NSR10:**

Intermedia

**Amenaza por Movimientos en Masa:**

Media

## 2.6. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y MEJORAS

El inmueble en cuestión está actualmente destinado a uso residencial y habitacional. Su estructura construida tiene una antigüedad de 28 años, con una adición de área en la sección correspondiente al patio de la vivienda, donde se identifica la presencia de un cuarto o habitación adicional. Es importante destacar que esta mejora y ocupación del terreno han sido llevadas a cabo por los comuneros Blanca Odilia León de Romero y Ángel de Jesús Romero Pico. Este proceso de modificación y ocupación evidencia cambios y ampliaciones en la estructura original del inmueble, y es fundamental para comprender la evolución y estado actual del mismo en términos de usos y mejoras realizadas por los propietarios mencionados.







La Ley 99 de 1993 en su artículo 65 numeral 8 establece que los Municipios deben dictar las regulaciones sobre usos del suelo, y la Ley 388 de 1997 en su artículo 7 numeral 4 establece la obligación de los Municipios de adoptar los planes de ordenamiento del territorio, motivos que nos obligan a consultar el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Encino, con el ánimo de evidenciar el adecuado uso de suelo dado al inmueble, y producto de esta consulta, observamos que el predio se encuentra en territorios artificializados, con zonas urbanizadas tejido urbano continuo, un uso potencial o actividad potencial área de actividad residencial, con pendientes en el suelo urbano y de expansión urbana ligeramente inclinado, o inclinado, con una amenaza por inundación revisada en el plano de "suelo urbano y expansión urbana" de categoría baja con características físicas en zonas donde no se pudo establecer la incidencia o magnitud de la inundación, debido a factores como las altas pendientes y a que no existen evidencias de ambientes geomorfológicos de tipo fluvial o aluvial. Ocupa el 87,79%, del suelo urbano, y el 100% del suelo de expansión urbana, dicha amenaza cuenta con unos posibles daños y recomendaciones donde se evalúa la posible afectación por ocurrencia de inundaciones en zonas aledañas, así mismo me verifica las amenaza por avenidas torrenciales en el plano de "suelo urbano y de expansión urbana" encontrando amenaza de categoría baja con características físicas, indicadas como áreas con baja probabilidad de presentar avenidas torrenciales debido a sus pendientes moderadas a suaves, bajas densidades de drenajes, geformas, coberturas y unidades geológicas superficiales que no favorecen ambientes condicionantes para su generación. corresponde a la categoría de amenaza con mayor ocupación en el suelo urbano representada en un 98,27% (15,49 ha) del área total y el 100% del suelo de expansión urbana, en el caso del suelo de expansión urbana, sólo presentaría amenaza baja por avenidas torrenciales; esto se debe a la escasa capacidad de transporte de sedimentos de las quebradas presentes, esta zona no hay daños representativos, pero se recomienda mantenimiento en los sistemas de drenaje pluvial

y alcantarillado vial del suelo urbano para que se eviten obstrucciones.

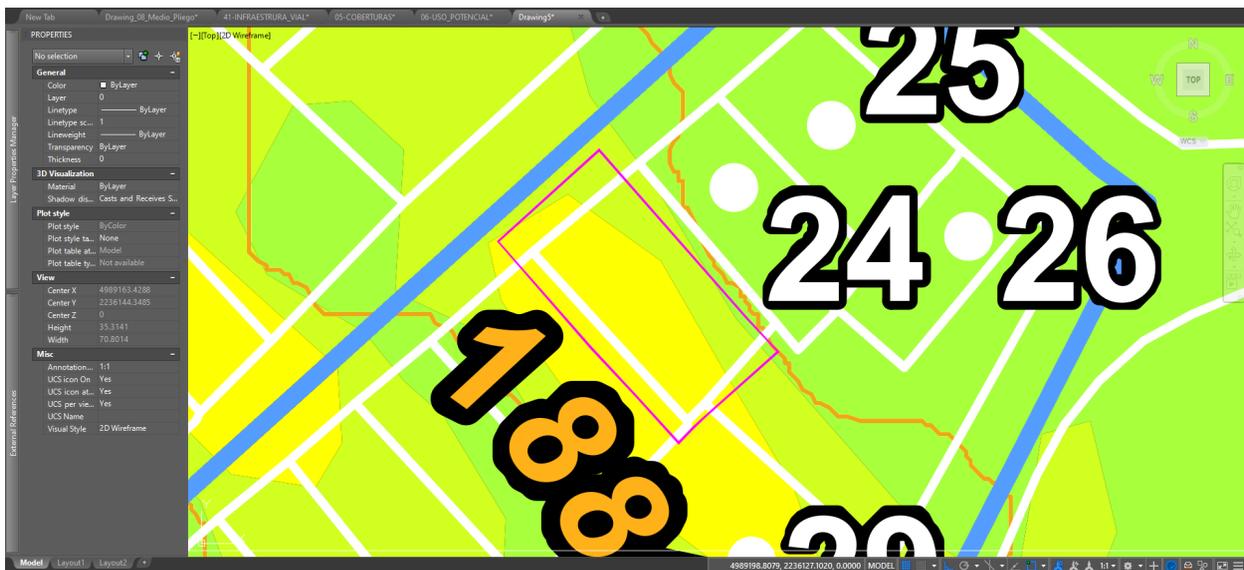
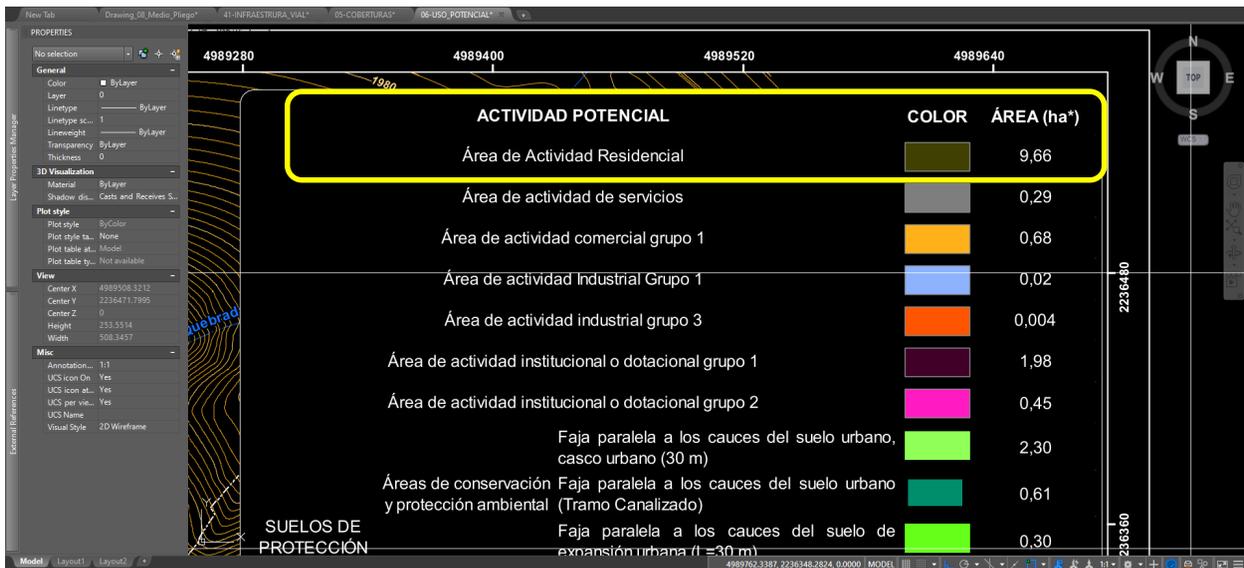


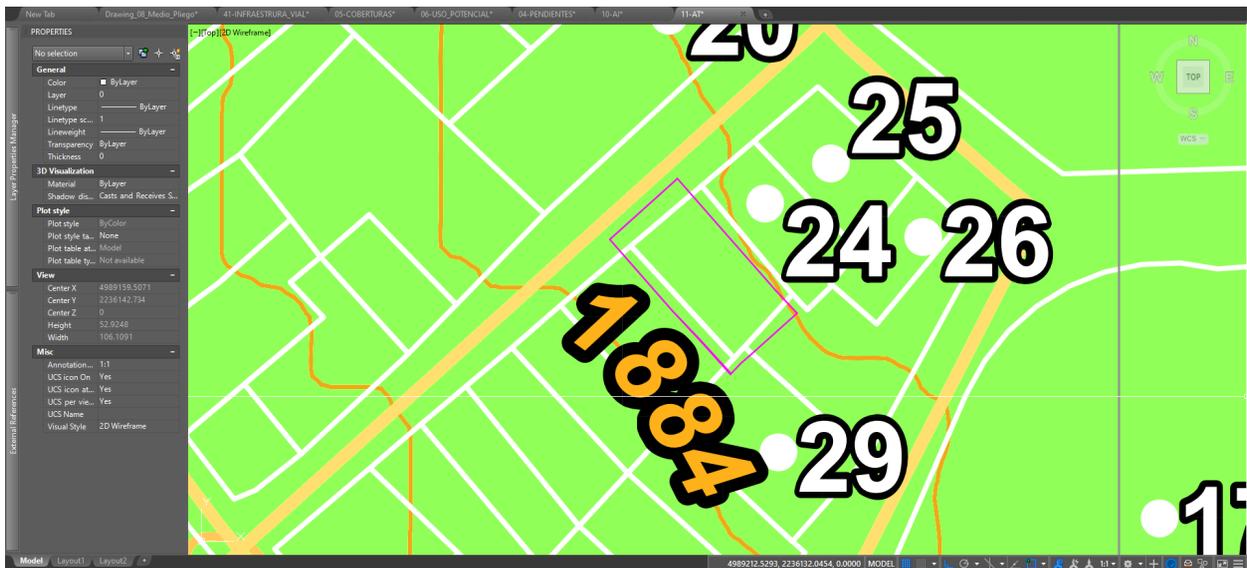
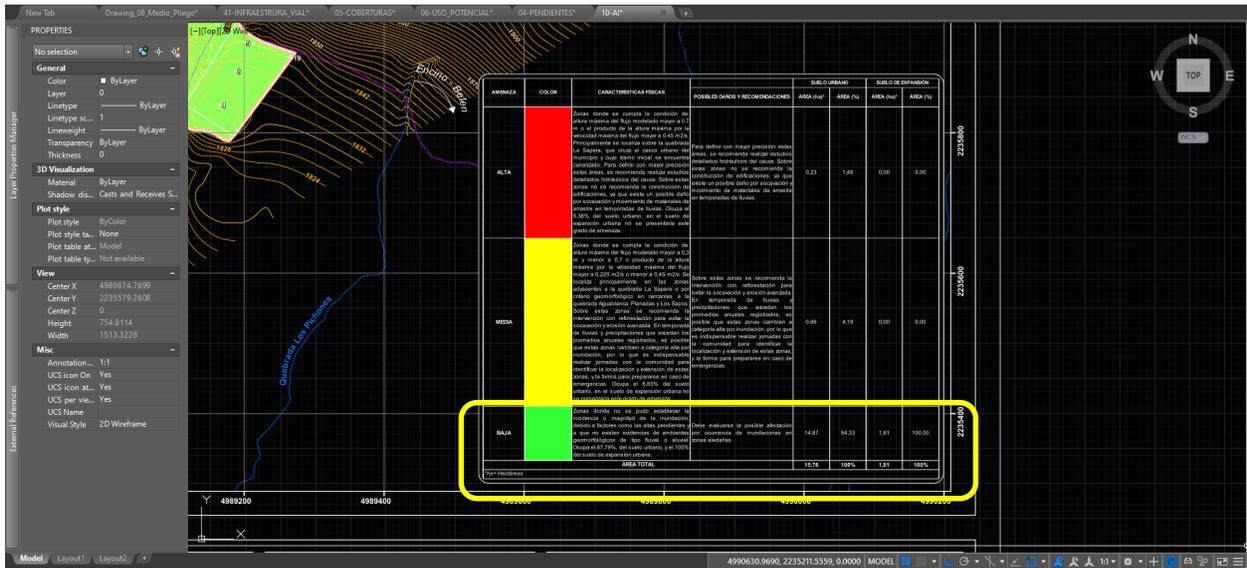
4989600      4989800      4990000

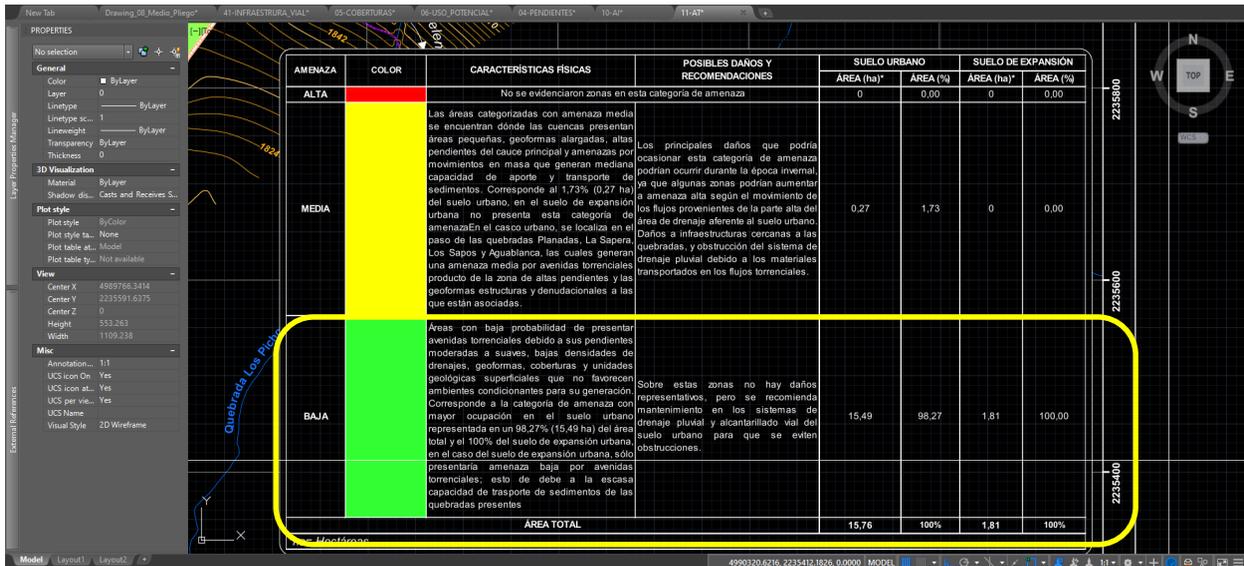
LEYENDA DE COBERTURAS DE LA TIERRA - CASCO URBANO				COLOR	ÁREA (ha)	ÁREA (%)
NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	NIVEL 4			
	1.1. Zonas urbanizadas	1.1.1. Tejido urbano continuo	1.1.1.3 Edificaciones de servicios públicos	[Red]	2,31	2,22
		1.1.3 Construcciones rurales	1.1.3.1 Vivienda rural dispersa	[Red]	0,38	0,37
		1.2.1 Zonas industriales o comerciales y redes de comunicación	1.2.1.1 Zonas industriales	[Orange]	0,17	0,17
		1.2.2 Red vial ferroviaria y terrenos asociados	1.2.2.1 Edificios de seguridad pública	[Orange]	0,02	0,02
		1.2.5 Obras hidráulicas	1.2.2.1 Red vial y territorios asociados	[Orange]	2,32	2,23
		1.4. Zonas verdes artificializadas, no agrícolas	1.2.5.1 Plantas de tratamiento y pequeñas presas	[Brown]	0,10	0,09
		1.4.1 Zonas verdes urbanas	1.4.1.1. Otras zonas verdes urbanas	[Brown]	1,54	1,48
		1.4.2 Instalaciones recreativas	1.4.1.2. Parques cementerios	[Brown]	0,18	0,17
		2.1. Cultivos transitorios	1.4.1.5. Parques urbanos	[Brown]	0,39	0,38
		2.2. Cultivos permanentes	1.4.2.2. Áreas deportivas	[Brown]	1,15	1,11
		2.3.1. Pastos típicos	2.1.5.2. Yuca	[Yellow]	0,54	0,52
		2.3.2. Pastos arbolados	2.2.2. Cultivos permanentes arbustivos	[Orange]	10,28	9,88
		2.3.3. Pastos ermalezados	2.2.4. Cultivos agroforestales	[Orange]	2,71	2,60
			2.2.4.2. Cultivos y árboles plantados	[Orange]	2,71	2,60
			2.3.1.1. Pastos ermalezados	[Green]	43,72	42,02
				[Green]	10,87	10,45
				[Green]	0,76	0,73

4990361.9654, 2236634.6356, 0.0000

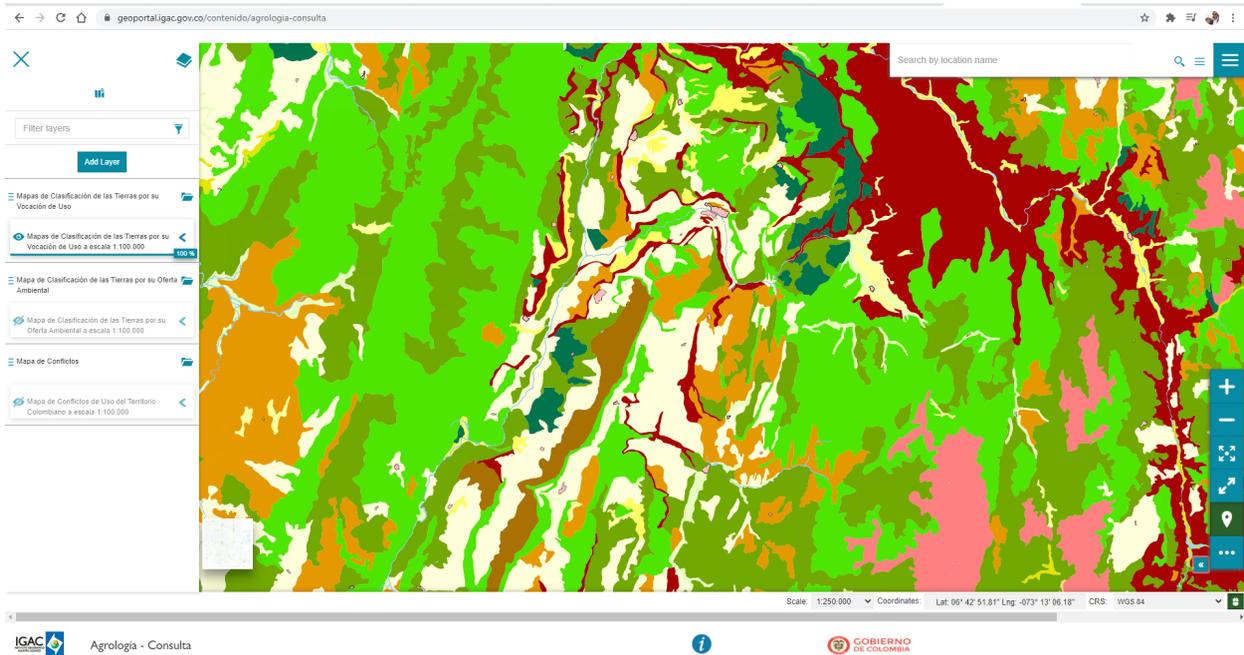








La Subdirección de Agrología del IGAC, cuenta con un Geovisor virtual en el que pone a disposición Estudios de Suelos con Vocación de Uso y Oferta Ambiental, considerando esta información muy relevante para el adecuado destino y explotación del predio.



Como resultado de la consulta en la Subdirección de Agrología del IGAC, tenemos las siguientes características para el suelo del inmueble:

Clasificación de tierras por su vocación de uso:
UCVocacion: ZU
Vocacion: Zonas urbanas
Uso_Princi: Zonas urbanas
Área: 231919,49844600001
Oferta ambiental:
UCVocacion: ZU
Vocacion: Zonas urbanas
Oferta_Amb: Zonas urbanas
Uso_Princi: Zonas urbanas
Área: 6,06754639356



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**EXPERTICIA 2023-00002-00**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ENCINO**

Versión: 2  
Código: LTP110124  
Fecha: 17 de enero de  
2024  
Página 31 de 42

**Conflictos de uso del territorio:**

UCConfli: ZU  
T\_Conflict: Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas)  
Conflicto: Otras coberturas artificializadas (urbanas y suburbanas)  
Área: 6,06754693911

**Características del suelo:**

UCS: MQH  
UCS\_F: MQHd  
PAISAJE: Montaña  
CLIMA: Medio, húmedo y muy húmedo  
TIPO\_RELIE: Lomas y colinas  
LITOLÓGIA: Areniscas, arcillolitas calcáreas y no; calizas, lulitas, cenizas volcánicas y alteradas  
CARACTERÍ: Relieve moderado a fuertemente ondulado con pendientes 7-12-25%; fuertemente quebrado 25-50%; profundos; superficiales; texturas franco arcillosa, arcillosa, franco arenosa, arcillo arenosa; reacción extremada a fuertemente ácida y neutra a ligeramente  
COMPONENTE: Asociación: Typic Dystropepts; Typic Humitropepts; Typic Troprothents  
PERFIL: PS-65, PS-31, PS-63  
PORCENTAJE: 40, 30, 20  
ÁREA\_ha: 796,36717336800  
SHAPE\_Leng: 17353,71871130000  
SHAPE\_Area: 7963671,73367999960

**Capacidad de uso del suelo:**

UCS\_CP: IVs-2  
CLASE: IV  
SUBCLASE: s  
GRUPO\_MANE: 2  
UCS: MQFap, MQFbp, MQGcp, MQGc2, MQGd, MQHd, MQHd2, MQId, LQAbp, LQAc2, LQAcP, LQBd, LQBd2, LQcd, LQcd2  
PRINCIPALE: Altos contenidos de aluminio tóxico, baja y muy baja fertilidad en algunos suelos, presencia de roca en superficie y la erosión actual  
USOS\_RECOM: Para caña panelera, yuca, frutales (cítricos, guayaba) preferencialmente aquellos cultivos que ofrezcan buena y permanente cobertura como el café con sombrero. Ganadería semi-intensiva con pastos manejados evitando la sobrecarga y efectuando la rotación  
PRACTICAS\_: Cultivos de maíz, caña para producción de panela, frutales (guayaba, cítricos piña), otros sectores en ganadería extensiva con pastos naturales (nudillo, grama) y manejados (braquiaria)  
ÁREA\_ha: 1679,51250534000  
Shape\_Leng: 43567,29222580000  
Shape\_Area: 16795125,05339999869

Landsat 8 es un satélite de observación terrestre operado por la NASA y el Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS), provee imágenes satelitales recientes e históricas, accedemos a dichas imágenes para evidenciar la explotación agrícola del inmueble actual y en años anteriores, y producto de esta consulta, obtenemos

fotografías capturadas en los años 2014, y 2022, evidenciando que se ha conservado su destino.

2014



2022



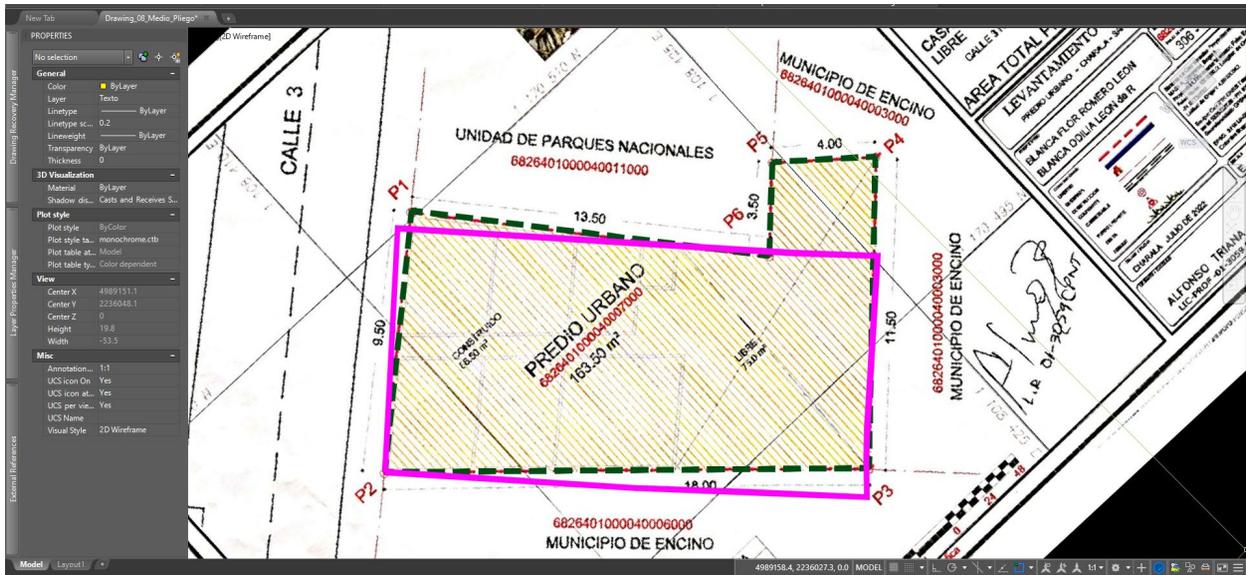
## 2.7. ACCESIBILIDAD AL PREDIO OBJETO DE LITIS

El Decreto 2218 de 2015 Artículo 4 Numeral 1, ordena garantizar accesibilidad a los inmuebles nacentes; el Instituto Nacional de Vías INVIAS provee información de redes viales primarias y secundarias, a través de su Mapa de Carreteras, habiendo efectuado consulta en el mismo para el predio en estudio, podemos certificar que al inmueble naciente se le garantiza accesibilidad por su lindero Norte con la Calle 3 del municipio de ENCINO.

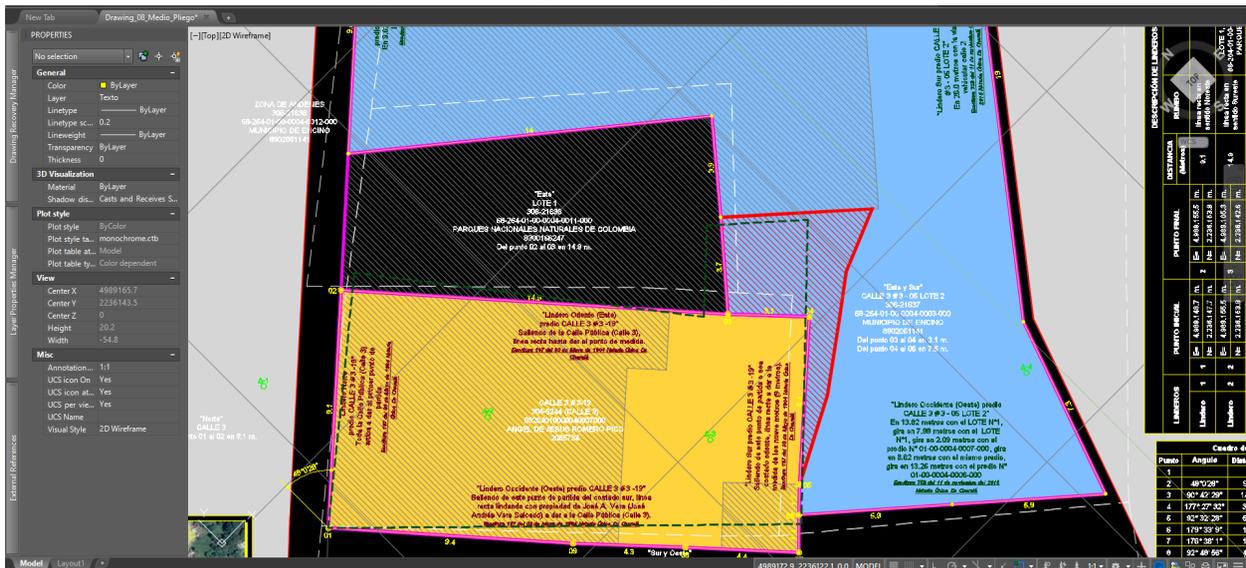


**2.8. COMPARACIÓN PLANO APORTADO EN EL PROCESO**

En este punto es importante hacer la acotación de que, no solo se efectuó el levantamiento topográfico planimétrico del predio **CALLE 3 (SNR), CALLE 3 # 3-19 (IGAC)**, sino que se realiza comparación con el plano aportado en la demanda, encontrando una diferencia en la forma del levantamiento con respecto a lo encontrado en inspección realizada.



Se observa que el terreno bajo investigación, según el plano presentado en la demanda, exhibe una configuración en forma de "L", lo que indica una adición de terreno que no está incluida en la propiedad objeto de estudio. Esta porción adicional también se identificó durante la inspección de campo realizada. Luego de llevar a cabo un estudio y análisis de los linderos de nuestro inmueble, notamos que en este contexto es crucial realizar una evaluación detallada del predio designado como **"CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2"**, con NUPRE **68-264-01-00-0004-0003-000**, y matrícula **306-21637** del Municipio de Encino. Esto se debe a que se puede presuponer un posible proceso de deslinde y amojonamiento, considerando la fracción destacada y delineada en el plano en color rojo.





GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**EXPERTICIA 2023-00002-00**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ENCINO**

Versión: 2  
Código: LTP110124  
Fecha: 17 de enero de  
2024  
Página 35 de 42

La revisión detallada de este predio adyacente es esencial para comprender y abordar cualquier implicación en relación con la configuración y los límites del terreno en cuestión.

Se inicia el proceso de identificación de los linderos debidamente establecidos para el inmueble situado en **CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2**, el cual colinda en el lado Sur con la propiedad sujeta a litigio. Se ha constatado que el folio de matrícula correspondiente a dicho predio exhibe linderos claramente definidos y detallados con precisión. Este procedimiento se lleva a cabo con el fin de obtener una comprensión exhaustiva de las delimitaciones espaciales entre el terreno en cuestión y la parcela contigua, contribuyendo así a la elucidación y definición de la situación litigiosa en curso

### Cabidad y Linderos

LOTE NUMERO DOS (2) CON AREA DE 416.28 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0758, 2015/11/11, NOTARIA UNICA GHARALA ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012 LINDEROS: NORTE EN 9.62 METROS ANDEN AL MEDIO CON LA VÍA VEHICULAR CALLE 3 SUR EN 26.00 METROS CON LA VÍA VEHICULAR CALLE 2 ORIENTE EN 27.56 METROS CON LA VÍA VEHICULAR CARRERA 3 Y POR EL OCCIDENTE EN 13.82 METROS CON EL LOTE NO. 1 GIRA EN 7.99 METROS CON EL LOTE NO. 1, GIRA EN 2.09 METROS CON EL PREDIO NO. 01-00-0004-0007-000, GIRA EN 8.62 METROS CON EL MISMO PREDIO, GIRA EN 13.26 METROS CON EL PREDIO NO. 01-00-0004-0006-000.

Se lleva a cabo una investigación exhaustiva que revela que el predio ubicado en **CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2** surge como resultado de una división oficial registrada ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Encino mediante la Resolución número 04 del 2015. Esta resolución otorga la licencia para la división de un terreno urbano, dando origen a dos nuevos inmuebles, tal como se evidencia en los planos adjuntos a la mencionada resolución y al informe pericial correspondiente. Este proceso de fragmentación del predio inicial se respalda legalmente a través de la documentación oficial emitida por la autoridad competente, proporcionando un marco normativo claro para la existencia y configuración actual del predio en cuestión.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 04 DE 2015**  
**(Junio 16)**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA PARA SUBDIVIDIR UN PREDIO URBANO”**

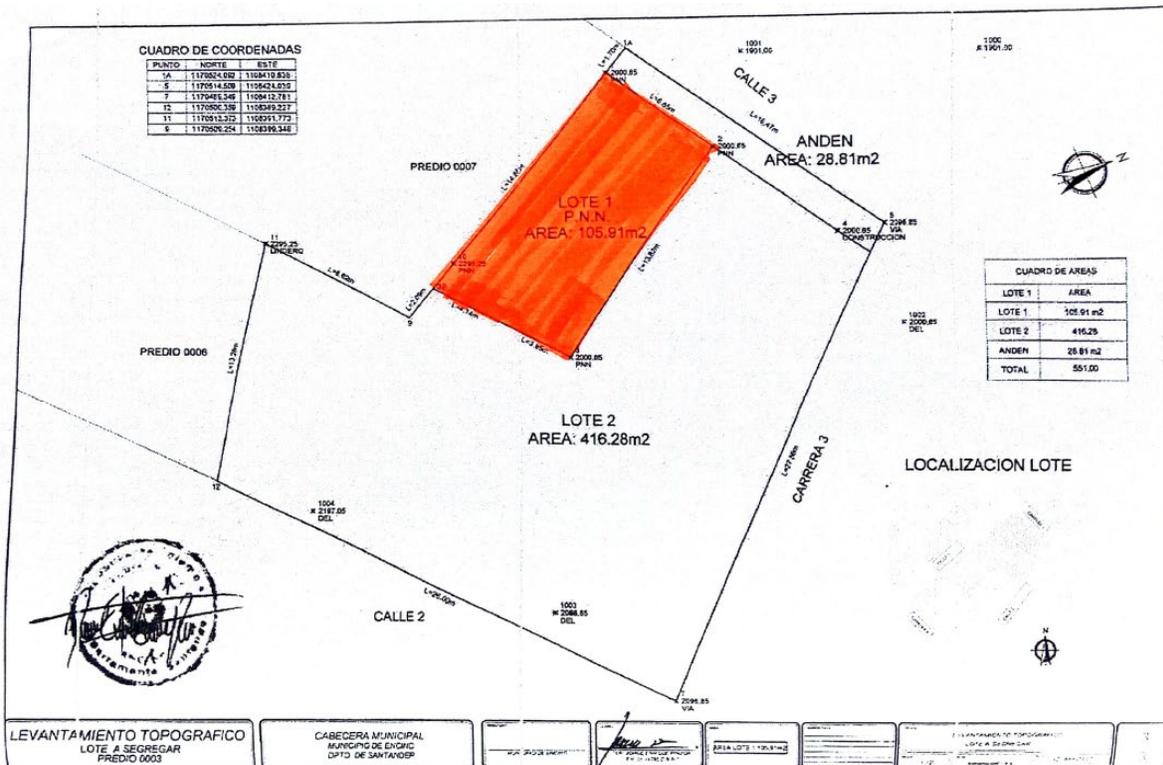
**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE ENCINO, SANTANDER,**

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales en especial las conferidas por la ley 388 de 1997 en su artículo 99, Decreto 1469 de 2010, Decreto 063 del 30 de Diciembre de 2003, Acuerdo Municipal 008 de Septiembre 12 de 2003, y demás Normas Complementarias especialmente las conferidas en el campo de la construcción, y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Formulario Único Nacional debidamente diligenciado y con radicado No. 68264-0-14-0007, El **Municipio de Encino** identificado con NIT 890205114-1 y representado legalmente por **José Gabriel Giratá Pico** identificado con cédula de ciudadanía número **5.634.001**, expedida en Encino, en su condición Alcalde Municipal, solicita por escrito a este despacho la **concesión de Licencia de Subdivisión en la Modalidad Subdivisión Urbana**, de un predio urbano de propiedad del **Municipio de Encino**, localizado en la **Calle 3** del perímetro urbano del Municipio de Encino, Santander, distinguido con el número **3 – 05** de la actual nomenclatura de este municipio.

Que para el diligenciamiento de la licencia, la parte interesada aportó la siguiente documentación: A copia del Certificado de Libertad y Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. **306-9256** de la oficina de registro de instrumentos públicos de



La evidencia es inequívoca al señalar que la porción delineada en color rojo en el plano anexo del levantamiento topográfico del predio en disputa forma parte integral del **LOTE 02**, conforme a la licencia de división previamente mencionada. Este lote es identificado como **CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2** y se confirma visualmente mediante una imagen satelital que la fracción en cuestión no pertenece al predio objeto de litigio. La clara discrepancia entre los límites del predio en disputa y la fracción asignada al **LOTE 02**, respaldada por la documentación y la observación satelital,

refuerza la posición de que dicha porción no tiene relación con la propiedad en litigio.



Para darle más solidez al predio en litigio con respecto al área y al metraje de sus linderos y en específico el lindero sur y parte del este, se realiza la búsqueda y comparación de los linderos del predio **CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2**, como lo menciona su título causante Escritura 758 del 11 de noviembre del 2015 Notaria Única De Charalá.

**PREDIO NÚMERO DOS (02)** Predio Urbano el Saldo o el Restante con una Área Total de **CUATROCIENTOS DIECISEIS COMA VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (416.28 m2)**, con casa de habitación de construcción de tapias, madera y teja con solar anexo y el suelo sobre que está edificada; Lote restante ubicado en la Calle 3 No. 3 - 05 del Municipio de Encino departamento de Santander y alinderado así:-----

**"NORTE:** En 9.62 metros anden al medio con la vía vehicular calle 3.-----

**SUR:** En 26.00 metros con la vía vehicular Calle 2.-----

**ORIENTE:** En 27.56 metros con la vía vehicular carrera 3.-----

y por el **OCCIDENTE:** En 13.82 metros con el Lote No. 1 gira en 7.99 metros con

*Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*

### Linderos

**Norte:** "En 9.62 metros anden al medio con la vía vehicular Calle 3." Se puede constatar y documentar que la propiedad colinda en este lado con la CALLE 3 en una extensión de 9.6 metros lineales, tal como se encuentra señalado en el plano correspondiente.



**Oriente (Este):** "En 27.56 metros con la vía vehicular Carrera 3". Correcto, se confirma que el predio efectivamente limita en este lado con la CARRERA 3 del municipio, presentando una extensión real de 23.2 metros lineales, de acuerdo con la información rectificada.



**Sur:** "En 26.0 metros con la vía vehicular calle 2". Se puede establecer con precisión que en su límite sur, el predio colinda con la CALLE 2 del municipio de Encino, presentando una longitud de 26.3 metros lineales. Es evidente que la exactitud de estos linderos en campo coincide con la información consignada en el título causante correspondiente.

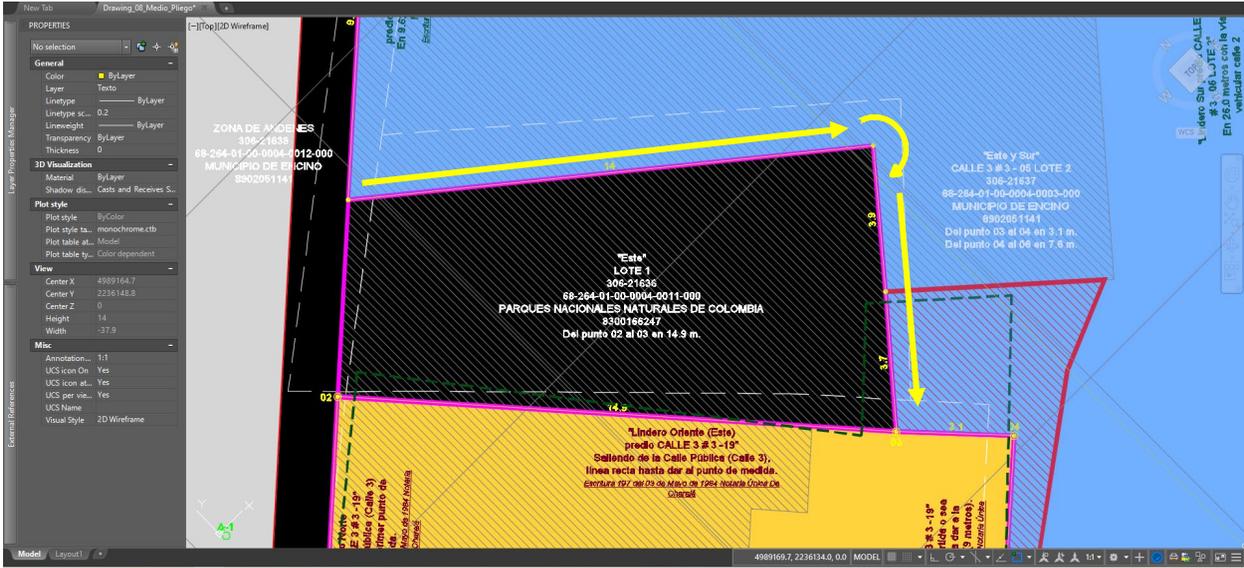


**LINDERO SUR**  
**PREDIO CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2**  
**CALLE 2 (EOT 2023)**  
**Municipio de Encino**

**Occidente (Oeste):** "En 13.82 metros con el LOTE N°1, gira en 7.99 metros con el LOTE N°1, gira en 2.09 metros con el predio N° 01-00-0004-0007-000, gira en 8.62 metros con el mismo predio, gira en 13.26 metros con el predio N° 01-00-0004-0006-000"

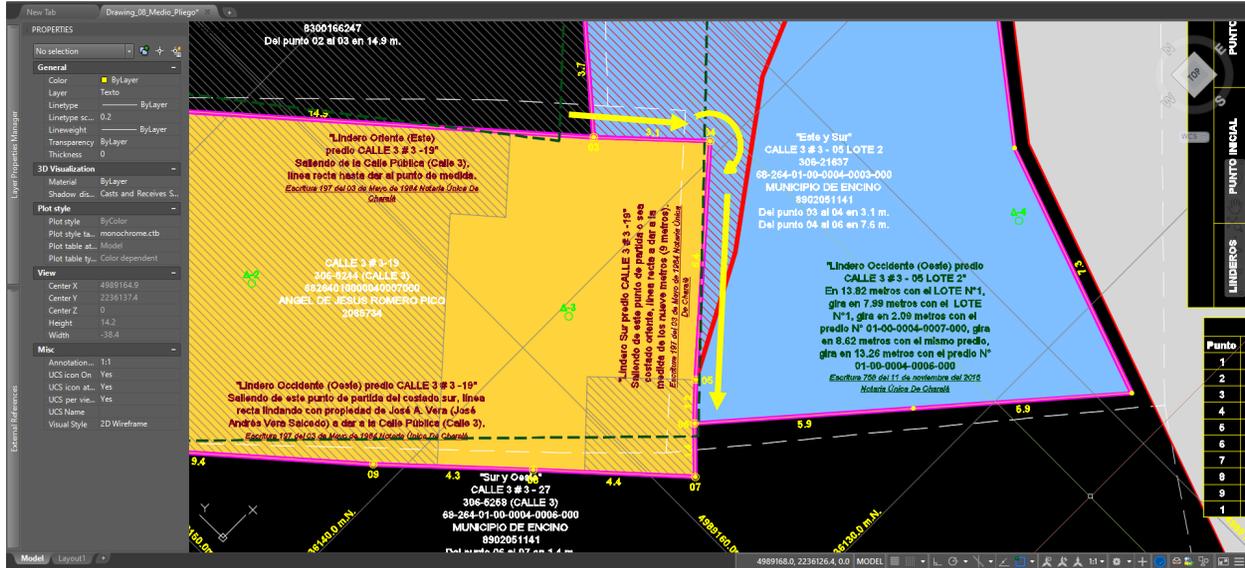
En relación con este linde, la verificación en terreno y en el plano revela la siguiente distribución:

El trazado del lindero occidental tiene inicio en el predio LOTE 1, identificado con NUPRE 68-264-01-00-0004-0011-000 y matrícula inmobiliaria 306-21636. Esta delimitación se establece en una línea recta de 14 metros lineales, posteriormente experimenta un giro hacia el lindero occidental, donde se extiende por una longitud de 7.6 metros lineales.

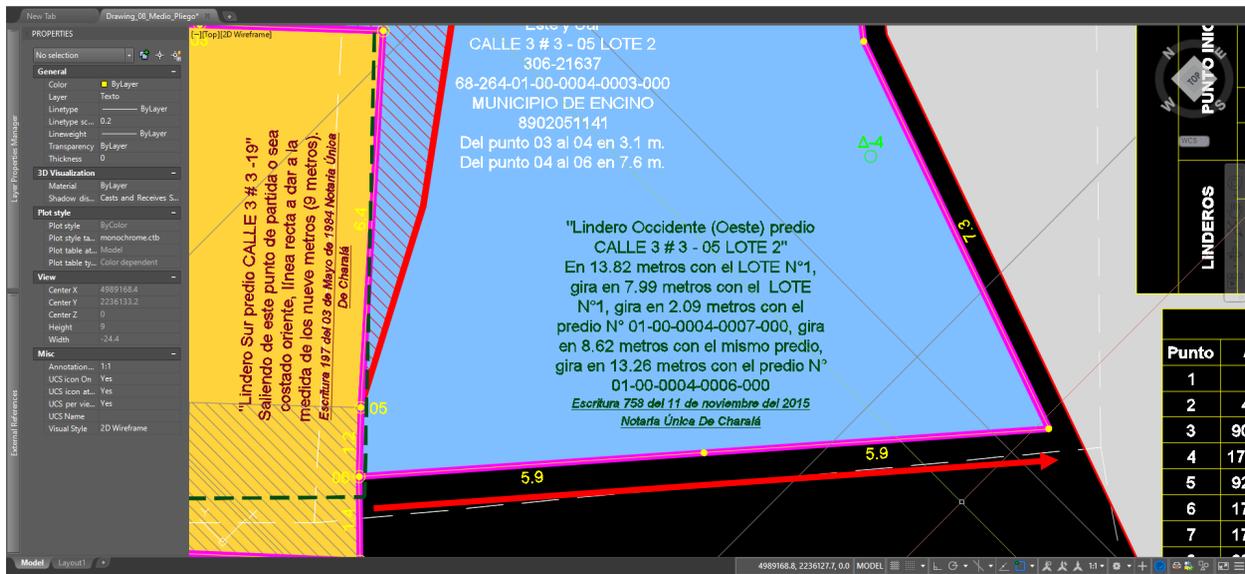


Prosiguiendo, el lindero continúa con el predio objeto de litigio CALLE 3 (SNR), CALLE 3 # 3-19 (IGAC), identificado con NUPRE 68-264-01-00-0004-0007-000 y matrícula inmobiliaria 306-5244. Este inicio se caracteriza por un giro en dirección al lindero sur,

abarcando una extensión de 3.1 metros lineales. Posteriormente, realiza un cambio de dirección orientado hacia el oeste, manteniendo una trayectoria en línea recta que abarca 7.6 metros lineales, coincidiendo con el predio mencionado anteriormente.



El lindero occidental concluye con el predio ubicado en CALLE 3 # 3 - 27, identificado con NUPRE 68-264-01-00-0004-0006-000 y matrícula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3) del Municipio de Encino. En este punto, experimenta un giro en dirección al lindero sur, abarcando una distancia de 11.8 metros lineales.



Queda claro que el predio objeto de litigio presenta una configuración rectangular, conforme al levantamiento topográfico, lo cual es consistente y concordante con los linderos establecidos en el título primogénito. Esta afirmación se respalda adicionalmente por la consulta realizada ante el Geoportal del IGAC, que confirma que la superficie del predio es de **163 metros cuadrados**.



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

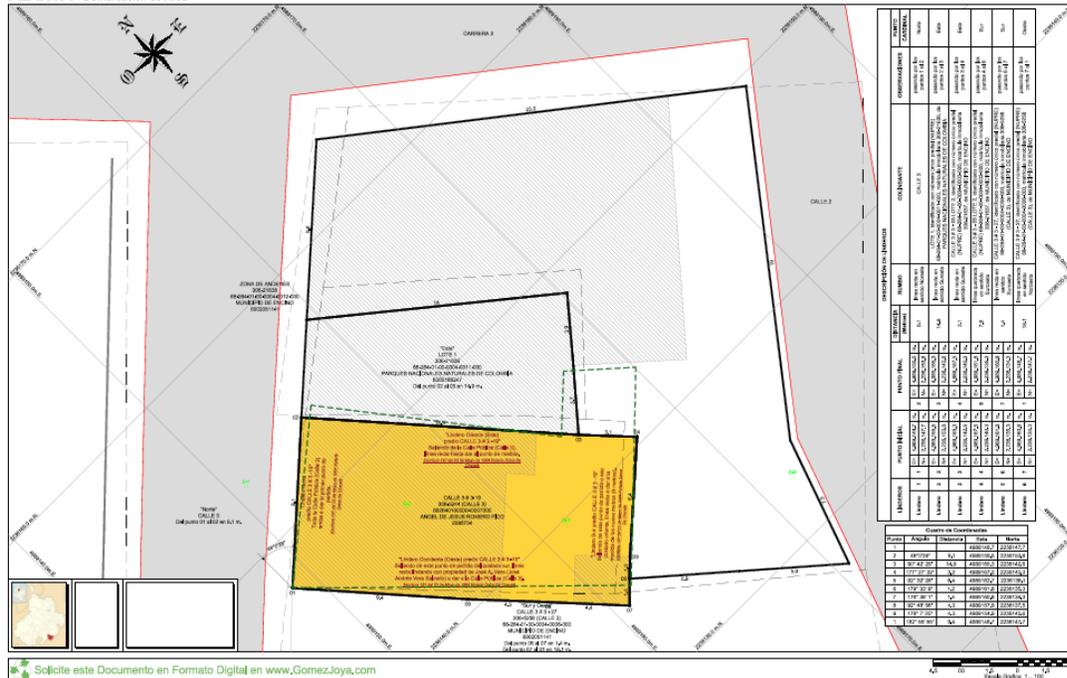
**EXPERTICIA 2023-00002-00**  
**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL ENCINO**

Versión: 2  
Código: LTP110124  
Fecha: 17 de enero de 2024  
Página 41 de 42

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO  
Resolución 471 del 14-05-2020 IGAC - MAGNA-SIRGAS EPSG:3277

CASCO URBANO, ENCINO, SANTANDER, COLOMBIA

PLANTA - Demarcación de Área



Solicite este Documento en Formato Digital en [www.GomezJoya.com](http://www.GomezJoya.com)

**GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.**  
**CALLE 3 # 3-19 (IGAC), CALLE 3 (SNR)**  
 Matricula Inmobiliaria: 3205-2244  
 Número Postal Nacional (NPN): 850404040400000000  
 E-MAIL: gomezjoya@comcast.net  
 197 del 23 de Mayo de 1994 Notario César De Cárdenas

Propósito: \_\_\_\_\_  
 Área Total: **163 Metros Cuadrados**  
 Levantamiento, Calce y Topografía: CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CÁRDENAS  
 T.P. 011-3288-0761 - Cel. 311 210 22 28

Finca: \_\_\_\_\_  
 Escala: **ESC. 1 : 100**  
 Fecha: **11 de ENERO de 2024**

Comentarios:  
 - Comisión  
 - Pendiente  
 - Límites/Punto Demarcación  
 - Desagües

Actívase Opción

Polígono de la Propiedad Única:  
 Propiedad: Encino de Encino - Encino - Encino  
 Código: 3205-2244 - Fecha: 20/05/2020  
 Límites: Norte: Calle 3 (SNR); Sur: Calle 3 (SNR); Oeste: Calle 3 (SNR); Este: Calle 3 (SNR)  
 Calce: Calle 3 (SNR) - Calle 3 (SNR)  
 Sistema de Proyección Geográfica: UTM  
 Resolución: 471 del 14-05-2020 IGAC  
 Área: 163 m<sup>2</sup>  
 Año: 2024  
 UTM: 18QUD, 650000, 1000000, 1000000

### 3. CONCLUSIONES

Se estudia el inmueble objeto de Litis en Identificación, Ubicación, Cabida, Linderos, Información Ambiental y Geológica, Explotación Económica y Mejoras, Accesibilidad al Predio Objeto de Litis, y demás requeridos por el despacho, conforme a los Artículos 47, 226, y 235 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso).



*Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Dirección Ejecutiva de Administración Judicial  
Oficina de Servicios Judiciales  
Socorro*

#### **EL JEFE DE LA OFICINA DE APOYO DE SOCORRO**

#### **Certifica:**

*Que verificados los archivos físicos y magnéticos de los registros de personas inscritas como **AUXILIARES DE LA JUSTICIA** de conformidad con lo dispuesto por el **Acuerdo 1518 de 2.002**, se constató que el señor **CARLOS ANDRES GOMEZ CHACON** identificado con la C.C. No. 13.870.208 de Bucaramanga, se encuentra inscrito con vigencia hasta el 01 de Marzo del año 2017 para el Circuito Judicial de Socorro, en los cargos como, **TOPÓGRAFO Y EVALUADOR BIENES MUEBLES**; actualmente vigente en la lista de Auxiliares de la Justicia hasta el 30 de marzo de 2017.*

*La anterior constancia se expide en Socorro a los veintiocho (28) días del mes de Septiembre de 2.016, por solicitud del interesado.*

**NOTA:** La presente constancia **NO REEMPLAZA** la **LICENCIA PARA EJERCER EL CARGO DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA**, Artículo 9° Numeral 2 C.P.C. y Acuerdo 1740 de 2.003 C.S.J.

  
**OSCAR MAURICIO MEJÍA RODRIGUEZ**  
*Jefe Oficina Judicial/Socorro*

Calle 16 No. 14-21  
Palacio de Justicia Socorro  
[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)



No. SC 5780 - 1



No. GP 059 - 1

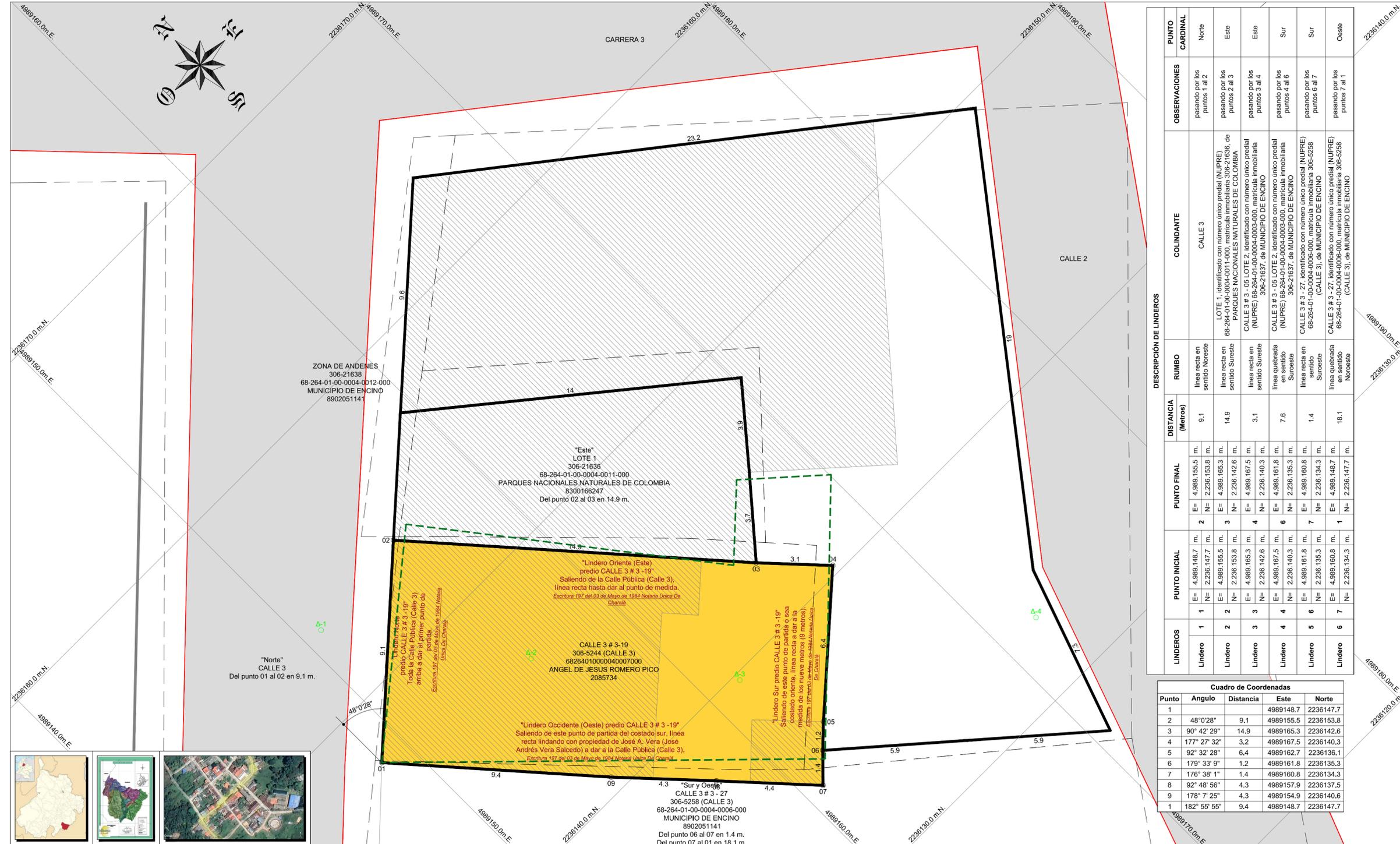
Nota: No se ha renovado la lista de auxiliares de la justicia desde la expedición de esta certificación.

# LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

## Resolución 471 del 14-05-2020 IGAC - MAGNA-SIRGAS EPSG:9377

CASCO URBANO, ENCINO, SANTANDER, COLOMBIA

### PLANTA - Demarcación de Area



LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (Metros)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	PUNTO CARDINAL
	E=	N=	E=	N=					
Lindero 1	4.989.148.7	2.236.147.7	4.989.155.5	2.236.153.8	9.1	línea recta en sentido Noreste	CALLE 3	pasando por los puntos 1 al 2	Norte
Lindero 2	4.989.155.5	2.236.153.8	4.989.165.3	2.236.142.6	14.9	línea recta en sentido Suroeste	LOTE 1, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0011-000, matrícula inmobiliaria 306-21636, de PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA	pasando por los puntos 2 al 3	Este
Lindero 3	4.989.165.3	2.236.142.6	4.989.167.5	2.236.140.3	3.1	línea recta en sentido Suroeste	CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0003-000, matrícula inmobiliaria 306-21637, de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 3 al 4	Este
Lindero 4	4.989.167.5	2.236.140.3	4.989.161.8	2.236.135.3	7.6	línea quebrada en sentido Suroeste	CALLE 3 # 3 - 27, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0006-000, matrícula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3), de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 4 al 6	Sur
Lindero 5	4.989.161.8	2.236.135.3	4.989.160.8	2.236.134.3	1.4	línea recta en sentido Suroeste	CALLE 3 # 3 - 27, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0006-000, matrícula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3), de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 6 al 7	Sur
Lindero 6	4.989.160.8	2.236.134.3	4.989.148.7	2.236.147.7	18.1	línea quebrada en sentido Noroeste	CALLE 3 # 3 - 27, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0006-000, matrícula inmobiliaria 306-5258 (CALLE 3), de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 7 al 1	Oeste

Punto	Angulo	Distancia	Este	Norte
1			4989148.7	2236147.7
2	48° 0' 28"	9.1	4989155.5	2236153.8
3	90° 42' 29"	14.9	4989165.3	2236142.6
4	177° 27' 32"	3.2	4989167.5	2236140.3
5	92° 32' 28"	6.4	4989162.7	2236136.1
6	179° 33' 9"	1.2	4989161.8	2236135.3
7	176° 38' 1"	1.4	4989160.8	2236134.3
8	92° 48' 56"	4.3	4989157.9	2236137.5
9	178° 7' 25"	4.3	4989154.9	2236140.6
1	182° 55' 55"	9.4	4989148.7	2236147.7



**CALLE 3 # 3-19 (IGAC), CALLE 3 (SNR)**

Matricula Inmobiliaria:  
306-5244  
Numero Predial Nacional (NPN):  
68-264-01-00-0004-0007-000  
Escritura:  
197 del 03 de Mayo de 1984 Notaria Única De Charalá

Propietario:

Area Total:  
**163 Metros Cuadrados**

Levantamiento, Calculo y Digitalizacion:  
**CARLOS ANDRES GOMEZ CHACON**  
T.P.: 01-13368 CPNT - Cel: 301 210 20 26

Firma:

Escala:  
**ESC. 1\_100**

Fecha:  
**11 de ENERO de 2024**

- Convenciones:
- Carreteable
  - Construccion
  - Predio
  - Lindero Plano Demanda
  - Desenglobe



Parámetros de la Proyección Única:  
 Proyección: Transversa de Mercator  
 Elipsoides: GRS90  
 Origen: Latitud 4° N - Longitud 73° W  
 Falso Este: 5000000 - Falso Norte: 2000000  
 Unidades: Metros - Factor de Escala: 0.9992  
 Con Estación Total Topcon GTS-203  
 Georreferenciado con GPSMap 64st  
 EPSG:9377 MAGNA-SIRGAS  
 Sistema de Proyección Único para Colombia  
<https://www.spatialreference.org/ref/epsg/9377/>  
 Resolución 471 del 14-05-2020 IGAC  
 Área IGAC: 161 m2  
 Altitud Promedio: 1750 msnm  
 Ubic.: <https://maps.app.goo.gl/q6FrZfQjgixnncBA9>

Solicite este Documento en Formato Digital en [www.GomezJoya.com](http://www.GomezJoya.com)

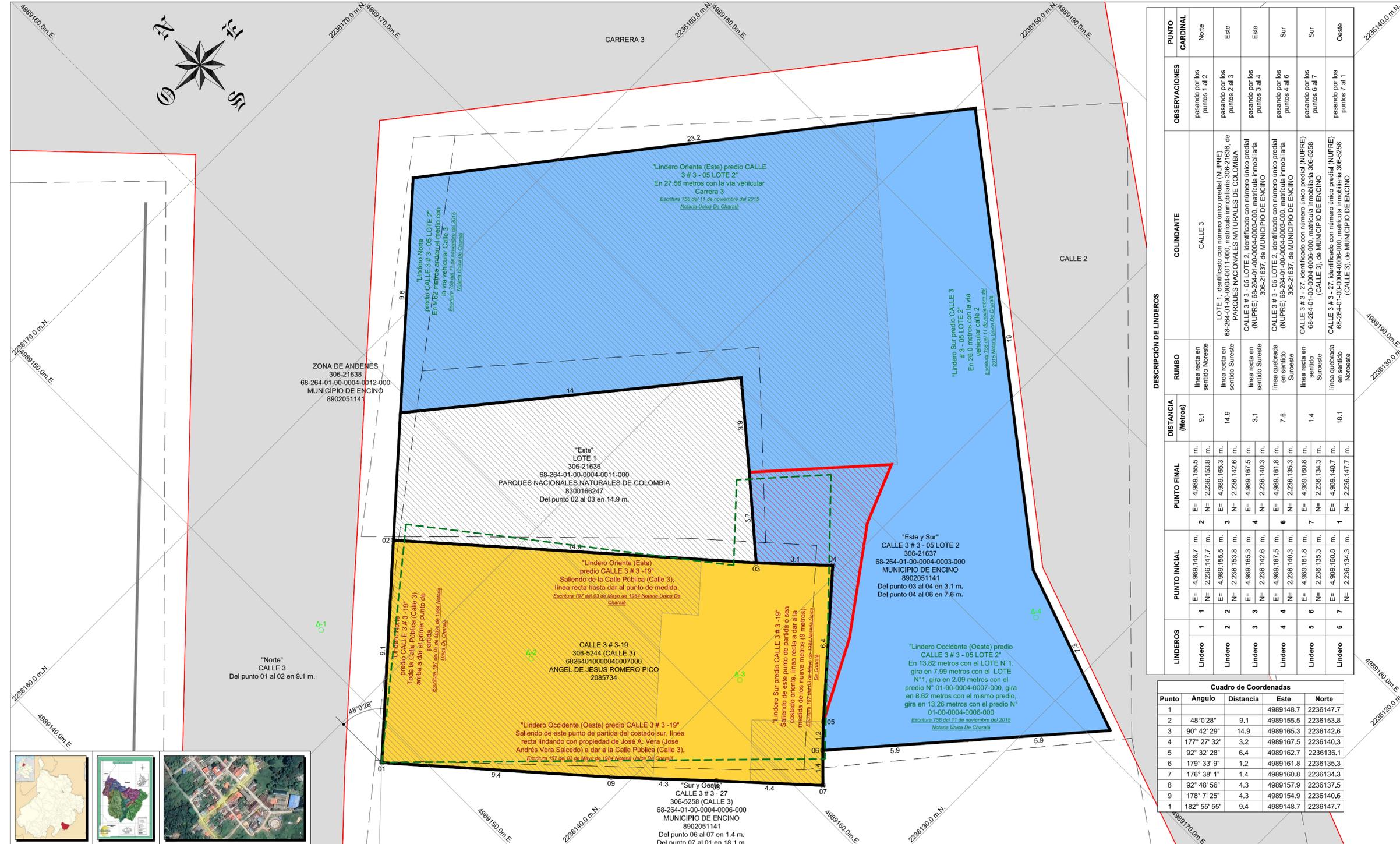


# LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

## Resolución 471 del 14-05-2020 IGAC - MAGNA-SIRGAS EPSG:9377

CASCO URBANO, ENCINO, SANTANDER, COLOMBIA

### PLANTA - Demarcación de Area



LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DESCRIPCIÓN DE LINDEROS	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	PUNTO CARDINAL
	E	N	E	N					
Lindero 1	4.989.148,7	2.236.147,7	4.989.155,5	2.236.153,8	línea recta en sentido Noroeste	CALLE 3	pasando por los puntos 1 al 2	Norte	
Lindero 2	4.989.155,5	2.236.153,8	4.989.165,3	2.236.142,6	línea recta en sentido Suroeste	LOTE 1, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0011-000, matrícula inmobiliaria 306-21636, de PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA	pasando por los puntos 2 al 3	Este	
Lindero 3	4.989.165,3	2.236.142,6	4.989.167,5	2.236.140,3	línea recta en sentido Suroeste	CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0003-000, matrícula inmobiliaria 306-21637, de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 3 al 4	Este	
Lindero 4	4.989.167,5	2.236.140,3	4.989.161,8	2.236.135,3	línea quebrada en sentido Suroeste	CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0003-000, matrícula inmobiliaria 306-21637, de MUNICIPIO DE ENCINO	pasando por los puntos 4 al 6	Sur	
Lindero 5	4.989.161,8	2.236.135,3	4.989.160,8	2.236.134,3	línea recta en sentido Suroeste	CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0006-000, matrícula inmobiliaria 306-5258	pasando por los puntos 6 al 7	Sur	
Lindero 6	4.989.160,8	2.236.134,3	4.989.148,7	2.236.147,7	línea quebrada en sentido Noroeste	CALLE 3 # 3 - 05 LOTE 2, identificado con número único predial (NUPRE) 68-264-01-00-0004-0006-000, matrícula inmobiliaria 306-5258	pasando por los puntos 7 al 1	Oeste	

Punto	Angulo	Distancia	Este	Norte
1			4989148.7	2236147.7
2	48°0'28"	9.1	4989155.5	2236153.8
3	90°42'29"	14.9	4989165.3	2236142.6
4	177°27'32"	3.2	4989167.5	2236140.3
5	92°32'28"	6.4	4989162.7	2236136.1
6	179°33'9"	1.2	4989161.8	2236135.3
7	176°38'1"	1.4	4989160.8	2236134.3
8	92°48'56"	4.3	4989157.9	2236137.5
9	178°7'25"	4.3	4989154.9	2236140.6
1	182°55'55"	9.4	4989148.7	2236147.7



**CALLE 3 # 3-19 (IGAC), CALLE 3 (SNR)**

Matricula Inmobiliaria:  
306-5244  
Numero Predial Nacional (NPN):  
68-264-01-00-0004-0007-000  
Escritura:  
197 del 03 de Mayo de 1984 Notaria Única De Charalá

Propietario:

Area Total:  
**163 Metros Cuadrados**

Levantamiento, Calculo y Digitalizacion:  
**CARLOS ANDRES GOMEZ CHACON**  
T.P.: 01-13368 CPNT - Cel: 301 210 20 26

Firma:

Escala:  
**ESC. 1\_100**

Fecha:  
**11 de ENERO de 2024**

- Convenciones:
- Carreteable
  - Construccion
  - Predio
  - Lindero Plano Demanda
  - Desenglobe



Parámetros de la Proyección Única:  
Proyección: Transversa de Mercator  
Eliipsoides: GR80  
Origen: Latitud 4° N - Longitud 73° W  
Falso Este: 5000000 - Falso Norte: 2000000  
Unidades: Metros - Factor de Escala: 0.9992  
Con Estación Total Topcon GTS-203  
Georreferenciado con GPSMap 64st  
EPSG:9377 MAGNA-SIRGAS  
Sistema de Proyección Único para Colombia  
<https://www.spatialreference.org/ref/epsg/9377/>  
Resolución 471 del 14-05-2020 IGAC  
Área IGAC: 161 m2  
Altitud Promedio: 1750 msnm  
Ubic.: <https://maps.app.goo.gl/q6FrZfQjgixnncB9>

Solicite este Documento en Formato Digital en [www.GomezJoya.com](http://www.GomezJoya.com)