



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL - ZAPATOCA - SANTANDER

INFORME PERICIAL

**REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL - REIVINDICATORIO -
RAD. 688954089001 2019-00091-00**

DEMANDANTE: MUNICIPIO DE ZAPATOCA

Correo electrónico: contactenos@zapotoca-santander.gov.co

Apoderado: Dr. CARLOS FABIAN RIVERA MERCHAN - (Parte demandante)

DEMANDADA: HERMINDA GÓMEZ GÓMEZ - C.C. No. 28.023.765

Apoderado: Dra. MARIELA FONSECA MEJIA - (Parte demandada)

INFORME PERICIAL

SEÑOR

JUEZ PROMISCOO MUNICIPAL DE ZAPATOCA

DR. SERGIO AUGUSTO RAMÍREZ SUPELANO

Carrera 9 N° 20 – 36 TERCER PISO – PALACIO MUNICIPAL

TELÉFONO N° 6252353 – Cel: 3138703287

Correo Electrónico: j01prmpalzapotoca@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Realizado por el Tecnólogo en topografía **Sr. IVAN DARIO OSORIO CASTRO**, con Numero de C.C. 13714185 de B/manga y Licencia profesional N° 01-18687, domicilio en la ciudad de Zapatoca Santander en la Carrera 7 N° 8 – 35 barrio la Merced.

Nombrado Perito para **PROCESO DECLARATIVO VERBAL - REIVINDICATORIO – RAD. 688954089001 2019-**

00091-00 el día 28 de agosto de 2021 mediante el oficio civil N° 268. Cargo aceptado el día 28 de mayo de 2021.

Posteriormente en la inspección Judicial llevada a cabo el día 31 de agosto de 2021 con RAD. 2019-00091-00

El Juez Promiscuo Municipal De Zapatoca me ordena llevar acabo un informe Pericial en un término de 8 días hábiles y que contenga los siguientes puntos:

1. Establecer la identificación del inmueble
2. Ocupación por parte de la demandada, servidumbres que le corresponden
3. Explotación económica, vías de acceso, frutos civiles e indemnizaciones
4. Áreas o cabida del inmueble, ubicación,
5. Quien ejerce la posesión del predio.
6. Nomenclatura y linderos de la totalidad del inmueble actualizada.

INTRODUCCION

En el Municipio de Zapatoca Santander se lleva a cabo el siguiente informe Pericial para poder darle una mejor comprensión desde el punto de vista técnico y pericial a la demanda impuesta por la

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZAPATOCA contra el **HERMINDA GÓMEZ GÓMEZ - C.C. No. 28.023.765**. Demanda por **REIVINDICATORIO** sobre el predio ubicado en la **calle 23 # 8 - 58** con número catastral **68895010001570007000** con una extensión de 223 m² y ubicado en el Municipio de Zapatoca Santander

Con este informe pericial se aclararán colindantes que allá tenido el predio en cuestión y el predio vecino perteneciente a la señora Herminada Gómez Gómez con numero catastral **68895010001570008000** podremos tener conocimiento y aclaración de los datos técnicos solicitados por este despacho con el fin de aclarar y darle un rumbo al proceso en curso.

Acceso a la zona:

El predio se encuentra ubicado en zona urbana del municipio de Zapatoca más exactamente a 221.190 m sentido Noreste partiendo desde el parque principal de Zapatoca como lo muestra la imagen 1.1 del municipio

El punto del parque tiene las siguientes coordenadas geográficas

Latitud: 6°48'59.55"N

Longitud: 73°16'6.19"O

El punto de llegada a predio tiene las siguientes coordenadas geográficas:

Latitud: 6°49'05.52"N

Longitud: 73°16'02.26"O

como lo muestra la imagen 1.0



Imagen 1.1 foto satelital para ubicación del parque principal Zapatoca con respecto al predio de la calle 23 # 8-58

OBJETIVO DEL INFORME PERICIAL

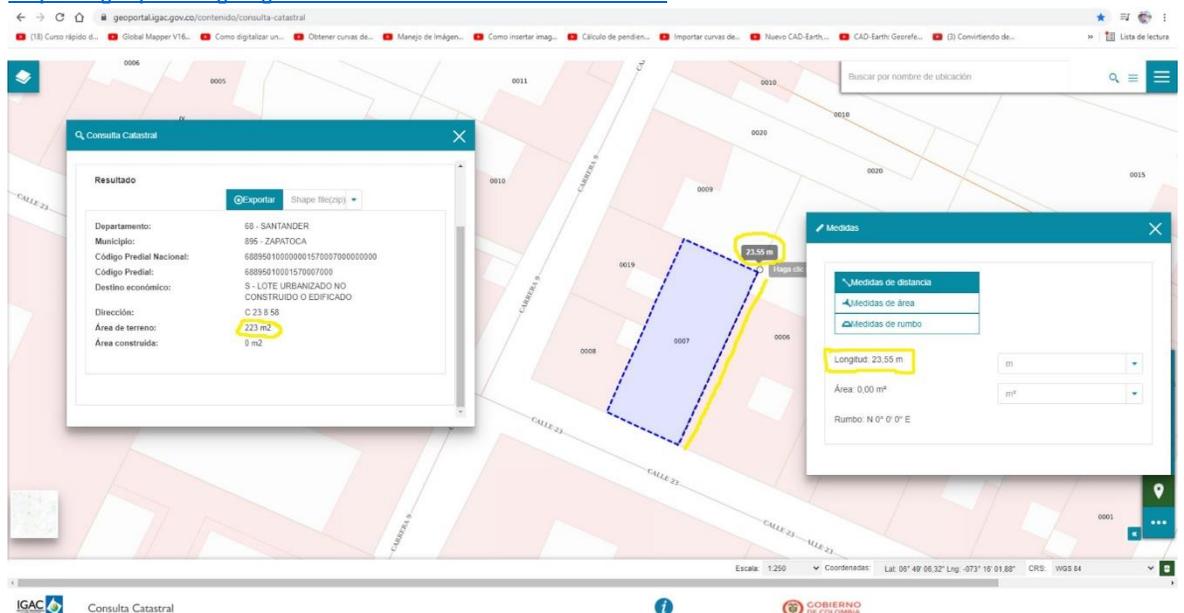
El Juez Promiscuo Municipal De Zapatoca me ordena llevar acabo un informe Pericial que contenga los siguientes puntos:

1. Establecer la identificación del inmueble
2. Ocupación por parte de la demandada, servidumbres que le corresponden
3. Explotación económica, vías de acceso, frutos civiles e indemnizaciones
4. Áreas o cabida del inmueble, ubicación,
5. Quien ejerce la posesión del predio.
6. Nomenclatura y linderos de la totalidad del inmueble actualizada.

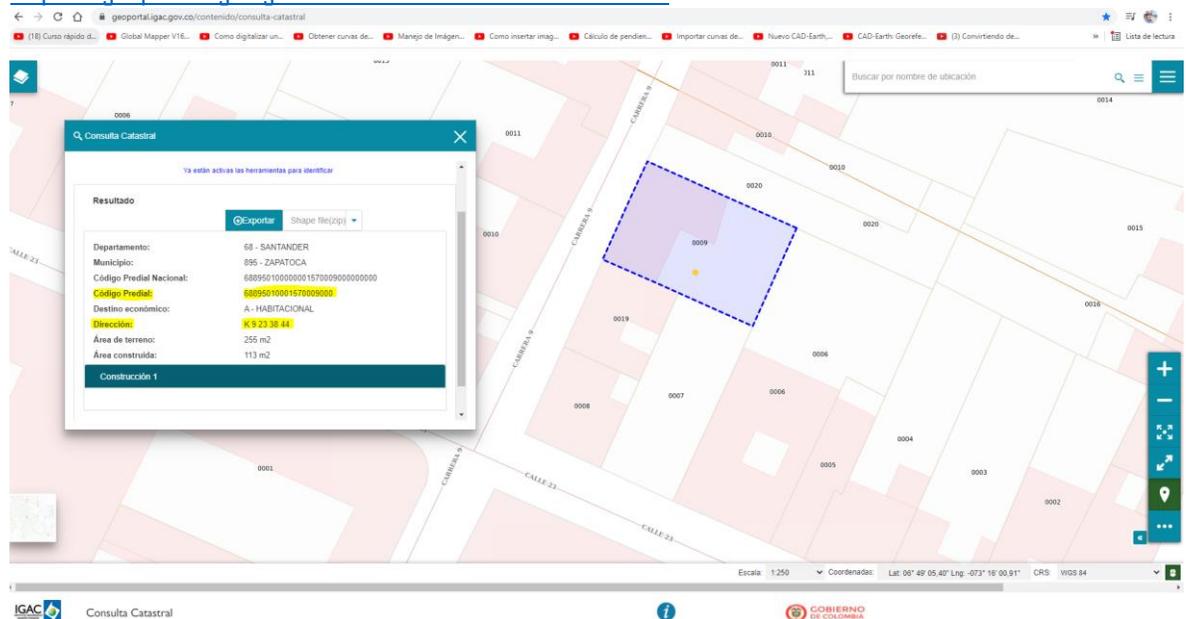
1. ESTABLECER LA IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Este inmueble se identifica con su número catastral **68895010001570007000** y con la **dirección calle 23 # 8 - 58** y con una extensión de 223 m^2 y ubicado en el Municipio de Zapatoca Santander. El día 31 de agosto de 2021 que se realiza la inspección judicial se puede ver un predio con entrada independiente por la calle 23 sin numero en la puerta y puerta cerrada externamente con un candado por lo cual accedemos al predio de la carrera 9 con numero en la puerta 23 -12 de propiedad de la demandada y entramos en una casa habitada por inquilinos hasta el fondo del predio donde se encuentra una puerta que lleva al predio causante de esta demanda donde se puede notar a simple vista una pasillo construido un muro de unos 50 cm de altura en obra gris también se ven unas columnas sin terminar de algún inicio de una obra que ocupa un espacio de 14.943 m^2 del lote sobre el que cae esta demanda que se puede ver en la imagen 1.2 aportada en los anexos fotográficos, también se puede observar una separación de latas de zinc con ladrillos sobre puestos uno encima del otro sin pegar con alguna clase de concreto como se pueden ver en la imagen 1.3 aportadas en los anexos fotográficos esto haciéndolo parecer un lindero sobrepuesto al no contar con una estructura solida como un lindero tradicional, También podemos observar arena para construcción, varias tejas y ladrillos por varios lugares del lote como se ve en la imagen 1.3. Ahora este lote hasta la separación sobrepuesta como dije anteriormente y quitándole el área que ocupa el pasillo construido mencionado anteriormente de 14.943 m^2 deja a esta parte del lote con un área de 102.255 m^2 hasta las latas de zinc, pero este lote tiene una extensión total de 223 m^2 y un fondo de 23.55 m como lo demuestra el pantallazo siguiente sacado de la página del IGAC abierta al público del geoportal consulta catastral

<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



Observando esto el lote en cuestión con numero en su puerta 8-58 mide desde la puerta hasta donde están los ladrillos con las laminas de zinc 12.33 m faltándole 11.22m que se encuentran detrás de estos ladrillos y estas laminas de zinc como se muestra en la imagen 1.4, 1.5 y 1.6 donde observamos que existe un tramo de un muro de tapia antigua que existía anteriormente y que separaba este lote de la demanda con el patio o solar del predio con numero catastral 68895010001570009000 y dirección según IGAC carrera 9 # 23 - 38 y carrera 9 # 23 - 44 como lo muestra el siguiente pantallazo sacado de la página del IGAC abierta al público del geoportal consulta catastral <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



Este predio pertenece a la Demandada según documento aportado a la demanda donde la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca responde a una petición el día 12 de septiembre de 2018 con el radicado # 2018-326-EE-168, petición que fue hecha por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Zapatoca donde relacionan los predios pertenecientes a la Sra. Herminda Gómez Gómez y siendo este predio de la carrera 9 # 23 - 38 y carrera 9 # 23 - 44 uno de ellos y por donde tiene entrada a su patio o lote de su otra propiedad y al lote restante del lote total al que hace parte esta demanda con un área de 106.266 m² del predio donde se encuentran materiales para construcción como tejas y ladrillos como se muestran en las imágenes 1.7 y 1.8 y que sumados a las otras áreas del lote como lo serían 14.943 m² del pasillo construido un muro de unos 50 cm de altura en obra gris y el área restante desde la puerta de la calle 23 # 8 - 58 hasta las láminas de zinc que son 102.255 m² y esta última área de 106.266 m² y sumadas darían **223.464 m²** que es el área total correspondiente a la totalidad del lote objeto de la demanda.

Cabe notar que existen imágenes del año 2018 donde no se ve esta separación con las laminas de Zinc y el ladrillo y se ve cuando están empezando a construir columnas que aun existen incompletas y el muro que invade el lote en un espacio de 14.943 m² y parte donde existía el muro de tapia que sería la parte norte del lote objeto de la demanda como las podrán ver en los anexos de las imágenes 1.9, 1.10. y 1.11.

También se podrán comprobar medidas y áreas en los planos resultantes del levantamiento topográfico que realice el día 8 de septiembre de este año.

2. OCUPACIÓN POR PARTE DE LA DEMANDADA, SERVIDUMBRES QUE LE CORRESPONDEN

La ocupación por parte de la demandada la tiene ella en este momento por parte de los inquilinos en su predio con numero catastral **68895010001570008000** del cual actualmente están habitados por inquilinos unos en sótano con dirección carrera 9 # 23-12 y un primer piso con dirección calle 23 # 8-68. En cuanto al lote objeto de la demanda no debería existir si no un solo acceso que seria por su puerta ubicada en la calle 23 # 8-58 donde yo necesité las llaves para poder acceder al predio por esta puerta y realizar el levantamiento topográfico con la señora Herminada Gómez Gómez presente a lo que ella me dijo que no contaba con llaves del candado exterior puesto en esta entrada por lo que le toco a mi cadenero acceder por la casa del sótano carrera 9 # 23-12 y logramos abrir las ventanas de la puerta que no tenia seguros como se muestra en algunas imágenes anexas.

Para el acceso a la otra parte del lote al que no se puede acceder por esta puerta por encontrarse con los ladrillos sobrepuestos y las laminas de zinc solo se tiene acceso por el otro predio perteneciente a la señora Herminda Gómez Gómez como lo mencione anteriormente por la carrera 9 donde se accede a un patio o lote de su propiedad y al no tener parte del muro anteriormente existente de tapia se podría también acceder al lote o área faltante objeto de la demanda por esta propiedad que le pertenece a la señora Herminda y que se divide en dos así: la primera puerta que es solo un pasillo que da a su patio y al lote y la otra entrada que da a una casa donde vive una familia que no tiene acceso a estos lotes.

3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, VÍAS DE ACCESO, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES

Actualmente en el lote objeto de la demanda en el área correspondiente de la puerta por la calle 23 hasta las laminas de Zinc tiene dos arboles de aguacate ya grandes y a la otra parte del lote que esta después de las laminas de zinc se ven otros arboles se ve un terreno enmontado también con algunas auyamas y unas matas de plátano.

No se ve alguna explotación económica del lote aparte de almacenar materiales de construcción.

4. ÁREAS O CABIDA DEL INMUEBLE, UBICACIÓN

Las áreas fueron descritas anteriormente y aparecen también en los planos topográficos anexas al informe.

5. QUIEN EJERCE LA POSESIÓN DEL PREDIO.

Actualmente se podría decir que nadie ejerce posesión del predio pues los inquilinos del sótano solo utilizan el pequeño espacio del pasillo construido un muro de unos 50 cm de altura en obra gris donde cuelgan su ropa y tiene un espacio de 14.943 m² que pertenecerían al lote objeto de la demanda.

6. NOMENCLATURA Y LINDEROS DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE ACTUALIZADA.

El inmueble cuenta con la dirección calle 23 # 8-58 con numero catastral **68895010001570007000** y colinda de la siguiente manera

NORTE: con el predio con numero catastral **68895010001570009000** y dirección según IGAC carrera 9 # 23 - 38 y carrera 9 # 23 - 44 perteneciente a la señora **Herminda Gómez Gómez** quien es la demandada

ORIENTE: con el predio con numero catastral **68895010001570006000** y dirección según IGAC CALLE 23 # 8-50 perteneciente a **Gonzalo Pinilla Santos y María Amparo Pinilla Santos**

SUR: con la **calle 23**

OCCIDENTE: con predio con numero catastral **68895010001570008000** y dirección según IGAC carrera 9 # 23-12 calle 23 # 8-68 y calle 23 # 8 70 perteneciente a la señora **Herminda Gómez Gómez** quien es la demandada

Cabe resaltar que en este predio actualmente no existe la entrada de la puerta en la calle 23 # 8 - 70 que debió existir por su numero 70 al lado izquierdo mirando del frente de la propiedad llegando a la esquina pues la numeración va aumentando y su puerta existente termina en 68.

OCCIDENTE: con predio con numero catastral **68895010001570019000** y dirección según IGAC carrera 9# 23-14 perteneciente a la señora **Stella Serrano Serrano**.

Por otra parte, el predio con numero catastral **68895010001570008000** y dirección según IGAC carrera 9 # 23-12 calle 23 # 8-68 y calle 23 # 8 70 perteneciente a la señora **Herminda Gómez Gómez** quien es la demandada cuenta con los siguientes linderos:

NORTE: con predio con numero catastral **68895010001570019000** y dirección según IGAC carrera 9# 23-14 perteneciente a la señora **Stella Serrano Serrano**.

ORIENTE: con numero catastral **68895010001570007000** y dirección IGAC calle 23 # 8-58

SUR: con la **calle 23**

OCCIDENTE: con la carrera 9

El colindante del **ORIENTE** de este predio en la escritura de compra numero 095 de marzo 6 de 2008 con numero de matrícula 326-3080 se dice que el predio que le venden a la señora Herminda Gómez Gómez tiene un área aproximada de 117 m² al igual que la escritura 290 del 2 de septiembre de 1997 de la notaria de Zapatoca, dice que el área es de 117 m², que es acorde a lo real encontrado en el predio.

Cabe aclarar que los colindantes de la escritura de compra número 095 de marzo 6 de 2008 con numero de matrícula 326-3080 los colindantes están intercambiados el del **NORTE** donde seria el **SUR** y el **del Sur en el NORTE**, también se aclara que el lindero por el **ORIENTE** de este predio es la señora **María Antonia Suarez Viuda de Otero** y no el predio con el que colinda el lote objeto de la demanda También al **ORIENTE** pues el lote objeto de la demanda si colinda al **ORIENTE** con el predio con numero catastral **68895010001570006000** y dirección según IGAC CALLE 23 # 8-50 perteneciente a **Gonzalo Pinilla Santos y María Amparo Pinilla Santos** y revisando el certificado de libertad y tradición del señor **Gonzalo Pinilla Santos** no se encuentra en ninguna anotación que diga que la señora **María Antonia Suarez Viuda de Otero** vendió o compro ese predio es decir podría pasar que esta señora fue la que dono el predio al Hospital de Zapatoca, pues también me reuní con la señora **Stella Serrano Serrano** quien es la que colinda por el lado norte y muy amablemente me permitió sus escrituras donde vuelve a aparecer la señora **María Antonia Suarez Viuda de Otero colindando con ella por el ORIENTE** y la señora Stella no cuenta con solar o alguna otra entrada que sea diferente a la de su puerta de la carrera 9 # 23 -12

Planos:

en los planos van a encontrar información física del predio como distancias entre colindante y colindante áreas de predios. y modificaciones del predio localización de las calles entre otros.

Herramienta y Personal:

para desarrollar este trabajo trabaje con mi estación total marca stonex R1 plus nivel de precisión con una poligonal que traigo hasta el predio desde los puntos estáticos del IGAC que en Zapatoca cuenta con 2 puntos uno llamado GPS-ST- 148 ubicada en el mirador de la carrera 13 A denominado la piedra tallada y otro punto geodésico llamado GPS-ST-147 ubicado en el monumento Cristo Rey.

A continuación, anexo unas fotografías.

Cordialmente



IVAN DARIO OSORIO CASTRO

C.C. 13741185

L.P. # 01-18687

CEL: 320-424-5589

DIR: CARRERA 7 N° 14-35 ZAPATOCA SANTANDER

ANEXOS FOTOGRAFICOS



Imagen 1.2 pasillo en obra negra



imagen 1.3 lindero de ladrillo sobre puesto y laminas de zinc



Imagen 1.3 lote faltante después de las láminas de zinc



Imagen 1.4 faltante del lote hacia el lado izquierdo de la imagen después de las latas de zinc



Imagen 1.6 del otro lado en el área faltante se puede ver la lamina de zinc sobre puesto no hace mucho tiempo



Imagen 1.7 ladrillos en el lote faltante y materiales para construcción



Imagen 1.8 varias tejas al otro lado de las laminas de zinc en el terreno faltante.



Imagen 1.9 imagen del año 2018 cuando se estaban haciendo columnas y el pasillo que actualmente invade el lote objeto de la demanda en un área de 14.943 m²



Imagen 1.10 en esta imagen también del 2018 se puede ver que no existía ningún muro y se estaban creando estructuras de concreto y al fondo se alcanza ver el muro de tapia que se ve en la imagen 1.3.



Imagen 1.11 en esta imagen actual se puede ver el muro de tapia que existe y el rastro de donde pasaba el muro que el lindero norte del predio objeto de la demanda este es el lado norte del predio.



Imagen aérea actual al día 15 de septiembre de 2021 del plano que también se puede apreciar en el plano # 1