



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL - ZAPATOCA - SANTANDER**

**INFORME PERICIAL**

**PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA – RAD. 688954089001  
2018-00078-00**

**Demandado(s): ISIDRO JAIMES SANDOVAL, EMILIA LIZETH SILVA GALVIS,  
YESENIA SILVA  
RAMIREZ, MARIA MONICA RODRIGUEZ CASTELLANOS y PERSONAS  
INDETERMINADAS.**

**Demandante(s): MARIELA NARANJO PARRA y DANIEL CASTELLANOS ÁLVAREZ**

**JULIO DE 2022**

## 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: [j01prmpalzapatoca@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalzapatoca@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 calle 21 # 12 - 56 casa 2 Miradores del Oriente.

Nombrado Perito para **DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA – RAD. 688954089001 2018-00078-00**

el día 2 de mayo de 2022 mediante el oficio civil N° 297 fui designado Perito mediante correo electrónico [j01prmpalzapatoca@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalzapatoca@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Posteriormente en la inspección Judicial llevada a cabo el día 27 de mayo del 2022 con **RAD.**

**688954089001 2018-00078-00**

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

1. Establecer linderos y descripción de las características del lote
2. Establecer si hay construcciones quienes son sus ocupantes.
3. Establecer la ubicación y localización del inmueble
4. Establecer áreas, cabida, mejoras si las hay y antigüedad.
5. Establecer el estado actual de los linderos respecto a los vecinos colindantes.

## 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

**MARIELA NARANJO PARRA y DANIEL CASTELLANOS ÁLVAREZ** contra **ISIDRO JAIMES SANDOVAL, EMILIA LIZETH SILVA GALVIS, YESENIA SILVA RAMIREZ, MARIA MONICA RODRIGUEZ CASTELLANOS y PERSONAS INDETERMINADAS.**

Demanda por **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** de un lote de aproximadamente 7406 m2 ubicado en un predio de mayor extensión que actualmente cuenta con el numero predial 68895010002080002000 ubicado en la carrera ll # 28 – par del Municipio de Zapatoca Santander.

Con este informe pericial 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 del predio conocido como El Salitre.

El lote se encuentra ubicado actualmente en zona urbana según el P.O.T. de Zapatoaca, Para llegar a él partiendo desde el parque central se puede tomar toda la carrera 10 en sentido noroeste hasta la calle 22 girar a la izquierda hasta encontrar la carrera 11 y por toda la carrera 11 hacia el norte después de empezar la carretera destapada donde se reroreran unos 95 metros donde se llegara a un portillo de alambre a mano derecha.

El recorrido total tiene una distancia de 953 metros partiendo desde el parque principal.

El punto del parque tiene las siguientes coordenadas geográficas

Latitud:  $6^{\circ}48'59.55''N$

Longitud:  $73^{\circ}16'6.19''O$

El punto de llegada a los predios tiene las siguientes coordenadas geográficas;

Latitud:  $6^{\circ}49'25.44''N$

Longitud:  $73^{\circ}16'3.82''O$

como lo muestra la imagen 1.0



Imagen 1.0 Foto satelital del recorrido

## 1. ESTABLECER LINDEROS Y DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

Para este proceso se realiza un levantamiento topográfico partiendo de coordenadas reales del origen Magna Sirgas Origen Central donde se toma un punto de partida y se hace un recorrido por todo el predio haciendo la respectiva identificación de linderos y colindantes mediante medición con antenas GNSS marca Stonex modelo S850A en Modo RTK, el predio se encuentra cercado por cerca de alambre en la parte norte, occidente, sur, y oriente con alambre y cerca natural de piedra, los linderos y colindantes se encuentran depositados en el plano que arrojó la medición topográfica y que va anexo al informe y un pantallazo que se encuentra descrito como la imagen 1.0 con fotografía aérea de la finca y 1.1 sin foto aérea que se mostrara a continuación.

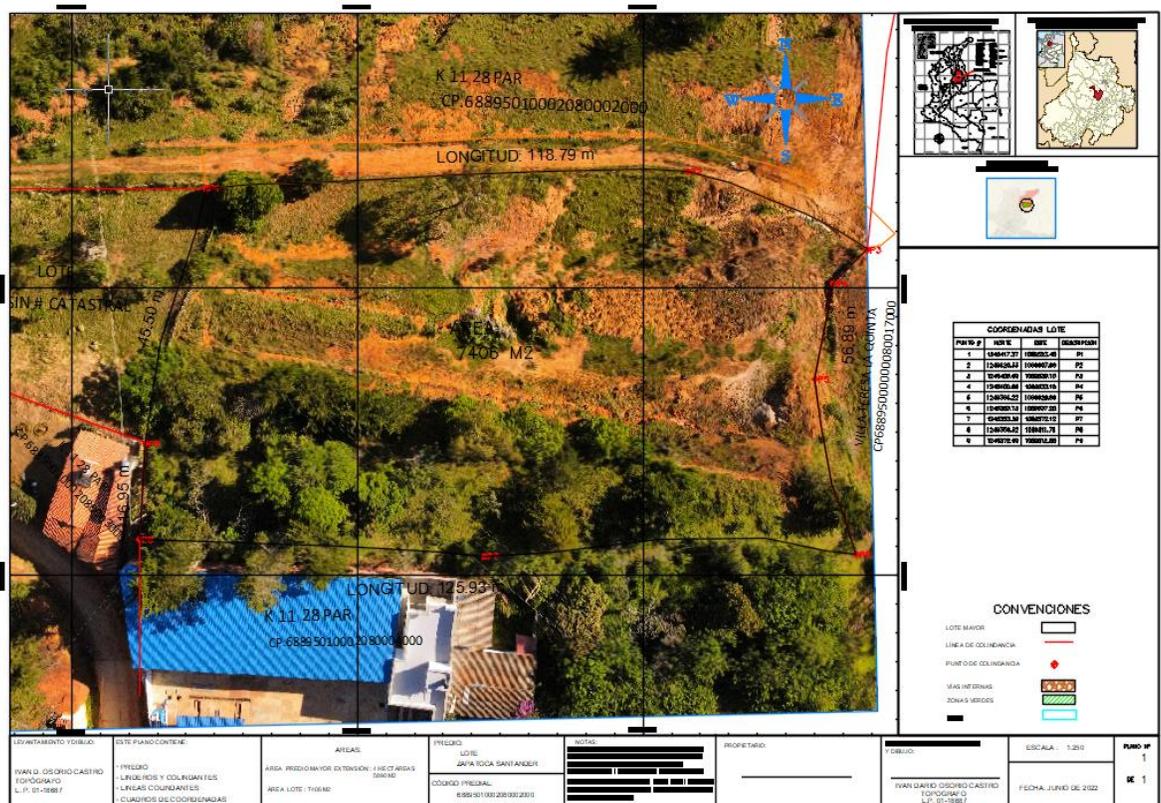


Imagen 1.0 pantallazo plano topográfico de linderos colindantes y áreas

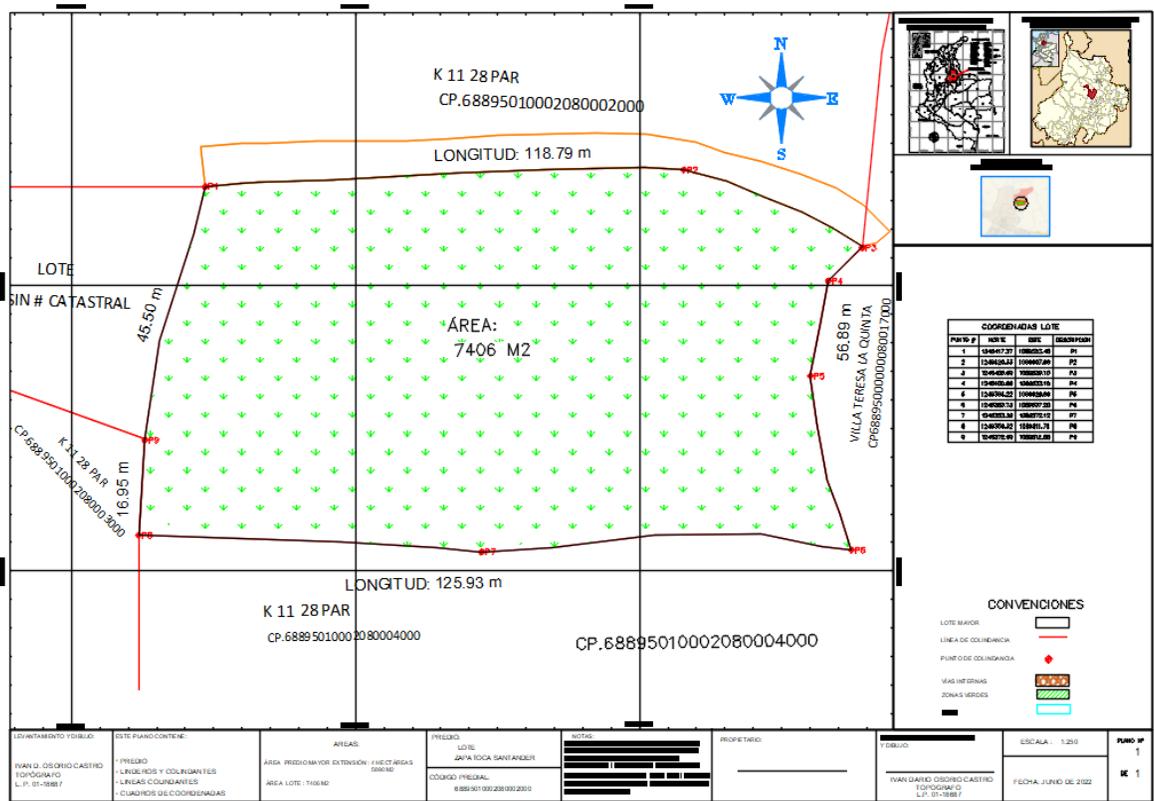


Imagen 1.1 pantallazo plano topográfico de linderos colindantes y áreas

También cabe aclarar que este lote se encuentra dentro de un predio de mayor extensión que es actualmente el que está identificado con numero predial 68895010002080002000, pero el predio en el momento de la compra venta el 15 de mayo de 2002 se encontraba dentro del predio de mayor extensión descrita en la compraventa con el número 000008016 que hacía parte de la finca Buenos Aires bajo la matrícula 326-000-4697 con la que aparece la actualización del número catastral en el certificado de tradición que esta anexo al proceso con numero catastral 68895000000000000800160000000000 en el momento que se hace una subdivisión del predio para destino de vivienda campesina como señala el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 326-000-4697 se pierde el numero catastral y se crean 3 lotes nuevos como se muestran en la imagen 1.2 donde el predio era en su totalidad el de color de fondo verde y se extrajeron los 2 lotes que se encuentran de color morado en la parte noroccidente y de color azul en la parte sur occidente quedando como resultado un lote con nueva área y con nuevo número predial catastral que es el 68895010002080002000 con un área de 4 hectáreas 5890 m<sup>2</sup> y que es actualmente donde se encuentra el lote causante de la demanda. También se puede ver el mismo plano en la pagina de datos abiertos del IGAC. Como se muestra también en la imagen 1.3.

También vale aclarar que los linderos descritos en la compraventa se encuentran con sus colindantes mal ubicados pues donde dice que es el norte es realmente el occidente donde dice que es el oriente es realmente el Norte, donde dice ser el sur es realmente el oriente y finalmente donde dice ser el occidente es realmente el sur, y se puede comprobar tanto por sus distancias las cuales pueden verificar con el plano topográfico anexo a este informe y también por la misma compraventa donde dice que el lote colinda al Norte con el comprador y realmente el comprador esta colindando con su lote al occidente y también dice que colinda al sur con la extensión real de la tira de terreno transferible en venta, es decir a la tira de la cerca de piedra que hacía parte de la finca de mayor extensión y que siempre a colindado por el lado oriente.



Imagen 1.2 se muestra lo que era el área de mayor extensión de 5 hectáreas 5000 m<sup>2</sup>

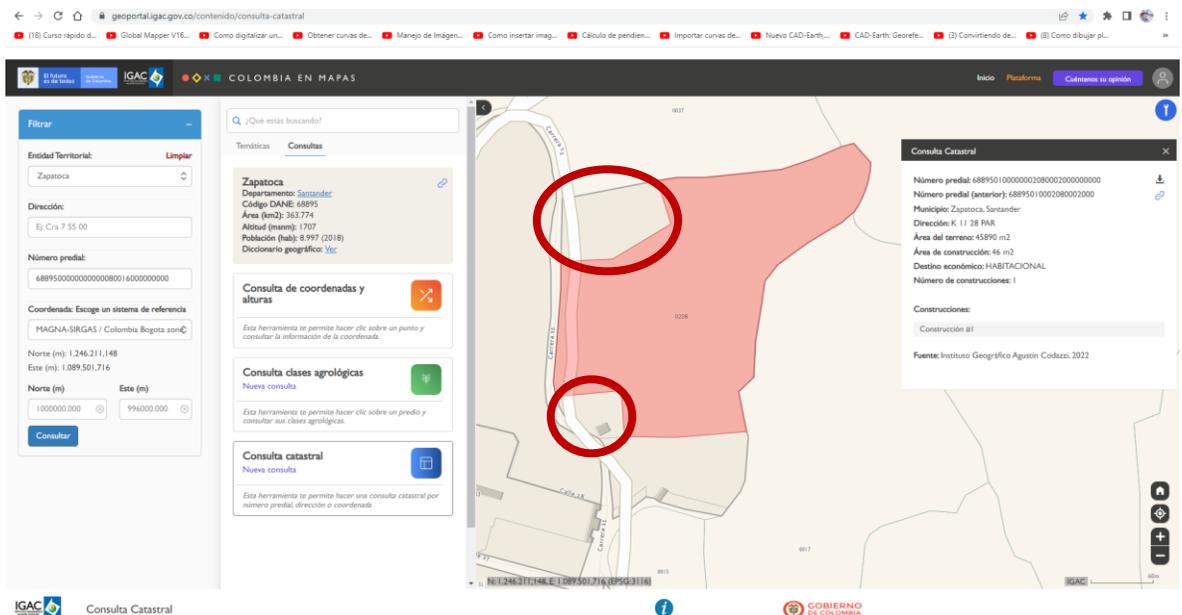


Imagen 1.3 pantallazo sacado de la página del IGAC consulta catastral

## 2. ESTABLECER SI HAY CONSTRUCCIONES QUIENES SON SUS OCUPANTES.

En este momento no se observa ninguna clase de construcción en el lote.

## 3. ESTABLECER LA UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

El lote se encuentra ubicado actualmente en zona urbana según el P.O.T. de Zapatoca, Para llegar a él partiendo desde el parque central se puede tomar toda la carrera 10 en sentido noroeste hasta la calle 22 girar a la izquierda hasta encontrar la carrera 11 y por toda la carrera 11 hacia el norte después de empezar la carretera destapada donde se recorrerán unos 95 metros donde se llegara a un portillo de alambre a mano derecha.

El recorrido total tiene una distancia de 953 metros partiendo desde el parque principal.

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 los predios tiene las siguientes coordenadas geográficas;

Latitud: 6°49'25.44"N

Longitud: 73°16'3.82"O

como lo muestra la imagen 1.0



Imagen 1.4 Foto satelital del recorrido

#### **4. ESTABLECER ÁREAS, CABIDA, MEJORAS SI LAS HAY Y ANTIGÜEDAD**

El área de este lote es actualmente es de 7406 m<sup>2</sup> también es cierto que el metraje real se acerca mucho al metraje que aparece en la carta de compraventa del 15 de mayo del 2002 la cual no describe área la antigüedad del lote tiene un aproximado de mas de 20 años actualmente no tiene mejoras se nota un lote con diferentes niveles terreno irregular con pasto y algunos arboles como también se puede ver en la fotografía a era del lote que fueron tomadas a finales de junio de 2022 y anexas al informe.

#### **6. ESTABLECER EL ESTADO ACTUAL DE LOS LINDEROS RESPECTO A LOS VECINOS COLINDANTES.**

Los linderos se encuentran en posición real y adecuada, aunque se nota que tienen varios años esto los los linderos del lado norte, occidente, y oriente ya que el lindero sur el colindante realizo una construcción y ahora los divide una pared de ladrillo.

**Planos:**

en los planos van a encontrar información física del predio como colindantes del predio, localización de la vía entre otros

**Herramienta:**

para desarrollar este trabajo se utilizaron Antenas GNSS de la marca Stonex y referencia S850A

**Personal:**

1 topógrafo

1 cadenero

1 ayudante

A continuación, anexo fotografías

Cordialmente



**IVAN DARIO OSORIO CASTRO**

**C.C. 13741185**

**L.P. # 01-18687**

**CEL: 320-424-5589**

**OFICINA: CALLE 21 # 8 - 56 ZAPATOCA SANTANDER**

ANEXOS FOTOGRAFICOS Y PLANOS

