

SEÑOR

JUEZ PROMISCOU REPARTO - SAN LUIS TOLIMA.

E.

S.

D.

REF: Informe Pericial, Proceso de Pertenencia de ALVARO RUIZ ROJAS V.S. ELVIRA FERIA RODRIGUEZ Y OTROS.

NELSON ROLANDO CELIS PEÑA, C.C. #79.360.306 Bogotá, en calidad de perito judicial, respetuosamente concurro a Usted, en el objetivo de entregar informe pericial respecto del lote rural debidamente encerrado y mejoras habitables y vegetales denominado "EL ALEPH" de aproximadamente 1.0 Ha; 5.000 m², ubicado aprox. Cerca del cruce de la vía o yee, donde se bifurca la carretera de San Luis a Valle de San Juan, o hacia Payande e Ibagué (ver plano globo mayor Guarumito), localizado en la vereda Caracolí de San Luis Tolima, y esta área se hubo segregado o al momento forma parte del código catastral 73-678-00-01-0005-0157-000 Guarumito de 28 hectáreas; 2.635 m², justo segregado de su esquina Sur-oriente, con identidad inmobiliaria N^o 360-28628.

Lo anterior en el contexto de prueba pericial, conexas al proceso de pertenencia según el código general del proceso, solicitada por el despacho, y la parte demandante, para los fines pertinentes, dentro del proceso de pertenencia por prescripción ordinaria y/o extraordinaria del dominio.

1. Ubicación, localización, área, linderos y determinación del Poseedor, del predio de 2.0 Hectáreas; 1.367 M² aprox, donde se halla introducido el objeto de pertenencia "El Aleph" de aprox. 1.0 hectárea; 8.867 m²; y otro casa-lote no objeto de pertenencia de 5.000 m², ultimo de propiedad del señor Víctor Meneses. Esta área de 2.0 Ha; 1.367 m², corresponde al 7.56 % del área de 28 hectáreas; 2.635 m².

Norte: Colinda desde el M-23 al M-24, en Angulo y rumbo SE 45° 51' 23" distancia de 151.92 metros, colindando con José Huber Meneses.

Sur: Colinda con la vía Payande vía a San Luis en distancia total de 70.00 metros aproximadamente del m-22 al m-44.

Oriente: del M-24 en ángulo con rumbo SW 67° 24' 32" en distancia de 99.16 metros al M-25; del M-25 ángulo con rumbo SW 71° 04' 31" en distancia de 94.82 metros al M-26, Colindando con finca Aguas frías de Rafael Cerquera.

Occidente: del M-22 al M-23, en Angulo y rumbo NE 44° 08' 36" en distancia de 177.21 metros, colindando con José Huber Meneses.

Este cerramiento, fue la parte que se le asignó al señor Alexander Feria Rodríguez (lote N^o1), correspondiente al 7.56% del área total de la finca Guarumito de 28 Ha; 2.635 M², dentro de la partición de sucesión de Ángel María Feria, correspondiente aprox. a 2.0 hectáreas; 1.367 m²; ultima área la cual al momento están ocupada y poseída en forma independiente, de una parte, 0.833 % = 18.867 m² por la parte demandante (Álvaro Ruiz Rojas; "Predio El Aleph"), y la parte restante de 2.500 m² = 0.1170% por el "Predio Canaán" de Víctor Meneses.

2

1. Ubicación, localización, área, linderos y determinación del Poseedor, e identidad catastral e inmobiliaria del predio rural objeto de pertenencia "El Aleph" de aprox. 1.0 Ha; 8.867 m2.

El poseedor es el demandante Álvaro Ruiz Rojas. Tiene una finca de recreo, con casa Principal muy Amplia, instalaciones de cancha deportiva de tenis, lagos, piscina, una pequeña vivienda en la entrada, y otra intermedia, con muy buen tratamiento de Flóres, y de vegetación de plantas ornamentales, y senderos muy bien tratados.

Norte: Colinda desde el M-23 al M-24, en Angulo y rumbo SE $45^{\circ} 51' 23''$ distancia de 165.00 metros, colindando con José Huber Meneses.

Sur: Colinda con la vía Payande vía a San Luis en distancia total de 48.50 metros aproximadamente del M-22 al M-27.

Oriente: del M-24 en ángulo con rumbo SW $67^{\circ} 24' 32''$ al M-29 en distancia de 74.44 metros Colindando con Rafael Cerquera; del M-29 al M-28 en distancia de 20.60 metros al M-28 Colindando con Víctor Meneses, Del M-28 al M-29 en distancia de 134.05 colindando igual con Víctor Meneses.

Occidente: del M-22 al M-23, en Angulo y rumbo NE $44^{\circ} 08' 36''$ en distancia de 177.21 metros, colindando con José Huber Meneses.

2. Ubicación, localización, área, linderos y determinación del globo mayor o predio Guarumito de mayor extensión con área de 28 Ha; 2.635 m2.

Norte: Colinda desde el M-1 al M-2, en distancia total de aproximadamente 1.003 metros; con el predio los Cauchos identificado catastralmente 73-678-00-01-0005-0132-000.

Sur: Colinda con la vía carreteable asfaltada, que de Payande conduce vía a San Luis en distancia total 632,27 metros del m-4 al m-26; y distancias parciales de 279.71 metros del m-4 al m-17, luego prosigue del m-17 al m-22, en distancia de 282.56 metros aproximadamente, del M-22 al M-26 en 70 Metros.

Occidente: Colinda en distancia total aproximada de aprox. 455,84 metros, desde el mojón M-1 al M-4, colindando con la vía San Luis o valle de sanjuán a Payande e Ibagué.

Oriente: Colinda en distancia total de 517,52 metros; del M-2 al m-24 y distancias parciales de 72,95 metros, 36.15 metros, 70,40 metros, 82.93 metros, 61.11 metros; del m-24 al M-26 en distancia de 193.98 metros, este último tramo con Rafael Cerquera.

3. Identificación de relieve y topográfica del terreno, y 3
ambientes de producción del predio El Aleph :

El predio el Aleph, con área de aprox. 1.0 hectárea; 8.867 m² es de relieve quebrado en su mayor proporción tiene aprox 7.000 m² planos, y el área restante es quebrada y/o de ladera y bajíos, como ya se estableció es segregado de la finca Guarumito cuya mayor extensión es de 28 hectáreas; 2.635 m², su figura es irregular y está ubicado del lado de la esquina Sur-oriente del predio Guarumito.

En la parte de al frente del predio objeto de informe, sobre la carretera vía san Luis payande es plano, cerca en inmediaciones de la entrada, que se aprecia una vía o sendero demarcado por hilera de matas ornamentales al fondo, para llegar hasta la casa principal construida con un amplio diseño, y sistema de aireación con bloque celosías, y puertas metálicas, lo cual esta vivienda tiene dos volúmenes constructivos; la sala y cocina del lado de la piscina; y otro ambiente separado por un corredor para el acceso a la intimidad de habitaciones, la principal muy amplia, y dos secundarias con muy buen tratamiento y hall intermedio. Son aproximadamente 350 m² de área construida.

La construcción Ppal se hizo sobre la zona plana en el fondo de la entrada para vehículos al parqueadero de los volúmenes principales, e igual otra construcción secundaria para visitantes con aprox 3 cuartos, que se aprecia ubicada al lado de la cancha de tenis, e igual una construcción pequeña inicial, donde viven los cuidanderos, que se aprecia al pie del porton metálico de entrada. Entre las dos construcciones Ppales media, una hondonada o depresión del terreno, lo cual el entorno tiene muy buen tratamientos de árboles ornamentales, palmas arecas, botellas, palmas de coco, izoras, veraneras, crotos, ceibas, arboles de samán e igua, payandeas. Y una canal de agua en el piso para recepcionar las escorrentías para circulación de un espejo artificial de agua alrededor de la casa.

El predio aún está en construcción e implantación de mejoras vegetales propias de parques o zonas sociales de clubes, ya que se aprecia, zonas para generar un muy buen ambiente para recepcionar paseos, y parece pensado para generar un club familiar, o club social de recreo.

Mejoras Construidas:

Dos volúmenes, uno el principal con amplia zona de sala comedor abierta por su sistema de lucetas, y tratamiento de ventanería metálicas sin vidrio, con área de aprox 100 m², que contine una amplia cocina con meson intermedio tipo americana.

A la salida de esta hacia la piscina se aprecia un cuarto amplio de bodega-taller, donde se hace pintura, y además se guarda herramienta de mano de taller de ornamentación.

Detrás de la cocina y del salón de 100 m², se proyectó una muy amplia alcoba, con muy amplio baño privado con Jacuzzi, y ducha, entrada de aire natural, zona de estar, la cual su aireación en

4

dos sentidos , de una parte da contra el muro de lucetas y un hall que es el acceso desde la sala o zona social, hacia el fondo de la zona de dormitorios. En el fondo están construidas 2 alcobas auxiliares, y en medio de ellas un amplio baño con tirante de aire y luz natural, e intermediando entre estas últimas y la habitación principal se apreciaba un hall de circulación, donde se apreciaba el lugar para zona pequeña de estudio.

Se encontró a la llegada de la casa, un sitio de estar amplio con un patio en rotonda ovalada a la entrada, el cual por el tratamiento de árboles que dan sombra, allí se pueden alojar sillas y mesa para la contemplación del horizonte, con un tratamiento el piso en cuadros de placas de concreto, lo cual dicha zona rotonda esta demarcada por sardineles para el acceso ppal a la casa, y luego a la salida de la cocina y contra el patio amplio externo , se apreciaba la construcción de una piscina ovalada, y aun lado sitio y construcción de una pequeña ramada, para zona de barbiqui, y asados de carne, y hornilla para cocinar de forma campestre.

El predio cuenta, con electromotor, para generar luz a 120 y 110, cuenta con motor para calentar el agua, con motor para generar presión en el Jacuzzi por bomba hidráulica, e igual sistema de puntos de iluminación altos, tanto a la llegada, como contra el acceso de la casa, y alrededor de la piscina, e igual dicho sistema para jugar tenis en las noches.

La casa tiene aproximadamente 8 años de construidas, e igual las otras mejoras que se han ido introduciendo en los últimos 6 y 5 años, igual se apreciaba sitio de lagos, para cultivar peces, en proceso de construcción. Igual se encontró el porton metálico construcción de aprox 5 años, un aljibe en la parte baja de aprox 18 metros de aprox 3 años, dos tanques de reserva de agua subterráneo construidos en concreto de aprox 5 años, una cancha de tenis de aprox 5 años. igual se apreciaba la construcción de sardineles que demarcan las calles, algunas aceras, y zona de terrana al frente de la llegada de la casa.

Respecto a los cerramientos, casi todo está con cerca viva de zinglia, y con malla gallinero, en parte esta con cerca metálica contra la casa del señor Octavio Salinas Rojas. Igualmente se apreciaba en cierta parte malla eslabonada.

Mejoras Vegetales:

En la parte de la ladera 7 arboles de aguacate aprox 20 años.

En la parte de atrás 3 guanábanos de 5 años en producción.

2 arboles de mango brechoso 8 y 15 años de edad aprox.

1 palma de coco de aprox 8 años.

20 palmas arecas ornamentales de aprox 5 años.

10 arboles de acacio amarillo de aprox 6 años.

3 ceibas de aprox 6 años.

100 arboles ornamentales de fique de 4-5 años.

40 palmas arecas de aprox 7 años.

12 árboles de payande de aprox 7 años.

4 árboles de igua de aprox. 7 años.

2 árboles de samán de aprox 8 años.

2 árboles de Guayabo de aprox 5.0 años.

4 árboles de limón de aprox 6.0 años.

1 árbol de mandarino de aprox 6.0 años.

Arboles ornamentales de durantas de varias clases aprox 40.

12 crotos, 40 matas de izoras sembradas en los jardines, unos

Pocos arboles de cachacos aprox 40 en los bajíos.

yarumos, guácimos. Cercas vivas de singla.

El predio tiene al momento productividad como finca de uso recreacional, y área interior residencial muy amplia y a lo ancho. No obstante en pequeña escala, la finca da frutos de pancoger, como los cachacos, sembrados de yucas, y un área pequeña de hortalizas. Igualmente en las laderas y zona aun plana posterior a la casa y la piscina, se apreció potrero donde hay pasto angleton.

4. Identidad entre el predio inspeccionado, y el pretendido en la demanda de Pertenencia.

Se obtuvo dicha certeza, en la situación que coinciden los ángulos o rumbos, descritos en los fundamentos de hecho acápite segundo de la demanda respecto a la identificación del 7.56% del área de 28 Ha; 2.635 m². (Da 2.0 Ha; 1.367 m²).

Igual esto es concordante con el fundamento del hecho, descrito en la demanda en el acápite siete; donde se refiere por la parte demandante, la situación de 2 porcentajes de posesión dentro del 7.56 %; de una parte 0.883 % correspondiente al predio el Aleph que arroja cabida de 1.0 Ha; 8.867 m²; y de otra parte el 0.117 % del 7.56 % correspondiente aprox a 2.500 m², últimos poseídos al momento por el señor Víctor Meneses.

Al hacer el levantamiento, coinciden las medidas aproximadamente, con el área objeto del proceso de pertenencia, y con los porcentajes de copropiedad que devienen de la tradición jurídica, escritura 276 de 15 de febrero de 2017, que aclaro el porcentaje (%) de copropiedad del demandante, vista en escritura anterior 1673 de 21 de Septiembre de 2013; lo anterior en el contexto de que el señor Alexander Feria Rodríguez, vendió su porcentaje del 7.56% respecto al área de mayor extensión "Predio Guarumito", y por instrumentos de compraventa le vendió tanto al demandante una parte (1.0 Ha; 8867 m²), como a su vecino Víctor Meneses aprox 2.500 m²), y sumados estos dos, da el porcentaje (%) del 7.56%.

Igualmente es relevante que coinciden aproximadamente las proyecciones de las líneas que trae la finca grande el Guarumito, y que el predio en pertenencia aun hace parte de este globo mayor, ubicado como ya se estableció en la esquina Sur-oriente del mismo, las 2 Ha; 1.367 m².

4.0 Identificación de cerramientos , antigüedad:

Toda la finca por sus linderos tiene cercas vivas de zinglia con edad de aprox 6-7 años, contra las cercas antiguas de alambre de púas de aprox 15-20 años, a las cuales algunas están reforzadas con malla gallinero.

5.0 Identificación de infraestructura:

Se tiene y advirtió, bastantes luminarias en la cancha de tenis, igual al lado de la piscina, en la zona de la vía interna que conduce hasta el interior de la casa principal en el fondo, y en el patio previo a la entrada a la casa. se aprecia que tiene servicios públicos de energía eléctrica, gas natural, acueducto veredal, incluso tiene planta eléctrica y electrobombas para la presión hidráulica en la piscina y el Jacuzzi. El predio está proyectado como lugar de recreo y social, además de su inmensa casa muy bien concebida arquitectónicamente, con simpleza y aireación y bastante luminosidad por utilizar muros de lucetas.

No obstante es claro, que actualmente es de uso residencial del demandante.

6.0 Identificación de acceso :

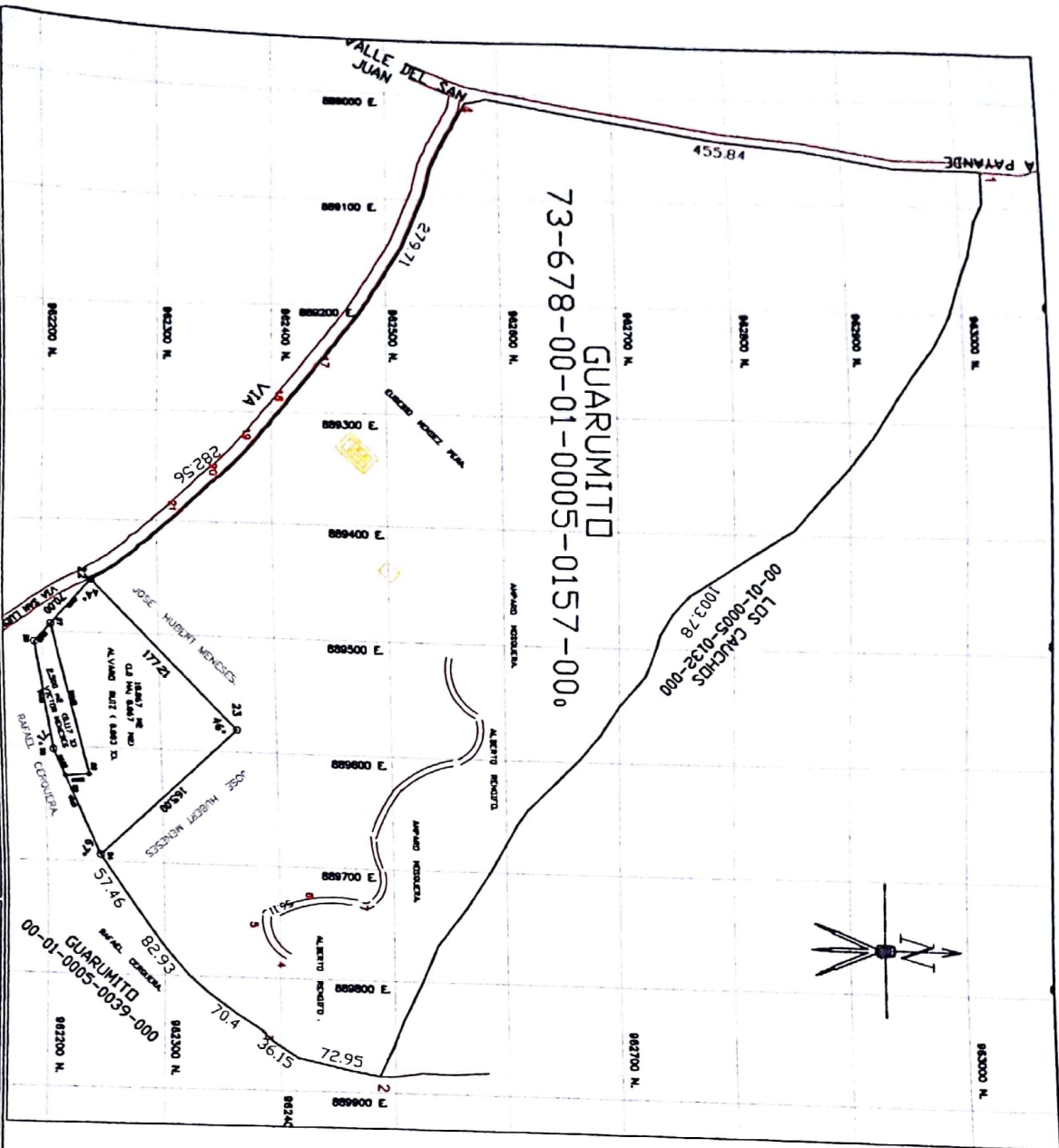
Al predio tiene además sembrado en su acceso, un pequeño plantío natural de árboles de Acacio, donde se proyecta construir una pequeña cancha de minigolf. Dicho espacio está cercado con zinglia.

7.0 Aspectos posesorios:

Se encontró al demandante Álvaro Ruiz Rojas, quien aprecie que es la persona, que tiene el mando y dominio sobre la finca de recreo, y quien ordena, y pago los distintos trabajos de mantenimiento de cercas, de potreros, de poda y cuido de las plantas ornamentales de Flórez, y quien evidentemente sostiene con su actividad económica el predio.

Atentamente

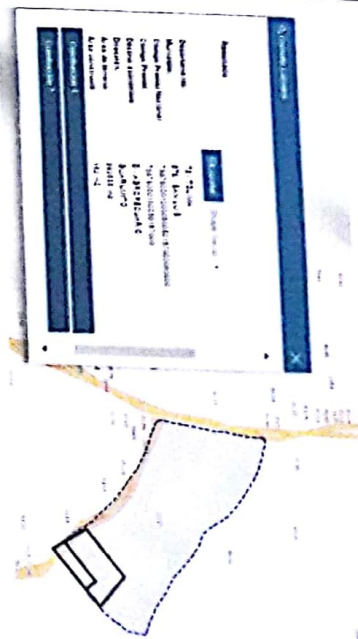

NELSON ROLANDO CELIS PEÑA.
C.C.79.360.306 Bogotá
Perito Auxiliar de la Justicia.
M.p. 20202-431388 T.L.M. COPNIA.



73-678-00-01-0005-0157-000

LOS CAUCHOS
00-01-0005-0132-000

GUARUMITO
00-01-0005-0059-000



LAO	AZIMUT	DISTANCIA (M)	COORDENADAS UTM
EST-PU			ESTE (E) NORTE (N)
10-15	133°48'13.72"	48.377	989,417.57 902,608.08
10-14	121°25'35.10"	41.920	989,453.20 902,574.89
14-13	103°47'34.47"	25.410	989,488.97 902,552.84
13-12	83°31'8.88"	30.000	989,513.65 902,544.78
12-11	42°39'11.0"	36.514	989,543.58 902,544.84
11-10	115°53'42.11"	26.635	989,568.48 902,571.65
10-9	163°11'22.28"	28.440	989,592.44 902,580.02
9-8	182°4'4.18"	33.040	989,600.08 902,534.71
8-74	121°37'18.87"	82.474	989,615.57 902,505.82
74-6	130°18'18.07"	73.579	989,688.77 902,472.78
6-5	150°18'7.88"	55.639	989,720.66 902,450.59
5-4	96°37'28.35"	42.250	989,748.21 902,372.26
4-3	99°43'10.01"	68.000	989,783.48 902,384.50
3-24	228°3'45.14"	208.000	989,848.54 902,384.56
24-23	316°41'47.65"	174.808	989,701.30 902,237.44
23-21	225°59'22.57"	177.210	989,581.34 902,364.72
21-20	321°29'5.91"	100.497	989,453.68 902,241.80
20-19	316°17'27.80"	44.987	989,391.31 902,350.23
19-18	313°36'3.85"	45.305	989,360.21 902,352.78
18-17	308°33'31.24"	44.844	989,327.41 902,354.00
17-16	307°18'3.4"	45.787	989,282.50 902,412.18
16-15	43°41'44.08"	233.950	989,255.84 902,439.73

CASA-LOTE RURAL EL ALERH
GLOBO MAYOR GUARUMITO
FICHA CATASTRAL
Nº 13-678-00-01-0005-0157-000

VEREDA CARACOL
SAN LUIS - TOLIMA

POSSESION
ALVARO RUIZ ROJAS
AREA PERTENENCIA:
1.0 HA. 1.867 M2.

CONTINENTE
LEVANTAMIENTO
PLANIMETRICO

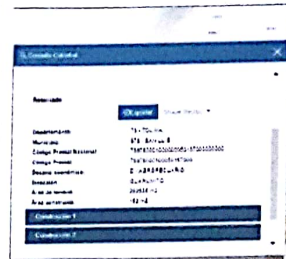
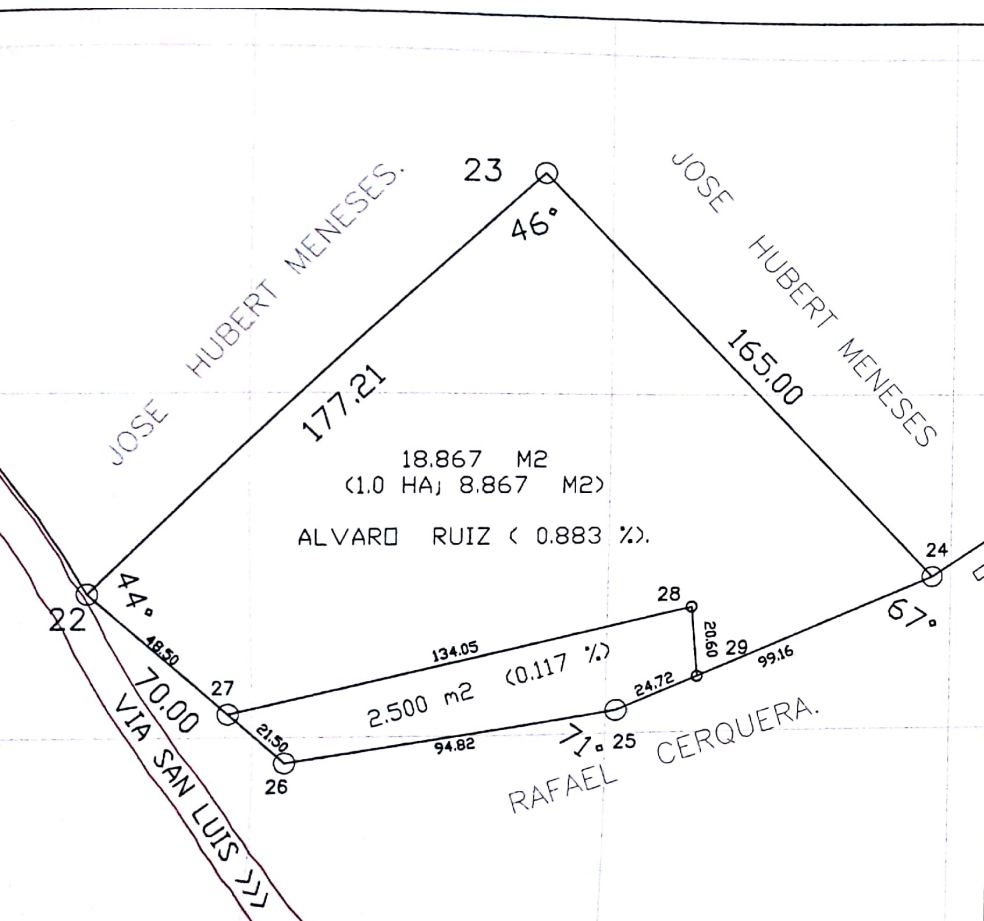
LEV. CAL.

NELSON R. CELIS PEÑA
M.P. 7002-43398 TLM

ESCALA:
1/4000

AREA GLOBO MAYOR
20 HA. 2635 M2

FECHA:
FEB. 2020



CUADRO DE COORDENADAS				
LADO	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM	
EST-PV			ESTE (X)	NORTE (Y)
18-18	133°49'13.72"	49.377	889,417.57	962,608.88
15-14	121°25'35.10"	41.920	889,453.20	962,574.69
14-13	103°47'34.47"	25.410	889,488.97	962,552.84
13-12	93°31'8.99"	30.000	889,513.65	962,546.78
12-11	42°58'1.10"	36.514	889,543.59	962,544.94
11-10	115°53'42.11"	26.835	889,568.48	962,571.65
10-9	163°11'22.28"	26.440	889,592.44	962,560.02
9-8	152°4'4.18"	33.040	889,600.09	962,534.71
8-74	121°37'11.82"	82.474	889,615.57	962,505.52
74-6	135°9'18.97"	73.579	889,668.77	962,472.76
6-5	150°19'7.69"	55.839	889,720.66	962,420.59
5-4	56°37'29.35"	42.250	889,748.21	962,372.28
4-3	99°43'10.01"	66.000	889,783.49	962,395.50
3-24	225°3'45.14"	208.000	889,848.54	962,364.36
24-23	316°41'47.65"	174.908	889,701.30	962,237.44
23-81	225°59'22.57"	177.210	889,581.34	962,364.72
81-82	321°29'5.91"	100.497	889,453.89	962,241.60
82-20	316°17'27.90"	44.987	889,391.31	962,320.23
20-19	313°36'3.85"	45.303	889,360.21	962,352.76
19-18	308°33'31.24"	44.844	889,327.41	962,384.00
18-17	307°1'6.34"	45.787	889,292.50	962,412.16
17-16	43°41'44.96"	233.980	889,253.94	962,439.73

SA-LOTE RURAL EL ALEPH BOBO MAYOR GUARUMITO FICHA CATASTRAL PATR.00-01-0005-0157-000	SITUADO: VEREDA CARACOLI SAN LUIS - TOLIMA	PROPIETARIO: ALVARO RUIZ AREA PERTENENCIA: 1.0 HA; 8.867 M2	CONTIENE: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	LEV. CAL: NELSON R. CELIS PEÑA M.P70202-431388 TLM	ESCALA: 1/4000	AREA GLOBO MAYOR 2.0 HA; 1.367 M	FECHA: NOV.-2021
---	--	--	--	--	-------------------	-------------------------------------	---------------------