Tunja, julio de 2020

Doctora:
CLAUDIA ASTRID GÓMEZ LÓPEZ
JUEZ JUZGADO SEGUNDO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE TUNJA.
E. S. D.

Referencia: PROCESO DE PERTENENCIA 2017-01326.
Demandante: MARCO ANTONIO BERDUGO BERDUGO.
Demandados: SOLUCIONES EMPRESARIALES EN CONSTRUCCIONES Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Respetada doctora,

OCTAVIO MORENO TORRES, identificado como aparece al pie de mi firma, y en calidad de auxiliar de la justicia como perito avaluador, presento a su despacho el dictamen pericial solicitado.

De acuerdo con la inspección realizada al predio a usucapir, en fecha 8 de junio de 2020, se da contestación al cuestionario formulado por el despacho judicial, cumpliendo con los requerimientos exigidos por el nuevo **Código General del proceso Art. 226**, de la siguiente manera:

Para la identificación se realizó la Topografía del predio basada en Sistema GNSS RTK DOBLE FRECUENCIA Marca SOUTH GALAXI G1X, Medición en Tiempo Real.

Para la elaboración del plano se realizó el siguiente proceso: Levantamiento topográfico y fotogramétrico con puntos de control en tierra georreferenciados con equipo GNSS o GPS Topográfico, para corregir la precisión absoluta y relativa del modelo de +- 3cm a 6cm en latitud y longitud y +- 6cm a 15cm en altura, con el fin delimitar y representar gráficamente los accidentes geográficos y colindancias del predio objeto.

Se elaboró una orto fotografía o foto mosaico georreferenciado, del predio en formato GEOTIFF y/o KMZ para GIS o GOOGLE EARTH de alta resolución de 5cm a 15cm por pixel.

- Para la ubicación del predio se realizó el contacto con el apoderado de los demandantes, quien hizo el contacto con el demandante y envió el contacto al perito para un contacto personal.
- Se realizaron varias llamadas para coordinar la visita al predio, la cual fue aplazada en una oportunidad ya que el demandante no disponía de tiempo, pero finalmente se acordó el día 8 de junio para adelantarla.
- Llegue al predio con una acompañante para realizar las mediciones y toma de fotografías, se llamó en varias oportunidades al demandante para que hiciera el acompañamiento, el cual manifestó que se demoraba unos

minutos, mas sin embargo vía telefónica dio las indicaciones para la identificación del predio.

- Se adelantaron las labores de ubicación e identificación, en el trascurso se hizo presente el señor Jairo Sandoval quien manifestó ser el dueño, mostro escrituras para demostrarlo, posteriormente llego el demandante con la esposa los cuales se opusieron a que se adelantara la inspección al predio a pesar de haber hablado con anterioridad en varias oportunidades por teléfono, de llamar al apoderado y explicarles cual era la razón de la inspección, no permitieron al perito llevar a cabo la labor encomendada por el despacho judicial por lo cual debí abandonar el lugar.

- Hasta la fecha de realización del dictamen pericial y a pesar de los contactos con el apoderado de los demandantes no ha habido contacto alguno por parte de los demandantes para realizar ningún tipo de manifestación.

Sin embargo las mediciones ya se habían realizado antes de que llegaran las partes, por lo cual presento el dictamen pericial solicitado.

Preguntas formuladas por el despacho:

1. Determinar si el predio inspeccionado coincide en sus linderos y colindantes conforme a las determinaciones consignadas en las pretensiones de la demanda.

El predio objeto del presente proceso se encuentra ubicado en el Departamento de Boyacá, en la ciudad de Tunja, Barrio Gaitán, sobre la carrera 15, se identifica en general con la nomenclatura Calle 31 A No 13 – 85.

Se trata de un predio lote de terreno sin construcciones ubicado en el barrio Gaitán, sector popular, rodeado de predios sin edificar y viviendas de dos pisos especialmente. El predio no tiene nomenclatura visible que lo identifique.

DETALLE PREDIO – VALLA

IMAGEN DEL SECTOR. VISTA DESDE CALLE 31 A

LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO A USUCAPIR:

El predio pretendido en pertenencia se encuentra en la parte Sur del predio de mayor extensión y cuenta con los siguientes linderos y colindantes particulares, verificados durante la inspección al predio:

NORTE. Partiendo del punto **No 1**, en dirección sureste con rumbo S 81°28'22.74" E, hasta encontrar el punto **No 2**, de coordenadas Norte 1,104,983.85 Este 1,079,304.28, linda con remanente del predio de mayor extensión de propiedad de SOLUCIONES EMPRESARIALES EN CONSTRUCCIÓN, en distancia de 20.00 m.

ORIENTE. Del punto anterior **No 2**, gira en dirección Suroeste con rumbo S 07°16'08.64" W, al punto **No 4**, de coordenadas Norte 1,104,977.90 Este 1,079,303.52, linda con predio de propiedad de WILDER ANTONIO MARTÍNEZ, en distancia de 6.00 m.

SUR. Del punto anterior **No 4**, gira en dirección Noroccidente con rumbo N 81°30'04.52" W, a encontrar el punto **No 5**, de coordenadas Norte 1,104,980.86 Este 1,079,283.74, linda con predios de OSWALDO SANTIESTEBAN y de LUIS ÁNGEL GUERRERO, en distancia de 20.00 m.

OCCIDENTE. Del punto anterior **No 5**, gira en dirección Nororiente con rumbo N 07°16'19.03" E, en línea recta, linda con CARRERA 15, en distancia de 6.00 m, a encontrar el punto **No 1**, de coordenadas Norte 1,104,986.82 Este 1,079,284.50, con el cual se cierra el polígono.

El predio tiene un área de terreno de 120.00 m2, sin área construida.

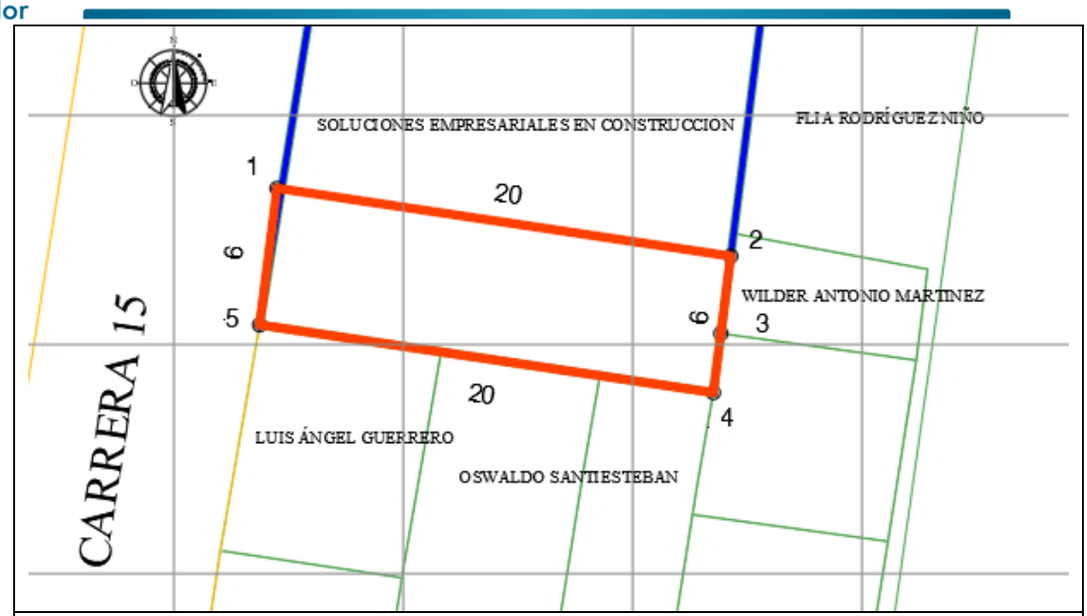

IMAGEN PLANO PREDIO PRETENDIDO

- **IDENTIFICACIÓN LEGAL**

Al revisar la documentación presentada se observa que el inmueble se encuentra contenido así: Escritura Número 309 de fecha 9 de febrero de 2017 de la Notaría Segunda de Tunja, acto compraventa. Código Catastral 15-001-01-03-0143-0032-000 ciudad de Tunja. Matricula inmobiliaria No. 070-185402.

Se concluye que el predio general coincide con la información registrada los planos Prediales del POT de Tunja, como se muestra en la siguiente imagen.

IMAGEN PLANO PREDIAL DEL POT DE TUNJA

En la anterior imagen se observa la imagen del plano predial de Tunja donde se observa la información del predio de mayor extensión, la cual concuerda con la información relacionada en los hechos de la demanda, en cuanto a la forma,

dirección, folio de Matricula Inmobiliaria, código Catastral entre otros aspectos. Existe coincidencia igualmente con el área verificada sobre el terreno.

2. Determinar la extensión de cada uno de los costados del predio inspeccionado, así como su área y colindantes actuales.

Se trata de un predio con topografía plana, conformado como un lote de terreno sin construcciones.

El predio tiene un área de terreno de 120.00 m2, con acceso por el costado Occidental por la carrera 15, vía con base en material natural y pasto.

Se presenta el cuadro de construcción donde se muestra entre otros Lineros, colindantes actuales, distancias, coordenadas planas:

DESCRIPCION (DES.) DEL LOTE DE TERRENO

LADO P.Inicial	LADO P.Final	RUMBO	DISTANCIA En metros acumulativa siguiendo la descripción	P. Punto. AL.	COORDENADAS Metros Norte	COORDENADAS Metros Este
				1	1,104,986.82	1,079,284.50
1	2	S 81°28'22.74" E	20.00	2	1,104,983.85	1,079,304.28
2	3	S 07°16'08.64" W	3.12	3	1,104,980.76	1,079,303.88
3	4	S 07°16'08.64" W	2.88	4	1,104,977.90	1,079,303.52
4	5	N 81°30'04.52" W	20.00	5	1,104,980.86	1,079,283.74
5	1	N 07°16'19.03" E	6.00	1	1,104,986.82	1,079,284.50
ÁREA = 120.00 m2						

ALINDERAMIENTO DEL PREDIO

LADO EST	LADO PV	SENTIDO Sur -S Este -E Norte -N Oeste -W	DISTANCIA	LINDERO	COLINDANTE
					SOLUCIONES EMPRESARIALES EN CONSTRUCCIÓN
1	2	S E	20.00	NORTE	
2	3	S W	3.12	ORIENTE 6.00	WILDER ANTONIO MARTINEZ
3	4	S W	2.88		
4	5	N W	20.00	SUR	OSWALDO SANTIESTEBAN
5	1	N E	6.00	OCCIDENTE	CARRERA 15

ASPECTO GENERAL DEL PREDIO

3. Establecer si hay inconsistencias en la determinación del predio que aparece en la demanda, en relación con el predio físicamente determinado, en caso afirmativo señalarlas.

Una vez realizada la inspección al predio se puede determinar que existe plena identidad y coincidencias entre el predio pretendido y descrito en los hechos de la demanda frente al predio físicamente determinado.

El predio se encuentra con su respectiva valla, el suelo se encuentra completamente cubierto en pastos naturales y maleza en general y concuerda con los linderos y colindantes verificados en el terreno.

FOTOGRAFÍA VISTA CARRERA 15

Existe identidad entre los hechos de la demanda frente a lo verificado en terreno y la información catastral.

4. Señalar la clase de explotación económica del predio y vestigios de la misma.

No se observa que se lleve a cabo explotación económica aparente del predio se encuentra cubierto en pastos maleza y desechos que se han arrojado al predio.

DETALLE LINDERO NORTE

5. Indicar las mejoras del inmueble, precisando su antigüedad y características.

Como mejoras el predio se observan la cerca en postas de madera y alambre de púas por los costados Norte y Occidental permitiendo la individualización del predio, por los costados Oriental y Sur está delimitado por los muros de los predios colindantes.

6. Establecer si el predio inspeccionado forma o formó parte de otro predio o globo de terreno, en caso afirmativo indicar de cual, con sus respectivos linderos y colindantes.

El predio objeto del presente proceso hace parte de un predio de mayor extensión, de acuerdo con la información verificada en el Folio de Matricula Inmobiliaria y en Catastro.

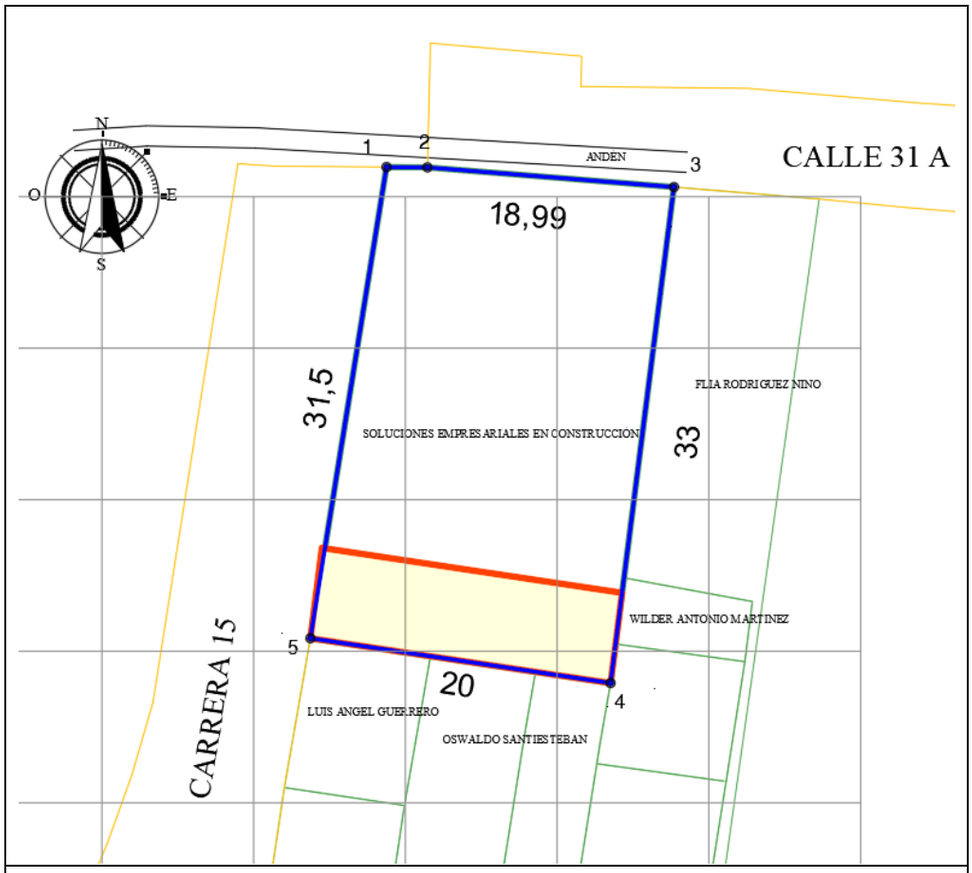

IMAGEN UBICACIÓN DEL PREDIO.

En la anterior Imagen se observa el predio pretendido dentro del general, en el costado Sur.

En predio objeto del proceso hace parte de uno de mayor extensión ocupando la parte Sur de éste, el predio general está conformado de la siguiente manera.

- **LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN.**

El predio colinda por el costado Norte con la CALLE 31 A, siendo ésta la principal vía de acceso al predio, se trata de un predio sin construcciones el cual se nivelo mediante trabajo de excavación mecánica quedando al nivel de la principal vía la Calle 31 A.

VISTA PREDIO GENERAL CALLE 16

Cuenta con los siguientes linderos y colindantes actuales, los cuales se recorrieron durante inspección al predio y se referencian de acuerdo con el plano georreferenciado adjunto.

NORTE. Partiendo del punto **No 1**, en dirección sureste con rumbo S 89°32'31.20" E, hasta encontrar el punto **No 3**, de coordenadas Norte 1,105,010.64 Este 1,079,307.70, linda con vía pública CALLE 31 A, en distancia de 18.99 m.

ORIENTE. Del punto anterior **No 3**, gira en dirección Suroeste con rumbo S 07°16'08.64" W, al punto **No 4**, de coordenadas Norte 1,104,977.90 Este 1,079,303.52, linda con predio de propiedad de familia RODRÍGUEZ NIÑO y predio de WILDER ANTONIO MARTÍNEZ, en distancia de 33.00 m.

SUR. Del punto anterior **No 4**, gira en dirección Noroccidente con rumbo N 81°30'04.52" W, a encontrar el punto **No 5**, de coordenadas Norte 1,104,980.86 Este 1,079,283.74, linda con predios de OSWALDO SANTIESTEBAN y de LUIS ÁNGEL GUERRERO, en distancia de 20.00 m.

OCCIDENTE. Del punto anterior **No 5**, gira en dirección Nororiente con rumbo N 09°09'34.94" E, en línea recta, linda con CARRERA 15 y proyección de esta vía, en distancia de 31.50 m, a encontrar el punto **No 1**, de coordenadas Norte 1,105,011.96 Este 1,079,288.75, con el cual se cierra el polígono.

El predio tiene un área de terreno de 629.00 m2, sin área construida.

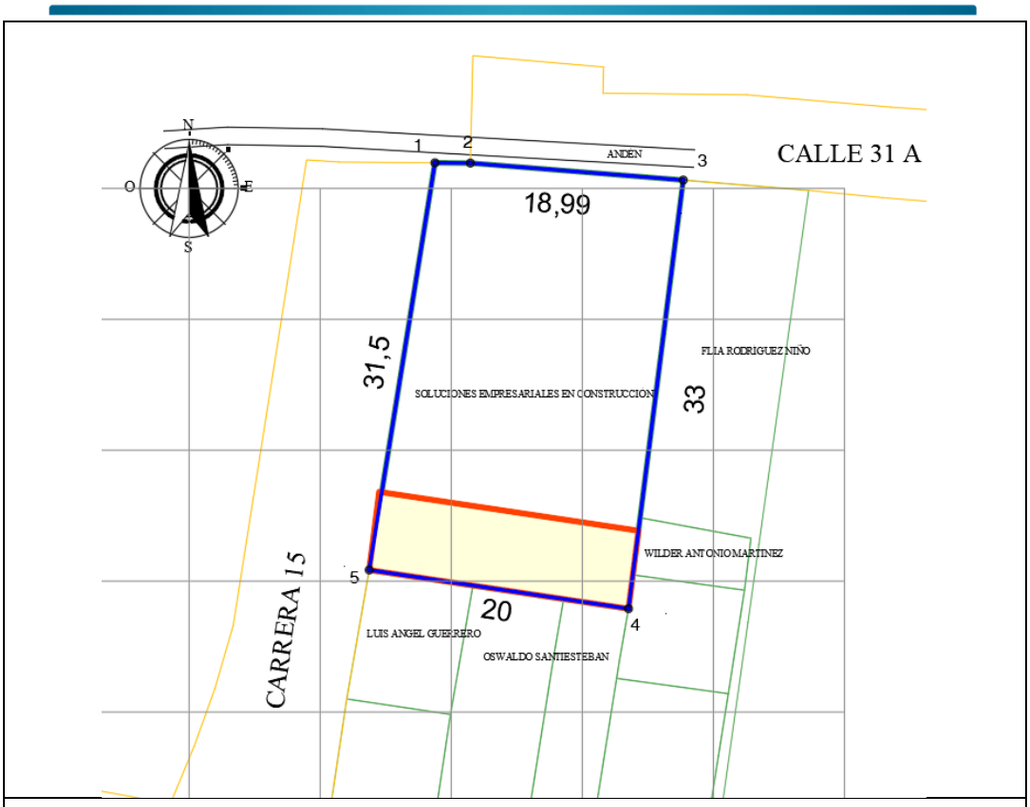

IMAGEN PLANO DEL PREDIO GENERAL

- **IDENTIFICACIÓN LEGAL**

Al revisar la documentación presentada se observa que el inmueble se encuentra contenido así: Numero Catastral 15-001-01-03-0143-0032-000 ciudad de Tunja. Matricula Inmobiliaria No. 070-185402

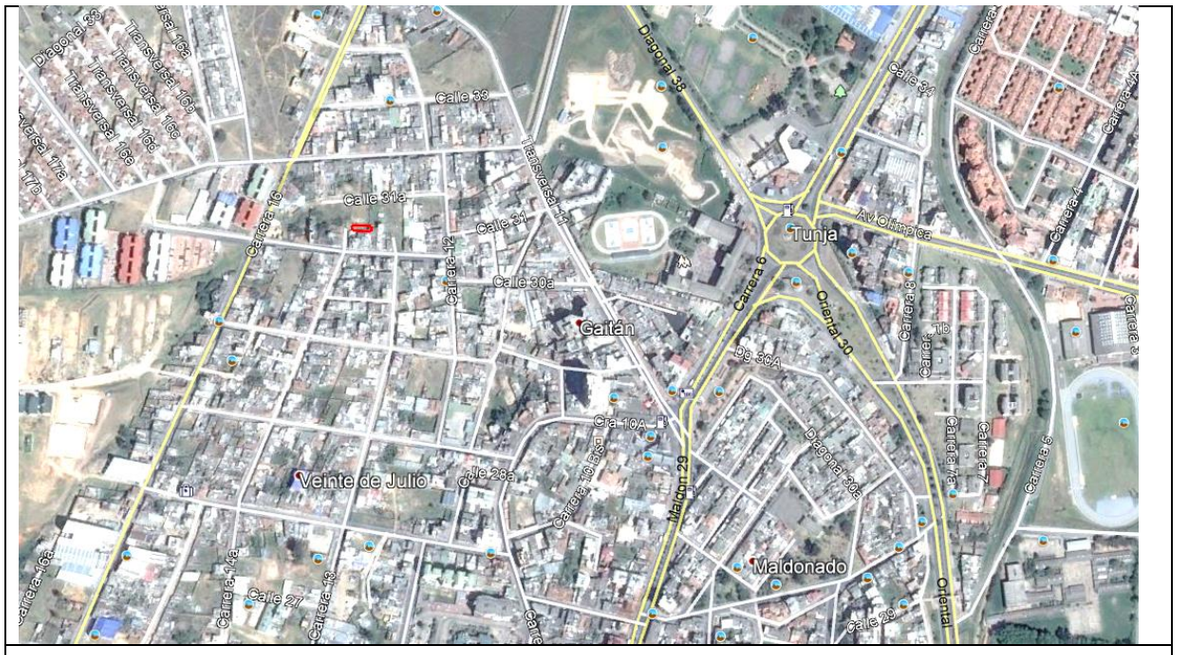

IMAGEN SATELITAL UBICACIÓN PREDIO GENERAL

A continuación se presenta el cuadro de construcción del predio donde se muestran entre otros: Linderos, colindantes y distancias entre puntos.

DESCRIPCION (DES.) DEL LOTE DE TERRENO						
LADO		RUMBO	DISTANCIA En metros acumulativa siguiendo la descripción	P. Punto. AL.	COORDENADAS	
P.Inicial	P.Final.				Metros Norte	Metros Este
				1	1,105,011.96	1,079,288.75
1	2	S 89°32'31.20" E	2.70	2	1,105,011.93	1,079,291.45
2	3	S 85°25'55.56" E	16.29	3	1,105,010.64	1,079,307.70
3	4	S 07°16'08.64" W	33.00	4	1,104,977.90	1,079,303.52
4	5	N 81°30'04.52" W	20.00	5	1,104,980.86	1,079,283.74
5	1	N 09°09'34.94" E	31.50	1	1,105,011.96	1,079,288.75
ÁREA = 629.00 m2						

ALINDERAMIENTO DEL PREDIO					
LADO		SENTIDO Sur -S Este -E Norte -N Oeste -W	DISTANCIA	LINDERO	COLINDANTE
EST	PV				
1	2	S E	2.70	NORTE 18.99	CALLE 31 A
2	3	S E	16.29		
3	4	S W	33.00	ORIENTE	WILDER ANTONIO MARTINEZ
4	5	N W	20.00	SUR	OSWALDO SANTIESTEBAN
5	1	N E	31.50	OCCIDENTE	CARRERA 15
ÁREA = 629.00 m2					

7. Ilustrar con un croquis el dictamen, en el que indique e identifique la ubicación del predio objeto de pertenencia, individualizándolo del de mayor extensión.

Para la elaboración del plano se realizó el siguiente proceso: Levantamiento topográfico y fotogramétrico con puntos de control en tierra georreferenciados con equipo GNSS o GPS Topográfico, para corregir la precisión absoluta y relativa del modelo de +- 3cm a 6cm en latitud y longitud y +- 6cm a 15cm en altura, con el fin delimitar y representar gráficamente los accidentes geográficos y colindancias del predio objeto. En el cual se muestran entre otros datos los requeridos por el despacho judicial.

El presente informe lo pongo a consideración del despacho y de las partes.

Atte.,

OCTAVIO MORENO TORRES
AVAL-6773594. ANAV.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR.
Perito Avaluador

En la anterior fotografía se encuentra el señor JAIRO SANDOVAL quien manifiesta ser el propietario del predio objeto del presente proceso.

En la anterior fotografía se aprecia al demandante y esposa quienes se opusieron a la realización de la inspección al predio.