Tunja, Mayo 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 2017-02083.
Demandante: ROCÍO FONSECA LÓPEZ.
Demandados: MARÍA MAGDALENA GONZÁLEZ TORRES.
POLIDORO GONZÁLEZ TORRES.
MATEO GONZÁLEZ TORRES.
Y OTROS.

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 23 de mayo 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. La identificación se realizó con la colaboración de los poseedores quienes indicaron las características los colindantes y demás aspectos que permiten la plena identificación del inmueble.

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.

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 La Trinidad, sobre la Calle 1 A se identifica en general con la nomenclatura Calle 1 A No 14 – 67.

Se trata de un predio ubicado en el Occidente de Tunja, sector popular, rodeado de predios edificados. El sector tiene como eje vial la carrera 14, carrera 15 y la calle 1 A, entre otras.

DETALLE DE LA NOMENCLATURA

IMAGEN DEL SECTOR.

LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO A USUCAPIR:

El predio pretendido en pertenencia se encuentra en la parte Occidental 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 Nororiente con rumbo N 86°50'41.31" E, hasta encontrar el punto **No 2**, de coordenadas Norte 1,101,648.71 Este 1,078,235.42, linda con vía pública CALLE 1 A, en distancia de 2.60 m.

ORIENTE. Del punto anterior **No 2**, gira en dirección Suroriente con rumbo S 03°37'29.00" E, al punto **No 3**, de coordenadas Norte 1,101,639.99 Este 1,078,235.79, linda con predio de mayor extensión 01-03-0228-0018-000 de propiedad de BERTILDA RODRÍGUEZ DE MORENO, en distancia de 8.74 m.

SUR. Del punto anterior **No 3**, gira en dirección Suroccidente con rumbo S 85°51'18.17" W, a encontrar el punto **No 4**, de coordenadas Norte 1,101,639.57 Este 1,078,230.51, linda con predio 01-03-0228-0014-000 de propiedad de BIBIANA GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, en distancia de 5.30 m.

OCCIDENTE. Del punto anterior **No 4**, gira en dirección Nororiente con rumbo N 13°18'01.54" E, en línea recta, linda con predio 01-03-0228-0030-000 de propiedad de BENITA VEGA DE GONZÁLEZ, en distancia de 9.25 m, a encontrar el punto **No 1**, de coordenadas Norte 1,101,648.57 Este 1,078,232.64, con el cual se cierra el polígono.

El predio tiene un área de terreno de 34.66 m2, cuenta con 200 m2 de área construida.

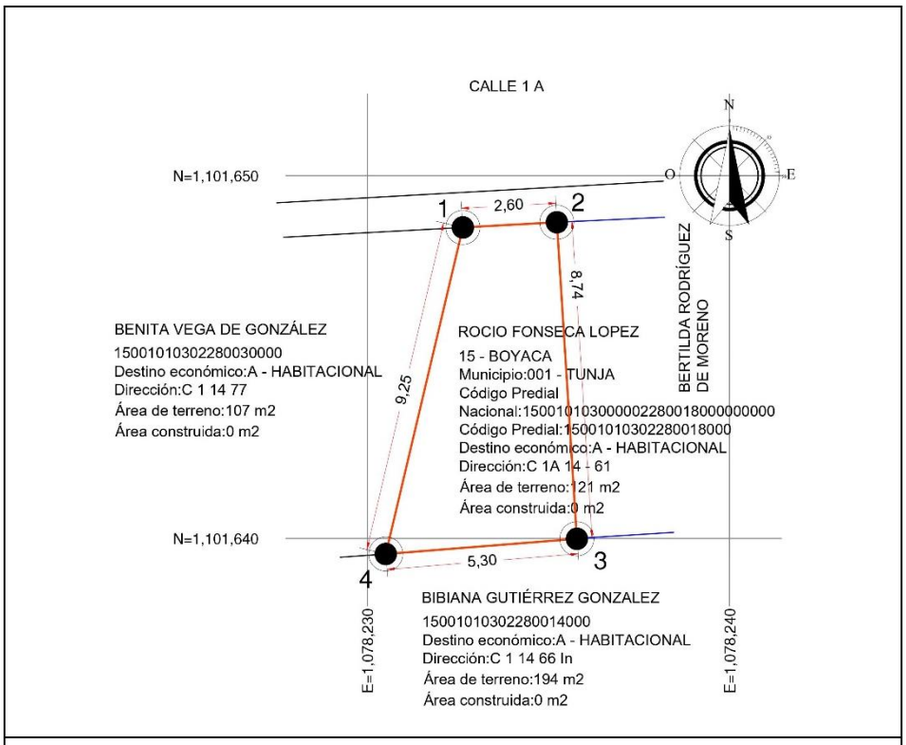


IMAGEN PLANO PREDIO PRETENDIDO

- **IDENTIFICACIÓN LEGAL**

Al revisar la documentación presentada se observa que el inmueble se encuentra contenido así: Escritura Número 2126 de fecha 11 de octubre de 2002 de la Notaría Tercera de Tunja, acto compraventa parte derechos gananciales. Código Catastral 15-001-01-03-0228-0018-000 ciudad de Tunja. Matricula inmobiliaria No. 070-0004984.

Se concluye que el predio inspeccionado coincide en los linderos y respecto a los colindantes del sector ORIENTE Y OCCIDENTE, quedaron intercambiados según las consignadas en las declaraciones de la demanda, los cuales se verificaron sobre el terreno, encontrando estas inconsistencias descritas en la demanda.

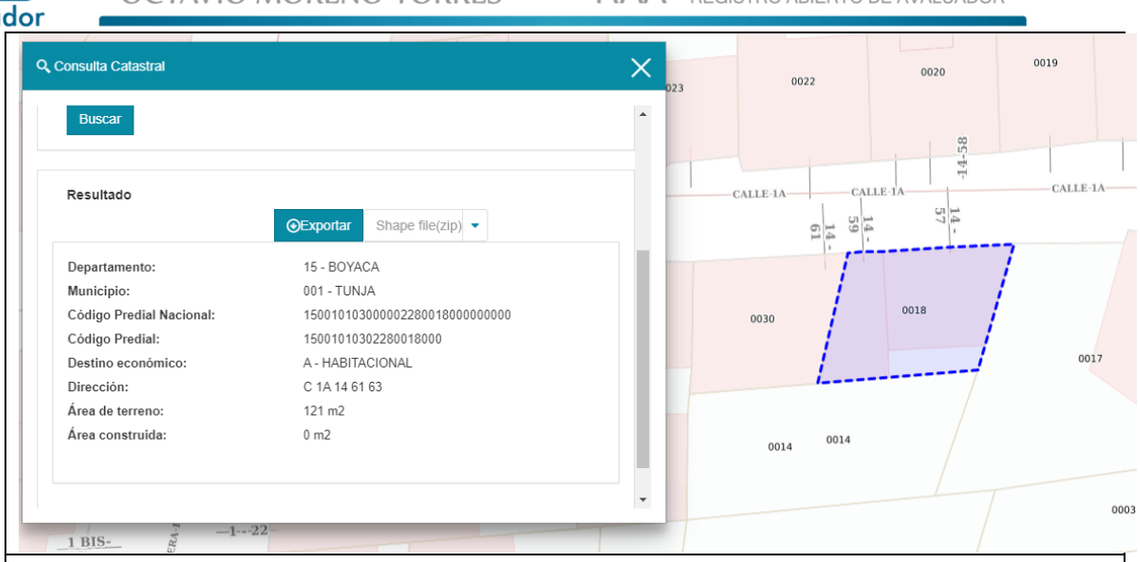


IMAGEN WEB IGAC

En la anterior imagen se observa la imagen de la web del catastro 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 y área entre otros aspectos. Respecto al área de terreno y de construcción se observan algunas diferencias en el **Certificado Catastral** y la carta catastral, donde aparece un área de terreno de 114 m2 y 0 m2 de área construida las que no concuerdan con lo verificado en terreno. También existe una diferencia de todos los colindantes, en el informe se colocan los actualizados.

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 destinado habitacional, se encuentra construido en su totalidad, con una vivienda de tres pisos.

El predio tiene un área de terreno de 34.66 m2, cuenta con 200 m2 de área construida. Se encontró la valla colocada en la fachada del predio sobre la Calle 1 A.

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

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	1,101,648.57	1,078,232.64
1	2	N 86°50'41.31" E	2.60	2	1,101,648.71	1,078,235.23
2	3	S 03°37'29.00" E	8.74	3	1,101,639.99	1,078,235.79
3	4	S 85°27'59.81" W	5.30	4	1,101,639.57	1,078,230.51
4	1	N 13°18'01.54" E	9.25	1	1,101,648.57	1,078,232.64

ALINDERAMIENTO DEL PREDIO

LADO		SENTIDO Sur -S Este -E Norte -N Oeste -W	DISTANCIA	LINDEROS	COLINDANTE
EST	PV				
1	2	N E	2.60	NORTE	CALLE 1 A
2	3	S E	8.74	ORIENTE	BERTILDA RODRÍGUEZ DE M.
3	4	S W	5.30	SUR	BIBIANA GUTIÉRREZ GONZALEZ
4	1	N E	9.25	OCCIDENTE	BENITA VEGA DE GONZALEZ

ÁREA = 34.66 m2

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 nomenclatura y concuerda en la dirección, linderos y colindantes, al realizar la medición en la longitud de los linderos hay diferencias que se muestran en el cuadro adjunto, las que no se consideran significativas.

LINDERO TERRENO	LINDERO DEMANDA
NORTE 2.60 m	NORTE 2.60 m
ORIENTE 8.74 m	ORIENTE 8.53 m
SUR 5.30 m	SUR 5.30 m
OCCIDENTE 9.25 m	OCCIDENTE 9.22 m

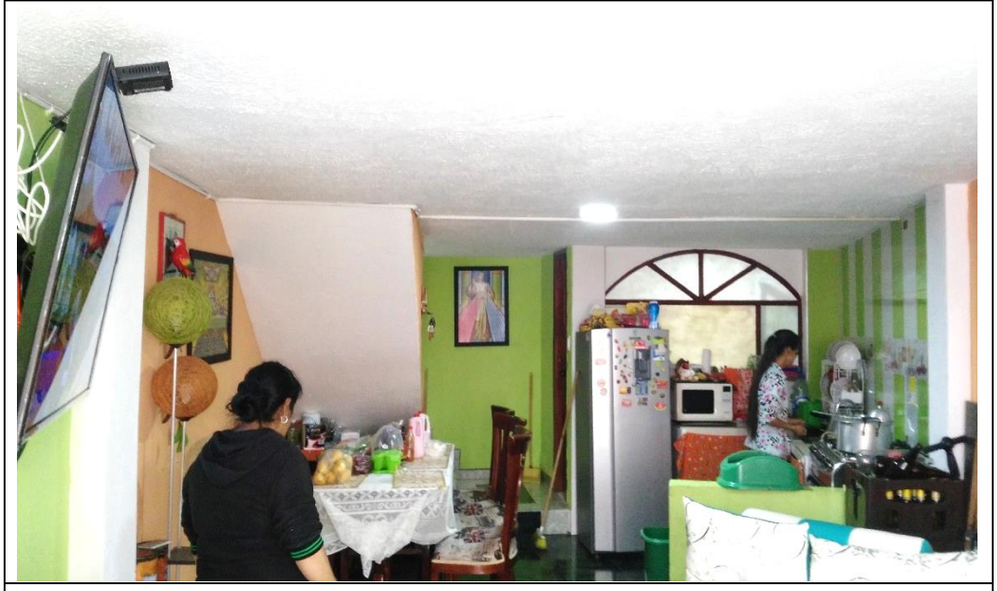
Diferencia de colindantes

COLINDANTES TERRENO	COLINDANTES DEMANDA
NORTE CALLE 1 A	NORTE CALLE 1 A
ORIENTE BERTILDA RODRÍGUEZ DE MORENO	ORIENTE BENITA VEGA DE GONZÁLEZ
SUR BIBIANA GUTIÉRREZ GONZÁLEZ	SUR BIBIANA GUTIÉRREZ GONZÁLEZ
OCCIDENTE BENITA VEGA DE GONZÁLEZ	OCCIDENTE BERTILDA RODRÍGUEZ DE MORENO

FOTOGRAFÍA AÉREA DEL PREDIO

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

En el predio se encuentra construida una vivienda de tres plantas la cual se encuentra arrendada, es utilizada como lugar de residencia, en donde se encontraron los muebles, utensilios y elementos utilizados para su uso y beneficio.



DETALLE DEL INTERIOR

En la casa habita la señora Doris Esperanza López y familia arrendataria del inmueble por cuenta de la demandante.

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

Como mejoras el predio cuenta con una vivienda de tres plantas, con estructura en ferro concreto, conformada por vigas de amarre, columnas y placas de entrepiso, muros pañetados y pintados en vinilo, carpintería exterior metálica y vidrio con ornamentación interna marcos y puertas en madera, pisos enchapados en cerámica, baños enchapados y cubierta en teja de fibrocemento.

Cuenta con la siguiente distribución:

- Primer Piso: Sala, comedor, cocina, baño y escaleras para acceso a los niveles superiores.
- Segundo Piso: Dos alcobas, estudio y escaleras para el tercer nivel.
- Tercer Piso: Dos alcobas, baño con accesorios y enchapes en muros y piso, patio de ropas.

- La vivienda Tiene 17 años de construida y se encuentra en buenas condiciones en general de conservación.

Cuenta con servicios de acueducto y aseo, luz eléctrica y gas natural.

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.

Verificando los colindantes del predio de Mayor Extensión que aparecen en las declaraciones de la demanda, y verificados en el terreno se puede comprobar que estos colindantes ya no corresponden.

COLINDANTES TERRENO	COLINDANTES DEMANDA
NORTE CALLE 1 A	NORTE ARSENIO GONZÁLEZ TORRES
ORIENTE PREDIO 01-03-0228-0017-000 C 1 A 14 45	ORIENTE CARRETERA CENTRAL
SUR BIBIANA GUTIÉRREZ GONZÁLEZ	SUR LIBORIO GONZÁLEZ
OCCIDENTE BENITA VEGA DE GONZÁLEZ	OCCIDENTE POLIDORO GONZÁLEZ TORRES

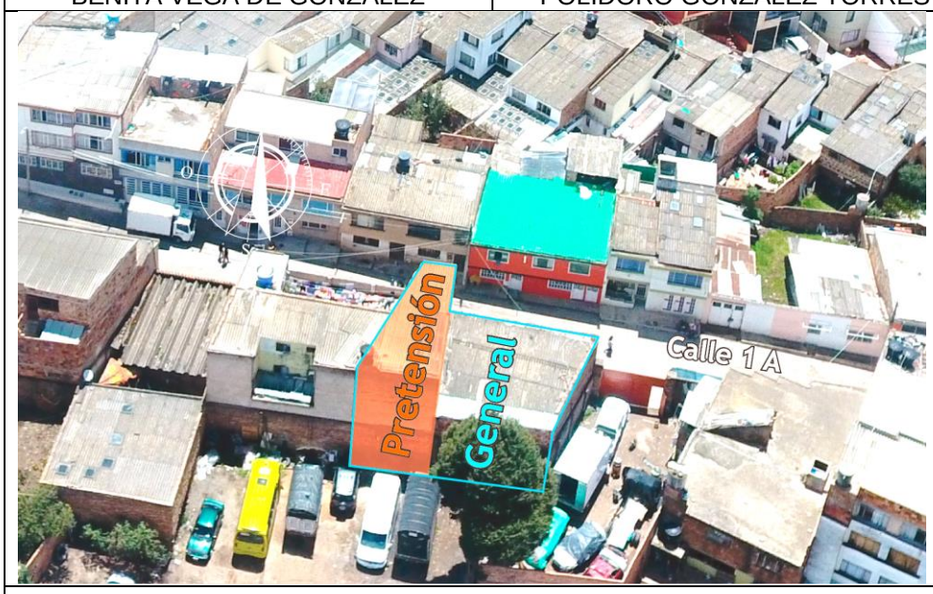


IMAGEN UBICACIÓN DEL PREDIO.

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

En predio objeto del proceso hace parte de uno de mayor extensión ocupando el costado Occidental 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 1 A, se trata de un predio conformado por dos viviendas una de dos pisos y la del objeto del presente proceso de tres pisos, los dos predios están plenamente individualizados, delimitados cada uno de ellos por los muros propios de las viviendas, identificados con las respectivas nomenclaturas.

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 Noreste con rumbo N 86°50'41.31" E, en línea recta hasta encontrar el punto **No 2**, de coordenadas Norte 1,101,650.14 Este 1,078,245.71, linda con CALLE 1 A, en una distancia de 12.90 m.

ORIENTE. Del punto anterior **No 2**, gira en dirección Suroeste con rumbo S 16°29'46.41" W, al punto **No 3**, de coordinadas Norte 1,101,640.55 Este 1,078,242.87, linda con predio de nomenclatura Calle 1 A No 14-45, 01-03-0228-0017-000, en una distancia de 10.00 m.

SUR. Del punto anterior **No 3**, gira en dirección Suroeste con rumbo S 85°27'59.81" W, hasta el punto **No 4**, de coordenadas Norte 1,101,639.57 Este 1,078,230.51, linda con predio de BIBIANA GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, en una distancia de 12.40 m.

OCCIDENTE. Del punto anterior **No 4**, gira en dirección Nororiente con rumbo N 13°14'25.87" E, en línea recta, linda con predio de BENITA VEGA DE GONZÁLEZ, en distancia de 10.10 m, a encontrar el punto **No 1**, de coordenadas Norte 1,101,649.43 Este 1,078,232.83, con el cual se cierra el polígono.

El predio tiene un área de 121 m2, y un área construida de 355 m2.

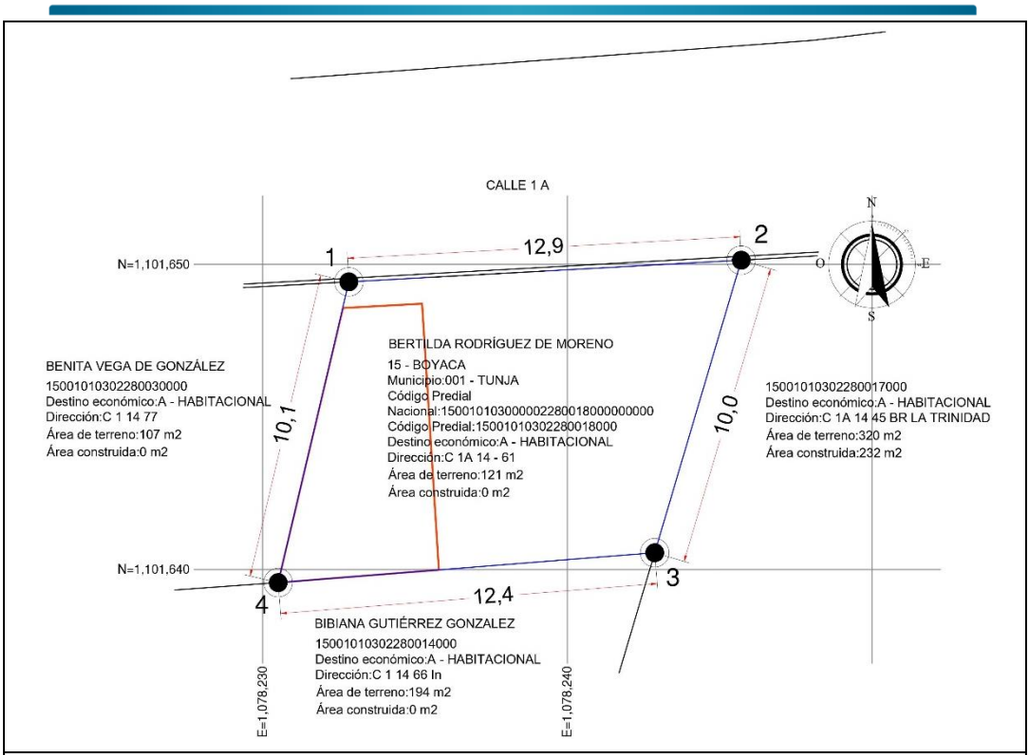


IMAGEN PLANO DEL PREDIO GENERAL

- **IDENTIFICACIÓN LEGAL**

Al revisar la documentación presentada se observa que el inmueble se encuentra contenido así: Numero Catastral 15-001-01-03-0228-0018-000 ciudad de Tunja. Matricula Inmobiliaria No. 070-4984

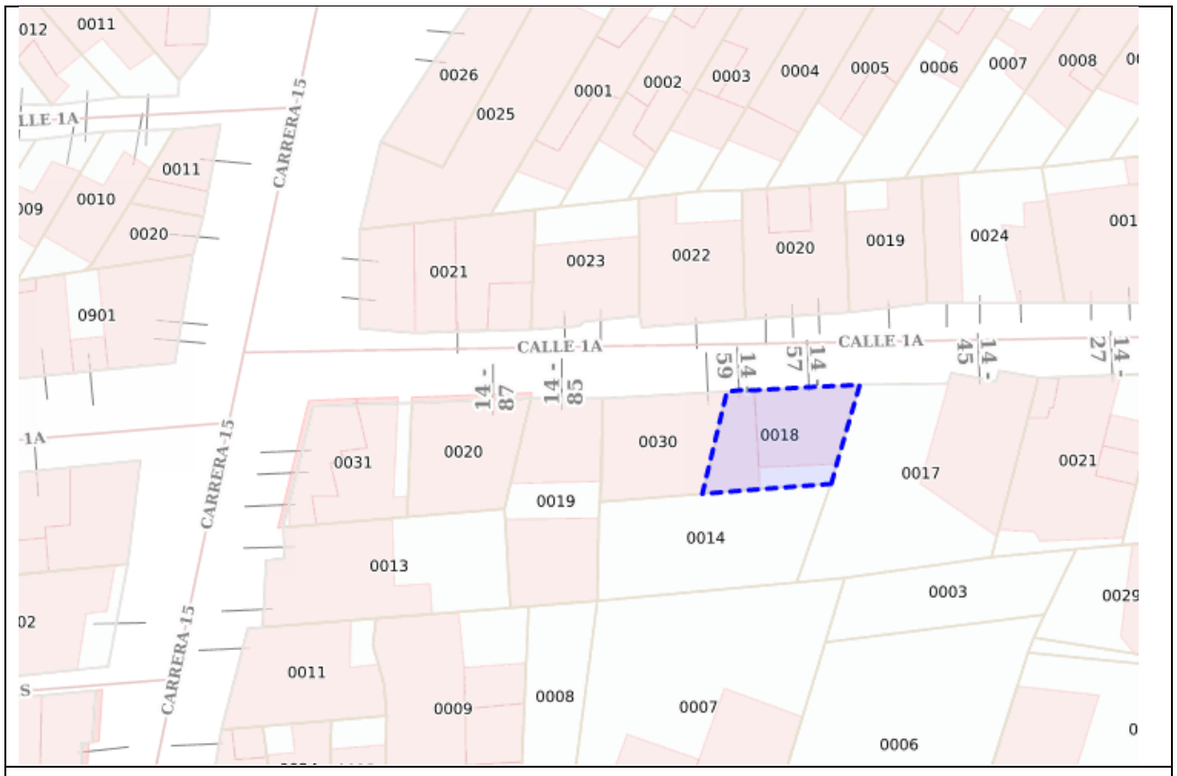


IMAGEN WEB IGAC, PREDIO GENERAL

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	1,101,649.43	1,078,232.83
1	2	N 86°50'41.31" E	12.90	2	1,101,650.14	1,078,245.71
2	3	S 16°29'46.41" W	10.00	3	1,101,640.55	1,078,242.87
3	4	S 85°27'59.81" W	12.40	4	1,101,639.57	1,078,230.51
4	1	N 13°14'25.87" E	10.13	1	1,101,649.43	1,078,232.83

ALINDERAMIENTO DEL PREDIO					
LADO		SENTIDO Sur -S Este -E Norte -N Oeste -W	DISTANCIA	LINDEROS	COLINDANTE
EST	PV				
1	2	N E	12.90	NORTE	CALLE 1 A
2	3	S W	10.00	ORIENTE	01-03-0228-0017-000
3	4	S W	12.40	SUR	BIBIANA GUTIÉRREZ GONZALEZ
4	1	N E	10.13	OCCIDENTE	BENITA VEGA DE GONZALEZ
ÁREA = 121 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