

Girardot, Cundinamarca. Junio 25 de 2021

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

DR. FELIX ARMANDO FAJARDO BERNAL

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

REFERENCIA: PROCESO PERTENENCIA No. 2019-00508

DEMANDANTE: NUBIA SUAREZ TAPIERO

DEMANDADO: HEREDEROS DE ANA DELIA TAPIERO Y OTROS

Luz Amanda Castro González, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de Perito Avaluador, dentro del proceso de la referencia y debidamente posesionada, me dirijo a usted respetuosamente con el objeto de presentar a su consideración y a la de las partes el Informe Pericial solicitado por el Despacho.

DEL SEÑOR JUEZ,



ARQ. LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ.

T.P. 25700-57890 CND

C.C. No. 51.839.199 de Bogotá.

Residente en la ciudad de Girardot.

Arquitecto, Perito Avaluador

DICTAMEN PERICIAL

**JUZGADO 4° CIVIL MUNICIPAL
GIRARDOT, CUNDINAMARCA**

PROCESO PERTENENCIA No. 2019-00508

DEMANDANTE: NUBIA SUAREZ TAPIERO

DEMANDADO: HEREDEROS DE ANA DELIA TAPIERO Y OTROS

**INFORME PERICIAL
CARRERA 1D No.20A-57
GIRARDOT, CUNDINAMARCA**



**PRESENTADO POR:
ARQ. LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ
PERITO AVALUADOR**

JUNIO 25 DE 2021

El objeto del presente informe se desarrolla para dar cumplimiento a la orden de **PRUEBA PERICIAL** solicitada por el Despacho, sobre un inmueble localizado en el municipio de Girardot Cundinamarca, Barrio Alto de las Rosas según solicitud expresa del **DR. FELIX ARMANDO FAJARDO BERNAL**, JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT CUNDINAMARCA.

CUESTIONARIO QUE DEBE ABSOLVER LA PERITO EN EL PROCESO DE LA REFERENCIA:

Dictamen Pericial sobre el inmueble objeto de la Litis, donde se debe determinar La identidad del predio, su extensión, linderos, el tipo de materiales de las construcciones existentes, indicar si existen mejoras, quien las realizó, el estado de las misma y el tiempo en que fueron construidas, la vetustez de las mejoras existentes y su estado de conservación, el Levantamiento del plano topográfico del inmueble, también debe determinar la destinación actual de inmueble adjuntando documentación idónea y para ello deberá sustentarse también con la información expedida por las autoridades pertinentes y el POT municipal, establecer e indicar si existe servidumbre; establecer la instalación y dimensiones de la valla, adjuntar álbum fotográfico del inmueble objeto del dictamen, indagar con los vecinos sobre a quién reconocen como propietarios o tenedores del predio, quien lo ocupa y que calidad ostentan estas personas que lo ocupan, dejar establecido claramente la estratificación social del inmueble.

A continuación la Perito actuante procede a efectuar lista con los puntos a desarrollar de la siguiente manera:

- Primero.** *La identidad del predio, su extensión, linderos.*
- Segundo.** *Informe el tipo de materiales de las construcciones existentes, indicar si existen mejoras, quien las realizó, el estado de las misma y el tiempo en que fueron construidas, la vetustez de las mejoras existentes y su estado de conservación.*
- Tercero.** *El Levantamiento del plano topográfico del inmueble.*
- Cuarto:** *También debe determinar la destinación actual de inmueble adjuntando documentación idónea y para ello deberá sustentarse también con la información expedida por las autoridades pertinentes y el POT municipal, establecer e indicar si existe servidumbre.*
- Quinto:** *Establecer la instalación y dimensiones de la valla.*
- Sexto:** *Adjuntar álbum fotográfico del inmueble objeto del dictamen.*
- Séptimo:** *Indagar con los vecinos sobre a quién reconocen como propietarios o tenedores del predio, quien lo ocupa y que calidad ostentan estas personas que lo ocupan.*
- Octavo:** *Dejar establecido claramente la estratificación social del inmueble.*

• **IDENTIFICACION DEL MUNICIPIO DONDE SE LOCALIZA EL PREDIO.**

EL MUNICIPIO DE GIRARDOT es la segunda ciudad más grande de Cundinamarca, después de Bogotá, la separan 134 Kms. de la capital, se encuentra ubicado al suroccidente de Cundinamarca en la Región del alto Magdalena.

UBICACIÓN ASTRONÓMICA:
4.18.07 Latitud norte.

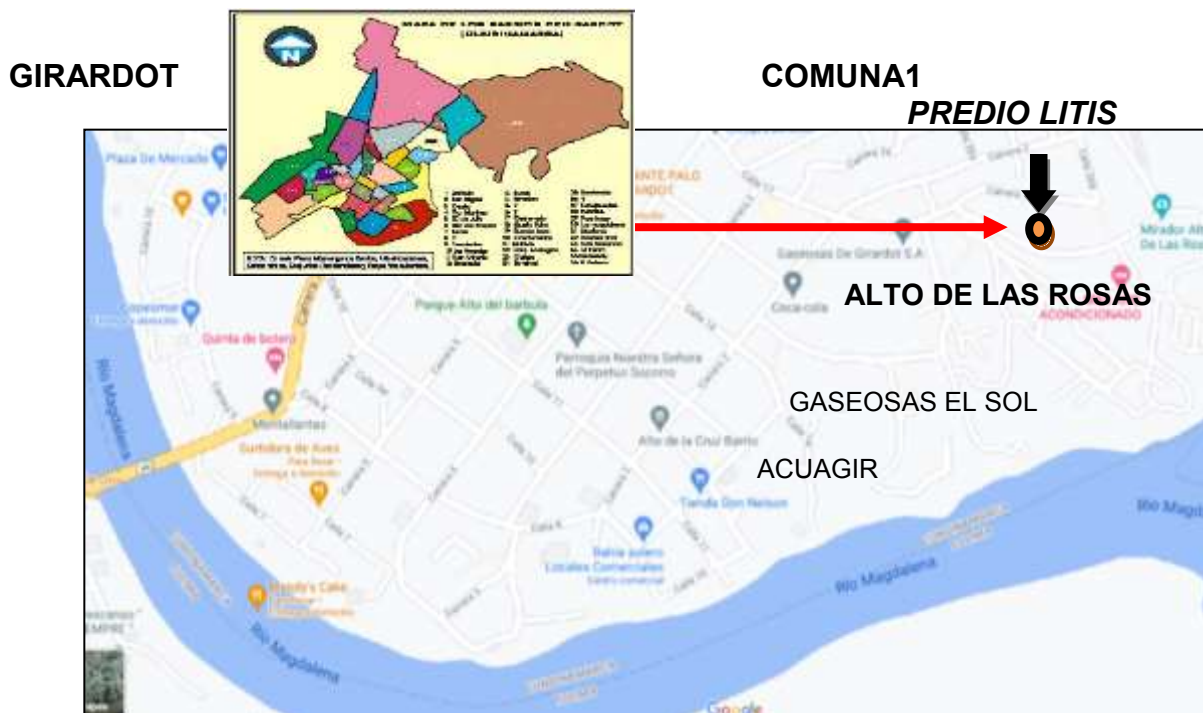
47.48.52 Longitud oeste.
ALTITUD: 288,92 METROS S. N. M
CLIMA: Homogéneo, temperatura media anual de 33,3°, Máxima de 40°.
HUMEDAD RELATIVA: 66,38%

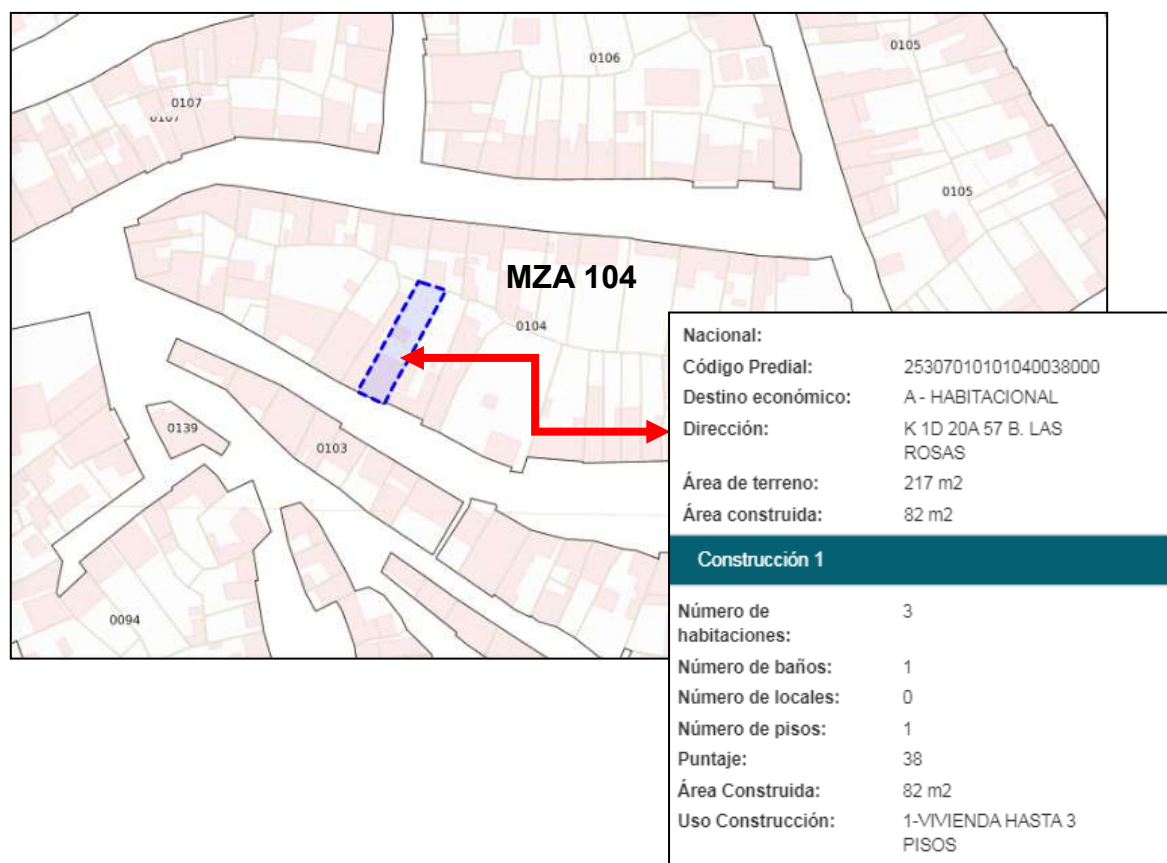
LIMITES

NORTE : Municipio de Tocaima.
ORIENTE : Municipio de Ricaurte y Río Bogotá.
SUR : Municipio de Flandes y Río Magdalena.
OCCIDENTE: Municipios de Flandes, Coello y Río Magdalena.



El puerto se encuentra sobre la margen derecha del Río Magdalena, a una altura sobre el nivel del mar de 288.92 mts, en la zona en donde el río sirve de limite a los departamentos de Tolima y Cundinamarca.





Primero. La identidad del predio, su extensión, linderos.

➤ **RESPUESTA:**

• **UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE**

- DEPARTAMENTO: Cundinamarca
- MUNICIPIO: Girardot
- ZONA: Urbana.
- CLASIFICACION: Vivienda de densidad alta.
- COMUNA: Dos (2).
- BARRIO: Alto de las Rosas
- ESTRATO: Dos (2)
- DIRECCION: Carrera 1D No.20A-57
- En la inspección Técnica, la Perito corrobora que el predio presenta nomenclatura con placa sobre la puerta de acceso.

Matrícula Inmobiliaria: 307-15052

Cedula Catastral: No 25307-01-01-0104-0038-000

Nomenclatura Oficial Hacienda e IGAC: Carrera 1D No.20A-57

Nomenclatura Servicios de Gas, Energía y Acueducto: Carrera 1D No.20A-57

Página 5

Nomenclatura Certificado de Tradición: Carrera 1D No.20A-57.

La Matricula Inmobiliaria y cedula catastral aportados coinciden con los números y la localización de la base de datos Igac, al igual que al descrito e identificado en la demanda.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

TIPO DE INMUEBLE Lote Urbano.

FORMA: Polígono irregular.

TOPOGRAFIA ENTORNO: Plana.

DISPOSICION DEL INMUEBLE: Medianero

ESTRATO SOCIOECONOMICO: Dos (2).

SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble cuenta con servicios públicos activos de:

- Agua y alcantarillado: AGUAGYR.
- Energía: EMPRESA DE ENERGIA ENEL CODENSA
- Gas: ALCANOS

- **ÁREA DEL INMUEBLE**

A continuación presento áreas del predio pretendido:

AREA TERRENO IGAC	217,00 M2
AREA CONSTRUIDA IGAC	82,00 M2
AREA TOTAL TERRENO PERITO	210,90M2
AREA CONSTRUIDA PERITO	145,30M2
AREA IMPUESTO PREDIAL 01-01-0104-0038-000	217,00 M2
ÁREA CONSTRUIDA IMPUESTO PREDIAL 01-01-0104-0038-000	82,00 M2
CERTIFICADO DE LIBERTAD	No tiene área
ÁREA TITULO	217,00M2

- El Inmueble cuenta con MATRICULA INMOBILIARIA propia e independiente:

El predio en Litis se encuentra identificado con la Matricula Inmobiliaria: **No.307-15052**, el Certificado de Libertad allegado *ANEXO, presenta folio Activo y la descripción, Cabida y Linderos:

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS.

DE ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA #1.259 DE 8 DE AGOSTO DE 1.984 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT. (ART.11 DECRETO 1711 DE 1.984). LA NOMENCLATURA ACTUAL DE ESTE INMUEBLE ES: CARRERA 1D-# 20A-57 BARRIO LAS ROSAS.

El certificado de libertad No.307-15052 presenta en la anotación No. 001, como titular de dominio a la señora:

DE: SALDAÑA DE SUAREZ GUILLERMINA
DE: SUAREZ SALDAÑA MARIA LIGIA
A: **TAPIERO DE SUAREZ ANA DELIA**

Revisada la Demanda de la declaración de Pertenencia por prescripción extraordinaria coincide el nombre de la Demandada Sra. ANA DELIA TAPIERO DE SUAREZ, C.C. No.20.606.023 titular de derecho.

LINDEROS, COLINDANCIAS Y LONGITUDES DEL ÁREA INSPECCIONADA				
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO No 01-01-0104-0038-000			M.I. No.307-15052 ALTO DE LAS ROSAS Carrera 1D No.20A-57	
PUNTO	SCRITURA 1259 del 8-08- 1984 Not. Gdot.	COLINDANTES	LEVANTA MIENTO PERITO ML	COLINDANTES ACTUALIZADOS
NORTE	31,00	Con lote y casa de las vendedoras	28,51	01-01-0104-0006-000
ORIENTE	7,00	Lote No.15, Mza 20. de José Gómez	6,85	01-01-0104-0028-000 01-01-0104-0027-000
SUR	31,00	Lote y mejoras de Lastenia Rojas	31,00	01-01-0104-0007-000
OCCIDENTE	7,00	Carrera 1 D	7,00	CARRERA 1D

La Perito actuante procede a efectuar medición del área que indica la Sra. Nubia Suarez, persona que atiende la inspección técnica e indica que es quien habita en el predio a usucapir, el cuadro anterior presenta las longitudes corroboradas y que son comparadas el título de propiedad: Escritura 1259 del 8 de Agosto de 1984 de la Notaria de Girardot.

La demanda indica los siguientes linderos especiales:

LINDEROS son: Por el Frente u Occidente: en siete (7.00) metros, colinda con la carrera primera D (1D). Por el Norte: Con lote y casa de las aquí vendedoras, en extensión de extensión de treinta y un (31) metros, Por El Oriente: en longitud de siete (7.00) metros con predios de José Gómez que corresponde al lote número quince (15) de la manzana veinte (20). Por el Sur en treinta y un (31) metros con lote y mejoras de Lastenia Rojas, el inmueble tiene un área aproximada de 217,00M2.

Segundo. Informe el tipo de materiales de las construcciones existentes, indicar si existen mejoras, quien las realizó, el estado de las mismas y el tiempo En que fueron construidas, la vetustez de las mejoras existentes y su estado de conservación.

➤ **RESPUESTA:**

DEPENDENCIAS Y / O PLANTA DE DISTRIBUCION PREDIO EN LITIS y/o AREA PRETENDIDA:

ESPACIO	M2
GARAJE	14,45
HABITACIONES 1,2,3	28,65
CORREDOR,OFICINA,BAÑO,HABITACION 4	29,00
PARCIAL	72,10
CUARTO SAN ALEJO	11,13
COCINA, SALA COMEDOR, ESTUDIO, ZONA ROPAS, SAN ALEJO, BAÑO	62,07
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	145,30
ESTAR INTERNO SOLAR SOLO PISO	11,90
SOLAR	44,98
ANTEJARDIN	8,72
ÁREA TOTAL LEVANTADA	210,90

ITEM	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	ESTADO
CIMENTACION	Por la disposición de muros Ciclópeo	Bueno
ESTRUCTURA	Por la disposición de muros portante y en parte Aporticado.	Bueno
PISOS	En cerámica 30x30 alcobas, área social 33x33, estar 30x30 gres.	Bueno
MAMPOSTERIA	Están contruidos en, bloque y ladrillo en espesor de 15 cms, muros con estuco vinilo	Bueno
CUBIERTA	Teja zinc parte frontal, asbesto sobre perfiles metálicos en el área donde se localiza la cocina, sala comedor, ropas.	Bueno
CIELORASO	Habitaciones, cocina, estudio en machihembre, zona de ropas, parte de sala comedor, triplex en corredor, oficina con vinilo blanco.	Bueno
ENCHAPES	Baños con sanitario y lavamanos tipo convencional, con enchape de piso y muros. Cocina enchape piso 33x33, sobre el mesón lavaplatos en acero, tableta 15x15, muro media altura con tabla madera.	Bueno
PUERTAS, VENTANAS	Internas con marco en madera externas y garaje en ornamentación.	Bueno
ANTEJARDIN	Fachada con vinilo piso con enchape piso	Bueno

- **Indicar si existen mejoras, quien las realizó, el estado de las mismas y el tiempo En que fueron construidas.**

Se inspecciono una vivienda, una construcción antigua que ha tenido remodelaciones y la Perito actuante lo indica basada en la información que contiene la Carta catastral Urbana Manzana 104, la cual presenta un área de 69,93M2 + 11,18m2= 81,11M2 pero en la base de datos indica 84,00M2. En la inspección se levantó un total de 145,30M2 encontrando un área mayor edificada que equivale a 61,30M2.

En el expediente se encuentran facturas de compra de materiales con fechas del año 2010 en adelante: materiales como la tableta de 33x33 (nov-2010) localizada en la zona social, tableta tipo gres, teja eternit, enchape fachada 3,03M2 (my-2012) entre otros.

- **La vetustez de las mejoras existentes**

Se observan mejoras en la construcción: Pisos, muros estucados, con vinilo, cielorosos en machihembre, teja zinc, eternit, enchapes de muros y piso, puerta y cerramiento garaje, ventana fachada con zócalo debajo de la ventana. Las facturas indican que fueron compradas por la Sra. Demandante Nubia Suarez y la dirección de facturas es la Carrera 1D No.20-57 Alto de las Rosas. Se han venido adelantando otras mejoras posteriores como es el caso de la remodelación de baños (facturas del 2019) que coinciden con las referencias de los enchapes de pisos y muros, combo de sanitario y lavamanos.

En los costados sur y oriente al interior del patio se efectuó muro de cerramiento.

- **Estado de conservación**

Clase 3.5: El inmueble necesita reparaciones en su estructura en el muro y piso localizado en el sector norte de cerramiento del espacio denominado cuarto de san alejo.

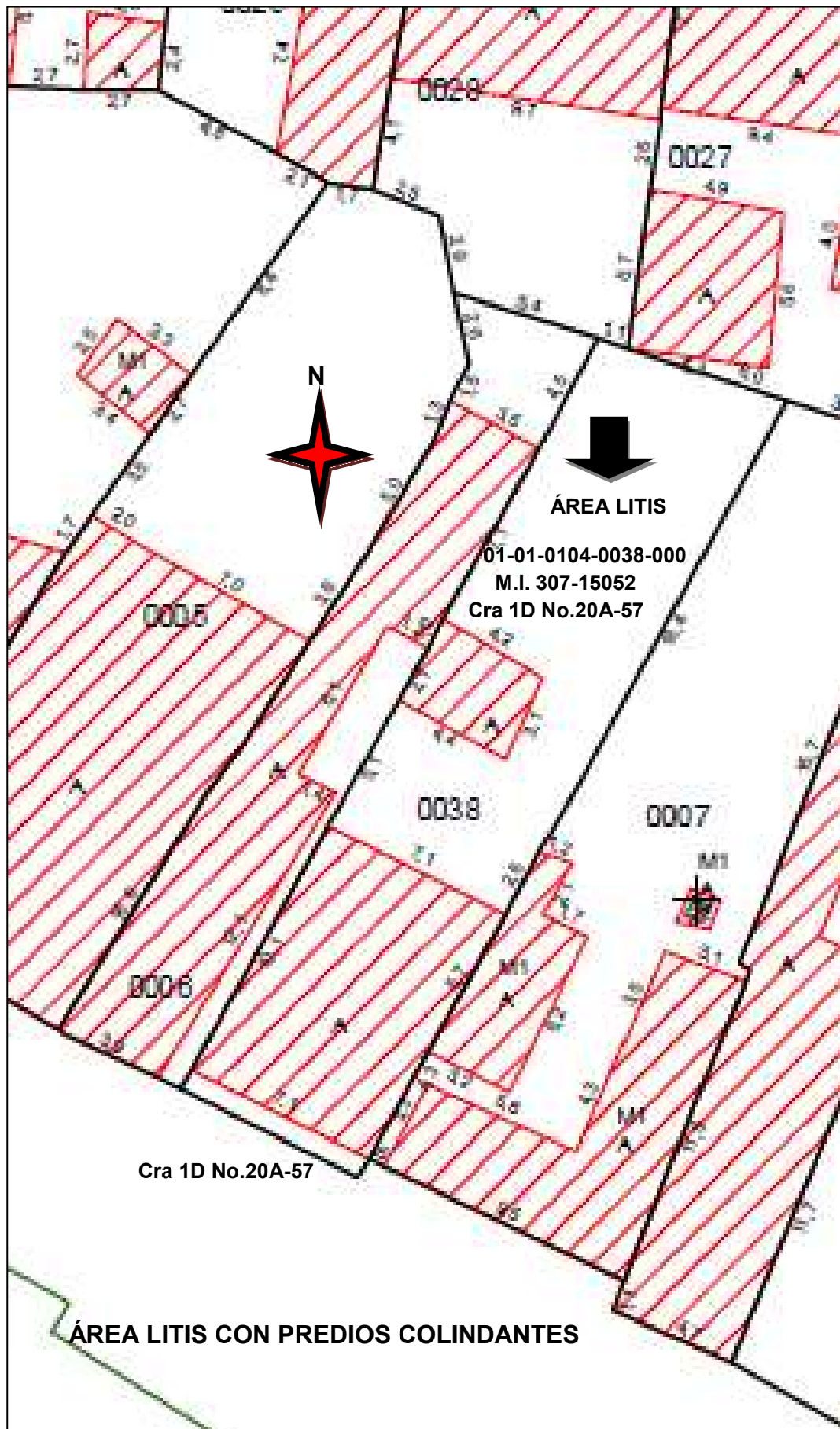
Clase 1: En términos generales: El inmueble está bien conservado.

Tercero. El Levantamiento del plano topográfico del inmueble.

- **RESPUESTA:**

Inicialmente la Perito actuante presenta la imagen del predio a usucapir que reporta la Carta Catastral Urbana del Igac (fl.228)

Por otra parte la Perito actuante presenta el plano (levantamiento planimétrico) del área en Litis con su distribución interior.



PREDIO LITIS LEVANTADO POR LA PERITO ACTUANTE:



Cuarto: *También debe determinar la destinación Actual de inmueble adjuntando documentación idónea y para ello deberá sustentarse también con la información expedida por las autoridades pertinentes y el POT municipal, establecer e indicar si existe servidumbre.*

➤ **RESPUESTA:**

- **DESTINACION ACTUAL:** La Perito constató que la destinación actual es residencial - vivienda.

- **ESTABLECER E INDICAR SI EXISTE SERVIDUMBRE:** En la inspección técnica no se observa ningún tipo físico de servidumbre, cuenta con fachada directa frente a vía pavimentada CARRERA 1D, cuenta con contadores de agua, gas y luz en su frente.

- **USO DEL SUELO SEGÚN LA NORMA VIGENTE:**

El predio identificado con cedula catastral No. 01-01-0104-0038-000, y nomenclatura urbana CARRERA 5 No 20B-141del Barrio Alto del Rosario, es COMPATIBLE CON EL USO DEL SUELO ESTABLECIDO PARA ZONA RESIDENCIAL, Según el Plano F-16 Usos del Suelo Urbano que hace parte integral de la Modificación Excepcional del "POT" Acuerdo 024 del 2011; Aprobados por el Honorable Consejo Municipal, se establece lo siguiente:

• ACUERDO 024 DEL 2011 MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL "POT"

Artículo 42. El artículo 26 del Acuerdo 029 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 26.-USO RESIDENCIAL

PARAGRAFO 6: Los usos, ubicación y densidades de las zonas residenciales serán:

PARAGRAFO 6: Los usos, ubicación y densidades de las zonas residenciales serán:

6.- Vivienda de Densidad Alta
MULTIFAMILIARES (VDMA)

Artículo 46. El artículo 30 del Acuerdo 029 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 30.- NORMAS PARA AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.

AREAS.- Se asignó este uso a las áreas destinadas a la vivienda en todas sus manifestaciones sin importar su forma de desarrollo; además dentro de estas áreas están involucradas las destinadas a la vivienda de interés social - V.I.S. y un sector para concentrar vivienda de unas mejores características para los sectores poblacionales de estratos mejor favorecidos económicamente.

USOS.-

1. Usos Principales:

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, por el sistema de loteo o agrupaciones y/o conjuntos de nivel de cobertura local, sectorial y de ciudad. Comercio Grupo 1.

Recreativo Grupo 1. Institucional

Grupo 1.

2. Usos Complementarios:

Comercio: Grupo 2 de nivel local de bajo impacto negativo con un área máxima equivalente a 25.00 Mts.2 por predio en vivienda unifamiliar o bifamiliar o de 1.5 Mts2 por vivienda para Multifamiliares. Se permiten los usos turísticos y hoteles.

Institucional – Grupos 2 de educación, cultural y religiosos

Recreativo – Grupos 2

Industria Grupo 1 artesanal

Seguridad.

3. Usos Prohibidos:

Institucional Grupo 3

Industriales Grupo 2 y 3

Comercio Grupo 3 y 4 de tipo sectoriales y de ciudad con altos impactos negativos, especialmente bodegas de almacenamiento o depósito, moteles, tabernas, bares, grilles, cantinas, galleras, canchas de tejo, casinos, casas de lenocinio y similares, e Industrial de nivel sectorial y de ciudad de tipo arrocero y minero.

Quinto: Establecer la instalación y dimensiones de la valla.

➤ **RESPUESTA:**

El día que se efectuó la inspección técnica la valla se encontraba localizada sobre la cubierta del garaje en la fachada, está una parte tapada por un árbol. Se solicitó efectuar poda del árbol.



Sexto: *Adjuntar álbum fotográfico del inmueble objeto del dictamen.*

➤ **RESPUESTA:**

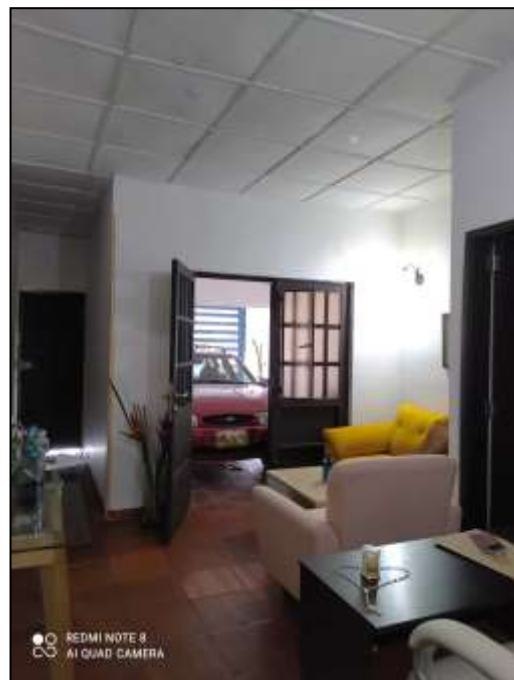
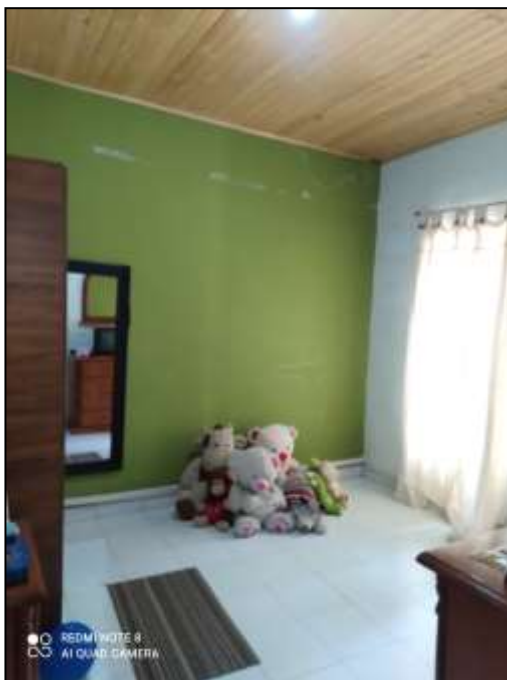
FRENTE PREDIO A USOCAPION

FACHADA FRONTAL

- Puertas metálicas.
- Muro con garraplast y vinilo
- Anden con cerámica
- Contadores de servicios
- Cubierta arquitectónica sobre garaje.
- Enchape tableta 50x50
- Muros a media altura con enchape.



HABITACIÓN FRONTAL Y GARAJE
CIELORASO EN MACHIHEMBRE Y TRIPLEX EN EL ÁREA DE CORREDOR
PISOS EN CERÁMICA EN LA HABITACIÓN Y TABLETA GRES
TODOS LOS ESPACIOS CON ESTUCO Y VINILO



ÁREA OFICINA Y BAÑO
PISO TABLETA GRES, MUEBLES ENCHAPE Y ESTUCO - BAÑO ENCHAPE TOTAL
TABLETA CERÁMICA
BAÑO ENCHAPE TOTAL



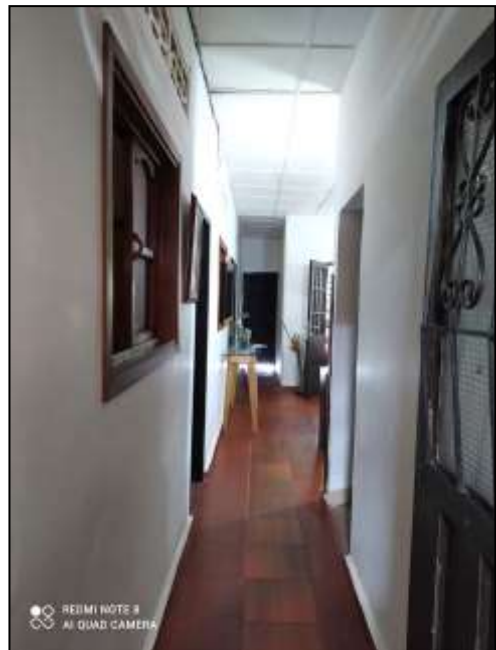
HABITACIONES EN MACHIHEMBRE
CERÁMICA EN PISOS, LA HABITACIÓN 4, NO TIENE PUERTA



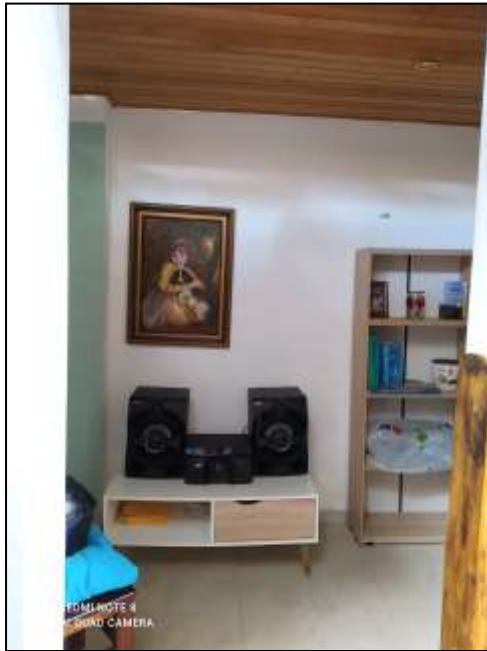
COCINA ENCHAPE 20x20, SALA COMEDOR
PISO EN CERAMICA, CIELORASO EN MACHIHEMBRE



ÁREA SOCIAL ESTUDIO
CUBIERTA EN TEJA ASBESTO SOBRE PERFILES METÁLICOS
COLUMNAS, ENCHAPE PISO TABLETA GRES



ESTUDIO ÁREA DE ROPAS Y LAVADO
PISO EN GRES, CIELORASO EN MACHIHEMBRE



CUARTO DE SAN ALEJO PISO EN RETAL, CUBIERTA EN ZINC.
ESTUDIO PISO EN CERAMICA, CIELORASO EN MACHIHEMBRE.
CANAL EN PVC, PERFILES METALICOS A LA VISTA.



BAÑO CERCA AL PATIO CON ENCHAPE, PARTE SUPERIOR EN VINILO,
ESTAR: PATIO PISO EN GRES, MURO EN BLOQUE CON VINILO



SOLAR SECTOR NORORIENTAL MATAS DE CAHACO, PAPAYO,
COCO Y VEGETACION NATIVA.
MURO CERRAMIENTO EN LADRILLO SOBRE CICLOPEO.



Séptimo: Indagar con los vecinos sobre a quién reconocen como propietarios o tenedores del predio, quien lo ocupa y que calidad ostentan estas personas que lo ocupan.

➤ **RESPUESTA:**

El día 11 de junio del 2021 la Perito actuante efectuó la Inspección técnica al área en Litis y se encontraron los vecinos en el sector Sra. Laura Ñustes C.C. No.1.070.618.893 conoce a la Sra. Nubia desde que tiene uso de razón viviendo en el predio a usucapir.

Darly Díaz de Saavedra 20.612.029 de Gdot. Indica que la Sra. Nubia ha vivido en el predio en Litis y ha estado siempre pendiente de los arreglos de la casa.

Octavo: Dejar establecido claramente la estratificación social del inmueble.

➤ **RESPUESTA:**

Se establece la estratificación con base en la que reportan los recibos de servicios públicos e indican ESTRATO 2.

-----0000 -----

En los anteriores temimos presento la solicitud efectuada por el Despacho.

DEL SEÑOR JUEZ,



ARQ. LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ.
T.P. 25700-57890 CND
C.C. No. 51.839.199 de Bogotá.
Residente en la ciudad de Girardot.
Auxiliar de la justicia – Cargo Arquitecto, Perito Avaluador

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

28 JUN 2021

ASUNTO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: NUBIA SUAREZ TAPIERO
DEMANDADOS: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA DELIA SUAREZ TAPIERO y PERSONAS INDETERMINADAS
RADICACIÓN No.: 253074003004-2019-00508

El dictamen pericial presentado por la perito designada Arquitecta LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ, póngase a disposición de las partes por el termino de diez, (10) días, conforme lo dispone el Art. 231 del C.G.P. en atención a que el dictamen fue decretado de oficio.

Se designan como honorarios definitivos a la perito la suma de \$850.000.00, los cuales deberán ser cancelados por la parte actora en el término improrrogable de cinco días.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FELIX FAJARDO B
FELIX ARMANDO FAJARDO BERNAL
JUEZ

irp