166

tá D.C. Agosto de 2016

NO._____/ 2016080501

Señora
JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO
E. S. D. Bogotá Carrera 10 14 30 PISO 07

REFERENCIA:CAUSA 2012-00074200 DESLINDE AMOJONAMIENTO

DEMANDANTE: JOSE JESUS SERNA MORALES
DEMANDADO: EDIFICIO SAN JORGE - PROPIEDAD HORIZONTAL

DICTAMEN PERICIAL TOPOGRAFIA JUDICIAL

Respetado Doctor(a):

JOHN JAIRO ARDILA mayor de edad, vecino de esta Ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, portador de la Tarjeta Profesional de Topógrafo número 01-12615 del Consejo Nacional Profesional de Topografía como PERITO en Topografía Judicial dentro de la radicación de la referencia, debidamente posesionado, a Usted con todo respeto, me permito rendir el presente trabajo pericial, en los términos del artículo 267, 269 del Código de Procedimiento Penal Ley 600 del año 2000).

PREAMBULO

Perfil Profesional del Topógrafo

El Topógrafo de la Universidad Distrital, es un Profesional que se desempeña como auxiliar de Ingeniería y Arquitectura en trabajos relacionados con proyectos de construcción de infraestructura y mediciones de campo, con una formación integral para el trabajo en equipo, solución de problemas, dominio de software aplicado, capacidad para tomar decisiones, habilidad para dibujar, capacidad de razonamiento y abstracción, organización y planeación.

Perfil Ocupacional del Topógrafo

El Topógrafo es un profesional que ejerce actividades de nivel medio como auxiliar de Ingenieria y Arquitectura de acuerdo a lo establecido con la ley 842 de 2003, el cual esta en capacidad de desarrollar actividades en los campos de la agrimensura, urbanismo , trazados, particiones, fotocontrol, cartografía, peritazgos y avalúos.

"LEY 70 DE 1979(Diciembre 28)Por la cual se reglamenta la profesión de topógrafo y se dictan otras disposiciones sobre la materia

ARTICULO 1º. La topografía es una profesión destinada a la medición, representación, configuración de accidentes, relieve y proporciones de extensiones geográficas

ARTICULO 5º. Con el fin de dar aplicación a la presente Ley, determínenselas siguientes funciones del profesional de la topografía:

- Estudiar, proyectar, planear, especificar, dirigir, fiscalizar, controlar, inspeccionar, supervigilar, ejecutar y evaluar obras materiales que se rijan por la ciencia de la topografía y aprobar tales obras;
- Operar, dirigir, vigilar y atender el buen funcionamiento de los oficios a su cargo;
- Asesorar los organismos oficiales correspondientes a la inspección de obras cuya naturaleza requiera la presencia de un profesional de la topografía;
- Desempeñar los cargos de Decano, Director y Profesor, según el caso, en las universidades e institutos destinados a la enseñanza de la topografía pura o aplicada;
- Desempeñar los cargos de agrimensores o peritos cuando los dictámenes que hayan de rendirse versen sobre cuestiones técnicas de topografía; para tal efecto, los organismos interesados solicitarán las listas de profesionales inscritos en el Consejo Nacional de Topografía, que certificará sobre la calidad de profesional

MARCO TEORICO

El proceso de deslinde y amojonamiento consiste en la separación que se hace fijando los límites con los otros predios vecinos, en dicho proceso se puede exigir a los dueños de los predios vecinos a que realicen la demarcación repartiéndose entre ellos los gastos de dicha demarcación

Elúnico objeto del presente dictamen procesal de deslinde y amojonamiento es la fijación de linderos de acuerdo con los títulos, y que en el, toda otra cuestión es totalmente extraña a sus fines, en esta etapa especial del proceso, la que implica una aceptación de la titularidad no discutida y el amojonamiento es el resultado o la expresión el contenido espacial de tales títulos; para determinar la legalidad de la demarcación hecha, tienen que estudiarse hechos referentes al dominio alegados por el inconforme con motivo de su oposición.

Sedeja claro que el único fin u objetivo del presente dictamen pericial en este proceso de deslinde y amojonamiento es solo la demarcación de los linderos de dos predios contiguos, y no pueden discutirse hechos referentes al dominio; por ejemplo en este caso de que uno de los predios vecinos quiera demarcar fuera de los reales linderos de su propiedad.

La demarcación del proceso de deslinde hecha por la señora juez quien la fija en los límites de la propiedad da cada una de la partes señalando donde termina el gobierno de cada uno y comienza el de los demás. De esta manera se logra que cada quien tenga demarcada su propiedad y con esto se evitan posibles conflictos que por la falta de demarcación se puedan presentar posteriormente entre los vecinos de dichas propiedades.

El demandante en el proceso de deslinde, busca con la declaración judicial que se establezca cual es de manera material y visible el lindero que lo separa de los predios colindantes, pues el no conoce a ciencia cierta cuál es, y reconoce con la demanda de deslinde la propiedad de sus vecinos, pero busca que se establezcan los límites de su propiedad para saber hasta dónde puede ejercer su dominio.

Si los mojones que son los que señalan la separación de predios vecinos son retirados, el propietario afectado tiene todo el derecho para exigir que se coloque de nuevo a cargo de la persona que lo quito. Es decir le corresponde a quien quita un mojos volverlo a colocar a sus expensas y debe indemnizar al predio que esto le hubiere causado perjuicios.

Debido a que la finalidad del proceso de deslinde y amojonamiento es fijar o trazar los límites de propiedades contiguas que pertenecen a distintos propietarios, y quien demanda señala los linderos y las zonas limítrofes de los inmuebles por donde se supone que deben ser demarcados, los propietarios colindantes pueden oponerse a dichos linderos por estos ir en contra de los que ellos tienen respecto a sus inmuebles

Si como consecuencia del deslinde el colindante pierde mejoras realizadas en ciertos lugares del inmueble por que deben pasar a otro, este se encontrará en todo su derecho de oponerse a la entrega, dicha oposición puede realizarse hasta que le pague el valor de las mejoras.

La reclamación de las mejoras se debe efectuar de igual manera en la diligencia de deslinde, y en esta misma se deben practicar las pruebas a las que haya lugar con la finalidad de verificar si dichas mejoras efectivamente se realizaron y por ende se

deben reconocer, si las pruebas demuestran que evidentemente se realizaron las mejoras el juez la reconocerá, de lo contrario no.

Si el juez reconoce las mejoras a favor del colindante opositor ordenará el avalúo de estas para lo cual nombrara peritos y se oirá allí mismo el dictamen si es posible de conformidad con lo señalado en el articulo 466 inciso segundo del código de procedimiento civil vigente hasta la fecha, por su parte el código general del proceso establece que el opositor podrá estimar el valor de las mejoras

Bajo los parámetros del código general del proceso artículo 405 el cual rigedesdeel primero de enero de 2014, solo cuando la estimación de las mejoras hecha por el colindante opositor sea objetada por la contraparte los peritos deberán efectuar el mencionado avalúo

INTRODUCCION

El presente dictamen pericial consiste en resolver e informar al despacho los resultados de la práctica deinspección judicial con intervención de perito Topógrafo, enlos prediosde Matricula Inmobiliaria número 50C-I56276, con el fin de extraer, certificar y confirmar cabida y linderos, así mismo la georreferenciaciónpracticando el deslinde y amojonamiento de las oficinas 501, 502, 503, 505, 506 del edificio SAN JORGE ubicado en la carrera 6 no. 12-27 de la ciudad de Bogotá.

El señor JOSE JESÚS SERNA MORALES, identificado con la C.C. 2.901 865 expedida en Bogotá, presento DEMANDA DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO, contra EL EDIFICIO SAN JORGE Sometido al régimen de propiedad horizontal, y/o contra su administrador o representante legal debidamente acreditado dentro del presente proceso con fundamento en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: JOSE JESUS SERNA MORALES, promueve proceso de deslinde y amojonamiento de los predios urbanos que se determinan a continuación:

SEGUNDO por medio de la Escritura No 01263 de fecha 23 de Mayo del año 1989, otorgada en la Notaria No. Dieciséis (16) del circuito de Bogotá adquirió a titulo de venta, real y efectiva los derecho de cuota que en común y pro-indiviso tenían y ejercían los Sres. SAUL VELILLA ARIAS y SABAS VELILLA ARIAS, en la siguiente proporción: - El Sr. SAUL VELILLA ARIAS el Cincuenta por Ciento (50%) y el señor SABAS VELILLA ARIAS, el Veinticinco por Ciento (25%) para un total de setenta ycinco por ciento (75%) sobre las ***oficinas COMERCIALES***, marcadas con los números: quinientos uno (501), quinientos dos (502), quinientos tres (503) quinientos cuatro (504), quinientos cinco (505) y quinientos seis (506) ubicadas en la carrera 6 No. 12-27 del edificio denominado "EDIFICIO SAN JORGE".

TERCERO: por medio de la Escritura No 01468 de fecha 21 de :Junio del año 1989, otorgada en la Notaria No. Dieciséis (16) del circuito de Bogotá adquirió a titulo de venta, real y efectiva los derecho de cuota que en común y pro-indiviso tenía y ejercía la Sra. GLORIA SARA GAVIRIA DE PERAZA, equivalente al Doce punto Cincuenta por Ciento (12.50%) sobre las oficinas COMERCIALES, marcadas con los números: quinientos uno (501), quinientos dos (502), quinientos tres (503) quinientos cuatro (504) quinientos cinco (505) y quinientos seis (506) que hacen parte integrante del edificio denominado "EDIFICIO SAN JC)RGE'.

CUARTO: el 'EDIFICIO SAN JORGE". Con matricula inmobiliaria No 50C-I56276, Situado en esta ciudad, distinguido en la actual nomenclatura con el número doce veintisiete (12-27) de la carrera sexta (6) que se comprende dentro de los siguientes linderos: tomados del título de adquisición:

POR EL NORTE: en extensión de diez metros (10.00 Mts) con propiedad que fue de JOSÉ MARÍA GÓMEZ CAMPUZANO, hoy de FERNANDO RAMOS BOTERO, propiedad marcada con los números doce cincuenta y siete (12-57) y doce cincuenta y nueve (12-59)

POR EL ORIENTE: en extensión de veinticuatro metros veintisiete., centímetros (24.27 Mts) con la carrera sexta (6) que es su frente.

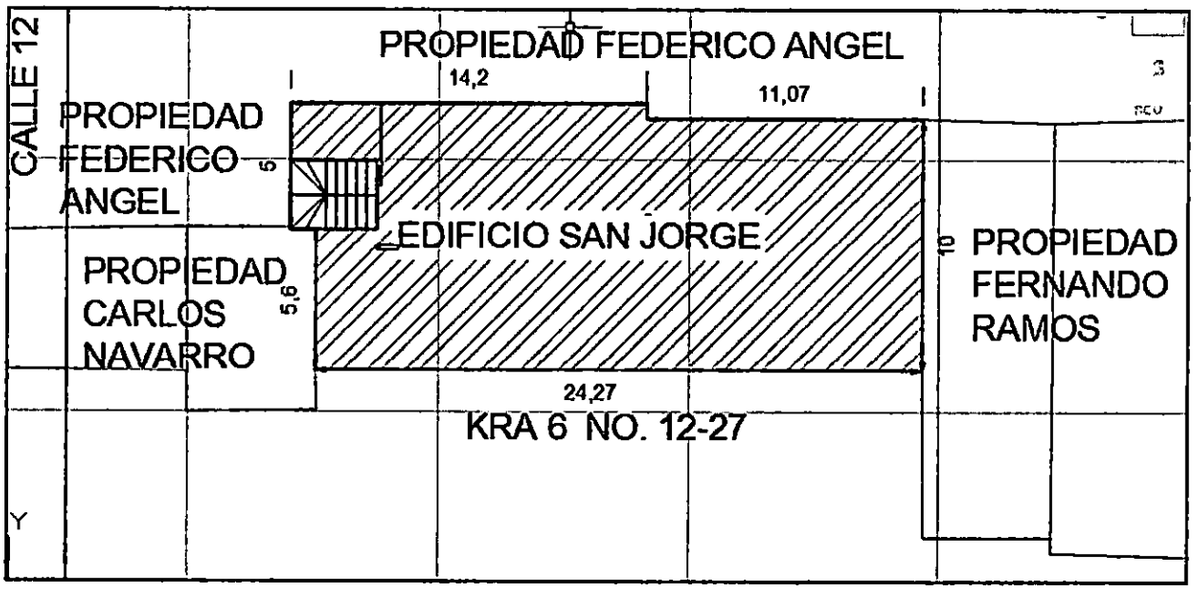
POR EL SUR: en extensión de cinco metros sesenta centímetros (5.60 Mts) y luego en un metro (1.00 Mts); por el oriente con propiedad que fue de Carlos Navarro, hoy sucesión; nuevamente

POR EL SUR, en cinco metros (5.00 Mts) con propiedad de FEDERICO ANGEL;

POR EL OCCIDENTE, en extensión de catorce metros veintisiete centímetros 14.27 M

POR EL NORTE, en extensión de cincuenta centímetros (0.50 Mts) y nuevamente por EL OCCIDENTE, en extensión once metros (11.00 Mts) con propiedad de FEDERICO ANGEL'.

QUINTO, - el demandante manifiesta tener la posesión quieta y tranquila y presume ejercer los derechos de amo y señor dueño y aduce No reconocer propiedad ajena sobre las mismas sobre la totalidad de las oficinas desde hace mucho más de veinte años.



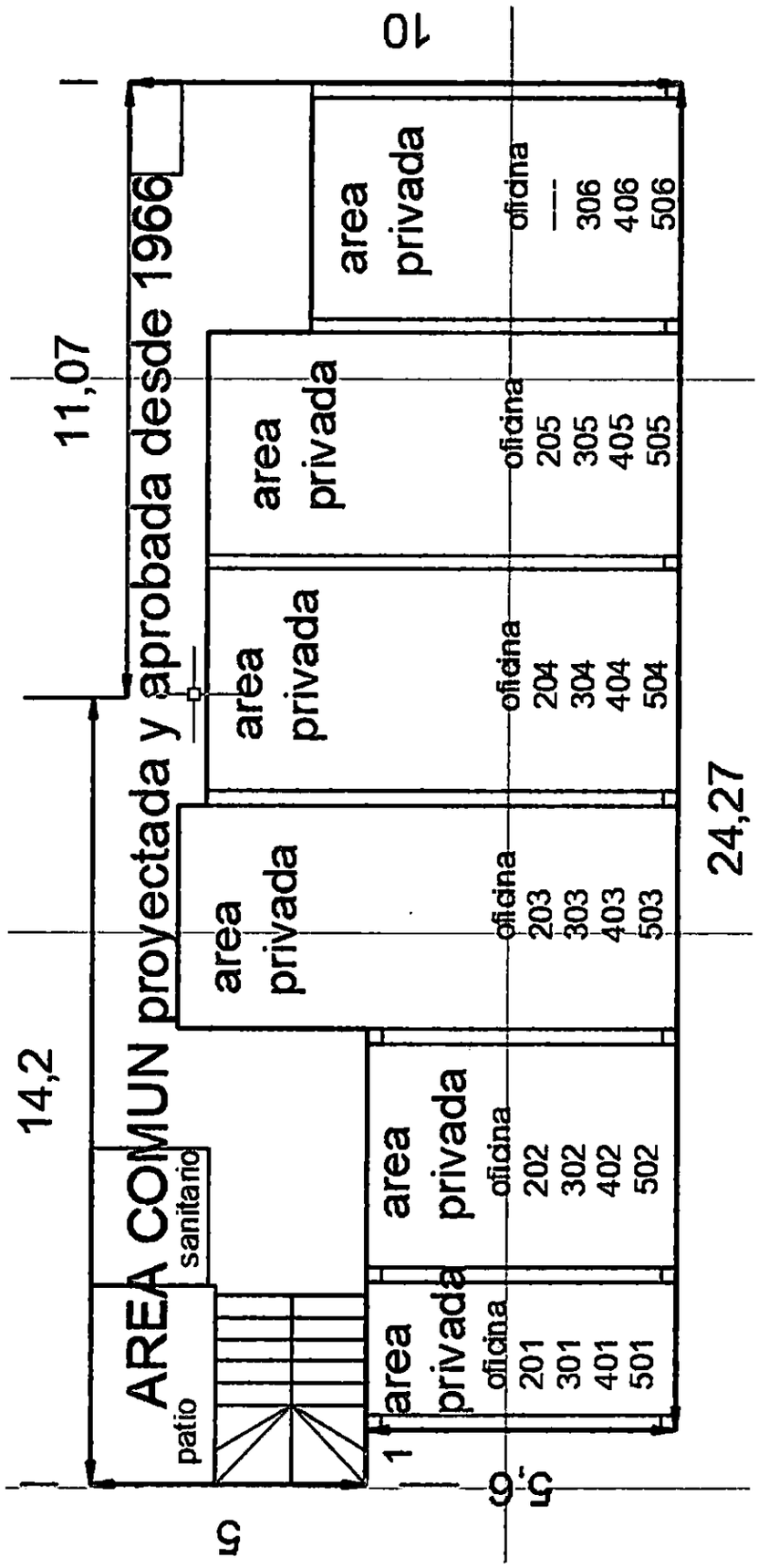
ESTUDIO DE TÍTULOS

Estas oficinas,tanto el área común como el área privada desde el primer al quinto piso del edificio San Jorge objeto de esta venta se encuentran determinadas específicamente en el plano aprobado para propiedad horizontal de fecha 03 de agosto de 1966 conforme a la ley 182 de 1948 y Decreto 1335 de 1959 .

Asi mismo estas áreas comunes y privadas prometidas en el programa de vivienda, ofrecidas y estipuladas en el régimen de propiedad horizontal, fueron aprobados mediante la resolución 1038 del 03 de agosto de 1966 por la Alcaldía Mayor de Bogota Distrito Especial.

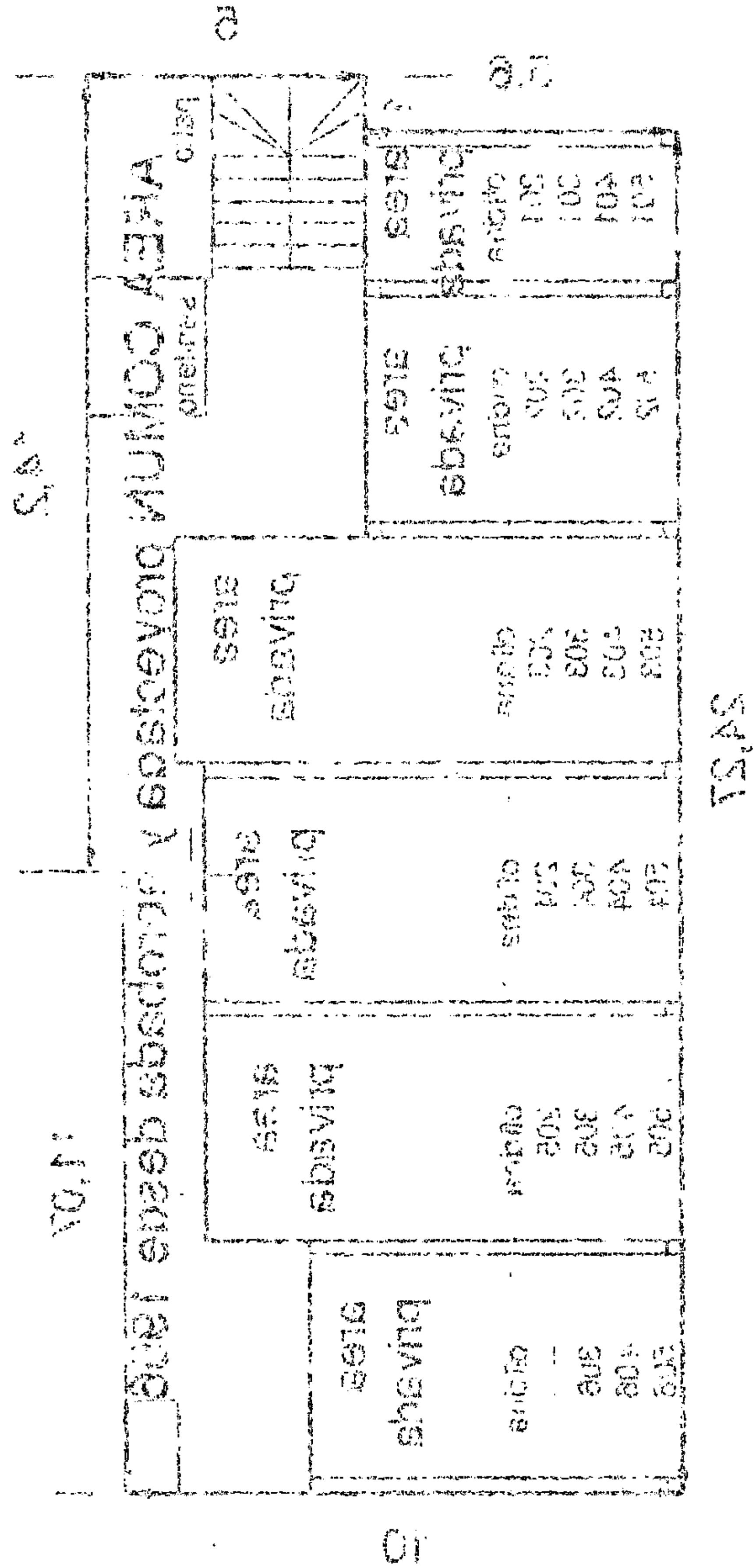
El desarrollo arquitectónico las plantas típicas del primer piso comercial así como los pisos dos, tres cuatro y cinco que debían presentar la misma distribución en áreas y coeficientes de copropiedad fueron aprobados por la División de Control de la Secretaria de Obras Publicas Distritales el 03 de agosto de 1966.

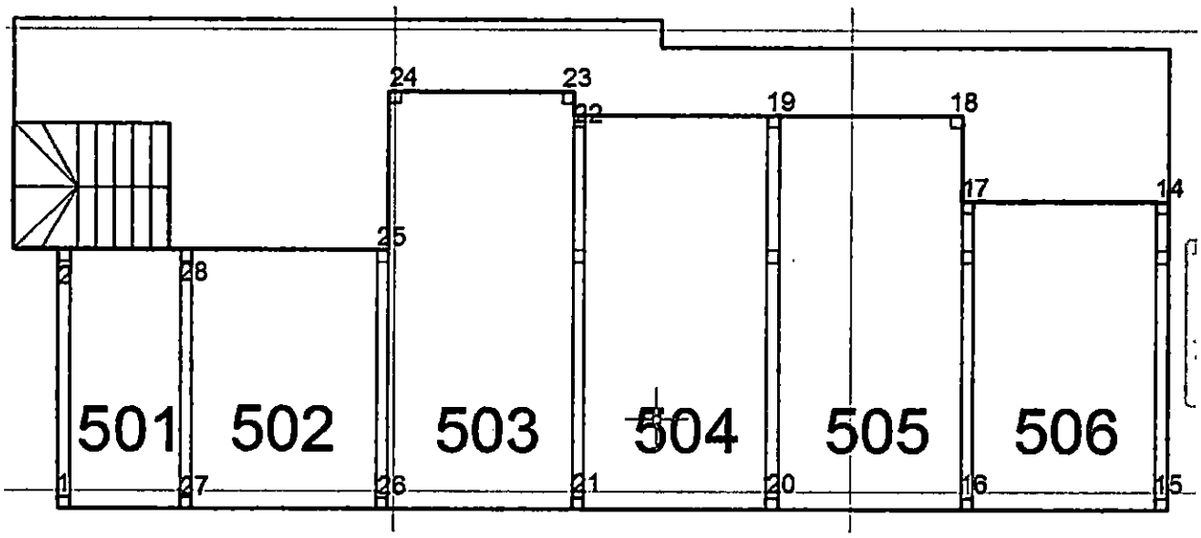
Para el presente dictamen pericial se analizaran exclusivamente los siguientes certificados de libertad y se constataran las áreas que figuran en los títulos, contra las áreas halladas en el levantamiento topográfico y arquitectónico del cuerpo cierto de las oficinas 501, 502, 503, 505, 506 del edificio SAN JORGE ubicado en la carrera 6 no. 12-27 de la ciudad de Bogotá.



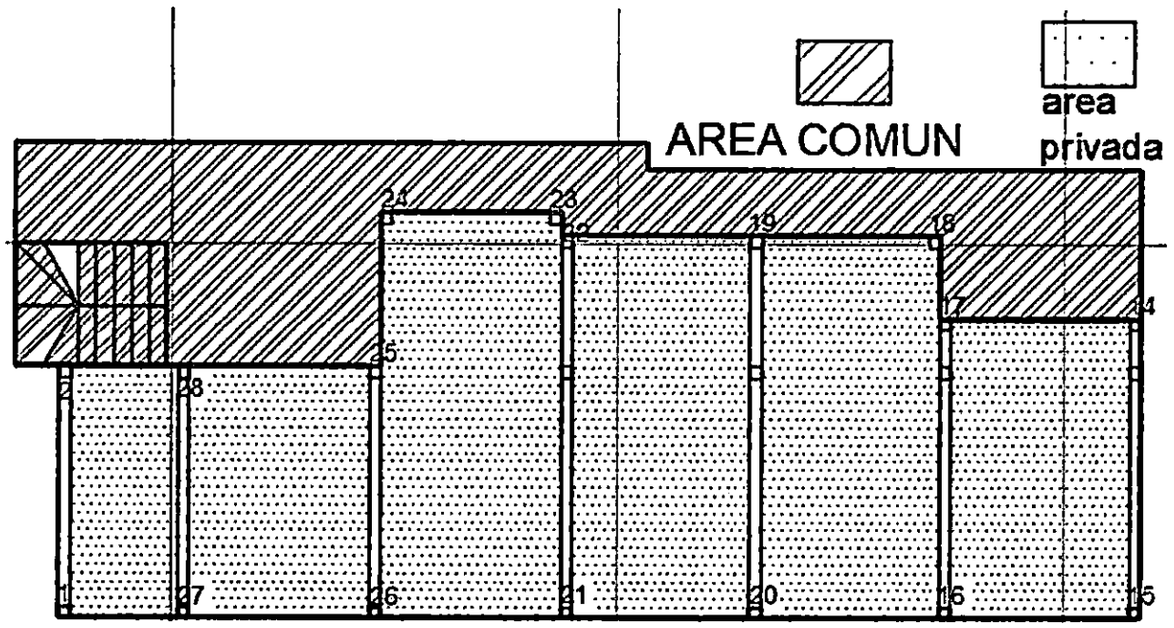
ESQUEMA ORIGINAL DEL PROYECTO Y APROBACION DEL PISO 5 CON OFICINAS

FIGURA ORIGINAL DEL PROYECTO Y APROBACION DEL PISO 5 CON OFICINAS

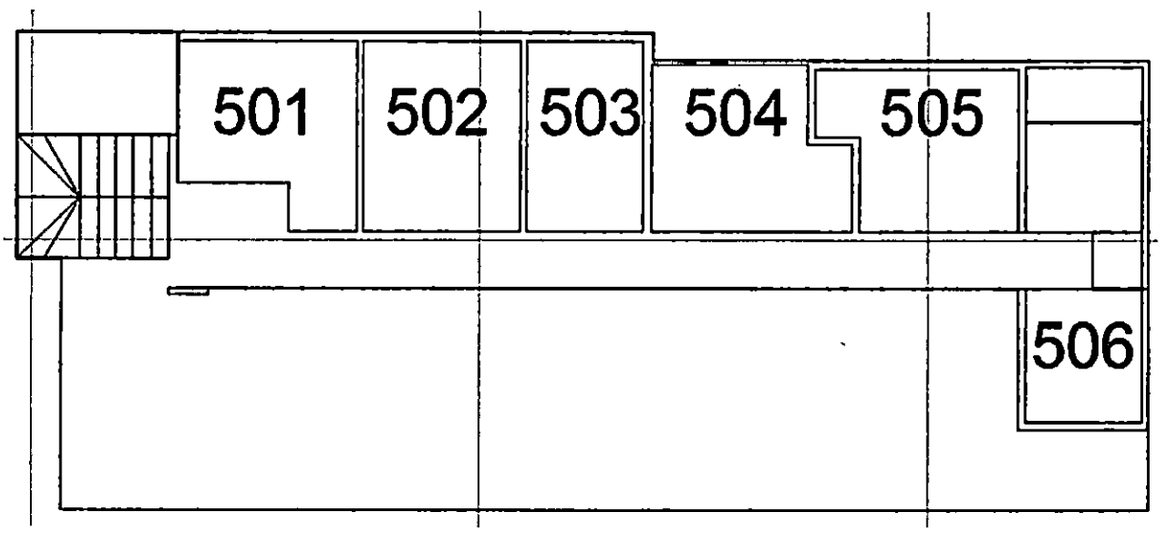




Distribución del área común y área privada correspondientes a las oficinas 501, 502, 503, 505, 506 del edificio SAN JORGE ubicado en la carrera 6 no. 12-27 conforme a los planos aprobados por el régimen de propiedad horizontal y obras públicas en 1966



Localización actual de las áreas destinadas a oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 del piso 5 del edificio SAN JORGE ubicado en la carrera 6 no. 12-27 conforme a la inspección ocular, y levantamiento topográfico y arquitectónico realizado en el trabajo de campo.

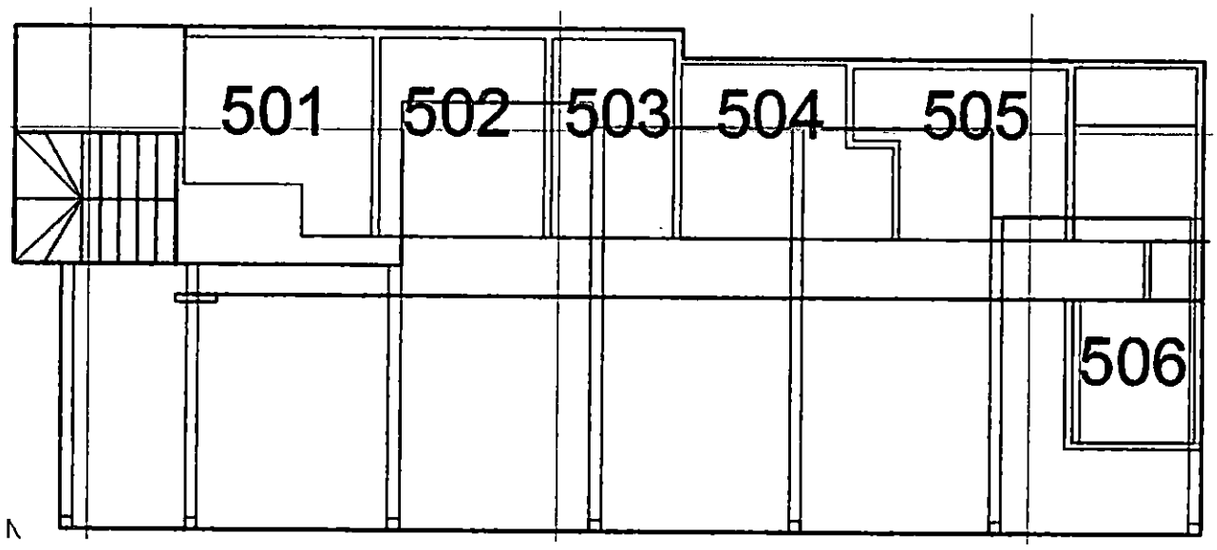


PROBLEMA JURIDICO GRAFICO

Realizando Superposición cartográfica del área ocupada por las actuales oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506en cuerpo cierto, con los planos originales aprobados y proyectados conforme al reglamento de propiedad horizontal para el piso 5 que dan cuenta que no son los mismos espacios geográficos áreas y posiciones conforme a las certificadas en las escrituras y certificados de libertad adquiridas mediante compra.

Las figuras geométricas de color azul corresponden a la posición ubicación dentro del piso quinto del edificio San Jorge junto con las áreas certificadas en los títulos.

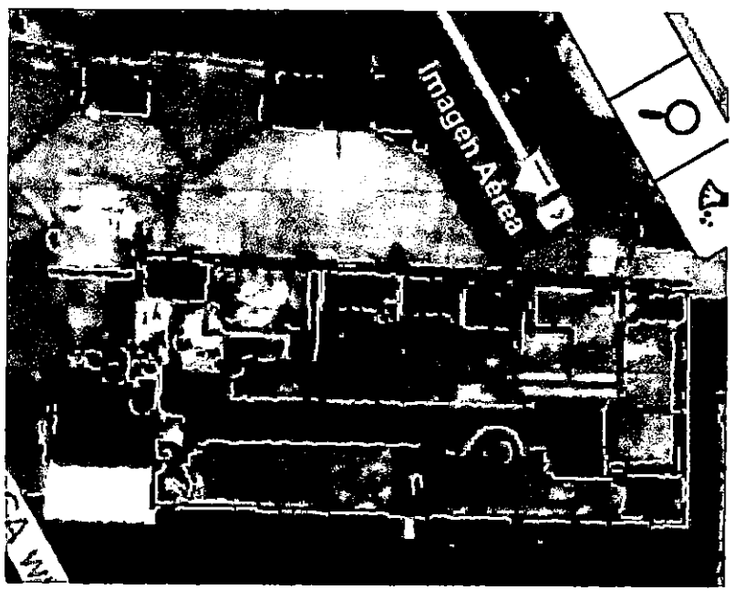
Las figuras geométricas color magenta son los espacios físicos que actualmente son usados como parte de las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506sin que correspondan a las áreas localización y posición que están certificadas en planos y títulos.

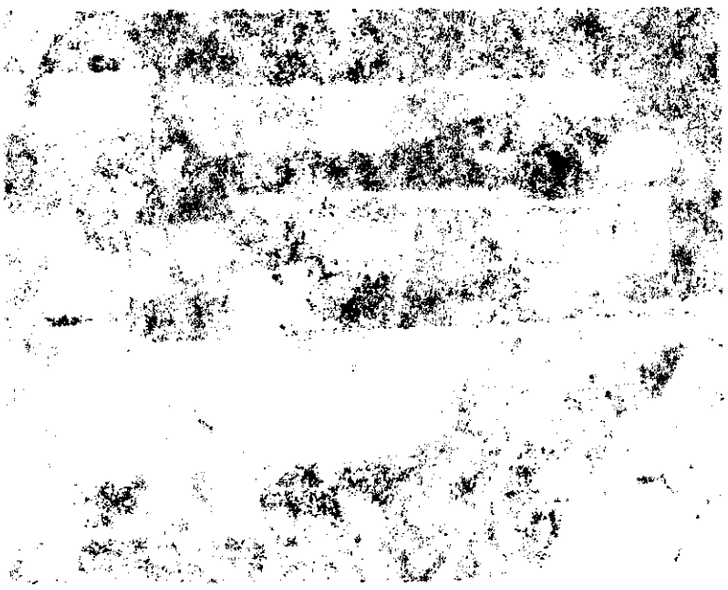


CUADRO DE CALCULOS DE AREAS FISICAS MEDIDAS Y COMPARADAS CON TITULOS

OFICINA PISO 5	AREA FISICA	AREA TITULOS	DIF METROS	MATRICULA INMOBILIARIA
501	14,05	13,552	-0,5	50C-345435
502	14,7	22,6	7,9	50C-346844
503	10,92	36,65	25,73	50C-345436
504	14,9	34,2	19,3	50C-345437
505	14,28	34,2	19,92	50C-345439
506	7,8	26,8	19	50C-345438

GEOREFERENCIACION FOTOGRAFICA DE LA UBICACIÓN ACTUAL DE LAS OFICINAS





OFICINA QUINIENTOS UNO (501 • MATRICULA INMOBILIARIA 50C-345435 _

Ubicada en el quinto (5) piso del Edificio. SAN JORGE Tiene un área trece metros cuadrados con cincuenta y cinco centímetros (13.55 M2), pero su área real es de quince metros y sesenta y dos centímetros (15.62 m2) sus linderos especiales, tomados del título de adquisición son:

ORIENTE: del punto veintisiete (27) al punto uno (1) en dos metros y cuarenta y dos centímetros (2.42 Mts) con la carrera sexta

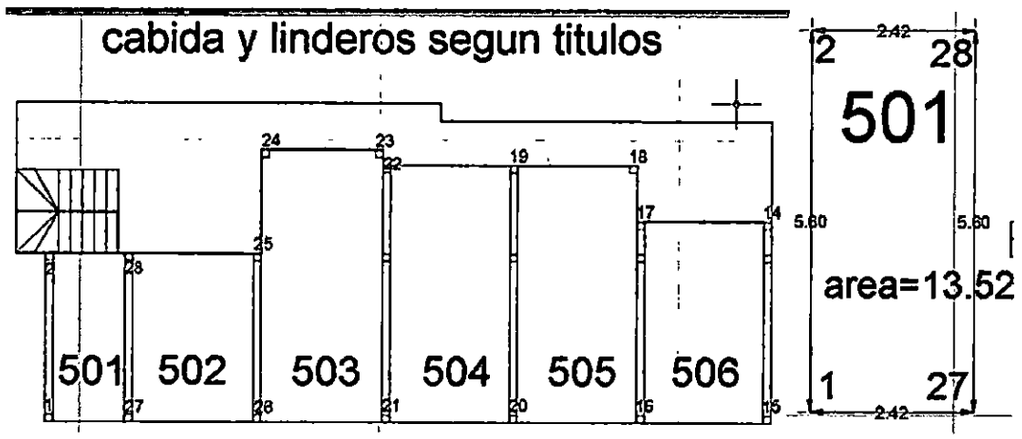
POR EL SUR del punto uno (1) al punto dos (2), en cinco metros sesenta centímetros (5.60 Mts), con propiedad en sucesión de CARLOS NAVARRO

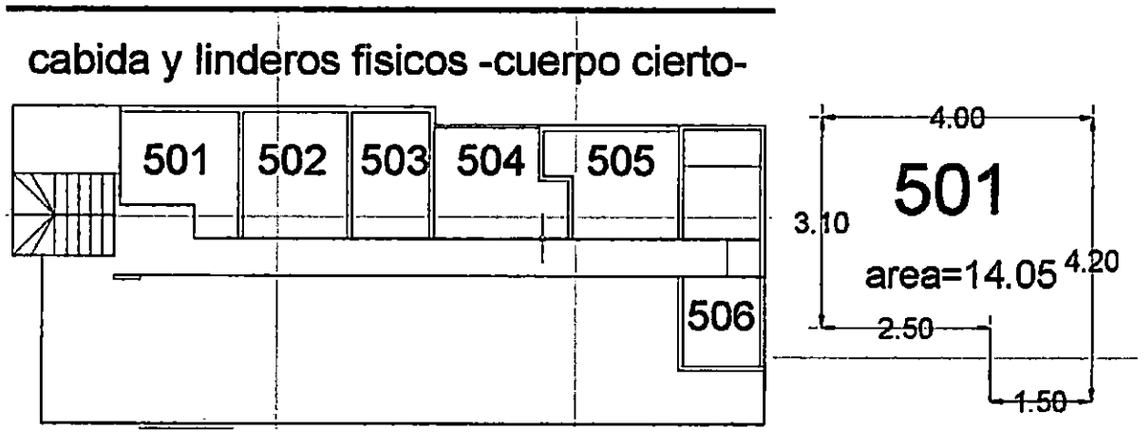
POR EL OCCIDENTE: del punto dos (2) al punto veintiocho en dos metros cuarenta y dos centímetros (2.42 Mts) con propiedad común del edificio SAN JORGE;

POR EL NORTE, del punto veintiocho (28) al punto veintisiete (27) punto de partida, en cinco metros sesenta centímetros(5.60 Mts) con la oficina número quinientos dos (502)

POR EL CENIT- a una altura promedio de dos metros veinticinco centímetros (2.25 mts) con el techo o cubierta del Edificio y

POR EL NADIR, con la oficina, cuatrocientos uno (401).





OFICINA QUINIENTOS DOS (502) • MATRICULA INMOBILIARIA 50C-346844

Se encuentra ubicada en el quinto (5) piso del Edificio. Tiene un área de veintidós metros cuadrados con sesenta y ocho centímetros cuadrados (22.68 M2) pero su área real actual es de catorce metros y veinticuatro centímetros (14.24 m2) y sus linderos especiales, tomados del título de adquisición son:

POR EL ORIENTE (26) al punto número (27) en cuatro metros cero cinco centímetros (4.05 Mts) con la carrera sexta (6).

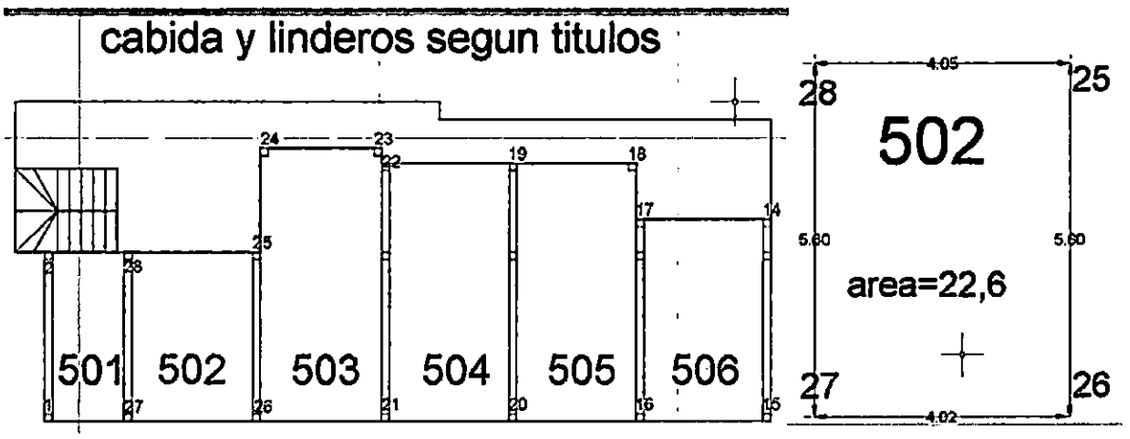
POR EL SUR: del punto número veintisiete (27) al punto veintiocho (28), en cinco metros sesenta centímetros (5.60 Mts), con la oficina número quinientos uno (501)

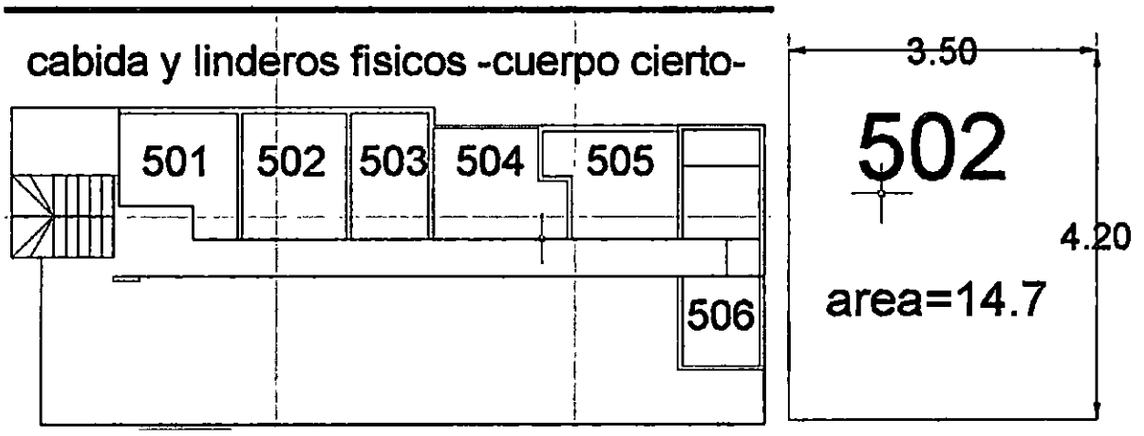
POR EL OCCIDENTE: del punto veintiocho al punto veinticinco (28 al 25) en cuatro metros cero cinco centímetros (4.05 Mts) con propiedad común del Edificio;

POR EL NORTE, del punto veinticinco (25) al punto veintiséis (26) punto de partida, en cinco metros sesenta centímetros (5.60 Mts) con la oficina número quinientos tres (503)

POR EL CENIT a una altura promedio de dos metros veinticinco centímetros (2.25 Mts) con el techo o cubierta del Edificio y

POR EL NAD1R, con la oficina número cuatrocientos dos (402).





OFICINA NÚMERO QUINIENTOS TRES (503), No Matricula inmobiliaria 50C-345436

Se encuentra ubicada en el quinto (5) piso del Edificio. Tiene un área de treinta y seis metros cuadrados con sesenta y cinco centímetros cuadrados (36.65 M2) pero su área real actual es de **nueve metros y setenta y siete centímetros (9.77m2). y sus linderos especiales, tomados del título** de adquisición son:

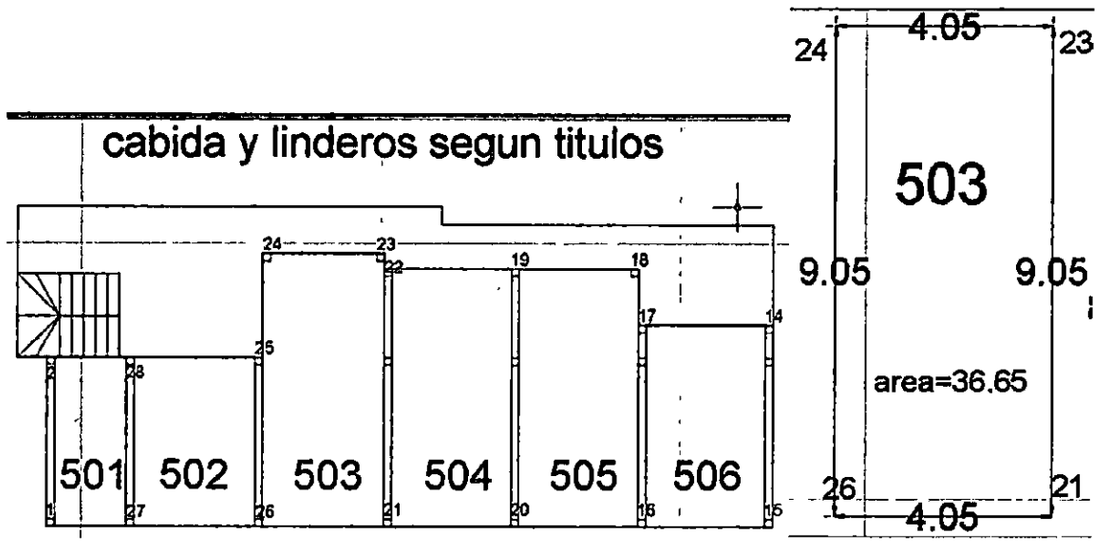
POR EL ORIENTEdel punto número (21) al punto (26) en cuatro metros cinco centímetros (4.05 Mts) con la carrera sexta (6).

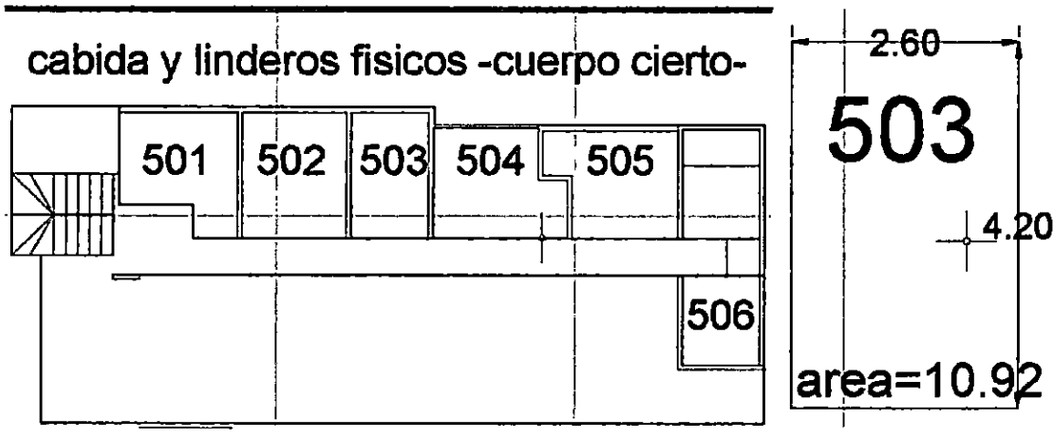
POR EL SUR: del punto veintiséis (26) al punto veinticuatro (24), en nueve metros cero cinco centímetros (9.05 Mts), con la oficina número quinientos dos (502) y propiedad común del edifico POR EL OCCIDENTE: del punto veinticuatro (24) al punto veintitrés (23) en cuatro metros cero cinco centímetros (4.05 Mts) con propiedad común del Edificio;

POR EL NORTE del punto veintitrés (23) al punto veintiuno (21) punto de partida €n nueve metros cero cinco centímetros (9.05 Mts) con propiedad común del edificio y la oficina número quinientos cuatro (504)

POR EL CENIT. a una altura promedio de dos metros veinticinco centímetros (2.25 Mts) con el techo o cubierta del Edificio y

POR EL NADIR con la oficina, número cuatrocientos tres (403).





OFICINA QUINIENTOS CUATRO MATRICULA Inmobiliaria 50C-345437

inicialmente designada a oficina, se encuentra ubicada en el quinto (5) piso. Tiene un área de treinta y cuatro metros cuadrados con veinte centímetros cuadrados (34.20 M2) pero su área real actual es de trece metros y diez y ocho centímetros (13.68m2). está delimitada por los siguientes linderos especiales,

POR EL ORIENTE: del punto número (20) al punto veintiuno (21) en cuatro metros (4.00 Mt) con la carrera sexta (6)

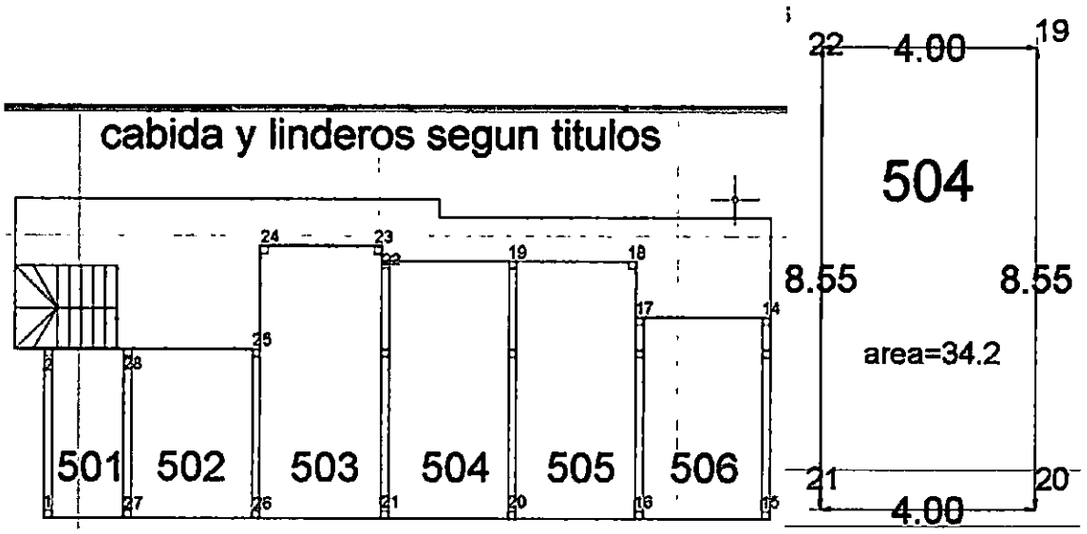
POR EL SUR: del punto veintiuno (21) al punto veintidós (22), en ocho metros cincuenta y cinco centímetros (8.55 Mts), con la oficina número quinientos tres (503)

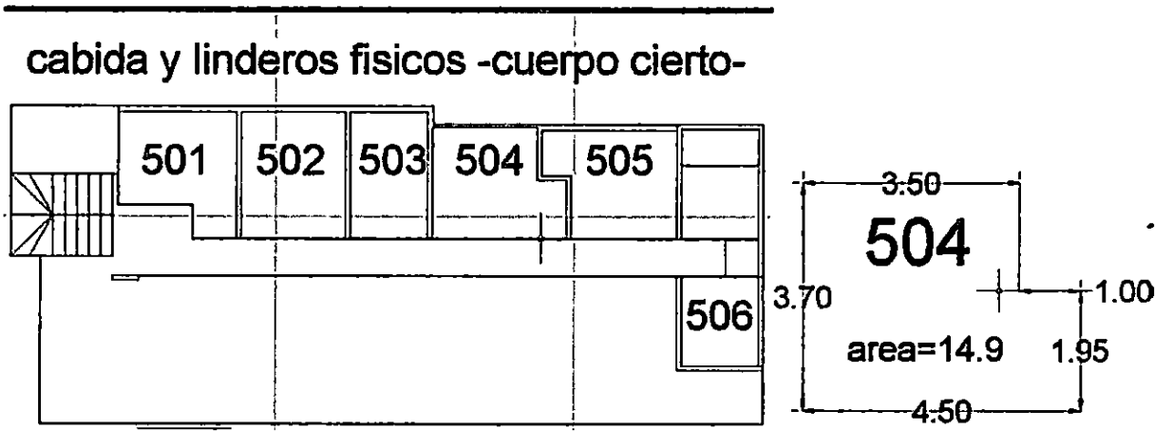
POR EL OCCIDENTE: del punto veintidós (22) al punto diecinueve (19) en cuatro metros con propiedad común del Edificio;

POR EL NORTE, del punto diecinueve (:19) al punto veinte 20) punto de partida, en ocho metros cincuanta y cinco centímetros (8.55 Mts) con la oficina número quinientos cinco, (505)

POR EL CENIT a una altura promedio de dos metros con veinticinco centímetros con el techo o cubierta del edificio

POR EL NADIR Con la oficina 404





OFICINA NÚMERO QUINIENTOS CINCO (505 Matricula Inmobiliaria 50C-345439

Se encuentra ubicada en el quinto (5) piso. Tiene un área de treinta y cuatro metros cuadrados con veinte centímetros (34.20 M2) pero su área real actual es de trece metros y setenta y dos centímetros (13.72m2). y se encuentra comprendido dentro los siguientes linderos especiales:

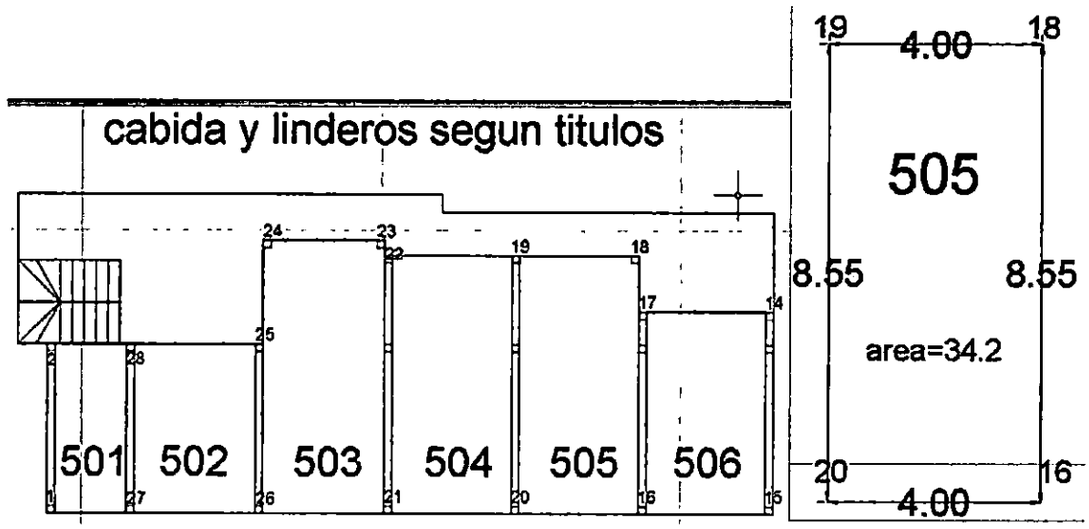
POR EL ORIENTE: del punto dieciséis (16) al punto (20) en cuatro metros (4,00 mts) con la carrera sexta (6).

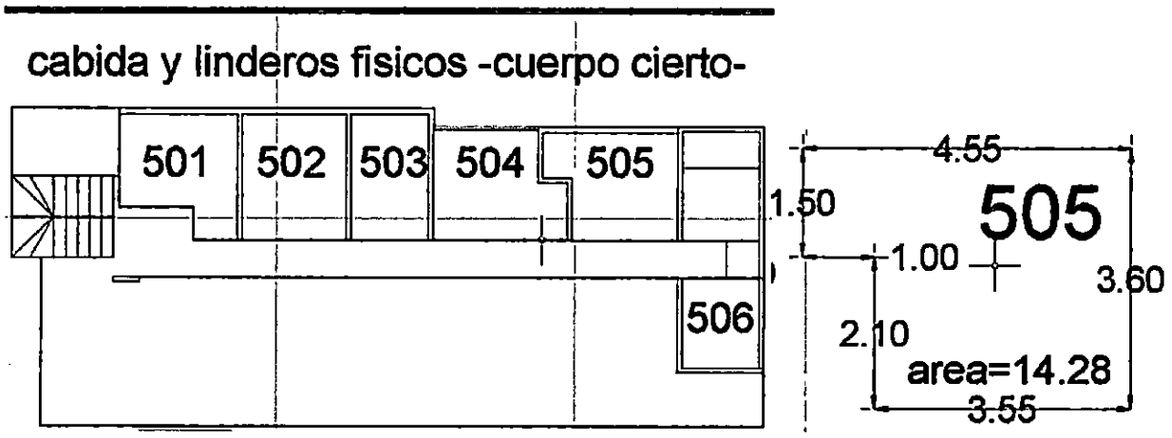
POR EL SUR: del punto veinte (20) al punto diecinueve (19), en ocho metros cincuenta y cinco centímetros (8.55 Mts), con la oficina quinientos cuatro (504)

POR EL OCCIDENTE: del punto diecinueve (19) al punto dieciocho (18) en cuatro metros (4.00 Mts) con propiedad común del Edifico;

POR EL NORTE, del punto dieciocho (18) al punto dieciséis (16) punto de partida, en ocho metros cincuenta y cinco centímetros (8.55 Mts) con propiedad común del edificio y la oficina número quinientos seis (506)

POR EL CENIT a una altura de dos metros veinticinco centímetros (2.25 Mts) con el techo o cubierta del Edifico y por EL NADIR, con la oficina número cuatrocientos cinco (405).





OFICINA NÚMERO QUINIENTOS SEIS (506) Matricula Inmobiliaria 50C-345438

Se encuentra ubicada en el quinto (5) piso del edificio. Tiene un área privada de veintiséis metros cuadrados con ochenta centímetros (26.80 M2) pero su área real actual es de siete metros y veintisiete centímetros (7.27m2) y se encuentra comprendido dentro los siguientes linderos especiales tomados del certificado de libertad.

POR EL ORIENTE del punto quince (15) al punto dieciséis cuatro metros (4.00 Mts) con la carrera sexta (6)

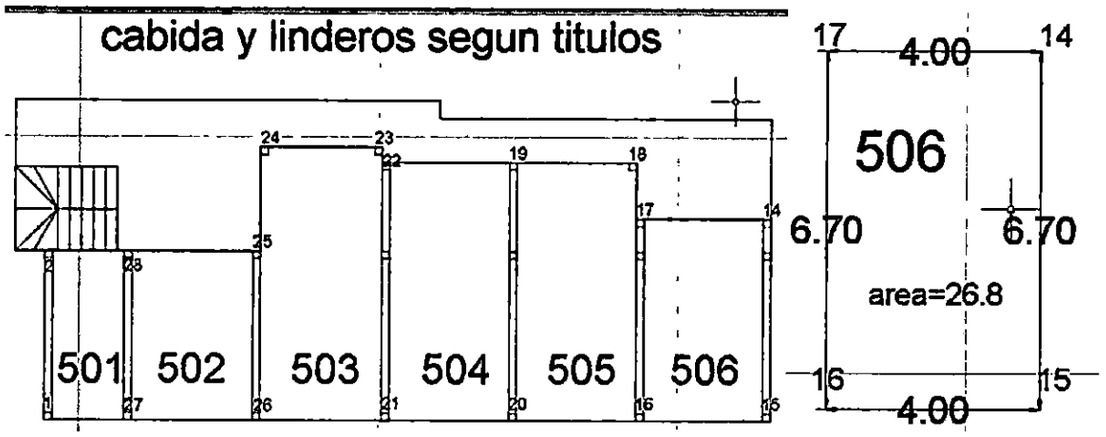
POR EL SUR: del punto dieciséis (16) al punto diecisiete (17), en seis metros setenta centimetros (6.70 mts), con la oficina número quinientos cinco (505)

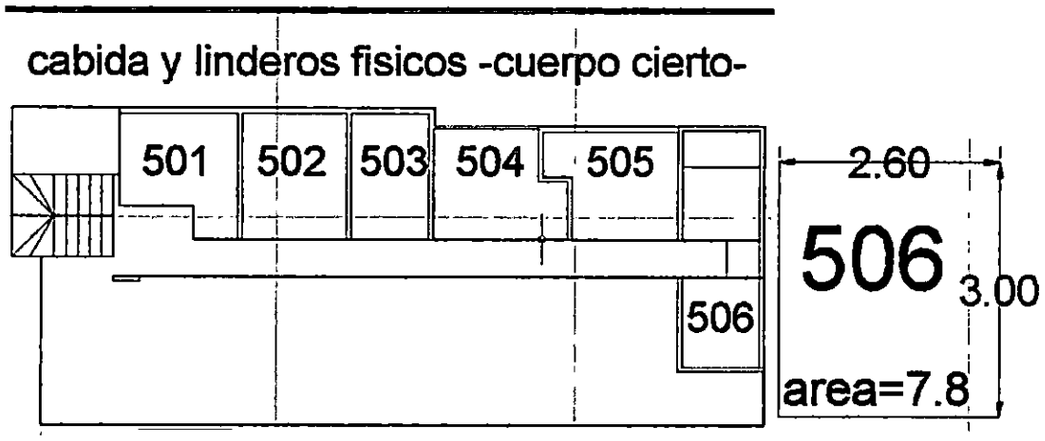
POR EL OCCIDENTE: del punto diecisiete (17) al punto catorce (14) en cuatro metros (4.00) con propiedad común del Edificio;

POR EL NORTE Del punto catorce (14) al punto quince (15) punto de partida, en seis punto setenta 6.70 con propiedad de Fernando Ramos

POR EL CENIT a una altura promedio de dos metros veinticinco centímetros (2.25 Mts) con el techo o cubierta del Edificio.

POR EL NADIR, con la oficina número cuatrocientos seis (406)





No obstante, la cabida y linderos antes señalados la venta se hace como cuerpo cierto.

En las respectivas escrituras públicas y los certificados de libertad, aparece especificada el área de cada una de las oficinas es de comprobar si el área en cuerpo cierto corresponde a los títulos.

La copropiedad de edifico SAN JORGE, tiene parte del área correspondiente a las oficinas mencionadas, reputándose calidad de dueño sin serlo, además, le cobran las cuotas de administración de estas áreas.

Adicionalmente para el cobro de las cuotas de administración el edificio SAN JORGE llevo a cabo un proceso ejecutivo singular, que se adelanta en el juzgado sesenta civil municipal de Bogotá, No 11001400306020030150000, con sentencia febrero 19 de 2007

El Edificio SAN JORGE P.H., se oponen a la determinaciónformal de los linderos correspondientes por lo que se hace necesario acudir a este procedimiento.

Teniendo en cuenta los tramites prescritos en el Articulo 460 y ss. del C. de P.C con el fin de Decretar el deslinde y amojonamiento de las zonas comunes del S JORGE con respecto de los siguientes inmuebles:

PRUEBA DOCUMENTAL PRINCIPAL CERTIFICADO TRADICION 50C-156276 OF. CENTRO

DIRECCION INMUEBLE Tipo predio URBANO CRA 6 NO. 12-27 BOGOTA

SOLICITANTE	Juzgado 45 CIVIL CIRCUITO.******* JOSE SERNA MORALES
DIRECCION	actualCRA 6 NO. 12-27
NOMBRE DEL PREDIO	EDIFICIO SAN JORGE
CLASE DE SUELO	URBANO
TIPO DE INMUEBLE	Lote Urbano Edificado
MATRICULA INMOBILIARIA	50C-156276
TITULOS DE PROPIEDAD	3315 del 18 de JUNIO de 1975
LIMITACIONES AL DOMINIO	Ninguna Conocida ajena al proceso de Deslinde y Amojonamiento
OBJETO DEL DICTAMEN	DESLINDE AMOJONAMIENTO
CARACTERISTICAS DEL SECTOR	Actualmente se encuentra como barrio urbanizado con edificación de tipo comercial con predominio de CINCO pisos de altura
ACTIVIDADES DE LA CALLE O CUADRA	El vecindario se caracteriza por estar conformado por EDIFICIOS Y CENTROS COMERCIALES actividad económica predominante servicios varios
VIAS DE ACCESO	PRINCIPALES CRA 10 ** AV. JIMENEZ** CRA SEPTIMA** AV. SEXTA
DESARROLLO	Zona ORIENTAL de Bogotá D.C. localidad CANDELARIA
VALORIZACION	positiva

ACUEDUCTO	SI	TELEFONIA FIJA	SI
ALCANTARILLADO	SI	VIA PAVIMENTADA	SI
ENERGIA	SI	ANDENES	SI
ALUMBRADO	SI	SARDINELES	SI
GAS NATURAL	SI	RECOLECT BASURA	SI

TRANSPORTE	SI
HOSPITALES	SI
MERCADOS	SI
PARQUES	SI
ESCUELAS	SI

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE						
PISOS	Concreto	CASA-LOTE-	EDIFICIO	POSICION GEOGRAFICA		
FACHADA	PIEDRA	USO ACTUAL	Lote Urbano	ESQUINERO	SI/NO	no
ESTRUCTURA	concreto	FORMA	Rectangular	MEDIANERO	SI/NO	si
CUBIERTA	concreto	TOPOGRAFIA	PLANA	FRENTES	CUANTOS?	uno

DISTRIBUCION DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION EDIFICIO SAN JORGE

PRIMERA PLANTA	COMERCIAL	LOCALES 1, 2, 3, 4, 5, INGRESO AL EDIFICIO Y ESCALERA A PISO 2
SEGUNDAPLANTA	INDUSTRIAL	Oficinas 201, 202, 203, 204, 205, 206
TERCERA PLANTA	MIXTO	Oficinas 301, 302, 303, 304, 305, 306
CUARTA PLANTA	MIXTO	Oficinas 401, 402, 403, 404, 405, 406
QUINTA PLANTA	MIXTO	Oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506
SEXTA PLANTA	MIXTO	Plancha de concreto, cubierta edificio tanque de agua casa vigilancia

ESTRATIFICACION	Tiene asignado estratoTRES	ACTIVIDAD	COMERCIO SERVICIOS
TRATAMIENTO	Bien de interés cultural según el Decreto 606 de 2001	UPZ	CANDELARIA
MODALIDAD	Intervención y reestructuración	SECTOR	CANDELARIA

USOS PERMITIDOS
Residencial Supeditado a las disposiciones y prevalencia del POT

ZONAS DE AMENAZA
El predio EDIFICIO SAN JORGE Y OFICINAS 501, 502, 503, 504, 505, 506 nose encuentra en zona de amenaza por inundación de categoría alta y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa

AFECTACION POR RONDA DE RIO
El predio EDIFICIO SAN JORGE Y OFICINAS 501, 502, 503, 504, 505, 506NO esta afectado por zona de manejo y preservacion ambiental

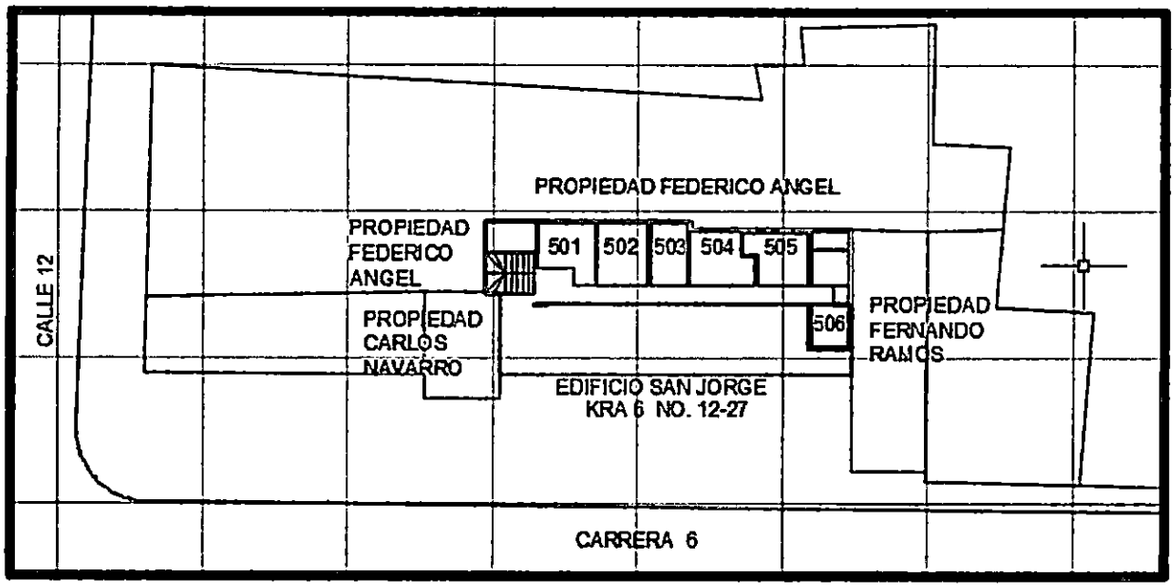
ZONA DE RESERVA VIAL Decreto 190 de 2004

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

LOCALIZACION	PLANOTECA PLANEACION
LOCALIDAD	TERCERA CANDELARIA
BARRIO CATASTRAL	LA CANDELARIA

NORMA URBANA	
SECTOR NORMATIVO	Código Sector: 5 Sector Demanda: Modificado
	Decreto 337/2009 (gaceta 536/2009)
ACUERDO 6 1990	El predio no se encuentra en esta zona
SUBSECTOR USO	El predio no se encuentra en esta zona
EXCEPCION NORMAS	El predio no se encuentra en esta zona
SUBSECTOR EDIFICAB	El predio no se encuentra en esta zona

CARACTERISTICAS TERRITORIALES	
INMUEBLE DE INTERES CULTURAL AMBIENTAL	El predio SI se encuentra en esta zona
PLAN PARCIAL	El predio no se encuentra en esta zona
LEGALIZACION	Nombre Urbanización Alamos Norte
ZONAS ANTIGUAS CONSOLIDADAS	El predio no se encuentra en esta zona
ZONA REMOCION EN MASA	El predio no se encuentra en esta zona
SISTEMA AREAS PROTEGIDAS	El predio no se encuentra en esta zona
RESERVA FORESTAL NACIONAL	El predio no se encuentra en esta zona
AREA FORESTAL DISTRITAL	El predio no se encuentra en esta zona
RESERVA VIAL	El predio no se encuentra en esta zona
ATIPICOS	El predio no se encuentra en esta zona
ESTRATO	NO APLICA



ANALISIS JURIDICO

De la verificación del folio de matrícula inmobiliaria 50C-156276 se identifica el predio de mayor extensión edificio SAN JORGEcon una cabida de 254 M2APROXIMADAMENTE

El fin publicitario del certificado de libertad es informar la expectativa que una o varias personas adquirieron sobre un bien raíz en vigencia de la normatividad anterior

PRETENSIONES

Una vez analizado el estudio jurídico del predio de mayor extensión y títulos de mas de 50años además de culminar la investigación y los resultados aportados por la inspección de topógrafo judicial se pretende:

Que mediante sentencia judicial se deslinde y amojonela propiedad o Derecho Real de Dominio Absoluto de las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 que corresponden a 168.08 metros cuadrados de área privada certificados en las folio de matricula inmobiliaria.

LINDEROS HALLADOS EN INSPECCION OCULAR Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Considerando lo anterior, EL PRRDIO DE MAYOR EXTENSION QUE ONTIENE EL EDIFICIO San Jorge no presenta ninguna variación que influya en la determinacion de cabida y linderos asi mismo el deslinde y amojonamiento de las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 que corresponden a 168.08 detallados en escrituras y títulos además de certificado de libertad.

PRUEBA DOCUMENTAL PRINCIPAL CERTIFICADO TRADICION

MARCO PROCEDIMENTAL

Por lo tanto, una vez realizada la inspección judicial al predio de la referencia fue necesario realizar trabajo posterior de campo durante una semana, consistente en el levantamiento topográfico y localización del terreno ocupado por el edificio San Jorge donde se llevó a cabo la respectiva diligencia judicial, y la elaboración de un plano del mismo, con el fin de dar respuestas a los siguientes requerimientos:

1. Determinar cada una de las áreas ocupadas por eldemandante y demandado por su cabida y linderos hacen parte de los predios anteriormente relacionados con matrículas inmobiliarias pretendidos en el deslinde y amojonamiento.

2. Indicar al despacho si el predio demandante identificado y materializado en terreno, por su cabida y linderos, es elmismo distinguido actualmente con la nomenclatura urbana relacionada en el expediente que por su cabida y linderos en los respectivos certificados de libertad.

RESULTADOS PRELIMINARES

Revisados los linderos reportados en los documentos jurídicos (ESCRITURAS) VS, los linderos cartográficos con el cuerpo cierto, se concluye que las oficinas ***NO están ajustados a los procesos cartográficos al predio materializado y visitado en terreno***, toda vez que se constataron a través de un levantamiento topográfico ligado a las coordenadas cartesianas locales, Datum Magna Sirgas sin afectar linderos y áreas de predios colindantes ENCONTRANDO AREAS DIFERENTES por lo tanto el area ocupada por el demandante en el quinto piso no corresponde a la que debe ocupar y que adquirió a titulo de compra mediante títulos.

El área descrita en el certificado catastral y en los certificados de libertad de las oficinas de ambos predios se encuentran regularmente calculadas por cuanto

El área de la oficina 501 en terreno es superior a la certificada en los títulos en 50 cm
El área de la oficina 502 en terreno es inferior a la certificada en los títulos en 7.9 m
El área de la oficina 503 en terreno es inferior a la certificada en el título en 25.73 m
El área de la oficina 504 en terreno es inferior a la certificada en el título en 19.3 m
El área de la oficina 505 en terreno es inferior a la certificada en el título en 19.92 m
El área de la oficina 506 en terreno es inferior a la certificada en el título en 19 m

Areas aaproximadas en metros cuadrados debido a que los predios superponen sus linderos con el área común del edificio.

Su posición y localización conforme a los planos no corresponden a la ubicación actual donde operan la actualmente las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 por lo tanto no son los mismos predios.

Por lo anterior se materializo en terreno con pintura la localización y georeferenciazion real respecto al piso quinto y dentro del edificio conforme a escrituras y matricula

Respecto de las pretensiones de la parte demandante y el cuerpo cierto hallado luego del levantamiento topográfico realizado por el suscrito presenta diferencia considerables en área en los linderos físicos según visita técnica y se justifican por el incumplimiento de la constructora en la construcción in situ de las oficinas reales las transformaciones y cesiones comunes y privadas de los predios en el tiempo lo cual se sustenta con en el archivo cartográfico anexo.

Se verificaron entre otros puntos, la correspondencia de las áreas y linderos del predio de interés, descritos en los documentos jurídicos tales como escrituras, certificado de tradición y libertad, entre otros; comparada con la información gráfica vigente y preliminar, aportada por los interesados y producto de los procesos de formación, actualización y conservación catastral realizados por la Unidad de catastro,

En ambos casos la diligencia fue atendida siempre por la parte demandante y sus interesados, dentro del predio tambien presentes en el momento los demandados.

Con el fin de resolver la solicitud de prueba elevada por las partesse procedió a:

1. Realizar el levantamiento topográfico del edificio San Jorge con el uso de Estación Total de Topografía y operarios.

2.Georeferenciar y reconstruir mediante uso de GPS doble frecuencia.

4. Comprobar la consistencia de la información del inmueble que según títulos entre las diferentes fuentes documentales y registrales aportadas por la parte demandante y demandada al proceso, como la diferencia de longitud de los frentes de los predios.

5. Verificar la titularidad de un inmueble y evidenciar la existencia de vicios o limitaciones en su cadena de tradición, así como la identidad de los ocupantes y la calidad de poseedores que ostentan.

6. Contrastar la identidad entre lo poseído y lo pretendido según los ocupantes

7. Identificar por su cabida y linderos cada una de las áreas del predio de mayor extensión y de cada oficina que están siendo ocupadas actualmente constatando actos de señor y dueño que pretende hacer valer como demandante.

EL PRESENTE INFORME PERICIAL NO CONSTITUYE TITULO DE DOMINIO NI SANEA LOS VICIOS QUE TENGA UNA TITULACIÓN O POSESIÓN.

METODOLOGIA Y TECNICA UTILIZADAS

PROCESO DE RECONSTRUCCIÓN Y GEOREFERENCIACIÓN CARTOGRAFÍA HISTÓRICA ANALISIS ESPACIAL SUPERPOSICION CARTOGRAFICA Topógrafo Judicial John Ardila

Para la elaboración de mapas es necesario conocer la latitud y longitud y a menudo la altitud de los elementos a cartografiar. Antes de empezar la elaboración de mapas en el presente dictamen pericial es necesario establecer una red de puntos de control geodésicos sobre la tierra. Estos puntos definen la precisión del mapa y se denomina técnicamente una Georeferenciación.

Esta técnica geográfica, que consiste en asignar mediante cualquier medio técnico apropiado, una serie de coordenadas geográficas procedentes de una imagen de referencia conocida como UN MAPA O PLANO ANTIGUO transfiriéndolas a una imagen digital de destino diseñada en computador.

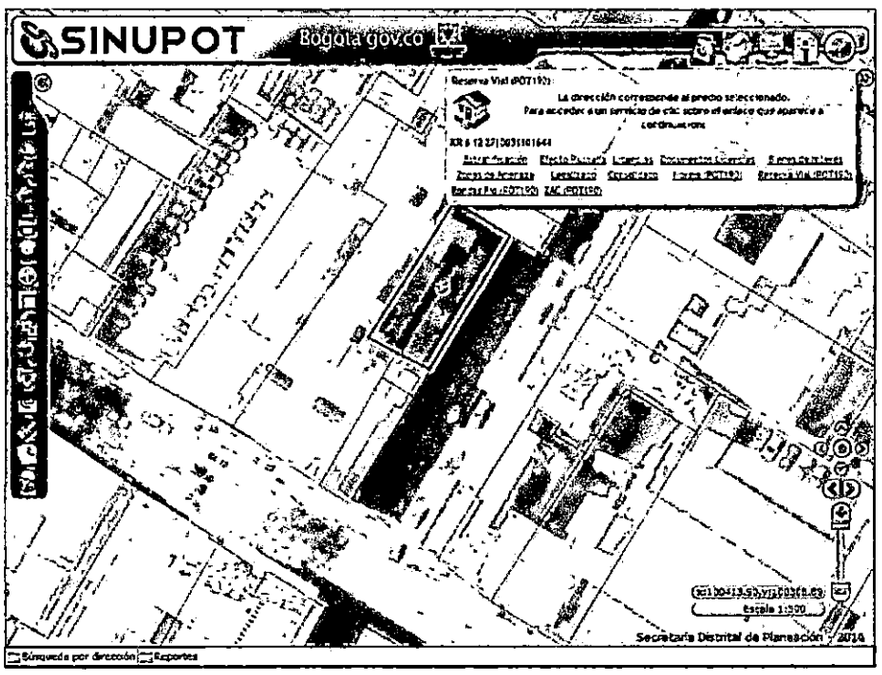
Estas coordenadas geográficas reemplazaran a las coordenadas graficas propias de una imagen digital en cada píxel, sin alterar ningún otro atributo de la imagen original, cada serie de pixeles serán fácilmente reconocibles, en ambas imágenes y pueden tener un origen antrópico (Cruces de carreteras, caminos, edificaciones y estructuras, construcciones, vértices geodésicos, etc) o naturales normalmente de carácter fisiográficos y topográficos, y que no sean muy dinámicos en espacio y tiempo.

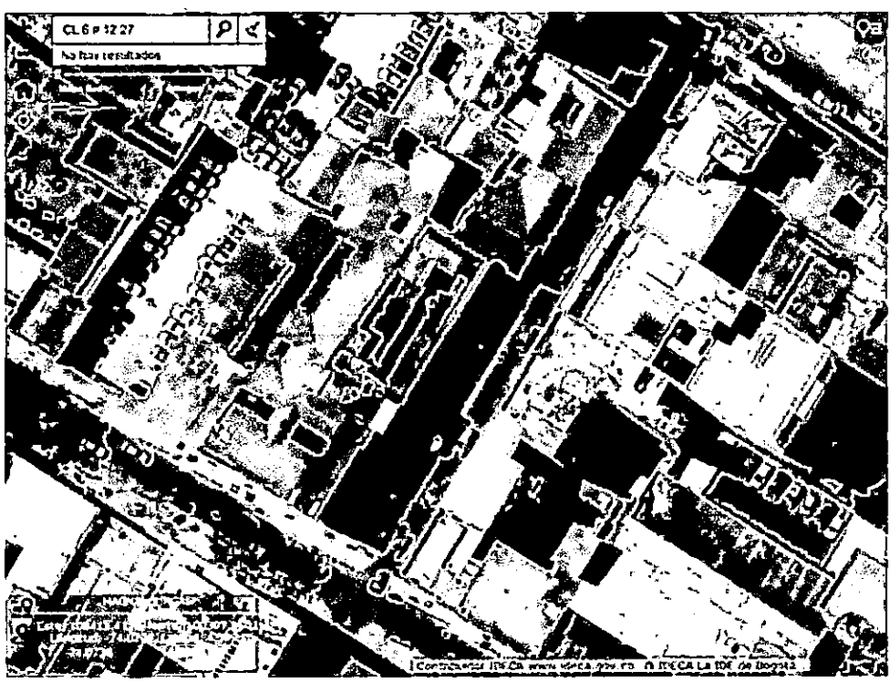
El nivel de precisión alcanzado en la georeferencia depende en gran medida de la fuente de información geográfica utilizada (mapas temáticos, cartografía oficial, puntos de GPS etc.) y de la escala a la cual se vaya a realizar el trabajo. Para lo cual se consultó físicamente la Planoteca de Planeación Distrital en adelante DAPD, Planoteca de Catastro Distrital posteriormente DACD y los planos de Espacio Publico DADEP, asi como los registros Topográficos del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

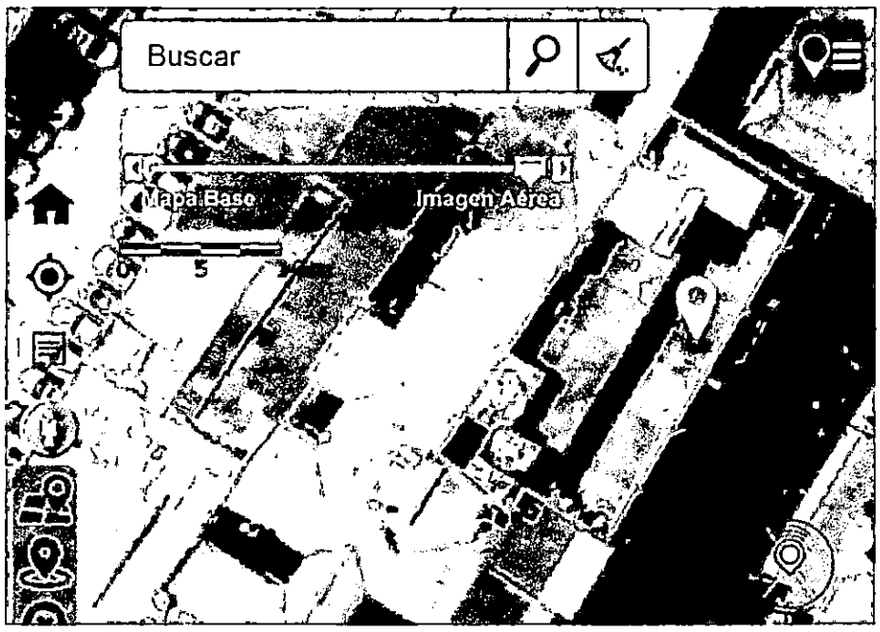
La capacidad de "localización inequívoca" de los predios de las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 a identificar y objeto de la referencia distinguidos actualmente con la nomenclatura urbana antes mencionada con la mayor precisión tanto en la imagen como en el terreno, se adquieren directamente sobre una cartografía base de referencia en formato digital o analógico o bien con mediciones en campo con GPS y aparatos topográficos como se realizó en campo y lo muestran los registros topográficos y fotográficos durante toda la segunda semana de mayo.

PROCESO DE GEORREFERENCIACIÓN

El proceso de Georeferenciación ha sido largo y meticuloso dentro del presente proceso para asegurar al nivel de detalle previsto. Se utilizó el mapa histórico original de la localidad de la Candelaria formato papel, y el plano urbanístico, arquitectónico y topográfico del desarrollo Edificio San Jorge.






Buscar
Mapa Base
Imagen Aérea
5

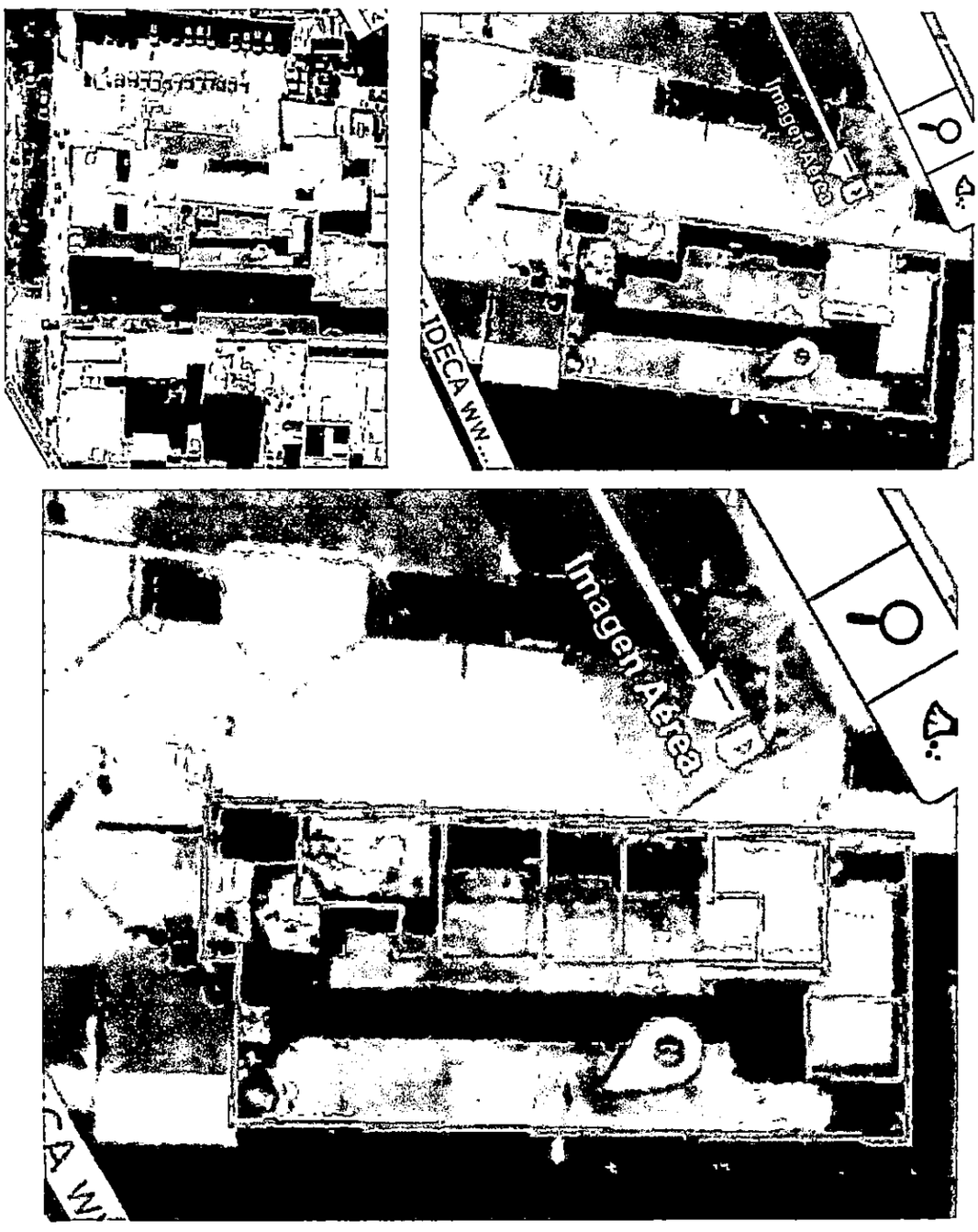
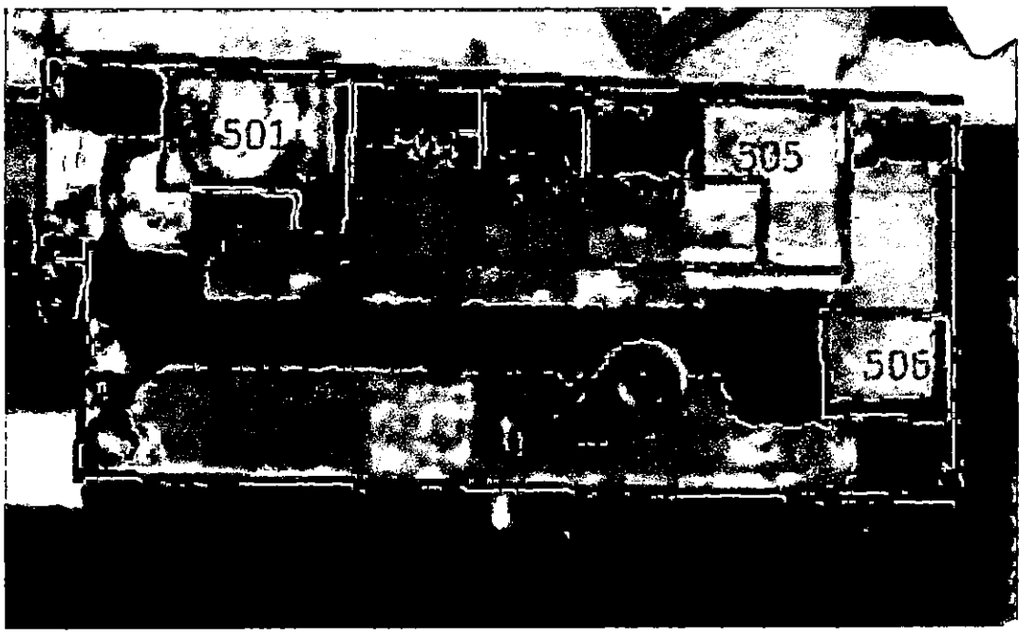


Imagen Aérea
IDECA WM...
Imagen Aérea

La cartografía de referencia utilizada para este proceso ha sido la ortofotografía de los portales de internet y de las paginas oficiales del Instituto GeograficoAgustin Codazzi, los planos originales del archivo histórico de Planeación Distrital y Catastro.



RESULTADOS DILIGENCIA INSPECCION JUDICIAL

A-En visita técnico administrativa realizada a los prediosde interés se constató que:

1. En parte del predio Edificio San Jorge piso quinto se localiza una construcción donde se ejercen actividades comerciales e industriales en areas denominadas las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 con puertas y ventanas en ornamentación metálica y placa de concreto sobre su cubierta.

2. El problema del presente proceso de deslinde y amojonamiento radica en que existiendo un plano aprobados de construcción de las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 desde la construcción de la urbanización, el constructor incumplió el proyecto urbanístico sobre estas oficinas reglamentadas en el régimen de propiedad horizontal del edificio

3. Por lo anterior, el demandante y titular de derecho sobre el terreno que deben ocupar las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 en el quinto piso del edifico San Jorge solicito el deslinde y amojonamiento de los predios de su propiedad.

El área ocupada actualmente por la edificación que contiene las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 constituye aproximadamente 76.65 metros cuadrados de terreno equivalentes al 45% del área privada total adquirida y no son las áreas autorizadas.

La Construcción actual de las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 del edificio San Jorge presenta un buen pésimo estado de conservación tal como se puede constatar en la localización cartográfica y en los registros fotográficos satelitales que hacen parte integral de este informe constituidas por zonas privadas.

Resultados cartográficos del levantamiento topográfico sobre ambos predios

Para facilitar la reconstrucción espacial del inmueble y establecer la situación de ubicación y linderos así como de tenencia y/o ocupación a la fecha se procedió a:

La vinculación de la cartografía, de los documentos privados y títulos que dan cuenta de transacciones inmobiliarias sobre cada predio, que reposaban en las oficinas de registro y en la oficina de catastro y planeación Distrital, permitió la identificación de la posible situación de afectación por zonas de cesión en espacio público, zonas de amenaza, de riesgo, de afectación vial, de reserva ambiental, etc.

Consultada la *cartografía* IGAC, se complementó con imágenes de satélite aportadas por la pagina Google Earth, por la base fotográfica de catastro y planeación Distrital. Se tomaron medidas de los *predios* colindantes, avanzando así en el proceso de *identificación* del inmueble comparando con la información de cada predio distinguido por su nomenclatura urbana.

El proceso de identificación de los predios que se pretenden alinderar y amojonar se facilitó porque el polígono (dibujo) de cada predio interior como predio matriz o de mayor extensión tenia asociada la fotografía aérea y satelital más las vías y sitios más conocidos en cada uno de planos; además de los testimonios del demandante, permitieron obtener información de los predios colindantes.

Tomando como base los antecedentes, y en desarrollo de los procesos de formación catastral haciendo uso de información alfanumérica cruzada de las bases institucionales oficiales (Catastro, Registro e Instrumentos Públicos) se procede a realizar el presente Informe, contrastado con las diferentes fuentes de información y, permitió identificar física y jurídicamente las oficinas 501, 502, 503, 504, 505, 506 propiedad de la parte demandante.

Se realizo la individualización de cada predio vecino, ocupaciones y construcciones internas y oficinas y locales aledaños vinculando los títulos, folios de matrícula inmobiliaria y documentos privados atinentes a cada predio y por ende compilar la información cartográfica análoga (papel) de la autoridad catastral así como realizar un levantamiento topográfico en formato análogo (papel) elaborado por una comisión de topografía que desarrollo el trabajo estas últimas semanas de julio de 2016.

La base cartográfica que se utilizó, fue el plano topográfico de la oficina de planeación del Distrito soporte de las adjudicaciones iníciales, donde fácilmente se pude identificar el cual fue georreferenciado a través de detalles del terreno y linderos, ya que las construcciones y predios internos dentro del predio de mayor extensión se digitalizaron, teniendo en cuenta los parámetros establecidos por la ICDE.

CONCEPTOS BASICOS

Identificación - Proceso Catastral - El Perímetro del predio. Debidamente clasificados e identificados en sus aspectos físicos, jurídicos, fiscales, económicos y sociales. (Art 1o. -D 3496/83).

Identificación física. Consistió en el señalamiento claro del predio con las mejoras dentro de sus linderos, de tal manera que sea certificable por simple percepción y por documentos gráficos. (Artículo 3o. - Decreto 3496/83). Y se realizo teniendo en cuenta el paramento dejado por construcciones adyacentes que aun están vigentes.

Identificación Jurídica. Consistió en determinar el derecho real que el propietario o poseedor tiene sobre el predio, de acuerdo con los medios probatorios de ley.

Identificación Fiscal. Consiste en la clasificación del predio para la aplicación del Impuesto Predial que le corresponda. (artículo 5o. Decreto 3496/83).

Identificación Económica. Consiste en la determinación del avalúo catastral de cada predio en relación del mercado inmobiliario y de acuerdo con las normas técnicas que señale el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Articulo 6o. - Decreto 3496/83).

Identificación Social. se determino la afectación de uso actual del predio según la resolución o la congelación legal que tenga para el futuro (vivienda industria-comercio- recreación, uso público y servicios).

Predio. Es toda unidad inmueble Catastral distinguida jurídicamente por el número de la matrícula inmobiliaria en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos o por la identificación física de que trata el artículo 12o. De este Decreto.
Toda medida de superficie se expreso conforme al sistema métrico decimal m2

Formación. La formación Catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información sobre los terrenos y edificaciones en los aspectos físicos, jurídicas, fiscales, económicas y sociales de cada predio. Decreto 3496/83)

MARCO TEORICO

Resolución 022 del 20 de Enero de 2012
" Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 1597 del 29 de Noviembre del 2011"
Resolución 70 del 2011 "Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral"
Resolución 1597 del 29 de Diciembre de 2011 " Por medio de la cual se modifican las Resoluciones 230 y 377 de Abril 6 y Mayo 14 de 2010

De esta forma presento a su consideración el presente trabajo pericial.

Atentamente,
Topógrafo Judicial JOHN JAIRO ARDILA
C. C. No 79805103 de BOGOTA
T. P. No 01-12615 del C. N. P. T. UNIVERSIDAD DISTRITAL
TEL 312 513 50 99 JOHN.J.ARDILA@GMAIL.COM

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

DE BOGOTÁ D.C.
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 02 de febrero de 2021

Deslinde y Amojonamiento No. 2012 – 00478

En razón a que el presente proceso se encuentra escaneado en su totalidad y a disposición de las partes para su revisión, desciende el despacho a continuar con el trámite correspondiente.

1.- Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta que el extremo actor dentro del término legal descorrió el traslado de las excepciones de mérito formuladas.

2.- Prosiguiendo con el trámite pertinente se adentra el Juzgado a la etapa probatoria en lo que a los nuevos integrantes del litigio refiere.

Para ello se tiene en cuenta que los sujetos vinculados recientemente no efectuaron peticiones probatorias, de tal suerte que no procede ningún decreto adicional de medios demostrativos.

Con todo, para efectos de que puedan contradecir las pruebas recaudadas, se corre traslado de la prueba pericial rendida por el perito John Jairo Ardila, que milita a folios 166 a 187 del plenario, a los sujetos vinculados con posterioridad a la nulidad decretada por el superior funcional, por el término de tres días de conformidad con lo previsto en el artículo 238 del C. de P. C.

NOTIFÍQUESE,

GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 008, del 03 de febrero de 2021.

MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA
Secretaria