

RV: Contestacion Demanda

Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 06/09/2022 9:18

Para: Doris Eugenia Mesa Madrid <dmesam@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juzgado10 Clvil Circuito Medellin <juzgadocivilcirto@gmail.com>

De: Ramiro Rengifo <ramirorengifo@une.net.co>

Enviado: martes, 6 de septiembre de 2022 8:52 a. m.

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Contestacion Demanda

Me permito acompañar contestación demanda levemente modificada con respecto a la enviada anteriormente que debe ser descartada. Así mismo acompaño informe de topografía.

Cordialmente,

Ramiro Rengifo

Abogado Parte Demandada

Señor

Juez Décimo Civil de Circuito de Medellín

E. S. D.

Ref.

Proceso de Deslinde y amojonamiento

Demandante: CENTRO COMERCIAL EL POBLADO P.H.

Demandada: EDIFICIO LOS CEDROS P.H.

RADICADO: 05001310301020220000400

RAMIRO RENGIFO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.232.979, abogado poseedor de la tarjeta profesional No. 2460 del C.S.J., en mi calidad de apoderado especial de la propiedad horizontal EDIFICIO LOS CEDROS P.H., tal como se acredita con el poder que se adjunta, me permito dar contestación a la demanda de DESLINDE Y AMOJONAMIENTO, instaurada por la propiedad horizontal CENTRO COMERCIAL EL POBLADO P.H. y a los hechos me refiero así:

Al hecho primero. Mi mandante ignora la fecha en que fue construido. Tampoco aparece la fecha de construcción en la escritura. Según la documentación referida en el hecho, el Centro Comercial el Poblado P. H. está constituido en propiedad horizontal.

Al hecho segundo. No es cierto que en la escritura 4083 aparezca la información que se detalla en el hecho.

Al hecho tercero. No es cierto. Los linderos allí reseñados se refieren a un lote en el cual están construidos tanto la propiedad horizontal demandante como la propiedad horizontal demandada.

Al hecho cuarto. Es cierto que el lote identificado con la matrícula 001-47279 fue dividido. Es cierto que la matrícula del Edificio Los Cedros P. H. es la 001-111453. Es cierto que se le denominó LOTE B. Es cierto que el área adquirida fue de 1.025.24 metros cuadrados. NO ES CIERTO que de esa área se hubieran destinado 261.60 M2 para parqueaderos comunes. Los 261.60 M2 fueron adicionales a los 1.025.24 M2, como se puede leer en el párrafo de la declaración primera del texto de la escritura No. 1.589. En esta escritura los vendedores hicieron declaraciones adicionales que sirven para clarificar el asunto materia de este proceso: a) que los compradores construyen en el lote adquirido, una edificación cuya zona de parqueaderos está ubicada en el costado oriental del lote en el límite con el lote A; b) que la zona de parqueaderos del lote adquirido formará una unidad de parqueaderos con los que el vendedor (hoy demandante) va a construir, aunque nunca los construyó, probablemente porque dedicó sus áreas a otros propósitos o porque hizo parqueaderos sobre el costado oriental frente a la Avenida el Poblado. Incluso se delimitó el área adicional de 261.60 M2 adicionales, con poca precisión. Lo anterior quiere decir que los vendedores (hoy demandantes) aceptaron que los parqueaderos se constrúan en el límite con el lote A, lo cual deja claro que los linderos por el oriente van hasta el límite con el lote A que lo demarca la construcción.

Aunque debo dejar claro a nombre de mi mandante, que todo lo que se haya establecido en el reglamento de propiedad horizontal de la entidad demandante ME ES INOPONIBLE, sí es curioso anotar que en ninguna parte de ese reglamento se asignó un área precisa para parqueaderos de los propietarios del edificio, aunque según el numeral 4.3 se haya especificado que para parqueaderos se destinan 320.91 M2.; esta última cifra, de hecho, no puede ser real pues sumada con los 261.90 m2 asignados a los compradores (hoy demandada) da un cifra de 582.51 m2 y el área total del parqueadero es de 474.84 m2 (véase informe pericial que acompaño)

Al hecho quinto. Es cierto.

Al hecho sexto. Es cierto

Al hecho séptimo. Es cierto.

Al hecho octavo. Cierto. Es repetición del hecho anterior actualizando la nomenclatura.

Al hecho noveno. Es lo que se lee en la escritura referida.

Al hecho décimo. No es un hecho. Es una apreciación.

Al hecho undécimo. Es lo que se lee en la escritura referida.

Al hecho duodécimo. Como ya lo señalé al contestar el hecho cuarto todo lo que se indique en ese reglamento le es inoponible a mi mandante aunque la demandante recalca y reconoce la curiosidad a la cual me referí allí.

Al hecho décimo tercero. El dictamen pericial referido es imperfecto por las razones dadas al contestar el hecho cuarto.

Al hecho décimo cuarto. No le consta a mi mandante que haya habido confusiones y discusiones.

Al hecho décimo quinto. Es cierto.

Al hecho décimo sexto. Es cierto.

OPOSICIÓN

En nombre de mi mandante me opongo a que se tire la línea divisoria oriental entre los puntos B2 y B3, como se solicita, y, en su lugar respetuosamente solicito que se tire a lo largo del paramento del Edificio Centro Comercial el Poblado P. H. o sea, 6 metros hacia el oriente contados desde el punto B2 y 5 metros hacia el occidente contados desde el punto B3, como se trataron de alinderar los 261.60 M2 de parqueaderos asignados al lote B. tal, como se explicó al contestar el hecho cuarto.

Para la eventualidad en que se acoja la apetición completa de la parte demandante, me permito proponer la excepción de PRESCRIPCIÓN pues el parqueadero en su integridad (de paramento a paramento de los dos edificios) ha sido poseído continua y pacíficamente por la propiedad horizontal demandada desde hace más de veinte años.

PRUEBAS

Pretendo hacer valer las siguientes:

i) documentales

Poder que se me ha conferido para actuar, b) certificado de existencia y representación legal de la demandada, c) copia de la escritura pública No. 1589 de 28 de agosto de 1975 de la notaría Séptima de Medellín.

ii) Testimoniales.

Ruego se sirva llamar a declarar a Amparo Betancour, cédula de ciudadanía No. 43.055.717, dirección electrónica amparabetancuor.5@gmail.com, teléfono 3108324550. Mario de Jesús Velásquez C.C. 71.643.192, dirección electrónica Criteria@outlook.com, teléfono 310 436 29 88. Ricardo Germanetti Uribe, C.C. 70565651, dirección electrónica rgermatetti@integral.com.co, teléfono 3154104001. Declararán sobre los hechos justificantes de la solicitud de declaratoria de prescripción.

iii) Sobre los fundamentos de su peritaje interrogaré al señor Manuel Alejandro Cano Mejía.

IV. Dictamen pericial. Acompaño dictamen pericial firmado por el topógrafo ANDRES MAURICIO ECHEVERRI HOYOS del cual se debe dar traslado a la parte demandante.

Haré uso igualmente de las distintas escrituras y certificados de propiedad que como pruebas acompañó por la parte demandante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De carácter procesal: artículos 400 y s.s. C.G.P.

De carácter sustancial: artículo 900 C.C. y concordantes.

ANEXOS

lo anunciado en el acápite de pruebas.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Tanto la entidad demanda como mi persona somos ubicables en calle 11B No. 43ª 27.

Direcciones electrónicas. La de la demandada: admon.nuryjaramillo@gmail.com.

La mía: ramiorenigfo@une.net.co

Atentamente

Ramiro Rengifo

T.P. 2460 C.S.J.

Apoderado demandada



INFORME

LEVANTAMIENTO

TOPOGRAFICO DE ZONA DE

PARQUEADERO EN

EDIFICIO LOS CEDROS

MEDELLIN-ANTIOQUIA



CONTENIDO

INTRODUCCION.....	3
OBJETIVO GENERAL	3
OBJETIVOS ESPECIFICOS	3
1. ACTIVIDADES PRELIMINARES	3
2. INFORMACION GENERAL	4
2.1. Localización	4
3. INFORMACION ESPECÍFICA	5
3.1. Marco conceptual.....	5
3.2. Localización	5
3.3. Estado Actual del predio.....	6
3.4. Ubicación de mojones	7
3.5. Levantamiento topográfico con estación.....	7
3.6. Metodología	8
3.7. Equipo humano.....	13
3.8. Equipos técnicos.....	13
3.9. Planos	16
3.10. Registro fotográfico	17

Se anexa

- Informe de Vuelo
- Cartera Topográfica



INTRODUCCION

La topografía es la ciencia que estudia el conjunto de principios y procedimientos que tienen por objeto la representación gráfica de la superficie de la tierra, con sus formas y detalles, tanto naturales como artificiales. Esta representación tiene lugar sobre superficies pequeñas de terreno. Los levantamientos topográficos pueden ser planimétricos y o altimétricos y el método más usado para tal fin es el de ceros atrás bien sea con poligonal abierta, poligonal abierta controlada o poligonal cerrada.

OBJETIVO GENERAL

El alcance del presente proceso, contempla exponer la metodología empleada y el resultado obtenido, mediante el traslado de poligonal tomando como base los vértices Geodésicos asumidos por el topógrafo para este fin, para así tener el levantamiento topográfico del área de intervención para la verificación del área en la zona de los parqueaderos.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

Hacer el levantamiento topográfico del parqueadero del edificio los cedros para la verificación del área del mismo.

1. ACTIVIDADES PRELIMINARES

Como actividades preliminares se desarrollaron las siguientes:

- Reconocimiento de campo.
- Ubicación de mojones de inicio y verificación de coordenadas de los mismos.



2. INFORMACION GENERAL

2.1. Localización



Georreferenciación de Edificio Los Cedros
Calle 11 B N 43 A 27 Poblado Medellín



3. INFORMACION ESPECÍFICA

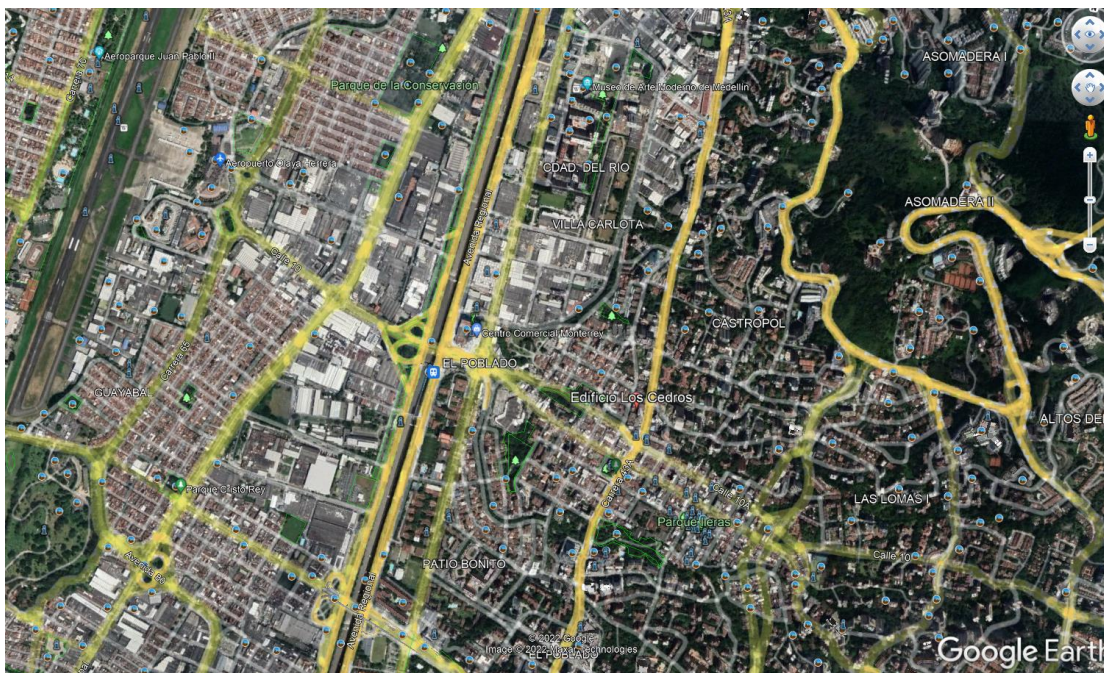
3.1. Marco conceptual

Un sistema de referencia es el conjunto de convenciones y conceptos teóricos adecuadamente modelados que definen, en cualquier momento, la orientación, ubicación y escala de tres ejes coordenados $[X, Y, Z]$.

El Sistema MAGNA-SIRGAS proporciona, primariamente, coordenadas tridimensionales geocéntricas $[X, Y, Z]$, las cuales pueden expresarse en coordenadas geográficas, latitud (Φ) y longitud (λ) y alturas (h) sobre el elipsoide de referencia. La obtención de alturas clásicas (referidas al nivel medio del mar) requiere la determinación, a partir del análisis del campo de gravedad terrestre, de una superficie vertical de referencia (geoide o cuasi geoide) y su relación con dicho elipsoide.

3.2. Localización

El predio objeto del presente estudio está localizado En el barrio el poblado de la ciudad de Medellín



Localización de Edificio Los Cedros.



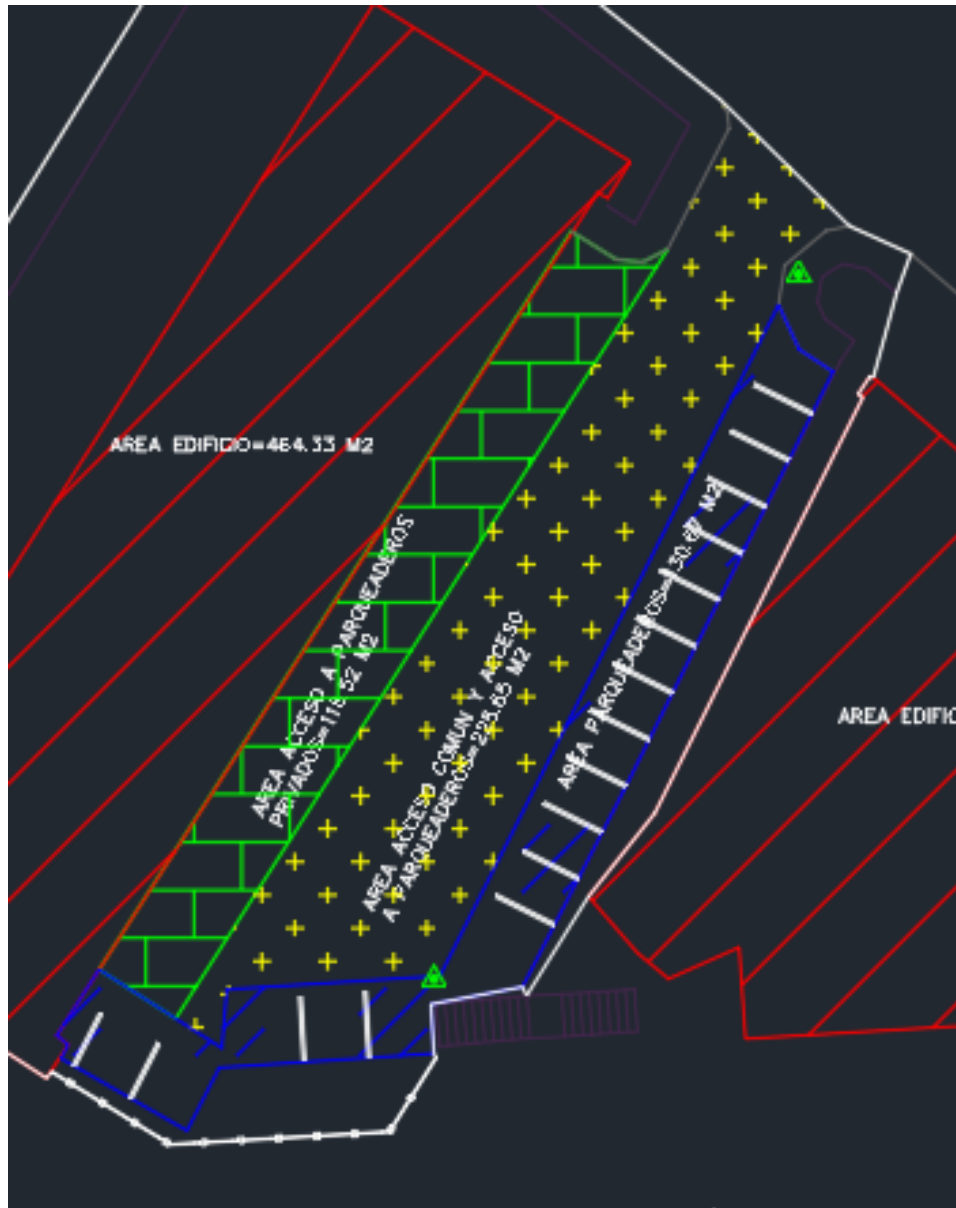
3.3. Conclusiones.



Zona de parqueaderos costado oriental con un área de 130.67 m2 y con una capacidad de máximo 15 vehículos. (resaltado en azul).



Área de acceso a parqueaderos privados, 118.52 m2, costado occidental, esta zona no se puede utilizar como zona de parque ya que obstaculizaría el acceso a los parqueaderos privados. (resaltado en verde)



Area de acceso de vehiculos a la zona de parqueaderos. 225.65 m2, (resaltado en amarillo)



3.4. Levantamiento topográfico con estación

Se realizó levantamiento topográfico con una estación total marca PENTAX R 323N precisión de 2"

3.5. Metodología

Se realiza visita al área donde se ejecutará el proyecto, para mirar todos los elementos aledaños y estado del predio, inspección general de todos los elementos aledaños al proyecto.

Se utilizaron como inicio dos deltas ubicados aleatoriamente y con coordenadas asumidas.

Esta técnica exige la disponibilidad de por lo menos de dos puntos Inter visibles adecuadamente amarrados el uno del otro con posición y precisión milimétrica, consiste entonces en desplegar una serie de puntos controlados a partir de estos vértices base para dar posición a los puntos nuevos y necesario para el desarrollo del proyecto. Dando como sistema de referencia las coordenadas planas X, Y y Z.

El empleo de esta metodología permite obtener resultados milimétricos.

Equipo humano

- Topógrafo: Andrés Mauricio Echeverri
- Cadenero primero: Juan Hernández
- Dibujante: Daniel Hernández.

Topógrafo
MAURICIO ECHEVERRI.



Andrés Mauricio Echeverri

3.6. Equipos técnicos

- Dron mavic pro.
- Estación topográfica pentax r323n.
- Accesorios.
- Computador -impresora.
- Vehículo.



No. Certificado: 0367

Fecha: 20/03/2022

Servicio Técnico Nova S.A.S.

Nit: 901163978-5

Certificado de Calibración

Datos del Cliente

Cliente	ANDRES MAURICIO ECHEVERRY	NIT/CC	98625755
Dirección	CRA 55A # 53-23	Ciudad	MEDELLIN
Teléfono	3003903671	Fecha de expiración	19/09/2022

Datos del Equipo

Equipo	ESTACION TOTAL	Marca	PENTAX
Modelo	R-323N	Serial	853817
Aumentos	30X	Precisión	3"

Basado en los procedimientos según norma ISO 17123-1-2-3-4 estipulada por el fabricante a continuación se describe los ajustes realizados al equipo

Inspección Mecánica	Ajuste	Reparación	Mantenimiento	Cambio de piezas	No Aplica
Base Nivelante			X		
Frenos y Paso lento Hz y Vt					X
Teclados y Contactos					X
Eje Hz y Vt					X
Sistema de enfoque					X
Verticalidad					X
Niveles tubulares y esféricos	X				

Inspección Electrónica	Ajuste	Reparación	Mantenimiento	Cambio de piezas	No Aplica
Distanciómetro					X
Nonios Hz y Vt			X		
Puntero Láser					X
Compensador Electrónico	X				
Plomada láser/ óptica	X				
Sensores Hz y Vt					X



No. Certificado: 0367

Fecha: 20/03/2022

Servicio Técnico Nova S.A.S.

Nit: 901163978-5

Certificado de Calibración

Ajuste angular y distancia

Patrón	Fase 1	Fase 2	Residuo	Tolerancia	Cierre	Error
Vertical	90.0000	270.0013	0.0013	+/-0.0003	270.0000	0.0000
Horizontal	0.0000	180.0009	0.0009	+/-0.0003	180.0000	0.0000
Distancia	10.880	10.879	-0.001	+/-0.001	10.880	0.000

Equipo verificado, ajustado y patronado bajo las normas ISO 17123 de acuerdo a los procedimientos dados por el fabricante.

Observaciones:

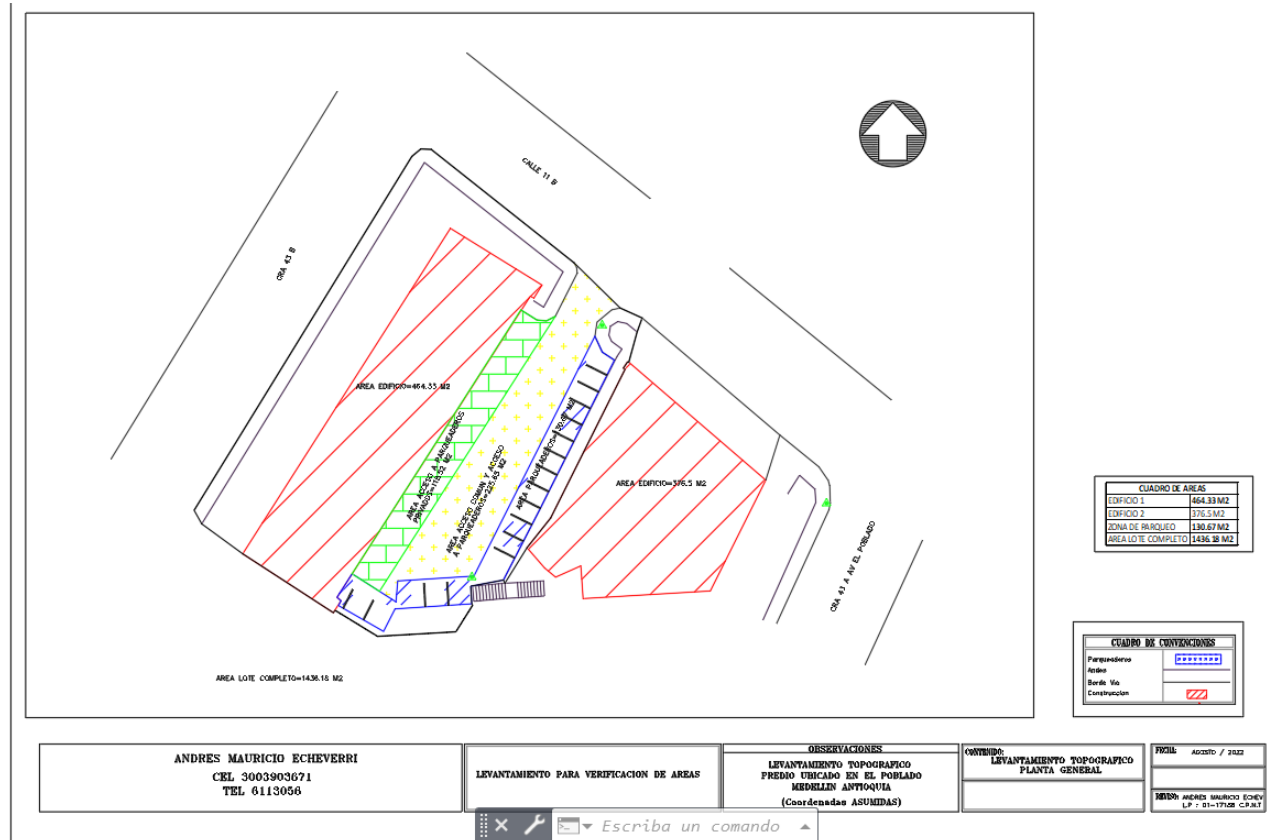
El instrumento se encuentra en buen funcionamiento, se recomienda realizar chequeos de campo.

El cliente es responsable del buen transporte del equipo, ya que las vibraciones y manipulación no adecuada pueden desajustarlo.


HOLGER IVAN NOVA GOMEZ
Técnico Laboratorio



3.7. Planos



3.8. Registro fotográfico











Cartera

PTO	NORTE	ESTE	COTA	DESC
1	1178974.6	834753.819	1540.26	D1
2	1179001.67	834767.83	1540.048	D2
3	1178970.79	834738.916	1540.362	PARAM
4	1178972.07	834739.747	1540.117	PARAM
5	1178972.44	834739.321	1540.135	PARAM
6	1179004.8	834760.105	1540.088	PARAM
7	1179004.61	834760.494	1540.039	PARAM
8	1179006	834761.364	1539.925	PARAM
9	1179004.78	834767.098	1539.511	PTOS
10	1178996.93	834762.08	1540.263	PTOS
11	1178992.21	834759.064	1540.277	PTOS
12	1178987.44	834756.007	1540.274	PTOS
13	1178982.66	834752.958	1540.202	PTOS
14	1178977.89	834749.903	1540.033	PTOS
15	1178971.75	834754.001	1540.231	ESCALA
16	1178973.63	834753.7	1540.22	ESCALA
17	1178972.33	834757.52	1542.241	ESCALA
18	1178973.96	834757.367	1542.232	ESCALA
19	1178974.02	834758.743	1542.256	ESCALA
20	1178972.42	834758.903	1542.254	ESCALA
21	1178972.58	834761.632	1543.966	ESCALA
22	1178974.21	834761.56	1543.979	ESCALA
23	1178972.69	834762.631	1543.977	PARAM
24	1178972.31	834765.788	1543.981	PARAM
25	1178975.82	834765.544	1544.055	PARAM
26	1178975.6	834761.643	1544.01	PARAM
27	1178974.65	834761.401	1540.559	GOTERA
28	1178974.61	834762.83	1541.477	PARAM
29	1178971.73	834753.959	1540.228	PARAM
30	1178980.97	834762.296	1540.625	PARAM
31	1178996.94	834770.295	1540.617	PARAM
32	1178997.07	834770.117	1540.606	PARAM
33	1178997.73	834770.556	1540.314	PARAM
34	1178998.34	834769.439	1540.599	ANDGOT
35	1178981.83	834761.1	1540.61	ANDGOT
36	1178974.3	834757.216	1540.518	AND
37	1178971.04	834739.116	1540.413	MALLA
38	1178968.25	834743.676	1540.418	MALLA
39	1178968.74	834752.102	1540.473	MALLA
40	1178971.46	834752.046	1540.405	MALLA
41	1178971.59	834753.903	1540.444	MALLA
42	1178971.74	834753.81	1540.215	PARQ
43	1178971.2	834745.557	1539.904	PARQ
44	1178968.78	834744.321	1539.962	PARQ
45	1178971.55	834739.478	1540.13	PARQ

46	1178974.6	834753.818	1540.252	D1
47	1179036.14	834740.654	1536.362	D47
48	1179012.1	834751.515	1537.887	PARAM
49	1179019.07	834748.721	1537.008	AND
50	1179020.58	834749.446	1536.856	BV
51	1179008.4	834764.809	1538.961	BV
52	1179007.86	834765.103	1539.026	BV
53	1179007.28	834765.156	1539.111	BV
54	1179002.64	834762.8	1539.882	BV
55	1179002.15	834761.837	1539.96	BV
56	1179002.25	834760.809	1539.98	BV
57	1179003.33	834759.089	1540.033	BV
58	1179004.31	834760.477	1540.013	AND
59	1179003.62	834761.539	1539.899	AND
60	1179007.43	834763.634	1539.303	AND
61	1178999.12	834769.969	1540.222	AND
62	1178999.95	834768.848	1540.214	AND
63	1179000.6	834768.56	1540.134	AND
64	1179001.57	834768.728	1540.024	AND
65	1179002.08	834769.516	1539.959	AND
66	1179001.87	834770.479	1539.991	AND
67	1179000.96	834771.599	1540.105	AND
68	1178997.93	834769.153	1540.341	BV
69	1178998.79	834767.852	1540.24	BV
70	1179000.5	834767.058	1540.082	BV
71	1179002.02	834767.289	1539.903	BV
72	1179003.35	834768.879	1539.671	BV
73	1179003.53	834769.781	1539.594	BV
74	1179002.46	834772.142	1539.752	BV
75	1178989.88	834786.952	1541.88	BV
76	1178986.46	834791.155	1542.713	BV
77	1178985.01	834792.15	1542.987	BV
78	1178982.56	834792.379	1543.196	BV
79	1178982.54	834791.972	1543.276	D79
80	1178983.54	834787.782	1542.629	PARQ
81	1178985.17	834785.779	1542.288	GOTER
82	1178995.91	834773.14	1540.618	GOTER
83	1178992.29	834777.373	1540.794	PARQ
84	1178997.71	834770.703	1540.402	PARQ
85	1179001.68	834767.826	1540.04	D2
86	1178977.12	834729.173	1537.295	PARAM
87	1178980.33	834724.765	1536.618	AND
88	1178981.79	834723.947	1536.513	BV
89	1179019.84	834747.372	1536.724	BV
90	1179020.63	834748.333	1536.743	BV
91	1179019.17	834748.722	1536.99	AND
92	1179001.68	834767.821	1540.042	D2
93	1178985.04	834785.436	1544.045	PARAM
94	1178973.13	834779.474	1543.989	PARAM
95	1178972.49	834779.978	1543.973	GOTER

96	1178971.16	834782.425	1543.438	PARQ
97	1178981.81	834787.768	1543.488	PARQ
98	1178984.45	834792.313	1543.051	BV
99	1178981.84	834792.236	1543.211	BV
100	1178969.6	834786.588	1543.212	BV
101	1178969.99	834785.131	1543.318	AND
102	1178982.63	834790.822	1543.292	AND
103	1178984.07	834790.726	1543.039	AND
104	1178985.56	834789.068	1542.718	AND



ANDRES MAURICIO ECHEVERRI
TOPOGRAFO
LIC P 0117188