

Amalfi, Antioquia, Marzo 15 de 2021

**Doctora**  
**ALBA MARIA BERTEL CENTANARO**  
**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE AMALFI**  
**Cra 21 No. 21-57 / Tel: 830 03 74**  
**Amalfi (Ant.).**

*REFERENCIA: DEMANDA ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE TITULACIÓN DE INMUEBLE*

*Demandante: DORALBA DEL SOCORRO SOSA LONDOÑO C.c.21.449.588*

*Demandados: EUGENIO BRAN Y OTROS*

*Asunto: DICTAMEN PERICIAL PROCESO VERBAL ESPECIAL LEY 1561 DE 2012 - RADICADO 05031 4089001 2018-00099-00*

RICARDO TREJOS HERNÁNDEZ, identificado civil y profesionalmente como se aprecia al pie de mi correspondiente firma, obrando como Perito Ingeniero Civil, me permito presentar a continuación, DICTAMEN PERICIAL solicitado por el juzgado promiscuo municipal de Amalfi - Antioquia

**DICTAMEN PERICIAL:**

Se realiza la prueba pericial, a solicitud del juzgado promiscuo municipal, a fin de aportar las pruebas técnicas que permitan otorgar título de propiedad al poseedor material de un bien inmueble urbano.

**ASUNTO OBJETO DEL PERITAJE:**

Se trata entonces, acorde a lo indicado en el CAPITULO 1 DE LA LEY 1562 DE 2012 en lo referente a verificar que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en zonas de riesgo no mitigable identificado en el EOT vigente del municipio y acorde a lo indicado en el CAPITULO 2 DE LA LEY 1562 DE 2012 en lo referente a verificación de localización, del inmueble, su cabida, sus linderos con las respectivas medidas, el nombre completo e identificación de colindantes, con la información suministrada por catastro Municipal.

**MEDICIONES A TENER EN CUENTA EN EL DICTAMEN:**

- Área del predio: 569 m<sup>2</sup>, según se desprende del folio de matrícula inmobiliaria No. 003-274.

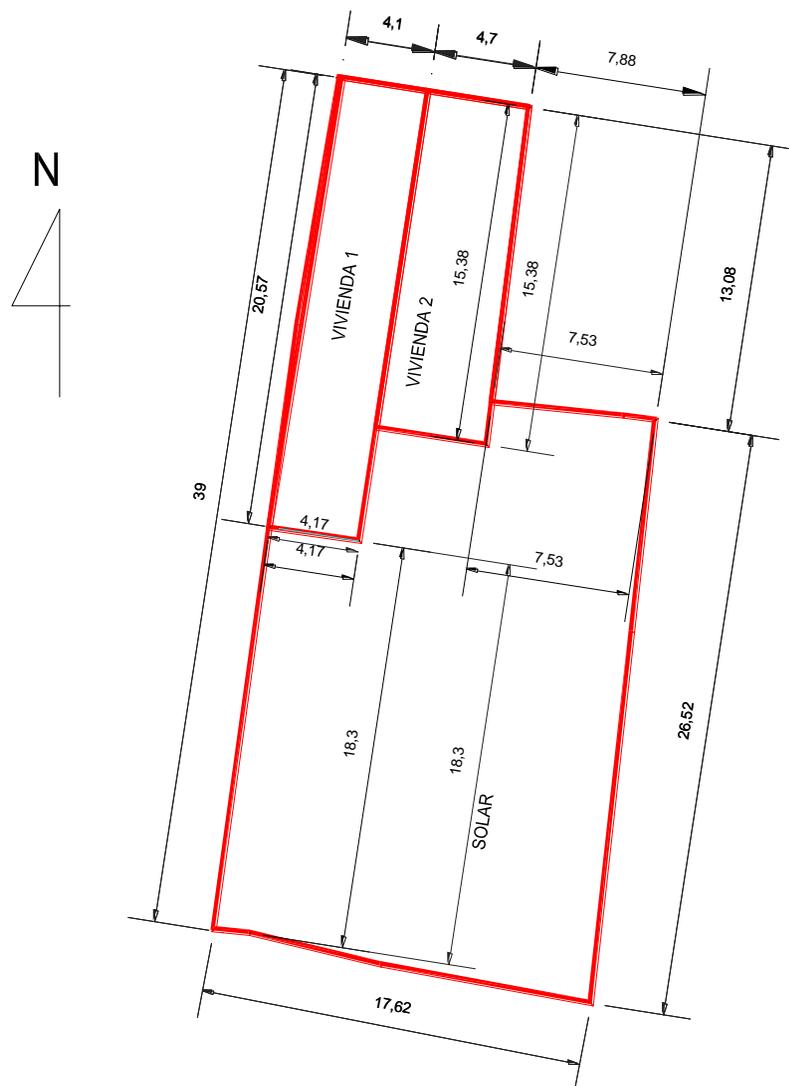
**AYUDAS UTILIZADAS PARA EL DIAGNÓSTICO:**

- Cinta métrica para medición manual.
- Ilustración con cifras y leyendas sobre fotografías.
- Observación.
- Análisis de documentación facilitada para el informe (folios de matrícula, escritura pública, fichas prediales).

**ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO:**

Se trata de un inmueble ubicado en Amalfi-Antioquia, zona urbana en la calle 21 Córdoba, al cual se identifica la nomenclatura urbana N° 24-51/55 y matrícula inmobiliaria

003-274, aun así, el certificado de tradición y libertad lo denomina con nomenclatura calle 21 N°24-75 a nombre de Gaviria Sosa Jary.



Conforme se realiza la inspección y medición, se confirman dimensiones de fondo de 39 m, ancho posterior de 17.62 m y frente de 8.8 m, con área de 569 m<sup>2</sup>. ubicada a 2.8 m sobre el nivel de la vía calle 21 con acceso por escaleras en concreto por el costado derecho vista desde el frente y rampa de acceso de 3.5 m de largo con losa en concreto hasta un nivel de +0.8 m, desde el nivel de la vía, siguiendo en sentido izquierdo a derecha por escaleras en concreto de 2.0m de altura.

Se observa distribución física así:

Vivienda 1 (costado derecho viendo hacia la fachada) como se muestra en el esquema con dimensiones 4.1 m de frente con fachada en mampostería puerta de acceso de 0,90 m de ancho y ventana que facilita la iluminación y aireación del predio en la parte frontal, techo en teja Eternit y cercha en madera.

Se compone de una sala, 2 habitaciones, un baño y una cocina con un área de 84 m<sup>2</sup>.

Vivienda 2 (costado izquierdo viendo hacia la fachada) como se muestra en el esquema con dimensiones 4.7 m de frente con fachada en mampostería puerta de acceso de 0,90 m de ancho y ventana que facilita la iluminación y aireación del predio en la parte frontal, techo en teja Eternit y cercha en madera.

Se compone de una sala 2 habitaciones, un baño y una cocina con un área de 76 m<sup>2</sup>.

Solar (parte posterior del predio) como se muestra en el esquema con dimensiones 17.6 m de ancho por 18.3 m lindero en malla costado N-O y con lindero en bareque longitud 26.52 m costado N-E. Con área de 409 m<sup>2</sup>. Con acceso de 1,0 m de ancho por la parte inferior del predio costado izquierdo de la vivienda vista desde el frente construido mediante excavación manual en suelo arcilloso consolidado y soportes estructurales por mejorar.



**Fotografía 1** Fachada principal



**Fotografía.2** Ingreso vivienda 1



**Fotografía.3** Cocina vivienda 2



**Fotografía.4** acceso posterior a solar desde túnel sótano



**Fotografía.5** solar linda con casa 1



**Fotografía.6** Interacción techo cuchilla en mampostería



**Fotografía .7** circulación casa 1



**Fotografía.8** cocona casa 1



**Fotografía** ¡Error! No hay texto con el estilo especificado en el documento..9 **circulación hacia atrás casa 1**



**Fotografía 10** espacio 1 casa 1



**Fotografía 11** Circulación casa 2



**Fotografía 12** baño casa 2



**Fotografía 13** Vista cocina casa 1



**Fotografía.14** patio de ropas casa 1



**Fotografía.15** circulación casa 1 hacia el frente



**Fotografía.16** vista viviendas 1 y 2 desde el solar



**Fotografía.17** Salida asolar casa 2 y túnel sótano



**Fotografía.18** Salida túnel sótano a solar



**Fotografía.19** Fachada posterior casa 2 en mampostería



**Fotografía 20** Vista solar – zona verde y arboles frutales



**Fotografía** ¡Error! No hay texto con el estilo especificado en el documento..21 linda solar con casa costado N-E con muro en mampostería



**Fotografía.22** Vista solar desde casa 2



**Fotografía.23 Vista solar**



**Fotografía.24 Vista solar linda con casa 2**



**Fotografía.25 Vista solar linda con predio costado NO**



**Fotografía 26 Vista fachada y accesos a vivienda 1, 2 y solar.**

## **CONCLUSIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL:**

Acorde al análisis efectuado, luego de la visita practicada al inmueble el día 17 de febrero de 2021 y las mediciones y diagnósticos de rigor, se concluye que **el predio en inspección cumple con las áreas indicadas en catastro y posee 2 viviendas habitadas con servidumbres independientes y un solar ubicado en la parte posterior con servidumbre subterránea.**

El predio no se encuentra ubicado en zona de riesgo no mitigable según se verifica con el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT vigente en Amalfi Antioquia.

## **JURAMENTO:**

Al tenor del artículo 226, inc. 4°, del Código General del Proceso, manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Aclaro, además, que no he sido contratado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte demandante.

## **INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:**

Tampoco me encuentro incurso en alguna de las causales de exclusión del artículo 50 del Código General del Proceso.

## **PERFIL PROFESIONAL:**

Perito de la construcción con asesoría sobre distintos aspectos del desarrollo, mantenimiento, alteración y reparación de inmuebles residenciales y comerciales.

Desempeño en la gestión de los proyectos visitando los emplazamientos y asegurándose de que todo el proceso avance conforme a lo planificado y se termine según los estándares requeridos.

## **ANEXOS:**

- Copia de tarjeta profesional.
- Medición planimétrica.
- Fotografías ilustrativas.

## **NOTIFICACIONES:**

El suscrito perito, en la CL 20 N°23-53 Amalfi – Antioquia, correo electrónico [rtrejossas@gmail.com](mailto:rtrejossas@gmail.com)

Del señor Juez,

Atentamente



**Ricardo Trejos Hernández**

Ingeniero Civil - Universidad Militar Nueva Granada

**Matricula profesional**

M.P. 25202-281131 CND



Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios  
CVAD-2021-569583

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que RICARDO TREJOS HERNANDEZ, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 80512617, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 25202-281131 desde el 22 de Julio de 2014, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1131.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintiseis (26) días del mes de Enero del año dos mil veintiuno (2021).

**Rubén Dario Ochoa Arbeláez**

\_\_\_\_\_  
Firma del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.