

1613422684514_PERTENENCIA VIOLETAS LEONARDO.pdf

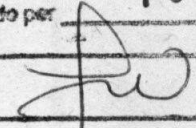
Efrain YAMA GOMEZ <efrayama@gmail.com>

Lun 15/02/2021 4:07 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Meta - Castilla La Nueva <j01prmclanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

1613422684514_PERTENENCIA VIOLETAS LEONARDO.pdf;

REPUBLICA DE COLOMBIA	
RAMA JUDICIAL	
JUZGADO PROMISCOLO MUNICIPAL	
CASTILLA LA NUEVA	
SECRETARIA	
15 FEB 2021	
Recibido por	
Fecha	15 FEB 2021
Hora	4:07 PM
Firma	
Anexos en:	Folios 01F

Señor
JUEZ PROMISCOUO MUNICIPAL
CASTILLA LA NUEVA – META
E. S. D.

Ref. PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA
Radicado: 2020- 00032-00
Demandante: Luis Eduardo Gómez López
Demandado: Alexander Ortiz Mateus y Otros

EFRAIN YAMA GOMEZ, identificado con cedula de ciudadanía N° 17.413.209 expedida en Acacias, en mi condición de perito, Auxiliar de la Justicia, para intervenir en el proceso de la referencia, al señor juez respetuosamente me permito presentar **informe de dictamen** pericial.

OBJETO

Visita técnica al predio rural denominado La Esperanza, ubicado en la Vereda VIOLETAS jurisdicción del municipio de Castilla la Nueva; solicitado por el despacho a fin rendir información de la plena ubicación, identificación, cabida y linderos, del predio objeto del proceso, mejoras, sus ocupantes actuales y en qué calidad o condición

CONTENIDO

1. Información Básica
2. Aspectos jurídicos
3. Linderos
4. Áreas
5. Características generales del sector
6. Reglamentación urbanística
7. Características generales del terreno
8. Infraestructura y mejoras
9. Metodología
10. Sustentación
11. Anexos
12. Bibliografía

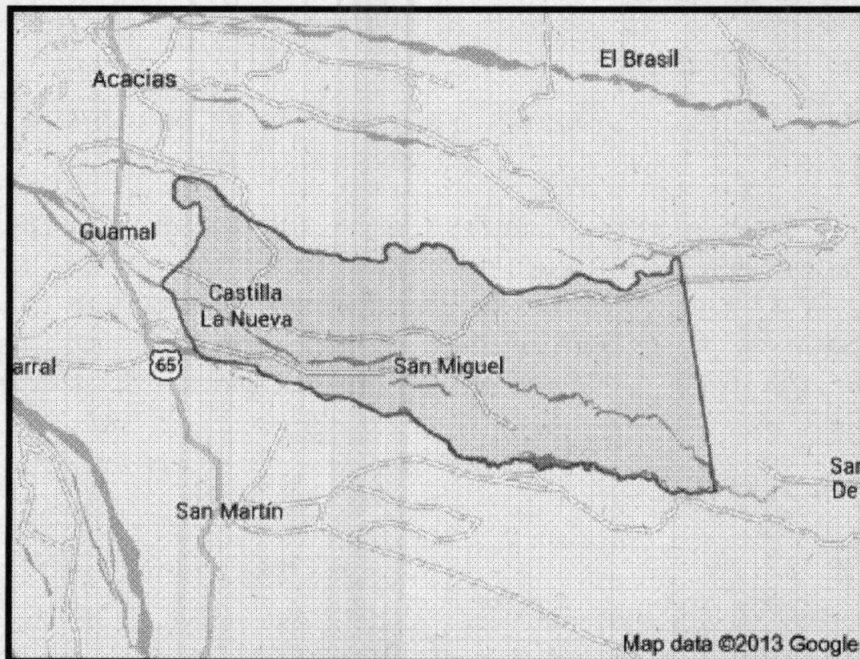
1. INFORMACION BÁSICA

1.1. PROPIETARIO O POSEEDOR

Leonardo Pinzón Castro C.C. 80.394.390

1.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO

El Municipio de Castilla la Nueva, se encuentra ubicado en el piedemonte de la Cordillera Oriental de los Andes a 467 Mts de altura sobre el nivel del mar.



En 1925 Castilla la Nueva empieza a ser cuna de jóvenes trabajadores y visionarios que buscaban explorar y cultivar la tierra, dando paso a un nuevo y mejorado comienzo, pues se conoce la riqueza y bondades de los terrenos castellanos, ignoradas por mucho tiempo. Como principal colonizador es importante mencionar al alemán Arturo Hamperil, quien según registro histórico sería la primera persona en construir su vivienda en el municipio, seguido de los señores Vicente Moreno, Vicente Andrade, Timoleón Traslaviña, Esteban Puentes y Francisco Sánchez que en 1938 llegan a habitar Castilla la Nueva.

BANDERA

La bandera de nuestro municipio refleja en sus tres colores la riqueza hídrica, el verde de sus llanuras y el sol radiante que ilumina el paisaje de nuestro gran municipio.

HIMNO

Autor: Maestro Isaac Tacha Niño

El Himno de nuestro municipio fue adoptado mediante aprobación del acuerdo emanado del concejo municipal en diciembre 28 de 1999 según su artículo primero: establézcase como himno del municipio de castilla la nueva la obra del maestro Isaac Tacha Niño, con su música incluida en ritmo llanero marcial que se presentó junto con la letra, definido por el jurado calificador como tema concursante ganador, mediante acta del 07 de diciembre de 1999.

Geografía:

Descripción Física:

El municipio de Castilla la Nueva, está localizado a los 03° 49'49" de latitud norte y 73°40'57" de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 400 metros.

La cabecera municipal de Castilla la Nueva se encuentra ubicado en la parte noroccidental del departamento del Meta a una distancia de 58 Km., de Villavicencio por carretera pavimentada y 12 Km., de troncal del llano, situada en la llanura oriental adyacente al piedemonte de la cordillera oriental y corresponde a la región de la Orinoquia, su topografía es plana donde predominan grandes llanuras aptas para la ganadería y la agricultura.

Límites del municipio:

El gobierno departamental mediante decreto No. 395 del 27 de mayo de 1983 y de acuerdo a demarcaciones establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el municipio de Castilla la Nueva limita de la siguiente forma:

Oriente: con el municipio de San Carlos de Guaroa, partiendo de la confluencia de los ríos Orotoy y Acacias al sureste en línea recta hasta la confluencia de los ríos Guamal y Humadea, sitio denominado Florencia.

Occidente: con el municipio de Guamal, partiendo del camino ganadero San Martín – Villavicencio sobre el río Humadea, se toma al noreste por dicho camino pasando por las haciendas San Antonio y el Danubio (hoy veredas) cruzando el río Guamal hasta el sitio llamado La Cadena de Palomarcado, sobre la antigua carretera Guamal – Castilla. Continuando por el mismo camino ganadero hacia el nordeste hasta el sitio denominado Matafique sobre la carretera de la petrolera, siguiendo al norte por el mismo camino ganadero pasando a hacienda Cariporito hasta el río Orotoy.

Norte: con los municipios de Acacias y San Carlos de Guaroa. Partiendo de la hacienda Montebello y Buenos Aires sobre el río Orotoy, aguas abajo hasta su afluencia con el río Acacias.

Sur: con el municipio de San Martín, partiendo de la afluencia de los ríos Guamal y Humadea, sitio denominado Florencia, aguas arriba de río Humadea hasta el paso del camino ganadero San Martín – Villavicencio.

Extensión total: 507.28 Km²

Extensión área urbana: 2.53 Km²

Extensión área rural: 504.75 Km²

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 350

Temperatura media: 26° ° C

Distancia de referencia: Distancia respecto a Villavicencio 55 km y 12 km de la Troncal Del Llano

Son igualmente hermosos los recorridos y excitantes las experiencias que se viven en veredas predominantemente minifundistas como Betania, San Antonio, San Agustín, Violetas, Centro, Caño Grande Alto y Caño Grande Bajo, en donde tampoco faltan las grandes fincas, las cuales con igual belleza natural y paisajística, forman entornos enriquecidos con la diversidad de sus modelos de producción, como la piscicultura, el cultivo de flores exóticas, la ganadería, la agricultura, entre otros, los cuales denotan una población de gran actividad y sentido emprendedor.

1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO

El predio motivo del estudio se ubica en el municipio de castilla La Nueva, departamento del Meta.

1.4. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR

El predio se ubica en la vereda Violetas jurisdicción del municipio de castilla La Nueva - Meta y lleva por nombre "La Esperanza".

1.5. DESTINACION DEL INMUEBLE

El inmueble al momento de realizar la visita 7 de febrero de 2021 se encuentra destinado a uso Agropecuario y vivienda rural.

1.6. DOCUMENTOS CONSULTADOS PARA EL ESTUDIO

- ✓ Algunas copias facilitadas por la parte interesada.
- ✓ Otros documentos consultados: Anexos croquis factura de impuesto predial
- ✓ Factura de servicio de acueducto

1.7. PROPOSITO DEL ESTUDIO

Mediante visita y estudio al inmueble determinar la posesión material por la parte del demandante sobre el citado predio.

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. TITULACION

El inmueble predio rural denominado "la Esperanza" presenta declaración de pertenencia extraordinaria.

2.2. CEDULA CATASTRAL

5015000-01-0001-0074-000.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA 232- 23200 de Acacias Meta

2.4. GRAVAMENES

El inmueble no presenta gravámenes según información suministrada.

3. LINDEROS.

NORTE: del punto 4 al 5 con la vía Guamal – Castilla, y predios de Carlos Dainer Narváez Jiménez finca la Florida, en 44,25m

ORIENTE: del punto 5 al 6 con predio de María Eugenia Ariza, finca El Brasil 01, en 318,65m

SUR: punto 6 al 7, con predios via veredal, y predios de Leonor Vargas Finca Las Delicias, en 47,78m

OCCIDENTE: punto 7 al 4 con predio de Luz Brigitte Ortiz Duran, finca Patio Bonito-El Recuerdo, en 337,83 metros y encierra

4. AREAS

4.1. AREA DEL PREDIO

1 Hectárea 4.771 metros cuadrados aproximadamente (fuente: visita y consulta con el plano topográfico del predio)

4.2. AREA DE CONSTRUCCION 50,00 M² aprox. Fuente visita.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

5.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

Actividades agrícolas, así como el cultivo de cítricos y cultivo de pancoger y pastaje para ganado bovino

Los más destacados, explotación agropecuaria

- 5.2. TIPOS DE EDIFICACIONES DEL SECTOR
Casas campestres y construcciones para la actividad agropecuaria e industrial
- 5.3. ESTRATIFICACION
2 bajo bajo, (Fuente: factura de acueducto Asociación Acueducto Regional)
- 5.4. VIAS DE ACCESO AL SECTOR
Carretera nacional Bogotá-Villavicencio- Guamal-Granada-
La vía que conduce de Guamal Meta (casco urbano) al sector oriental del municipio, se toma la vía a Guamal - Castilla en Vía pavimentada en buen estado. En la vereda Violetas por carretera pavimentada en buen estado costado derecho de la vía.
 - 5.4.1. TIPO DE VIA
Vía pavimentada
 - 5.4.2. ESTADO DE CONSERVACION
Buen estado
- 5.5. VIA FRENTE A LA PROPIEDAD
Vía pavimentada, buen estado
- 5.6. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA
 - 5.6.1. VIAS
En buen estado
 - 5.6.2. ALUMBRADO PUBLICO
Con alumbrado público frente al predio
 - 5.6.3. REDES DE SERVICIOS PUBLICOS
El sector cuenta con red de acueducto veredal.
- 5.7. TRANSPORTE PUBLICO
Buen Servicio en el sector, se puede acceder buses y busetas intermunicipal y regional, también hay servicio de moto taxi.
- 5.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
Normales
- 5.9. COMENTARIOS GENERALES

Zona de gran desarrollo agropecuaria, la ganadería doble propósito principal fuente de la economía del municipio y productos agrícolas como plátano, papaya, yuca, maíz, cítricos como naranja, cacao, entre otros. Municipio pujante, por su tendencia agropecuaria; actualmente en desarrollo la exploración y explotación de hidrocarburos.

El centro poblado de Violetas cuenta con un área urbana de 24,45 hectáreas, este centro poblado tiene un crecimiento atípico debido a la dinámica de urbanización que se ha dado en sector, la cual ha generado una menor densidad en el territorio debido al desarrollo disperso que se ha presentado.

Las condiciones de seguridad se consideran apropiadas para el desarrollo de estas actividades (en la actualidad).

6. REGLAMENTACION URBANISTICA

6.1. ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS

El **Acuerdo No.005 de 2016**. Concejo Municipal de Castilla Vigencia 2016-2027

Se encuentra clasificada en suelo RURAL con uso de suelo y en suelo URBANO con dos áreas de actividad en baja mixtura (BM) y media mixtura (MM), de acuerdo a lo establecido en el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EOT del municipio de Castilla La Nueva.

6.2. USOS PERMITIDOS

ZONA RURAL

ÁREA 1: RURAL SUBURBANO TIPO 2

Caracterización de uso establecido según EOT vigente		Normatividad:
Clasificación del uso del suelo:	SUELO SUBURBANO TIPO 2	Acuerdo 005/2016 Art. 14
Categorización de usos según el grado de compatibilidad de la zona por actividad:		Normatividad:
Uso principal:	Corredores viales de alto impacto	Artículo 230/acuerdo 005de 2016
Usos compatibles:	Forestal protector y actividades en alta mixtura	
Uso restringido	Alojamiento temporal, parqueadero de vehículos de carga pesada, lavadero de vehículos, actividades de mediana mixtura	Revisar Art. 51/Acuerdo 005 de 2016 "Tablas de actividades permitidas y prohibidas

ZONA URBANA

Actividades permitidas en áreas de baja y media Mixtura: artículo 051 del acuerdo No. 005 del día 29 del mes de febrero del año 2016, 'Tablas de actividades permitidas y prohibidas'

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1. TIPO DE INMUEBLE

Rural suburbano

7.2. FORMA Rectangular

7.3. TOPOGRAFIA

Relieve plano

7.4. FRENTE SOBRE VIA

Si, sobre la vía central que desde el casco urbano, conduce a la vereda violetas.

7.5. DISPOSICION DEL LOTE

Si, medianero

7.6. PROFUNDIDAD EFECTIVA

Suelos moderadamente profundos.

7.7. DISCONTINUIDAD

Mínima debido a su topografía.

7.8. TEXTURA

Suelo tipo III

7.9. EROSION

Inexistente

7.10. DRENAJE

Natural

7.11. PEDREGOSIDAD

Inexistente

7.12. NIVEL DE FERTILIDAD

Bueno

7.13. AGUAS

Suficientes. El sector cuenta con ríos como el Guamal al sur, caños pequeños y acueducto veredal.

8. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

8.1. ENERGIA ELECTRICA

El predio no cuenta con este servicio, La red pasa frente al predio.

8.2. GAS NATURAL

No tiene

8.3. CERCAS O ENCERRAMIENTO

En alambre de púas a tres y cuatro hilos, postes en concreto cemento y en parte nacederos, cerca viva Swinglea

8.4. CASA DE HABITACION

El predio La Esperanza cuenta con construcción en obra negra campestre construida sobre bases en concreto ciclópeo muros en bloque flexa a la vista piso en cemento rústico y plancha en placa fácil y proyección a segundo piso, de aproximadamente dos años, destinado para casa y otra construcción en regular estado para vivienda de cuidandero, además un rancho galpón para pollos en regular estado en vara en tierra con piso natural y techo en tejas de zinc de dos años.

9. METODOLOGIA

Se realizó visita de inspección técnica a fin de determinar la ubicación del predio, los linderos, posesión, constatar las mejoras en él realizadas su antigüedad su estado en general del bien

10. SUSTENTACIÓN

Se realizó visita al sector y zona de influencia, a fin de constatar su ubicación, mejoras en el existente su antigüedad, construcciones, destinación del inmueble servicios públicos y por quien se encuentra habitado.

PERITAJES Y AVALUOS
EFRAIN YAMA GOMEZ
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

De acuerdo a la visita y testimonios se observa que el predio denominado La Esperanza se encuentra ocupado por el señor Leonardo Pinzón Castro en calidad de dueño y señor desde hace aproximadamente 6 años, la cual ha limpiado, mejorado el predio, con relleno 34 viajes material de rio y escombros, construcción en proyecto en obra negra, con columnas en concreto y placa fácil segundo piso de dos años, sembrado árboles frutales (mandarina, limón, cacao, mango) y matas de cerca viva swingea, existen cuatro potreros en pasto natural y bracharia cercados, con caneca para el agua y un tanque elevado para el agua sobre andamio en concreto para abastecimiento del predio

Arreglo de la portada, arreglo del servicio de acueducto y pago del servicio de acueducto, pago de impuesto predial desde hace 6 años, mantenimiento general.

11. ANEXOS

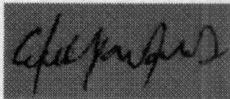
- 11.1 Fotográfico
- 11.2 Copia grafica donde se ubica el predio
- 11.4 Copia de plano del predio

12. BIBLIOGRAFÍA

- 12.1 "avalúos y metodologías prácticas" William Robledo.
- 12.2 Copias de documentos aportados

Señor Juez.

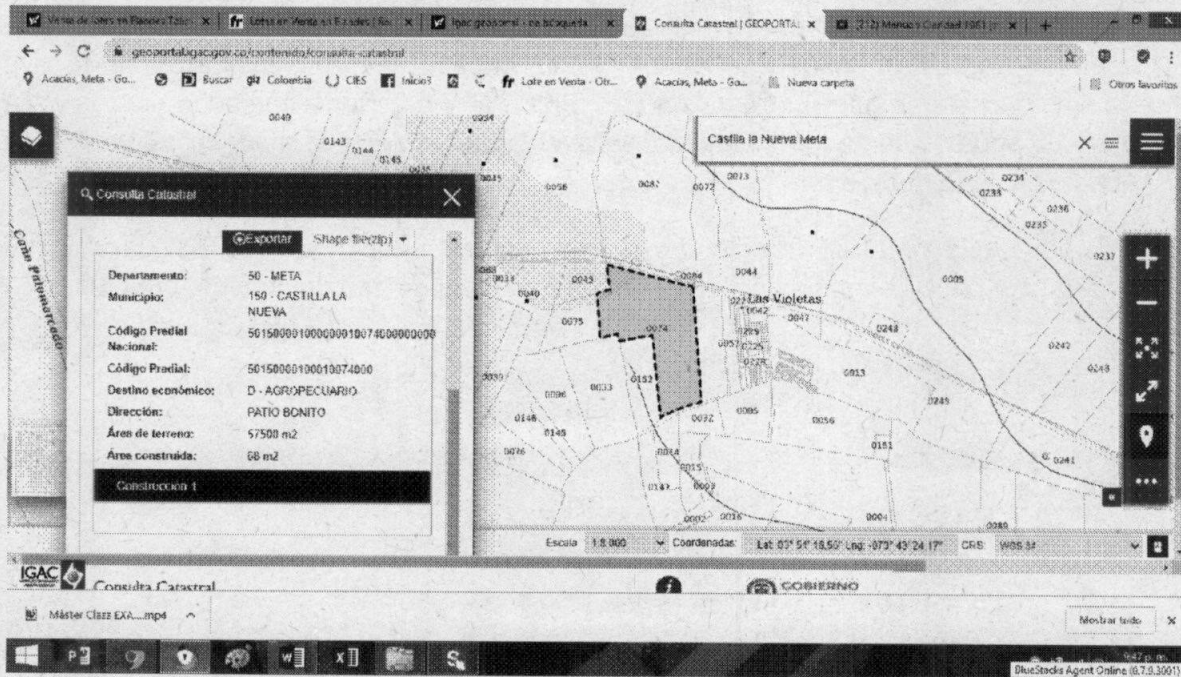
Cordialmente



EFRAIN YAMA GOMEZ
C.C No. 17.413.209 de Acacias
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITAJES Y AVALUOS
EFRAIN YAMA GOMEZ
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

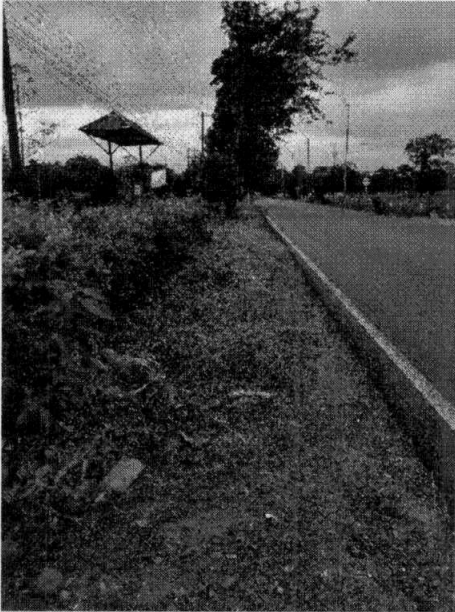
Vista del predio en mayor extensión: fuente Geoportal IGAC



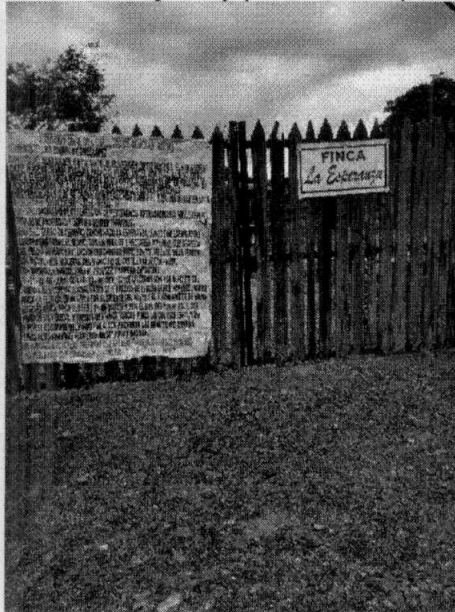
PERITAJES Y AVALUOS
EFRAIN YAMA GOMEZ
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Reseña Fotográfica:

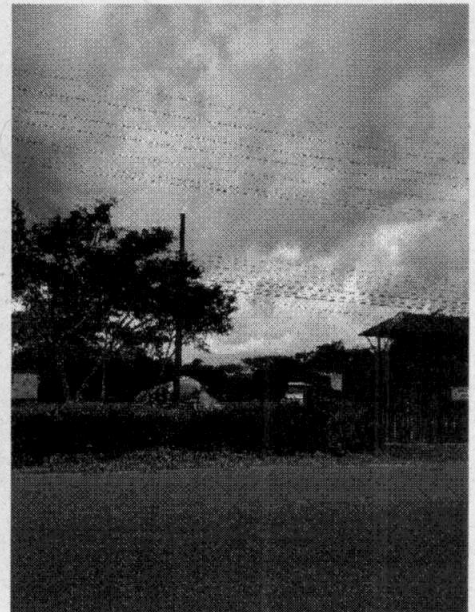
Vías de acceso principal



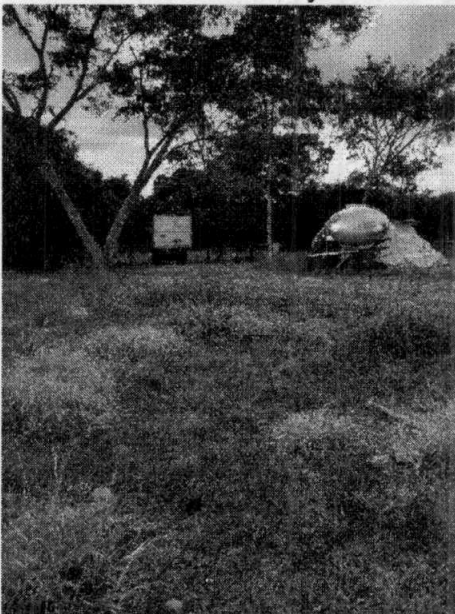
Aviso fijado y portada del predio



Costado norte



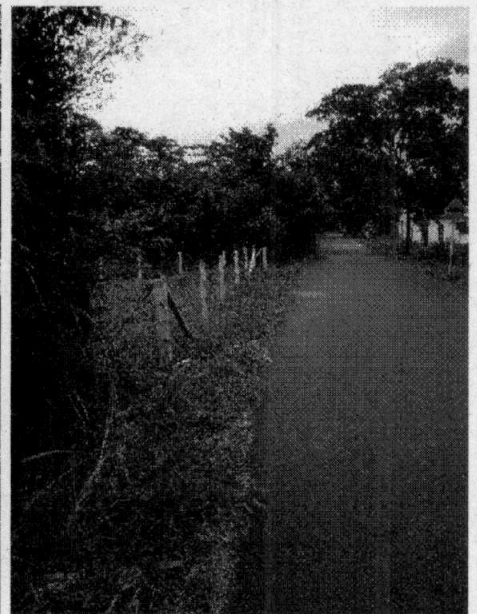
Vista lado frontal y relleno



costado Oriente

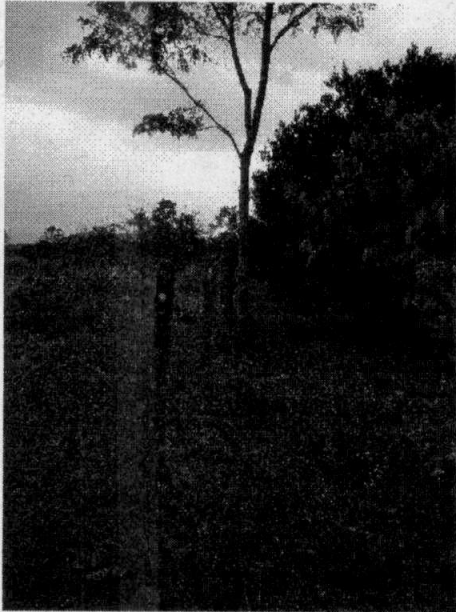


costado Sur



PERITAJES Y AVALUOS
EFRAIN YAMA GOMEZ
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

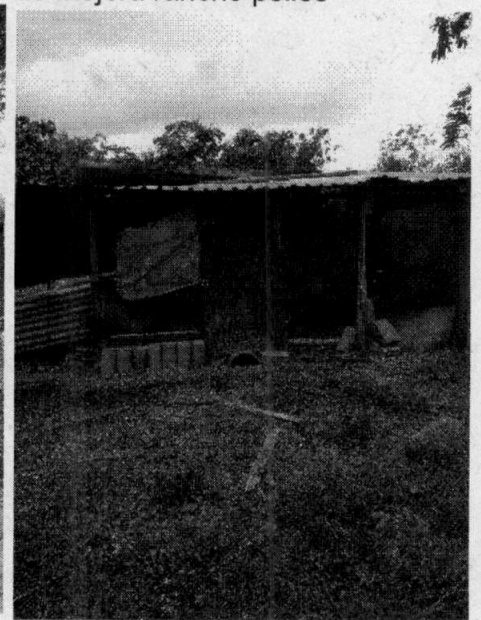
Costado Occidente



vista construcción



vista de mejora rancho pollos



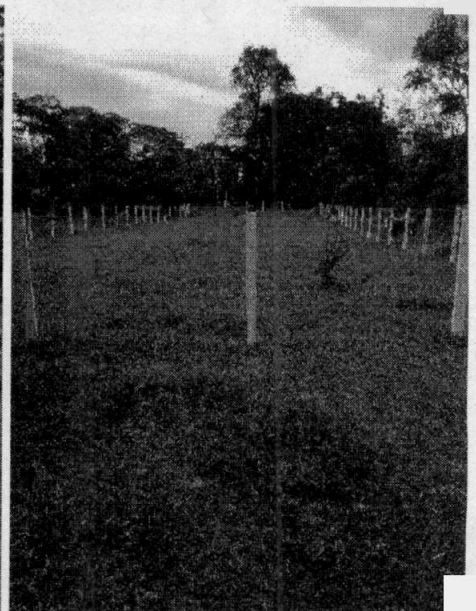
Vista interna del predio



semoviente en el predio



cercas y potreros



PERITAJES Y AVALUOS
EFRAIN YAMA GOMEZ
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

