

## Dictamen e informe pericial - Pertenencia -VERSALLES 2021-00061-00

DIEGO LEYES DIAZ <dileyes@hotmail.com>

Lun 11/07/2022 10:05

Para: Juzgado 01 Penal Municipal - Valle Del Cauca - Versalles <j01pmversalles@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (4 MB)

Dictamen e informe pericial - Pertenencia - Versalles 2021-00061-00.pdf; Agrimensura del predio Lote - La Rivera - Pertenencia - Versalles 2021-00061-00.pdf; Ficha Catastral y Foto Satelital predio LA RIVERA -Pertenencia - Versalles 2021-00061-001.pdf;

SEÑORES

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

VERSALLES, VALLE DEL CAUCA.

E-MAIL

Cordial saludo,

Adjunto a este E-Mail les envío tres (3) archivos en formato pdf. que contienen:

- Dictamen e informe pericial - Pertenencia -VERSALLES 2021-00061-00
- Agrimensura de predio rural LOTE- LA RIVERA - pertenencia - VERSALLES 2021-00061-00
- Ficha catastral y foto satelital de predio rural LOTE - LA RIVERA - pertenencia - VERSALLES 2021-00061-00

Agradeciéndole la atención a este E-Mail y a la orden siempre!!!

Atentamente,

Auxiliar de Justicia DIEGO LEYES DIAZ

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

PROCESO: VERBAL - PERTENENCIA  
RADICACIÓN: 2021-00061-00  
DEMANDANTE: JORGE ARIEL RIVERA SALAZAR  
DEMANDADOS: PERSONAS INDETERMINADAS.

Juez  
**YARI VIVIANA PEREZ SALAZAR**  
JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL  
VERSALLES, VALLE DEL CAUCA.

**Referencia:** Informe Pericial.

Estimada Juez:

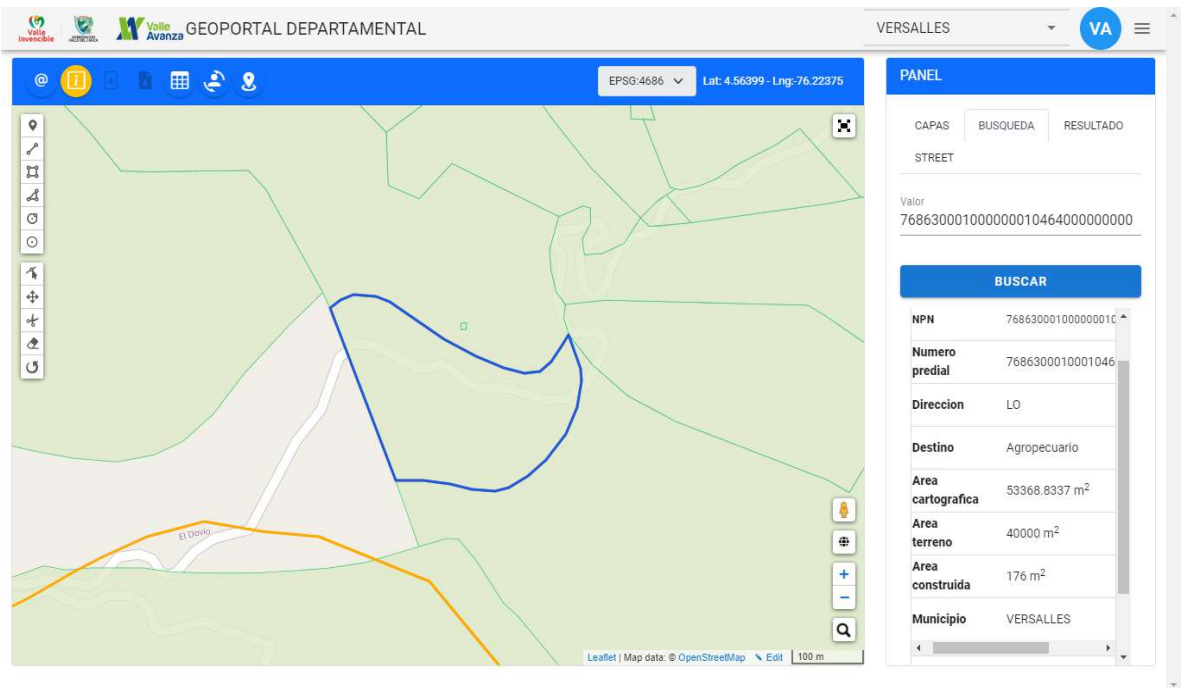
El suscrito Profesional Agrícola **DIEGO LEYES DIAZ**, identificado con la cedula de ciudadanía número 94'268.088 expedida en Restrepo, Valle del Cauca. Egresado del **Establecimiento Superior de Educación Rural E.S.E.R. de Pamplona, Norte de Santander** y del **Instituto Técnico Agrícola I.T.A de Buga Valle, Establecimiento Público de Educación Superior**; con Certificación Profesional **54569-021263 COPNIA** Consejo Profesional Nacional de Ingenieros y Afines. En mi condición de **Auxiliar de Justicia del Distrito Judicial de Guadalajara de Buga**, Perito Agrimensor, Perito Avaluador, e inscrito en el Registro Abierto De Avaluadores R.A.A. Bogotá, D.C. con la Certificación No. **AVAL - 94.268.088**, respetuosamente presento ante su despacho, este informe de la Inspección Judicial, realizada el día jueves 16 de junio de 2022, y conforme al siguiente:

**INFORME PERICIAL**

Y visitado un predio rural que se halla en un paraje de la Vereda **Dos quebradas**, Jurisdicción del municipio de **Versalles, Valle Del Cauca**. Procedo entonces a levantar el respetivo plano, para anexarlo a este informe pericial y se evidencia:

1. Que se trata de un predio rural de vocación agropecuaria, denominado **Lote**, y también llamado por sus poseedores como: **La Rivera**, e identificado con el código catastral 76-863-0001-00000001-0464-000000000, registrado en la Matricula Inmobiliaria 380-5607, de la Oficina de instrumentos Públicos de Roldanillo, y con una cabida superficialia registrada según el certificado de tradición inmobiliaria de **área: 4 hectáreas**.

AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA



Ficha catastral del predio **Lote - La Rivera**, código catastral 76-863-0001-00000001-0464-000000000. Tomada del Geo-Portal El Valle Avanza. Catastro Multipropósito Gobernación Valle del Cauca.

2. Empleando la tecnología satelital GPS (Sistema de Posicionamiento Global), este predio rural **Lote - La Rivera**, se halla localizado Geo-espacialmente en la Latitud N 04° 33.926” Longitud W 76° 13.444”; sobre la estribación derecha de la cordillera Occidental, en una cota altimétrica de 1.923 m.s.n.m. en un piso térmico de clima frio medio y temperatura promedio 15 °C y Pluviosidad entre 1.000 – 1.400 mm/año, con periodo de lluvias anuales bien distribuidas para esta región del Noroccidente del Valle del Cauca.
3. Y sus linderos generales del predio denominado **Lote - La Rivera**, corresponden: Tomando como punto de partida, el punto 1; Por el **NORTE**: del punto **1**, con coordenadas N 996715 m; E 1094475 m, lindando con la carretera que de la cabecera municipal de VERSALLES conduce a la vereda MONTE AZUL, varias líneas curvas, en longitud 360.90 metros, hasta llegar al punto 2; por el **ORIENTE**: del punto **2**, con coordenadas N 996684 m; E 1094801 m, lindando con el predio 76-863-0001-0001-0093-000 MIS CHICALES, predio que fue NEFTALI VILLA, hoy es de propiedad de AGRICULTURA PRODUCTIVA PENTAGRO SAS, en longitud 325.40 metros, hasta llegar al punto 3, por el **SUR**: del punto **3**, con coordenadas N 996461 m; E 1094618 m, (Cota altimétrica 2.020 m.s.n.m) lindando con el predio 76-250-0001-0005-0319-000 LOTE, predio que fue DARIO GIRALDO, hoy es de propiedad de Sucesores de JAIME PIEDRAHITA, en longitud 72,50 metros, hasta llegar al punto 4, por el **OCCIDENTE**: del punto **4**, con coordenadas N 996505 m; E 1094563 m, lindando con el predio BALDIO - SIN INFORMACION CATASTRAL, predio que fue HERMAINE REYES VDA. DE GIRALDO, hoy es de propiedad de ARLEY MILLÁN, en longitud 236,80 metros, hasta retornar al punto 1. Cerrando el polígono en forma irregular en el punto 1; con una cabida superficialia en **área real: 41.986 m²** equivalentes a un área: 4 **hectáreas + 1.986 m²**, área superior a la que aparece en la ficha de Catastro Multipropósito Gobernación Valle del Cauca.

**Nota:** La descripcion tecnica de los linderos, estan identificados por puntos, coordenadas, utilizando el sistema de georeferencia oficial Magna-Sirgas, marco geometrico nacional de referencia para Colombia. Esta compuesto por un conjunto de estaciones con cordenadas geocentricas (X, Y, Z), Longitudes y Azimuth verdaderas de alta precision.

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

4. Al realizar la agrimensura de este predio denominado **Lote - La Rivera**, que se encuentra en un enclave de colinas con relieve moderadamente montañoso, se observa que el terreno presenta ondulaciones con pendientes inclinadas al 35% No tracto-arables y no mecanizables, con suelos Francos y fértiles, con buena materia orgánica. se evidencia que su actividad económica depende en gran parte del cultivo de aguacate Hass Sp, con densidad de siembra de 250 árboles/hectárea, sembrados en distancias de 6.00 metros X 6.00 metros, para un total de 900 árboles. cultivo tecnificado sin rastrojos y estado vegetativo de producción. tiene una bodega de agro-insumos, de 4.00 metros x 5.00 metros, construida sobre cimientos de concretos, levantada en paredes de ladrillo Farol, pisos en cemento y techo de Cinc, para un área construida de 20 m<sup>2</sup>;

Después se pueden apreciar varios árboles de Yarumos, Aguacatillos, Caímos y Chagualos nativos que hacen parte de los bosques protectores de zanjones y quebradas.

De otro lado se observa una vivienda de habitación familiar de estilo campesino, de una planta, de 10.00 metros x 5.00 metros, que está construida sobre cimientos y columnas de concreto, levantada en paredes de ladrillo Farol, pisos en cemento, puertas y ventanas madera, con una cubierta en loza de Bloquelon, concreto y perfiles de hierro, para un proyecto de segunda planta y techo de Cinc; su distribución arquitectónica consta de dos alcobas, una cocina con mesón a un lado se encuentra, un baño, con ducha, taza sanitaria y lavamanos y un lavadero de ropas, que vierte sus aguas negras a un pozo séptico, la vivienda tiene una vetustez de 10 años, para un área construida de 50 m<sup>2</sup>; esta casa de habitación se encuentra en buen estado de conservación.

Más allá se encuentra otra vivienda de habitación familiar de estilo campesino, de dos plantas, de 7.00 metros x 3.00 metros, que está construida sobre cimientos de concreto, levantada en la plante baja en paredes de ladrillo farol y en su planta superior en paredes de madera, pisos en cemento, puertas y ventanas madera, con un entepiso de madera y la cubierta teja de Cinc; su distribución arquitectónica consta, una sala, un baño, con ducha, taza sanitaria y lavamanos, una cocina con mesón y a un lado una ramada con un fogón de leña, propio de las familias campesinas, por una escalera de madera se accede a una segunda planta, allí están dos alcobas y un pequeño balcón mirador, esta vivienda tiene una vetustez de 10 años, para un área construida de 42 m<sup>2</sup>; esta casa de habitación se encuentra en regular estado de conservación.

Por ultimo este predio denominado **Lote - La Rivera**, se encuentra en buen estado de conservación, goza del servicio de energía CELSIA, goza de acueducto rural y de una vía interna carreteable, cuenta con encerramiento perimetral con postes de Guadua, madera nativa y alambre de púas, delimitada con algunos árboles en sus linderos

NOTA: Aclarándole señora juez, que dentro del predio se hallan los tanques e infraestructura de un acueducto rural que surte a varias veredas, estas mejoras no son reclamadas dentro de este proceso de pertenencia toda vez que fueron construidas por la misma comunidad.



**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

**5. Fotos del predio Lote - La Rivera.**



**Foto 1.** Panorámica del predio **Lote - La Rivera**, objeto solicitado en pertenencia.



**Foto 2.** Una casa de habitación de estilo campesino, de una sola planta, que está construida en paredes de ladrillo Farol.



AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA



**Foto 3.** Una casa de habitación de estilo campesino, de dos plantas, que está construida en paredes de ladrillo Farol y madera.



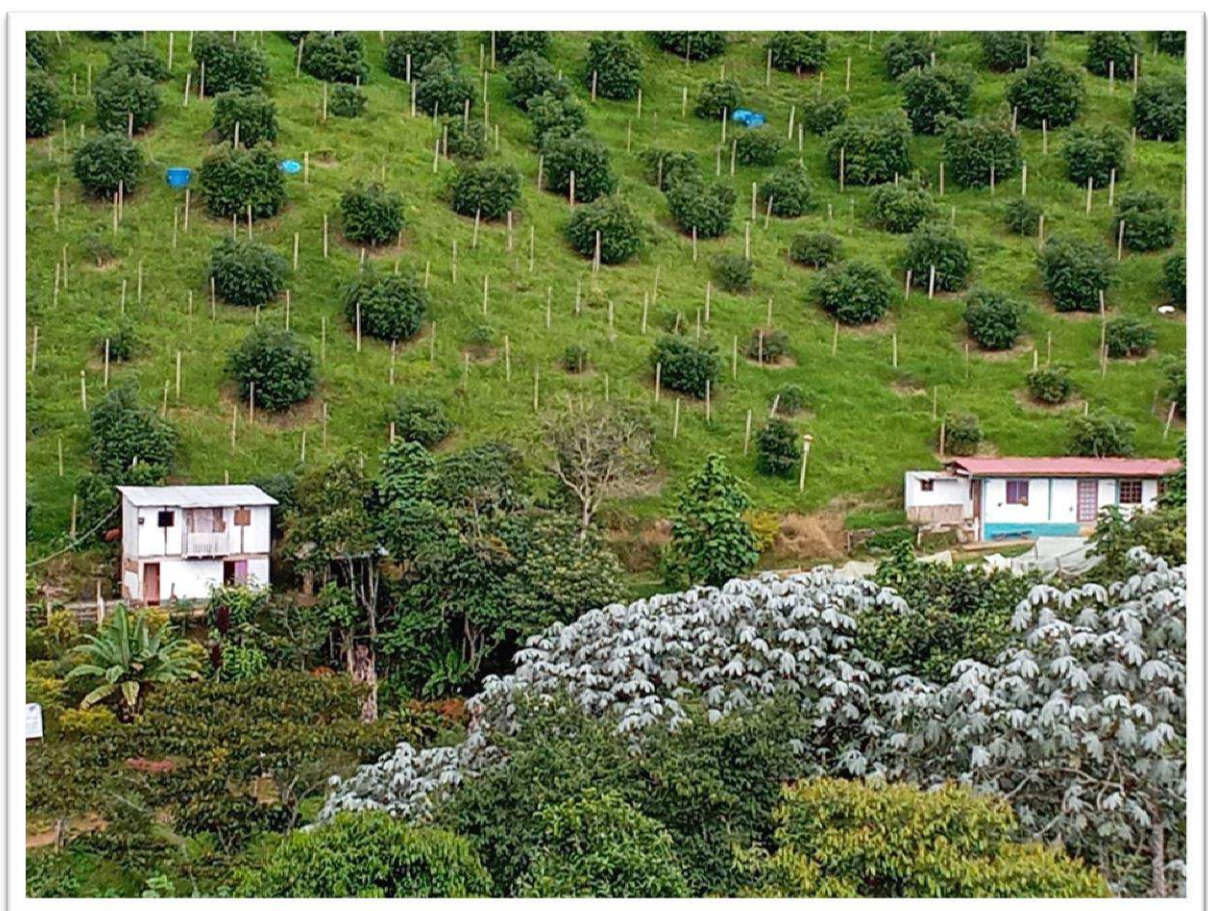
**Foto 4.** Una bodega de agro-insumos, construida en paredes de ladrillo Farol.



AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA



**Foto 5.** Cultivo de aguacate Hass Sp, sembrados en distancias de 6.00 metros X 6.00 metros, densidad de siembra de 250 árboles/hectárea. Para un total de 900 árboles.



**Foto 6.** Cultivo tecnificado de aguacate Hass Sp, sin rastrojos y estado vegetativo de producción.



**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**



**Foto 7.** Valla emplazadora al proceso fijada en sitio público, a un lado de la carretera que de la cabecera municipal de VERSALLES conduce a la vereda MONTE AZUL.



**Foto 8.** Valla emplazadora al PROCESO: VERBAL – PERTENENCIA; RADICACIÓN: 2021-00061-00



**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

6. Adjunto a este informe pericial entrego:

- Dos planos del predio involucrado en esta Litis.
- Dos fotos satelitales del predio **Lote - La Rivera** objeto en Litis
- Ficha catastral del predio **Lote - La Rivera**, tomada del Geo-portal El Valle Avanza. Catastro Multipropósito Gobernación Valle del Cauca.

El suscrito **Auxiliar de Justicia del Distrito Judicial de Guadalajara de Buga**, Perito agrimensor dentro de este proceso, manifiesto bajo gravedad de juramento, que la información contenida en este informe pericial es veraz, no tengo, ni he tenido relación directa o indirecta, interés comercial o de otra índole con los propietarios del predio, tampoco tengo vínculos de parentesco o familiares con los mismos, entiendo con la firma de este dictamen que es una opinión independiente y corresponde a una convicción profesional, firmo a los 07 días del mes de julio del 2022.

Atentamente,



Profesional Agrícola **DIEGO LEYES DIAZ**,

1. **Establecimiento Superior de Educación Rural de Pamplona E.S.E.R.**
2. **Instituto Técnico Agrícola I.T.A de Buga Valle,  
Establecimiento Público de Educación Superior**

**Certificación Profesional 54569-021263 COPNIA  
Consejo Profesional Nacional de Ingenieros y Afines**

Perito Avaluador  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. Bogotá, D.C.  
Certificación No. **AVAL - 94.268.088**

**NOTIFICACIONES:**

Celular: 312 786 56 74

e-mail: [dileyes@hotmail.com](mailto:dileyes@hotmail.com)

Dirección: carrera 12 # 16-38 Barrio El Alto

Restrepo, Valle del cauca

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**





**REPUBLICA DE COLOMBIA  
CONSEJO SUPERIOR DE LA  
JUDICATURA  
SALA ADMINISTRATIVA**



*Consejo Superior  
de la Judicatura*

**DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL  
DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL  
VALLE DEL CAUCA  
OFICINA DE APOYO JUDICIAL DE BUGA**

**CARNET DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

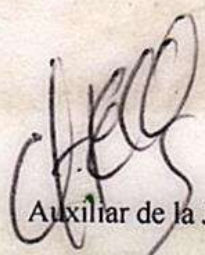
**NOMBRES: DIEGO LEYES DIAZ**  
**CC o NIT: 94.268.088 Restrepo, Valle**

**VIGENCIA: 1º DE ABRIL DE 2011 -- 31 DE MARZO DE 2016**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: GUADALAJARA DE BUGA, Abril 28 / 2011**  
**DOCUMENTO VALIDO UNICAMENTE PARA LA POSESION**

**CARGOS INSCRITOS:**  
**AGRIMENSOR, EXPERTO AGRICOLA**  
**EXPERTO GANADERO, TECNICO TOPÓ-**  
**GRAFO**



**CARLOS E. RESTREPO ALVARADO**  
Jefe de Oficina Apoyo Judicial



Auxiliar de la Justicia

**"EN CASO DE PERDIDA, FAVOR DEVOLVER AL  
DESPACHO U OFICINA JUDICIAL MAS CERCANA"**  
**Calle 6 # 13 - 59 Buga**








**GEOPORTAL DEPARTAMENTAL**

**VERSALLES**





EPSG:4686
Lat: 4.56399 - Lng: 76.22375



**PANEL**

CAPAS

BUSQUEDA

RESULTADO

STREET

Valor  
768630001000000010464000000000

**BUSCAR**

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| NPN               | 768630001000000010        |
| Numero predial    | 7686300010001046          |
| Direccion         | LO                        |
| Destino           | Agropecuario              |
| Area cartografica | 53368.8337 m <sup>2</sup> |
| Area terreno      | 40000 m <sup>2</sup>      |
| Area construida   | 176 m <sup>2</sup>        |
| Municipio         | VERSALLES                 |

Leaflet | Map data: © OpenStreetMap

1



AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA



Foto satelital del predio rural **Lote – La Rivera**, Vereda **Dos Quebradas**, Municipio **Versalles**, **Valle del Cauca**.  
Tomada de Google Earth. By GARMIN GPS (Sistema de Posicionamiento Global) and GARMIN BASE CAMP.



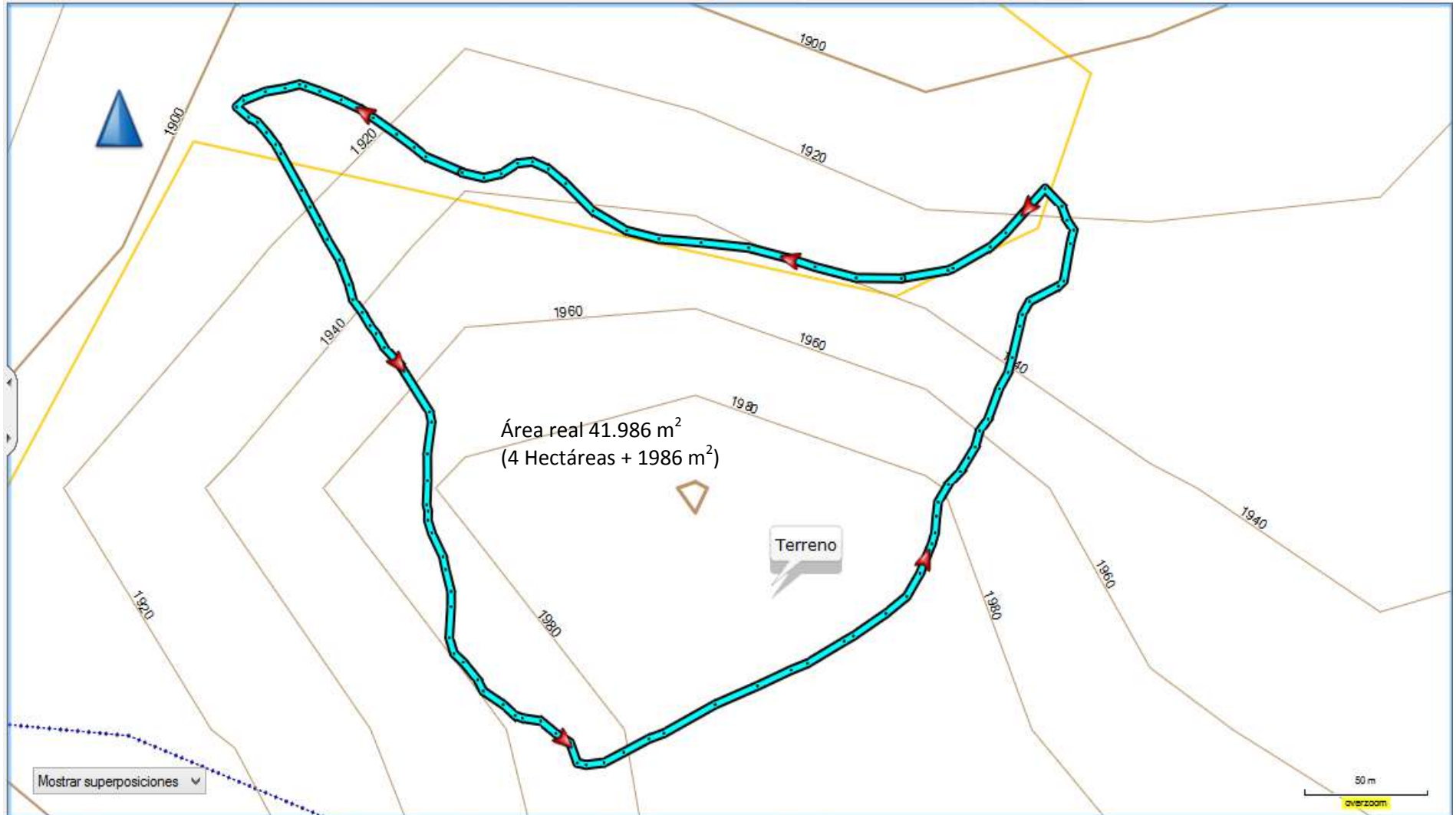
AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA



Foto satelital del predio rural **Lote – La Rivera**, Vereda **Dos Quebradas**, Municipio **Versalles**, **Valle del Cauca**.  
Tomada de Google Earth. By GARMIN GPS (Sistema de Posicionamiento Global) and GARMIN BASE CAMP.



AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA



LA RIVERA 11:02:20, Número de puntos de track: 115, Distancia: 999 m, Tiempo transcurrido: 35 min, Ascenso/descenso: 93 m/114 m

Relieve del predio rural **Lote – La Rivera**, Vereda **Dos Quebradas**, Municipio **Versalles**, **Valle del Cauca**.  
Tomada de Google Earth. By GARMIN GPS (Sistema de Posicionamiento Global) and GARMIN BASE CAMP.