

Doctor

Intendente Regional de Sociedades.

Ciudad.



SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
INTENDENCIA CARTAGENA



Al contestar cite:
2019-07-000124

Fecha: 18/01/2019 16:58:01
Remite: 73183824 - MARTINEZ DE AVILA EMILIO JOSE

Folios: 25

Asunto: Entrega de informe solicitado en diligencia de Inspección judicial Promotora el Faro Cartagena S.A. (en liquidación).

EMILIO MARTINEZ DE ÁVILA, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de topógrafo e ingeniero, amablemente me permito presentar el informe solicitado durante la inspección judicial practicada a los inmuebles de propiedad de la sociedad Promotora El Faro Cartagena S.A. en liquidación, el día 13 de diciembre de 2018.

Presento este informe dentro del término legal concedido, en 25 hojas útiles.

Estaré atento a cualquier información adicional que se requiera.

ANEXO:

En 26 hojas ESTUDIO TOPOGRAFICO PLANIMETRICO IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE PERÍMETRO CERCADO INMUEBLES PROMOTORA EL FARO CARTAGENA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Atentamente,

EMILIO J. MARTINEZ

EMILIO MARTINEZ DE ÁVILA

INGENIERO CIVIL – TECNICO EN TOPOGRAFIA

T.P. 01-14465 BLV

e-mail agrevalconstructores@gmail.com

PROMOTORA EL FARO CARTAGENA S.A.

EN LIQUIDACION

**ESTUDIO TOPOGRAFICO PLANIMETRICO
IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE PERÍMETRO CERCADO
INMUEBLES PROMOTORA EL FARO CARTAGENA S.A. EN
LIQUIDACIÓN**

TOPOGRAFÍA INICIAL Y REVISIÓN DE ESCRITURAS

INFORME TÉCNICO PRIMERA VERSIÓN

Cartagena D.T. y C.

3 enero de 2019

LOCALIZACIÓN

Los lotes están ubicados en el corregimiento de Punta canoa, 15km al norte del centro histórico de la ciudad de Cartagena, accediendo a estos desde la vía al mar o ruta 90c, distanciado 7km del punto de acceso en dirección al oeste.



Imagen 1. En rojo (lotes Promotora El Faro Cartagena S.A. en liquidación), en azul (ruta de acceso).

Se localiza de forma sencilla con coordenadas polares compatibles con el programa satelital Google earth tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

Latitude:	10.57428514
Longitude:	-75.50279051
Altitude:	0.00m. above ellipsoid
Height:	7.13m. above MSL
	
	
<input type="button" value="Convert"/>	
E:	844000 m.
N:	1661500 m.
Z:	0.0 m. above ellipsoid

MAGNA SIRGAS Bogotá

Imagen 2.

DESCRIPCIÓN:

El estudio topográfico busca determinar la localización de los predios de Promotora el Faro Cartagena s.a. En liquidación y verificar sus medidas tomando como referente la visita a los predios, así como la información de los folios de matrícula inmobiliaria: 060-0097216 y su cédula catastral 01-15-0021-0060-000; 060 – 163833 y su cédula catastral 13001000100020364000 y 060 – 163834 con su cédula catastral 13001000100021323000. Posteriormente se procederá a su confrontación con la información contenida en las escrituras públicas números 3860 de fecha 16 de diciembre de 1996, otorgada en la notaria 35 del círculo de Santa fé de Bogotá y 2754 otorgada en la Notaría 55 de Santa fé de Bogotá para finalmente realizar una comprobación de linderos directamente en los terrenos y de esta manera poder realizar una comparación entre el área registrada en las escrituras y el área física de los inmuebles antes relacionados.

Por último, se realizará un seguimiento de registro fotográfico a las construcciones existentes dentro del área mediante el programa Google earth, sus límites y una referencia respecto a la vía de acceso principal que los atraviesa.

METODOLOGIA:**ESTUDIOS PRELIMINARES**

Se realiza estudio de la información contenida en las escrituras públicas 3860 de fecha 16 de diciembre de 1996, otorgada en la notaria 35 del círculo de Santa fé de Bogotá y 2754 otorgada en la Notaría 55 de Santa fé de Bogotá obrantes en el expediente 27664 de liquidación adelantado por la Intendencia Regional de Sociedades de Cartagena, información con la cual se determina la localización de los dos predios que conforman el total del predio.

plano topográfico No. efectuado
 el de 1997, por ARQUIMECIO RODRIGO RODRIGUEZ
 cuyo original se adjunta y protocoliza con el presente
 instrumento público; dos (2) lotes con áreas de treinta
 hectáreas (30 Hcts) y treinta y cinco hectáreas (35 Hcts)
 cada uno y que se alinderan de la siguiente manera : a.)
 LOTE NUMERO UNO : Tiene un área de treinta hectáreas (30
 Hcts) alínderado de la siguiente manera : POR EL OESTE :
 Del punto dos (2) al punto treinta y uno (31), en
 dirección sudoeste de mil metros (1.000 mts) con predios
 de la Finca Dos Erres. POR EL SUR : Del punto treinta y
 uno (31) al punto treinta y seis (36) en dirección noreste
 de trescientos noventa y dos punto noventa y tres metros
 (. 392.93 mts) con predios de la Finca Dos Erres. POR EL
 ESTE : Del punto treinta y seis (36) al punto treinta y
 cinco (35) en dirección noroeste de novecientos ochenta

C. Calderón Escobar
 Notario Público

cuatro punto veintisiete metros (984,27 mts) con predios del lote número dos (2). POR EL NORTE : Del punto treinta y cinco (35) al punto dos (2) y cierra en dirección suroeste de trescientos dos metros (302,00 mts) con Mar Caribe. b.) LOTE NUMERO DOS : Tiene un área de treinta y cinco hectáreas (35 Hcts) alinderado de la siguiente manera : POR EL NORTE : Del punto treinta y dos (32) al punto treinta y tres (33) en línea curva en dirección nroeste de ciento sesenta y seis punto cincuenta y un metros (166,51 mts) con predios de Cartagena del Mar. Del punto treinta y tres (33) al punto uno (1) y cierra en línea curva noroeste con ciento setenta y siete metros (177,00 mts) con predios de Cartagena del Mar. Del punto uno (1) al punto treinta y cinco (35) en dirección noroeste de ciento noventa y ocho metros (198,00 mts) con Mar Caribe. POR EL OESTE : Del punto treinta y cinco al punto treinta y seis (36) en dirección sudoeste con novecientos ochenta y cuatro punto veintisiete metros (984,27 mts) con predios del Lote número uno (1). POR EL SUR : Del punto treinta y seis (36) al punto treinta y cuatro (34) en dirección noreste de cuatrocientos siete punto siete metros (407,07 mts) con el lote Dos Erres. POR

EL ESTE : Del punto treinta y cuatro (34) al punto treinta (30) en dirección sudeste doscientos doce punto cincuenta y cinco metros (212,55 mts) con predios de la finca La Fanfarrona. Del punto treinta (30) al punto treinta y dos (32) en línea recta curva en dirección noreste con cuatrocientos cuarenta y cuatro metros (444,00 mts) con predios de Cartagena del Mar. Del punto treinta y dos (32) al treinta y tres (33) en línea curva en dirección noroeste con ciento sesenta y seis punto cincuenta y un metros (166,51 mts) con predios de Cartagena del Mar. Los anteriores inmuebles aún no tienen asignados folios de

Imagen 3.

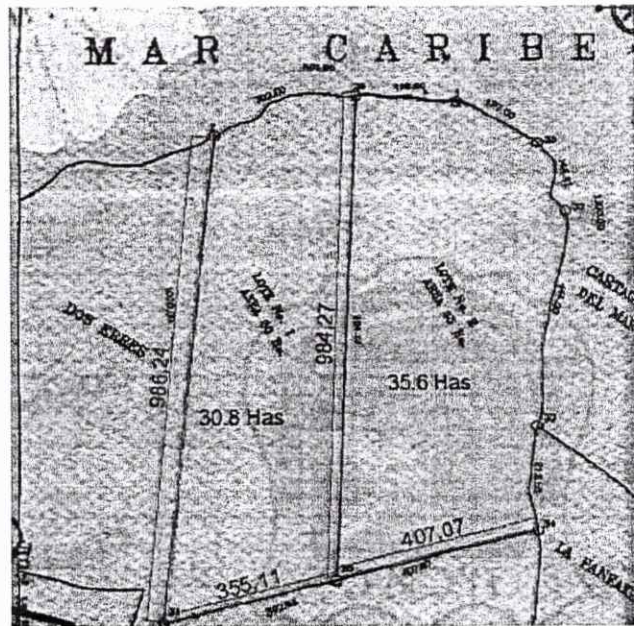


Imagen 5.

En este primer análisis se hace un Re escalamiento que permite evidenciar un error en la longitud sur del lote 1, pues se logró establecer que el lindero sur de lote N° 1, es decir, el opuesto al mar presenta una diferencia de 37 metros menos y en esta media, se obtiene un área de 66,4 hectáreas y no las 65 hectáreas como describe la escritura.

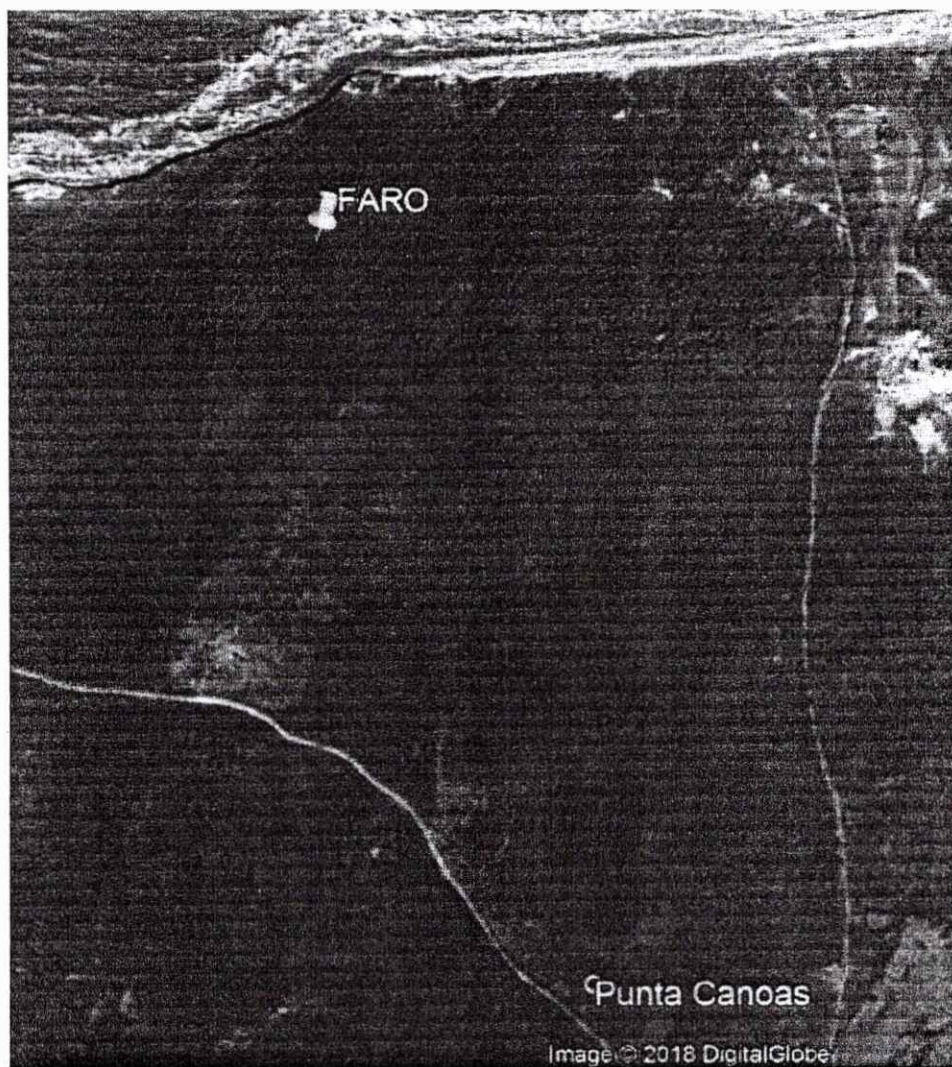


Imagen 7.

En la imagen se puede apreciar zonas rectas de baja vegetación, lo que se identifica como un cercado existente y vías; del programa (google earth) se pueden extraer coordenadas con aproximación de un metro, sin embargo, sólo se efectúa el proceso para tener una identificación de la posición del predio y poder acceder a la zona para hacer el reconocimiento.

El proceso se completa con un recorrido total del perímetro del predio, tomando cada coordenada correspondiente a los vértices.

INSPECCIÓN A LOS PREDIOS:

- El primer recorrido de campo, límites de área de estudio y estructuras existentes, se realiza el día 13 de diciembre de 2018 dentro de la diligencia de inspección judicial ordenada y practicada dentro del proceso de liquidación adelantado por la Superintendencia de Sociedades Regional Cartagena, visita en la cual se hace la apreciación visual de parte de los lotes con cercado dentro de los cuales se encontraron tres viviendas localizadas dentro de la extensión de terreno a inspeccionar.
- Localización de área de estudio, realizada mediante el GPS del teléfono celular, el cual presenta la ubicación del lote según la aplicación de ubicación y se puede determinar los límites del predio, esto se realiza luego de implantar el área del lote en el programa Google earth, visible en el dispositivo telefónico y reflejando en cada vértice la ubicación determinada, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

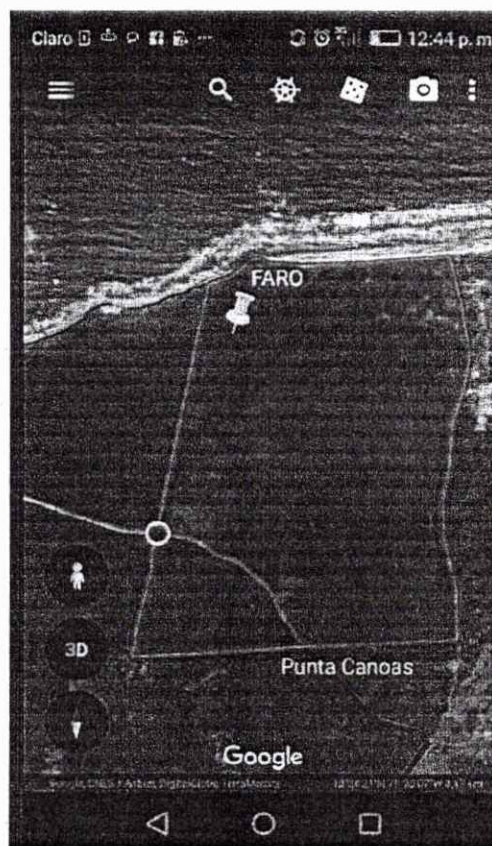


Imagen 8.

- De la diligencia de inspección se hace el requerimiento de parte del Superintendente de Sociedades para realizar el levantamiento completo de los lotes pertenecientes a Promotora el Faro Cartagena S.A. En liquidación, para el cual se determinó un tiempo de ejecución de 10 días hábiles a partir de la fecha de 17 dic 2018.

TRABAJO DE CAMPO

EQUIPO

Topografía de campo: Estación total Signus modelo KS102, serie HV1659 con certificado de calibración vigente hasta marzo de 2019, el cual se adjunta al presente trabajo.

Software utilizado: Autocad, Google earth, Excel, Word y Geocalc.

Localización de perímetro o límite de predio: se toma la información de coordenadas magna sirgas en los tramos rectos del lindero cercado, iniciando desde el punto sobre la vía de acceso que va de punta canoa hacia la camaronera, en dirección hacia el sur y siguiendo el cercado existente hasta dar la vuelta al lote, pasando por la línea de costa y cerrando en el punto de inicio (imagen 3), enumerando los puntos del recorrido del 1 al 96.

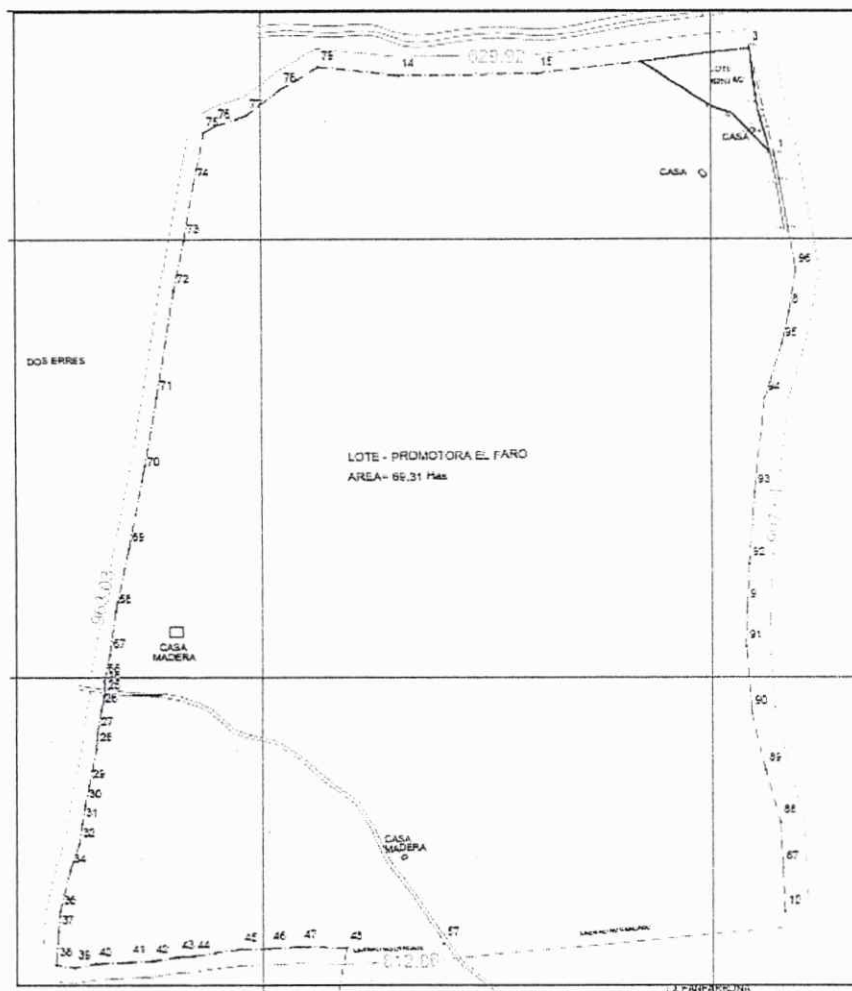


Imagen 9.

Del trabajo de campo se puede identificar con claridad el cercado existente, el cual es recto sólo en el extremo Oeste entre los puntos 38 y 75; el extremo Este es delimitado por la vía de acceso a la playa entre los puntos 3 y 10; el límite Norte que colinda con la línea de costa va del punto 3 al 75; el límite Sur tiene la peculiaridad de no estar cercado en el tramo que va del punto 57 al 10.

Así mismo se identifican y localizan 3 viviendas situadas dentro del perímetro cercado.

TRABAJO DE OFICINA:

- Elaboración de plano: Se realiza la conversión al sistema general de coordenadas Magna sirgas y se procede a dibujar toda la infraestructura localizada dentro del área de estudio, asignándole un nombre de capa según su importancia.

ENTREGABLES:

El archivo de entrega de trabajos topográficos contiene:

1. Dos archivos de Excel:

CARTERA TOPOGRAFIA LOTE EL FARO: Contiene el registro de puntos coordenados, en un cuadro de Excel organizado de izquierda a derecha así:

Número del punto – Latitud – Longitud - Coordenada Norte - Coordenada Este – Código.

Cada uno de los ítems de la cartera puede observarse en el programa de dibujo Autocad, y deben coincidir con exactitud.

LOTE EL FARO - PUNTA CANOAS - DEPARTAMENTO DE BOLIVAR					
CUADRO DE COORDENADAS					
PUNTO	COORDENADAS WGS – 84		COORDENADAS MAGNA-SIRGAS		
	LATITUD(G°)	LONGITUD(G°)	NORTE	ESTE	CODIGO
1	10,57517	75,49758	1661595,3	844570,856	CERCA
3	10,57627	75,49784	1661717,14	844542,947	CERCA
15	10,576005	75,499985	1661688,89	844307,996	PLAYA
14	10,575979	75,501403	1661686,83	844153,079	PLAYA
79	10,576061	75,502216	1661696,09	844063,352	PLAYA
78	10,57583	75,5026	1661670,83	844021,637	PLAYA
77	10,57557	75,50294	1661642,24	843984,284	PLAYA
76	10,57546	75,50326	1661630,23	843949,198	PLAYA
75	10,575394	75,503377	1661622,54	843936,026	PLAYA
74	10,574858	75,503478	1661563,95	843924,81	PLAYA
73	10,57427	75,50358	1661498,72	843913,565	CERCA
72	10,57375	75,50368	1661441,24	843902,355	CERCA
71	10,572635	75,503847	1661318,51	843883,183	CERCA
70	10,571852	75,503981	1661231,16	843868,552	CERCA
69	10,571066	75,504129	1661144,93	843851,737	CERCA
68	10,57043	75,50426	1661074,19	843837,181	CERCA
67	10,569984	75,504321	1661024,43	843830,385	CERCA
66	10,569715	75,504368	1660995,69	843824,78	CERCA
18	10,569657	75,504365	1660989,05	843824,75	VIA

25	10,569569	75,504367	1660979,09	843824,704	VIA
26	10,569431	75,504396	1660963,61	843821,349	CERCA
27	10,569195	75,504438	1660938,19	843816,854	CERCA
28	10,569033	75,504451	1660919,38	843815,673	CERCA
29	10,568645	75,504515	1660877,37	843807,818	CERCA
30	10,568451	75,504559	1660855,26	843803,338	CERCA
31	10,568264	75,504594	1660834,26	843799,958	CERCA

PUNTO	COORDENADAS WGS – 84		COORDENADAS MAGNA-SIRGAS		
	LATITUD(G°)	LONGITUD(G°)	NORTE	ESTE	CODIGO
32	10,568054	75,504617	1660811,04	843796,567	CERCA
34	10,56778	75,50471	1660781,21	843786,578	CERCA
36	10,567358	75,50481	1660734,79	843775,418	CERCA
37	10,567148	75,504827	1660711,56	843773,122	CERCA
38	10,566816	75,504851	1660675,06	843770,766	CERCA
39	10,566787	75,504663	1660671,64	843791,551	CERCA
40	10,566825	75,504448	1660675,96	843814,561	CERCA
41	10,566848	75,504112	1660678,01	843851,793	CERCA
42	10,566863	75,503883	1660679	843876,978	CERCA
43	10,566895	75,503622	1660683,29	843905,462	CERCA
44	10,566914	75,503463	1660684,32	843922,983	CERCA
45	10,566979	75,502981	1660691,83	843975,567	CERCA
46	10,566993	75,50269	1660692,79	844007,32	CERCA
47	10,567011	75,502381	1660694,85	844041,267	CERCA
48	10,566999	75,50191	1660693,51	844092,716	CERCA
57	10,56705	75,50092	1660698,54	844201,122	VIA
10	10,567388	75,497456	1660734,44	844580,078	CERCA
87	10,567844	75,497476	1660784,24	844578,115	CERCA
88	10,568308	75,497511	1660836,26	844575,067	CERCA
89	10,568842	75,497655	1660894,97	844558,913	CERCA
90	10,569429	75,497803	1660960,32	844543,883	CERCA
91	10,570096	75,497862	1661034,48	844537,652	CERCA
9	10,57051	75,49785	1661079	844538,953	CERCA
92	10,570939	75,497833	1661127,41	844541,359	CERCA
93	10,57168	75,49778	1661209,26	844547,205	CERCA
94	10,572657	75,497671	1661317,63	844559,74	CERCA
95	10,57322	75,497501	1661379,51	844578,633	CERCA
8	10,573553	75,497431	1661415,99	844586,462	CERCA
96	10,573985	75,497356	1661464,64	844594,346	CERCA

CARTERA FARO LOTE PUNTA

Contiene el registro de los puntos del 97 al 113, correspondientes al predio cercado localizado a la orilla de la playa, identificado en la diligencia del 13 de diciembre de 2018.

LOTE EL FARO - PUNTA CANOAS - DEPARTAMENTO DE BOLIVAR

LOTE CERCADO PROXIMO A LA COSTA MAS VIVIENDA CONSTRUIDA

CUADRO DE COORDENADAS				
PUNTO	ESTE	NORTE	COTA	CODIGO
D1	844548,606	1661656,68	19,31	DELTA
D2	844559,045	1661627,76	20,2	DELTA
97	844565,47	1661600,53	21,178	CCA
98	844555,956	1661641,48	19,797	CCA
99	844552,371	1661646,63	19,631	CCA
100	844547,031	1661680,1	12,464	CCA
101	844542,71	1661720,43	1,233	CCA
102	844539,394	1661755,42	0,084	MAR
103	844491,452	1661753,47	0,005	MAR
104	844502,018	1661650,72	15,275	CCA
105	844523,726	1661643,97	17,426	CCA
106	844542,109	1661624,44	20,221	CSA
107	844546,681	1661628,88	20,102	CSA
108	844549,757	1661625,83	20,288	CSA
109	844570,143	1661601,56	20,863	VD
110	844576,367	1661566,59	21,941	VD
111	844572,308	1661565,92	22,586	CCA
112	844581,475	1661510,69	26,161	CCA
113	844586,226	1661511,54	25,664	VD

2. Un archivo de imagen titulado 500 FARO::

500 FARO: El archivo es una imagen extraída de Google earth, con una visión general aproximada del área de estudio.

Nota: El archivo debe estar siempre dentro de la carpeta de ubicación del plano de dibujo, para poder visualizarla dentro del mismo.

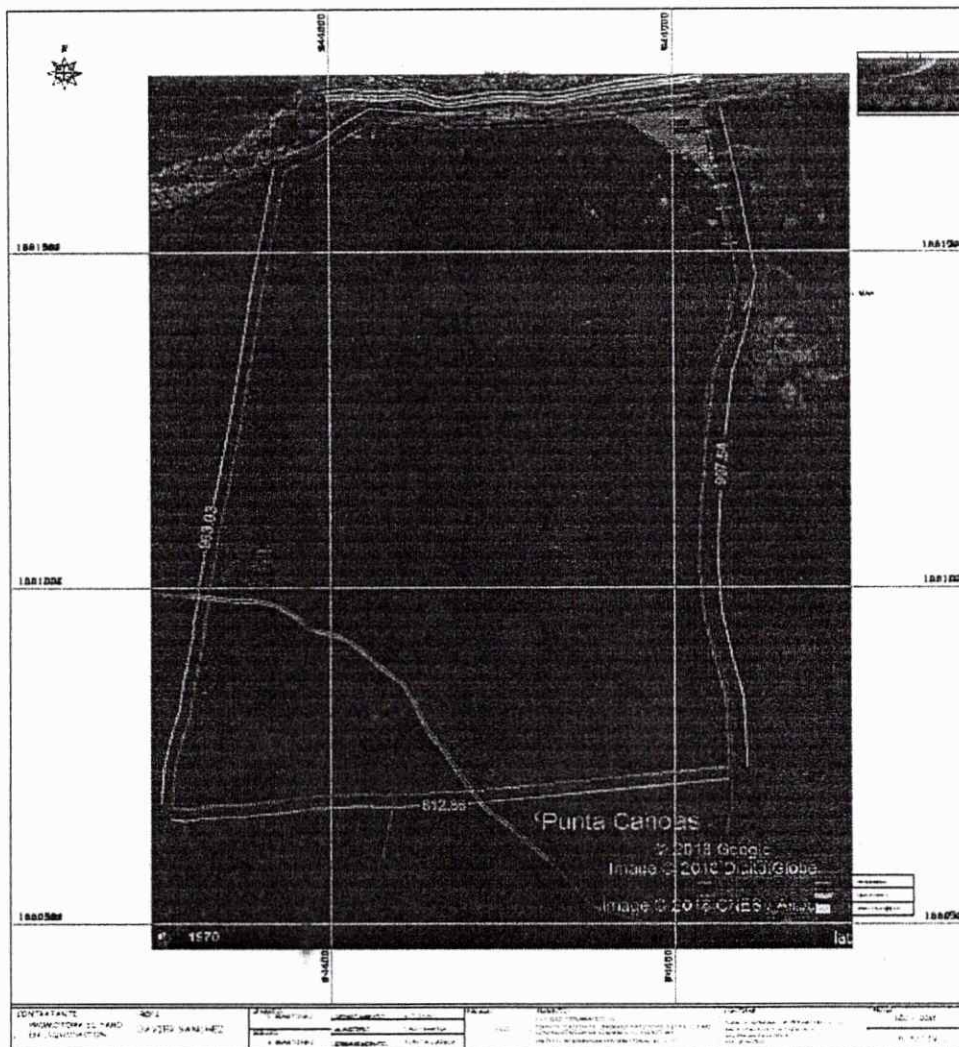


3. Tres archivos de Autocad:

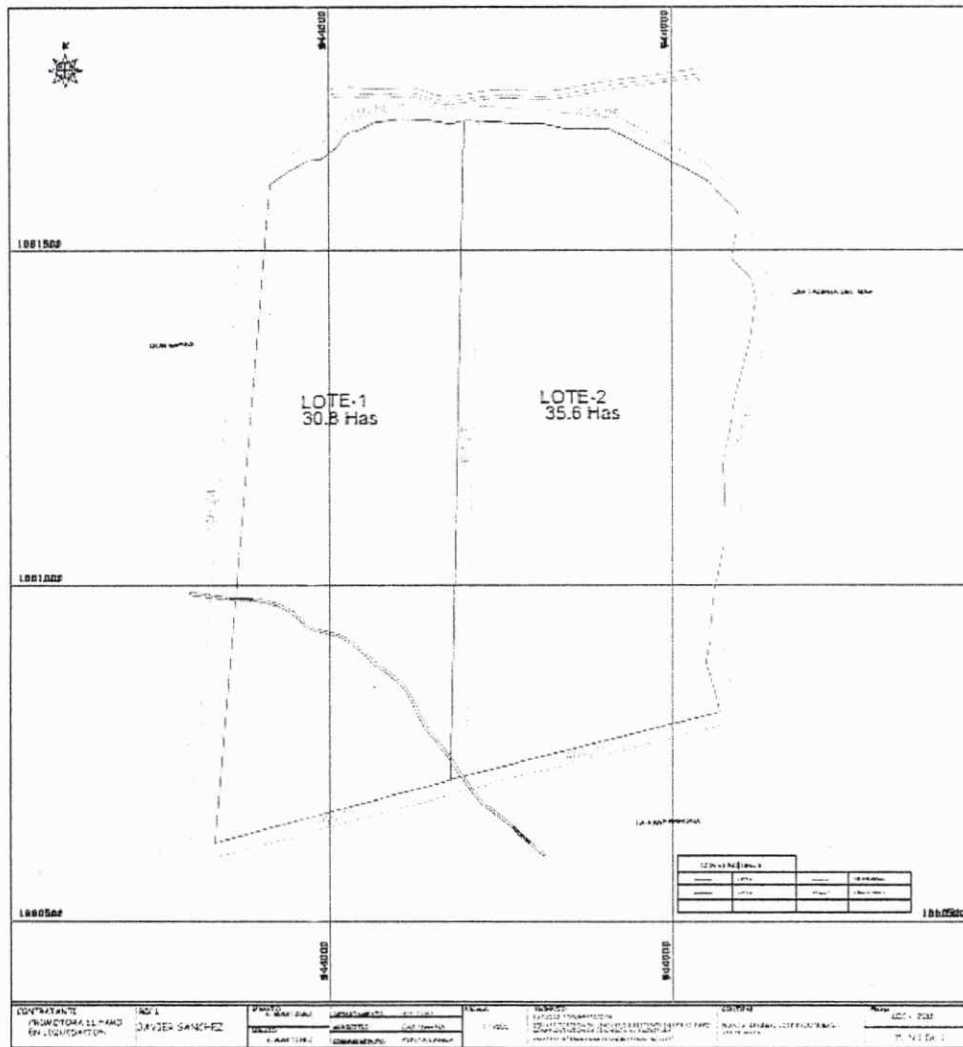
PLANO TOPOGRAFICO LOTE EL FARO-COORDENADAS: Contiene plano topográfico en planta, señalando el área de estudio, vías existentes y detalles de interés para el trabajo realizado.

Cada línea que contiene el plano está identificada con una correspondiente capa que, al señalarla, especifica a qué atributo se refiere, además de su identificación en el cuadro de convenciones.

Además, contiene una imagen superpuesta del programa google earth, con un Re escalamiento que permite una aproximación al área real en planta.



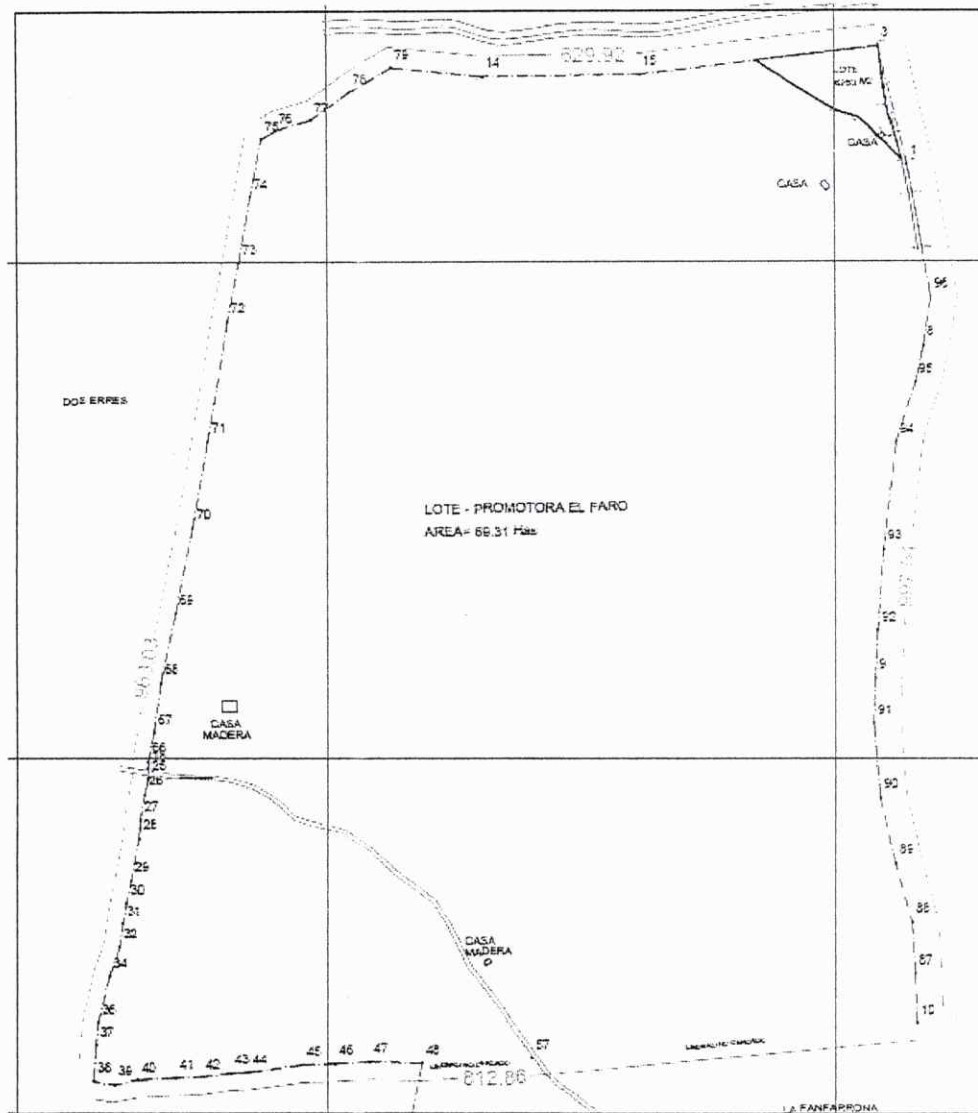
PLANO ESCRITURA LOTE EL FARO: Contiene la delimitación del lote descrita según la escritura, medidas y área.



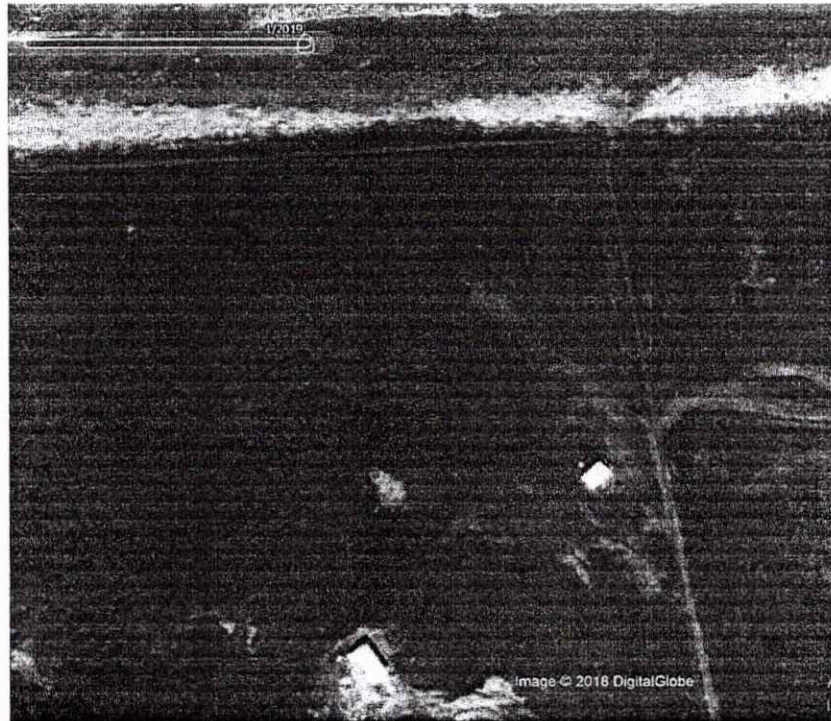
PLANO COMPARATIVO LOTE EL FARO REAL Y ESCRITURA:
 Contiene el plano del perímetro de lote cercado, superpuesto sobre el plano catastral.

OBSERVACIONES

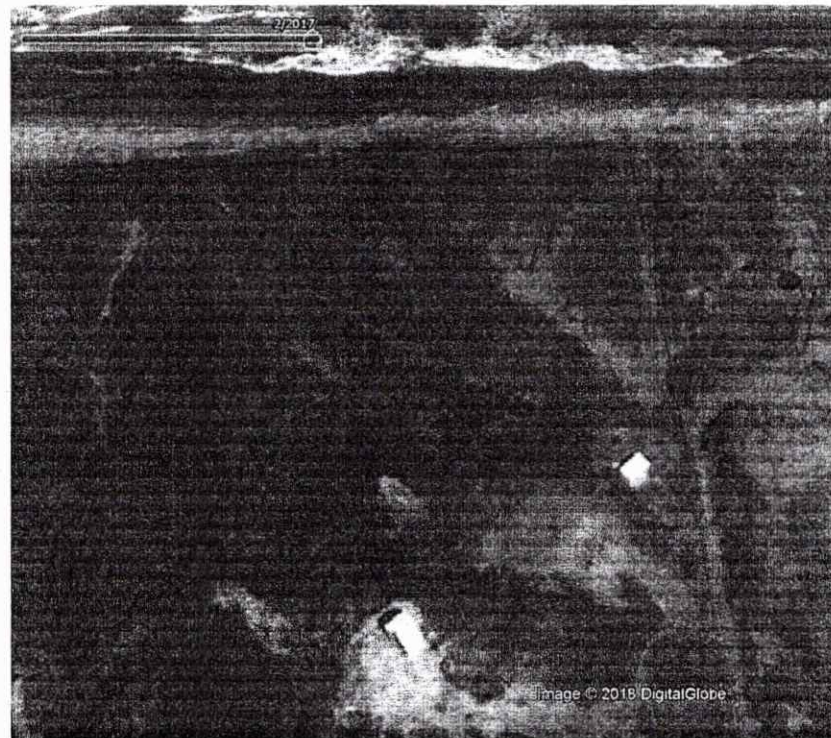
El área total física de los lotes es de 69.31 hectáreas, área que es justamente la que se encuentra cercada. Dentro de esta área se encuentra una extensión cercada de 6253 m² en el extremo noreste del lote N° 2, además de una vivienda construida de aproximadamente entre 3 y 7 años de existencia



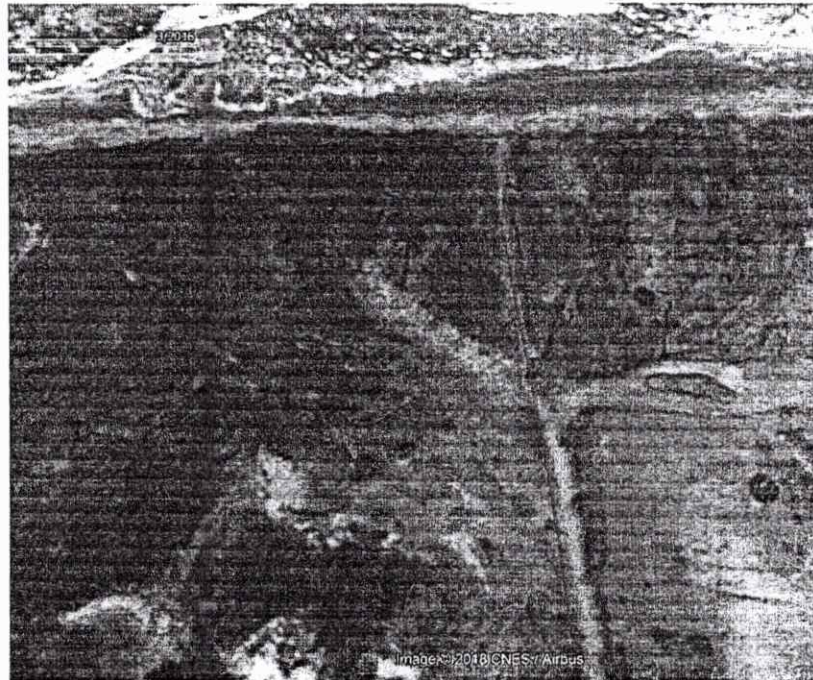
El tiempo de construcción de las viviendas se puede comprobar mediante el registro cronológico de fotografía satelital del programa satelital google earth, con base en el cual se puede realizar la siguiente edad cronológica de las viviendas:



Enero de 2019



Febrero de 2017



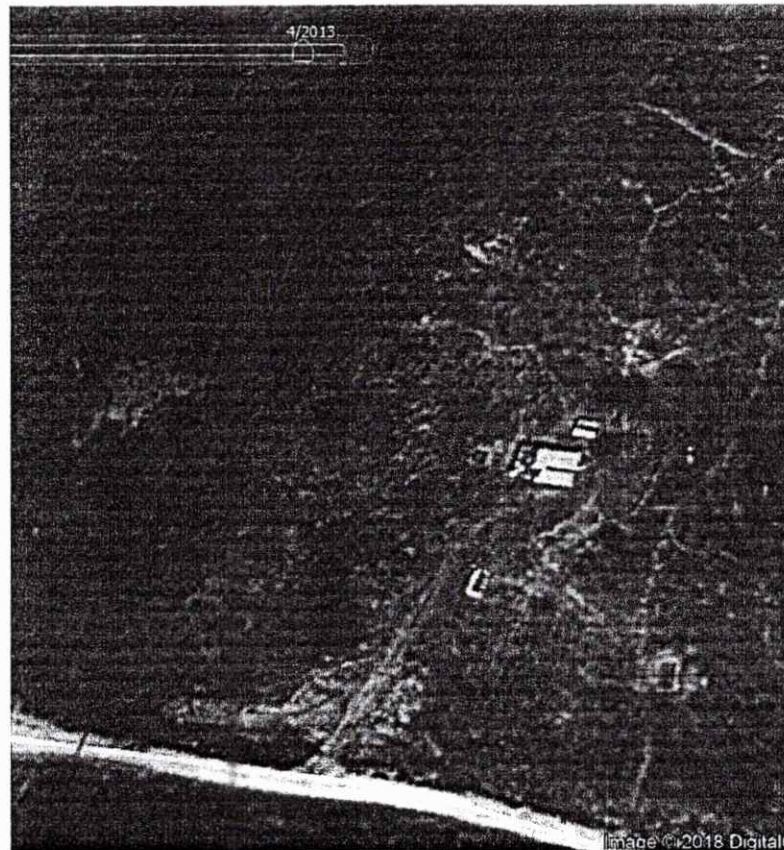
Marzo de 2016



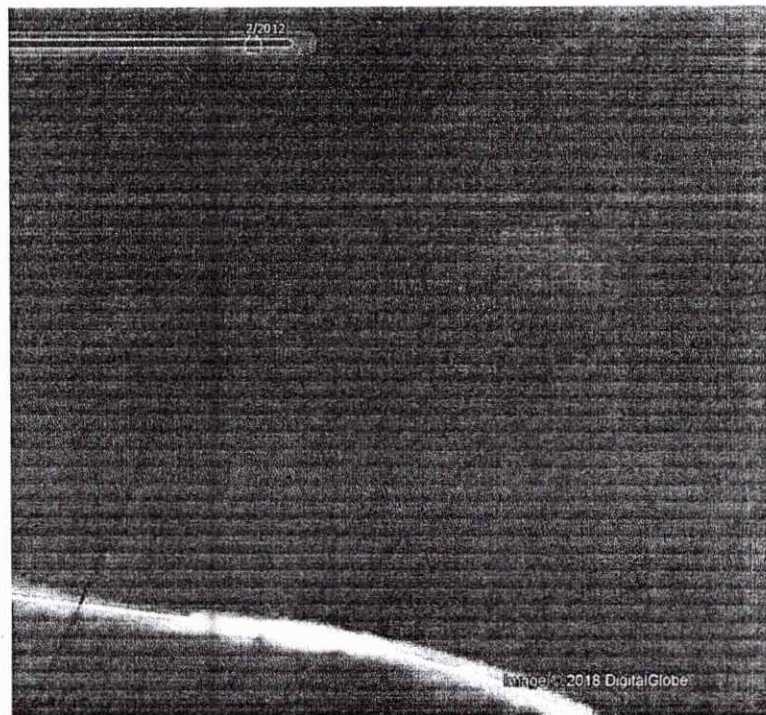
Marzo de 2016



Abril de 2015



Abril de 2013



Febrero de 2012

De lo anterior se observa que las viviendas de material cercanas a la playa datan de mediados de 2016, con un tiempo de existencia no mayor a 3 años.

La vivienda cercana a la vía de acceso presenta un tiempo de construida de aproximadamente 7 años.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- La topografía está en capacidad de localizar cualquier lote sobre el globo terráqueo; está capacitada para presentar información respecto de área y medidas de cualquier lote cercado o amojonado claramente visible e identificable; incluso, capaz de plasmar en el terreno un lote recibido en papel (plano) con sus respectivas coordenadas.
- Sin embargo, encuentra limitantes respecto de una propiedad que extiende sus límites, entre otras circunstancias, debido al paso de arroyos y/o retroceso del mar, situaciones que no se aprecian en el presente trabajo.
- El trabajo realizado permite concluir que el área física de los dos inmuebles es de 69.31 hectáreas y se encuentra gráficamente representada en el **PLANO COMPARATIVO LOTE EL FARO REAL Y ESCRITURA**, obrante en la hoja 19 de este trabajo, perímetro resaltado en color magenta. A su

vez, el área cercada se encuentra demarcada en este mismo plano en líneas de color verde para el lote N° 1 y azul para el lote N° 2 de la escritura.

- Igualmente, el trabajo realizado permite concluir que las construcciones y personas se encuentran dentro del área de terrenos previamente identificados y determinados por sus linderos.
- Con base a la experiencia de trabajos previos realizados, se recomienda asumir el predio cercado como cuerpo cierto o área real de los lotes.
- Respecto a las construcciones existentes, reitero que la edad cronológica de las mismas se puede determinar con el registro fotográfico satelital Google Earth obrante a páginas 21 a 24 del este escrito.
- El trabajo realizado y lo equipos empleados para la realización del mismo, se encuentra debidamente detallado en este informe.

Atentamente,

EMILIO J. MARTINEZ

EMILIO MARTINEZ DE ÁVILA

INGENIERO CIVIL – TECNICO EN TOPOGRAFIA

T.P. 01-14465 BLV

e-mail agrevalconstructores@gmail.com

SEÑOR
INTENDENTE DE SOCIEDADES CARTAGENA
TORRE DEL RELOJ CARTAGENA

Asunto: Liquidación judicial Constructora El Faro S.A. NIT. 800.209.746

En mi condición de topógrafo contratado y posesionado en la diligencia del pasado 13 de diciembre, en atención a que en la referida diligencia su despacho ordenó elaborar precisas labores que implican trabajos de campo con personal de apoyo y equipo técnico, me permito solicitar la ampliación del tiempo concedido de cinco (5) a diez (10) días.

Cordialmente,

EMILIO J. MARTINEZ
EMILIO JOSE MARTINEZ DE AVILA
C.C No. 73.183.624



SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
INTENDENCIA CARTAGENA



Al contestar cite:
2018-07-011870

Fecha: 17/12/2018 13:24:43
Remilente: 73183624 - MARTINEZ DE AVILA EMILIO JOSE

Folios: 1