

Informe Medicion de Terreno 3

June 19, 2021

Autor Fernando Badilla
Revisión legal Ingrid Rojas Luna
versión 3.1

1 Resumen

Se realizó estudio para dirimir las fronteras de un predio en disputa entre vecinos, en parcelación Santa Raquel, sector Reloca, Chillán. Se asistió a visita en terreno, donde se midió -huincha en mano, en conjunto y supervisión de ambas partes interesadas los deslindes actuales del mismo. Esta medición conjunta arroja una superficie (aprox. 0.4há) menor a la documentación legal (3,5há).

Tomando adicionalmente en consideración las escrituras de compraventa y servidumbre; se determina el polígono (paralelogramo irregular) más simple que soluciona esta disputa: mover una sola esquina en 65 metros más al interior del terreno de los Señores Cáceres Ramírez, para honrar las 3,5há que indica la realidad legal. Manteniendo los cercos actuales y estableciendo un nuevo deslinde Oriente que no sigue la separación “natural” causada por un canal que cruza el predio.

2 Antecedentes

2.1 Documentales

Se muestra diagramado en el mapa del proyecto de parcelación Santa Raquel y la foto satelital (GoogleEarth) correspondiente a la zona general donde se encuentra inserto el predio y su servidumbre. El sitio en cuestión corresponde al retazo esquina sur poniente de la parcela 7, con servidumbre otorgada por la parcela 5.



- Como refleja el documento legal de compraventa la superficie del predio son 3,5 há, como se muestra su extracto:

6 retazo denominado como Lote Uno, con una superficie de tres coma cinco
 7 hectáreas y cuyos deslindes según su título son los siguientes: NORTE: en
 8 trescientos uno coma veinte metros con resto de la parcela del vendedor;
 9 SUR: en ciento cincuenta y cuatro metros con Parcela Cinco; ORIENTE: en
 10 trescientos cincuenta y un metros con resto propiedad del vendedor; y
 11 PONIENTE: Parcela seis.- Adquirió el dominio por escritura pública suscrita

- Como refleja el documento legal de servidumbre esta fue otorgada por la parcela 5 con una franja de 6 metros de ancho “...hasta el lugar vértice del deslinde Norte Oriente del mismo predio”, a continuación:

Santa Raquel, que por este instrumento se vende, hasta el lugar vértice del deslinde norte oriente del mismo predio. La compradora doña Albertina del Carmen Ortega Jara, en su calidad de nueva dueña del predio antes individualizado, en adelante el predio sirviente, establece, por este acto, una servidumbre de tránsito amplia irrestricta y perpetua, sobre una faixa de seis metros de ancho, y de todo el largo del deslinde común entre los predios dominante y sirviente, ubicada en la parte Norte del predio de que es dueña. El título

- También existe una medición alternativa preparada por un topógrafo contratado por la Srta. Villa, cuyas conclusiones en superficie son de 3,21há.

Para consultar este y otros documentos ir a link: <https://github.com/fdobad/medicionTerrenoEsquina>

2.2 Medición conjunta

Día sábado 20 de marzo de 2021, 15:00. En conjunto entre las partes interesadas se recorrió el perímetro con una huincha de medición, determinando el perímetro “actual” del sitio, en particular “bordeando el canal” al oriente y los cercos actuales en los otros costados. Los resultados son los siguientes:

Deslinde	Metros
Sur	85
Oriente	300 -> 247
Norte	275
Poniente	85

Sobre la medida del deslinde Oriente “Canal”: Se midió 300 pero esta medida es poco fiable debido a que el canal es ondulante y boscoso. Incluso árboles y leños cortados de madera en disputa impidieron el paso. Es decir, no se pudo medir en línea recta; a diferencia de los otros 3 costados que mantienen cercos suficientemente rectos y sin bosque. Luego la proyección de las otras tres medidas sobre el predio generan una medida ideal de 247m.

Para ver evidencia del diagrama hecho ese día por el Sr. Cáceres Ramirez (hijo), de donde se toman estas medidas, consultar [acá](#).

Calculando con estas medidas, se obtiene que el area actual es $31.233,36 \text{ m}^2 \sim 3,1\text{há}$, inclusive la superficie de la servidumbre del deslinde Sur.



3 Solucion propuesta

Se proyecta la servidumbre hasta 6 metros al Norte, paralela al deslinde Sur medido; Y Conservando ambos cercos de los deslindes poniente y norte, se determina la posición de la esquina Sur Oriente de manera que conforme un terreno de 3,5há (35.000,0 m²). La proyección es la siguiente:



Deslinde	Metros
Sur	148
Oriente	199
Norte	275
Poniente	172

4 Conclusión

La modificación de la esquina Sur Oriente con su consecuente modificación del deslinde Oriente desde “el canal” hasta una línea 65m más allá de lo actual logra honrar la realidad legal.

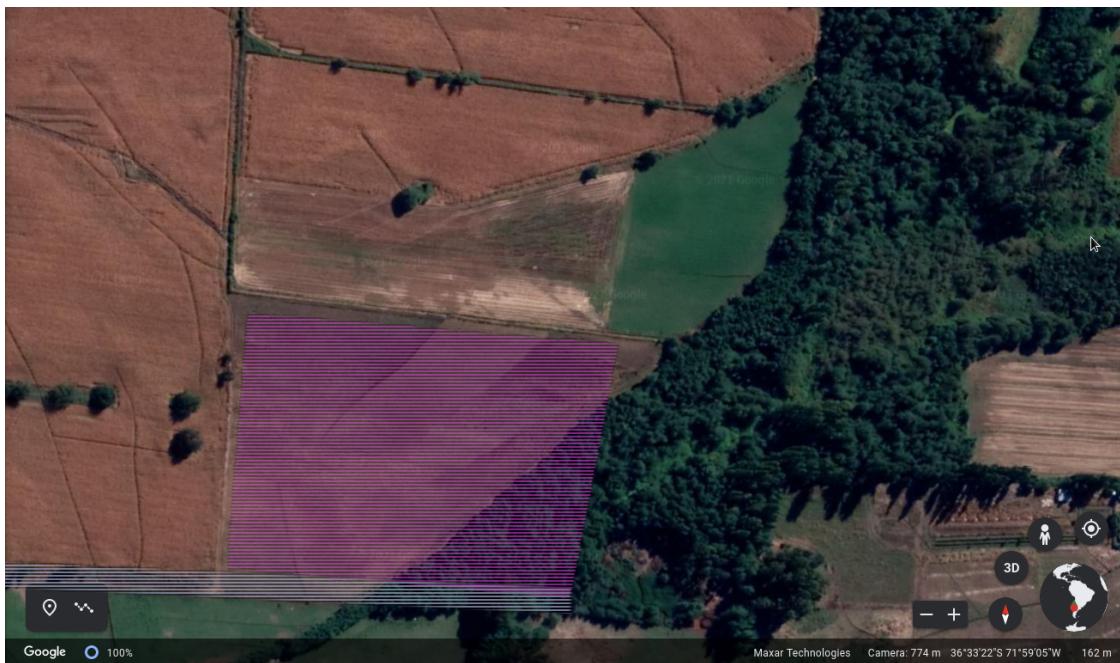
Se necesitará la colaboración de los Sres. Cárecers Ramirez y Sres. Baeza (parcela 5 y 7, predio y servidumbre, respectivamente) para adecuar los cercos correspondientes.

Fernando Badilla Veliz
fbadilla@ing.uchile.cl
Ingeniero Civil Industrial
M.S. Gestión de Operaciones

5 Anexos

5.1 Metodología

Se proyecta a escala 774m es proporcional a la diagonal en pixeles de la fotografía. Notar los bordes de la interfaz de GoogleEarth, donde en la esquina inferior derecha de la foto se lee tal número.



Todos los cálculos pueden ser reproducidos y verificados usando el código fuente del repositorio asociado: <https://github.com/fdobad/medicionTerrenoEsquina>, carpeta src

5.2 Detalle Resultados

Alternativamente a reproducir los resultados, se puede verificar el largo de los deslindes y su área con las siguientes coordenadas:

Medición conjunta

- Área: 31233.36
- Lados: [85.03, 247.56, 274.96, 178.03]
- Vértices: [(0.6315442868393308, -0.14402351755704057), (85.5786272609407, -3.9621101736671553), (281.23482636463547, 147.70882955020787), (7.920442067030843, 177.73478042519938)]

Propuesta

- Área: 35000.0
- Lados: [147.83, 199.14, 274.96, 172.03]
- Vértices: [(0.877198719103847, 5.85094553156313), (148.55517481288, -0.786684510387803), (281.23482636463547, 147.70882955020787), (7.920442067030843, 177.73478042519938)]

5.3 Proyecto de subdivisión predial

Los Sres. Cáceres Ramírez presentan un plano sin inscripción legal, llamado “Proyecto de Subdivisión Predial” (Plania Asociados) el cual indica que deslindes norte 255m y oriente 234m; Al proyectar estos, se infiere una superficie insuficiente de 2,9há y el desconocimiento del límite Sur de su propio terreno, puesto que la medición Sur está hecha sobre la servidumbre y no 6 metros más al norte.



Para consultar este plano ver los documentos en el [repositorio](#) sección documentos carpeta TopografoParra (link en sección metodología)

5.4 Escritura

Al dibujar la escritura al pie de la letra, se tendría que modificar un cerco y al menos dos plantaciones distintas para honrarla, es por eso que la propuesta de utilizar el cerco actual al norte y sólo mover un deslinde (el del canal), moviendo sólo la esquina más lejana; es la solución más fácil de implementar.



Para consultar este y otros documentos vea el [repositorio](#) sección documentos.