



Libertad y Orden  
República de Colombia  
Rama Judicial

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
BELLO-ANTIOQUIA**

**Siete (07) de abril de dos mil veintinueve**

<b>Proceso</b>	RESTITUCION DE INMUEBLE
<b>Radicado</b>	2017 320
<b>Demandante</b>	PREVER S.A. Y CIA S.C.A
<b>Demandado</b>	CONRADO GARCIA FRANCO
<b>Asunto</b>	resuelve

El dictamen pericial realizado por el perito designado en este asunto, se pone en conocimiento de las partes, para lo que haya lugar.

Se le recuerda al perito que debe asistir a la audiencia, a fin de que sea interrogado por las partes, con relación a la experticia, si estas así lo requieren.

**NOTIFÍQUESE**

**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL  
JUEZ**

**JUZGADO 002 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-ANTIOQUIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **821cf71dab04ed19e5e036872e2c924d16b49281f778a90b38614cdcf09ba22c**

Documento generado en 08/04/2021 12:11:02 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**RAD. EXPERTICIA RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO RADICADO 2017 - 320**

edison londoño meneses <edison\_londono481@hotmail.com>

Mar 2/02/2021 10:05

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Bello <j02cmpalbelo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

AU - 005 - 21 EXPERTICIA RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO RADICADO 05088400300220170032000.pdf;

Medellín, Febrero 01 de 2021

Señores

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD – BELLO ANTIOQUIA**

Atención Señor Juez

**DR. MARIO ANDRÉS PARRA CARVAJAL**

E. S. D

**Asunto:           Experticia**  
**Demandante: Prever. S. A y Cía. S. C. A**  
**Demandado: Conrado García Franco**  
**Proceso: Restitución Inmueble arrendando**  
**Radicado: 05088-40-03-002-2017-00320-00**

Anexo experticia

Cordialmente

**EDISON LONDOÑO MENESES**  
**C.C. 8.285.806**  
**Auxiliar de la Justicia**

**Tipo de proceso: Restitución Inmueble Arrendado**

**Departamento: Antioquia**

**Municipio: Bello**

**PROCESO: RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDANDO**

1

**Imagen 1.** Imagen de portada



**Solicitado: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD  
BELLO ANTIOQUIA  
Demandante: Prever. S. A y Cía. S. C. A  
Demandado: Conrado García Franco  
Radicado: 05088-40-03-002-2017-00320-00**

**MEDELLÍN**

**FEBRERO DE 2021**

Cualquier información, será suministrada en el 3117021473 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

Medellín, Febrero 01 de 2021

Señores

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD - BELLO ANTIOQUIA**

Atención Señor Juez

**DR. MARIO ANDRÉS PARRA CARVAJAL**

E. S. D

2

**Asunto: Experticia**  
**Demandante: Prever. S. A y Cía. S. C. A**  
**Demandado: Conrado García Franco**  
**Proceso: Restitución Inmueble arrendando**  
**Radicado: 05088-40-03-002-2017-00320-00**

Como perito nombrado y posesionado en el encargo referido a fin de: *“Verificar y determinar la destinación que actualmente está desplegando el demandado sobre los inmuebles objeto de litigio... según el libelo demandatorio en su parte final; y en la respuesta...”*

A la demanda: el Doctor Diego Oquendo Torres

Solicita inspección judicial *“en asocio de perito experto en actividades agrícolas y manejo de fincas, para inspeccionar los predios que motivan la demanda a fin de que se haga un examen de aquellos y de la demanda de insumos para las actividades que allí se desarrollan...”*

Solicitudes que requieren mi pronunciamiento sobre las actividades que se desarrollan en el sitio visitado (predio Coca-Cola); Si están acorde con el objeto y desarrollo de actividades afines al contrato convenido entre el demandado (Conrado de Jesús García franco y Prever S. A & Cía. S. C. A) desde el año 2005.

Dicho predio se identifica con la matrícula inmobiliaria 01N - 115355 perteneciente al predio N° 0008, contexto en el cual me propongo iniciar el análisis requerido, una vez realizada la visita técnica de reconocimiento al bien, en compañía de la abogada Luisa Fernanda Posada, el representante legal de Prever S.A y algunos de sus trabajadores, no sin antes expresar que: al momento de acometer el encargo, no pesan sobre mi impedimentos legales conforme al acuerdo 10448 de 2015, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, ni por la ley 1673 y su decreto reglamentario 556 de 2013 y 2014 respectivamente; así mismo ninguna limitación conductual ni ética para actuar.

En este marco señor Juez, procedo a ubicar, caracterizar y singularizar el bien, para situarlo en el entorno de las actividades que en él se desarrollan y, de esa manera ser congruente con mis apreciaciones técnicas.

**A) UBICACIÓN, SINGULARIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL BIEN**

**1. Identificación de los bienes**

1.1. Predio Coca-Cola

Es un lote de terreno ubicado en el Paraje “Guasimalito”, Municipio de Bello, Cedido en arrendamiento por Prever S. A. & Cía. S. C. A, a Conrado de Jesús Franco, el día 16 de Marzo del año 2005.

- **Predio 0002 (Coca-Cola) Matrícula Inmobiliaria N° 01N - 118161**  
Porque al parecer en tiempos pasados en las riberas de la Quebrada, existió un punto de venta de esa empresa que vendía refrescos y de allí tomo su nombre el sitio (ver contrato de arrendamiento)
- **Predio N° 0008**  
Matrícula N° 01N - 115355, ubicado también en el Paraje “Guasimalito”, Vereda “Buena Vista”, Municipio de Bello, predio que había sido arrendado a la señora Libia Ospina de Restrepo el 1 de Agosto de 1988 “Para domesticar vacas” (Ver contrato de arrendamiento) y que debido a su fallecimiento, continuó ocupándolo bajo el mismo uso el aquí demandado.

3

## 2. Ubicación de predio dentro del Municipio



*Imagen 1. Localización Google Earth Pro*

## 3. Ubicación particular de los bienes

Como ya se expresó, están ubicados en el paraje “Guasimalito” del municipio de Bello vereda “buena vista” y corresponde a los predios números 0002/0008, cuya dirección catastral: “no tiene dirección” Por tratarse de predio Rural o cuando más; de expansión urbana, Matrículas inmobiliarias Números 01N - 118161/ 115355, Folios Activos, cédulas catastrales 0881001098001000002/008.



*Imagen 2. Ubicación Particular de los bienes*

Cualquier información, será suministrada en el 3117021473 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

#### 4. Destinación actual de los inmuebles.

Al momento de la visita técnica realizada al inmueble, se destinaba actividades **agropecuarias** (ordeño, Pastoreo, cría de cerdos) y además como casa de habitación, del señor Conrado De Jesús Gracia, quien funge como dueño de los emprendimientos adelantados en el lote visitado.

#### 5. Información general del predio.

Propietarios: Prever S. A & Cía., Nit. 890.911.585 - 5, matrícula inmobiliaria 01N -118161 predio Número 0002 (Coca-Cola)

#### 6. Documentación suministrada

- Expediente digital mal escaneado difícil de contextualizar
- Documentos propiciados por el Perito
- Fichas catastrales
- Matrículas inmobiliarias antecedentes; para identificar el bien objeto de la Litis
- VURS

#### 7. Propósito de la experticia

**Parte demandante:** “ (...) verificar y determinar la destinación que actualmente está desplegando el demandado sobre los inmuebles objeto del litigio...”.

Permítame señor Juez responder esta inquietud del demandante:

##### **RESPUESTA:**

*El arrendatario está desplegando en el predio actividades pecuarias y agropecuarias y, además de vivienda para sus promotores, esto en el lote de abajo (“Coca-Cola”), o predio N° 0002; En el predio de arriba “(Sic)” “Terreno para alimentar vacas” “cedido” por doña Libia...” a decir del demandado y sus ayudantes: que bajan el Ganado de este predio, al de “Coca-Cola” para ordeñarlo y luego en la tarde volverlo a subir; al pastoreo en los diferentes potreros según su pertinencia; al predio que se distingue catastralmente con el número 0008 (o predio de arriba).*

Ahora con respeto a las inquietudes de la **Parte demandada** requiere del perito para que (...) “haga un examen de los predios que motivan esta demanda a fin de que se haga un examen de aquellos y, de la demanda de insumos para las actividades que allí se desarrollan...”

##### **RESPUESTA**

*Los predios involucrados en la Litis, según pude entender y concluir de la visita técnica porque coincidentalmente al entrar la comitiva de inspección al predio de abajo “Coca-Cola” bajaban **Don Conrado** con sus ayudantes arreando 16 o 17 vacas para ordéñalas y cebarlas en este sitio y luego llevarlas al lote de arriba o “terreno para alimentar vacas” (sic) que reitero: son potreros.*

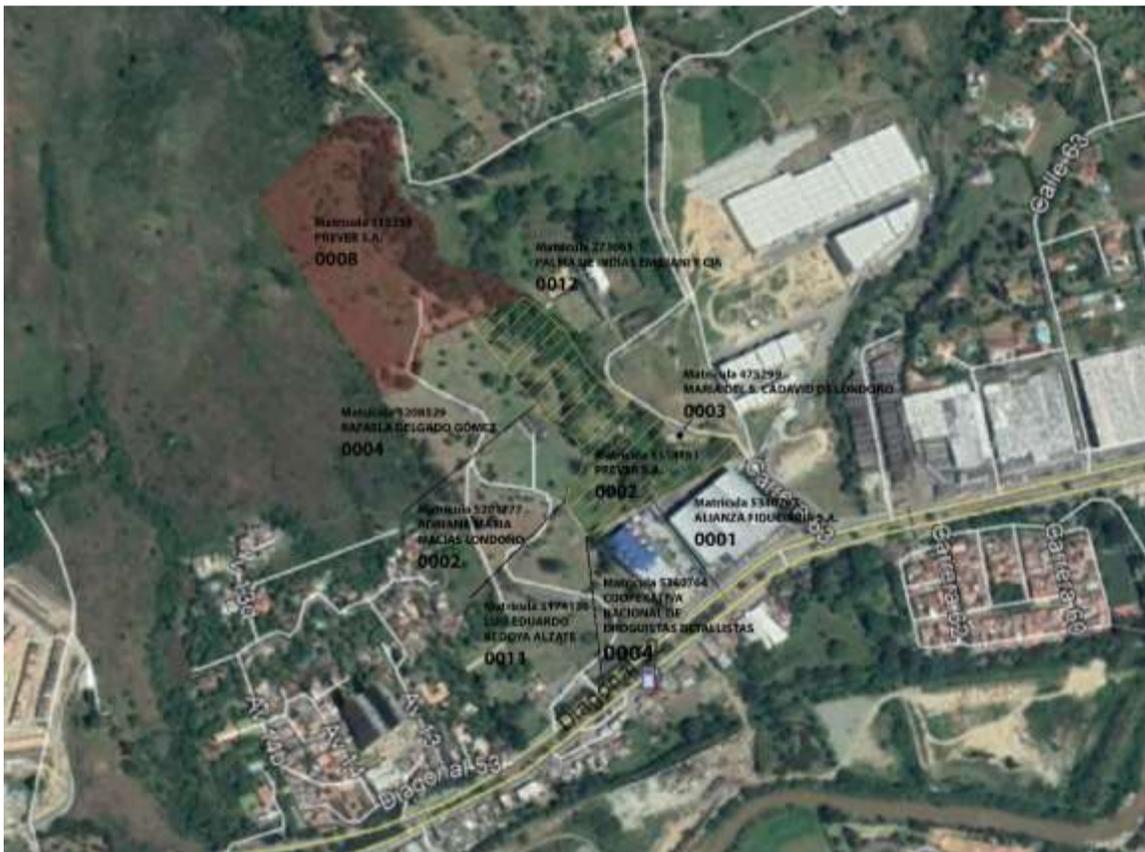
*Y en cuanto a los insumos se pudo observar que los pocos avizorados, estaban en la casa del Lote de “Coca-Cola”, como: cuido para los cerdos, para gallina maíz etc.*

## 8. Identificación física del bien

### Lotes de mayor extensión (Ver MapGis)

- **Predio 0002**  
Matrícula N° 01N - 118161 lote "Coca-Cola"  
Área 62.256 mts<sup>2</sup>
- **Predio 0008**  
Matrícula N° 01N - 115358 lote para "alimentar vacas" o lote de arriba para alimentar vacas  
Área 26.919 mts<sup>2</sup>

5



*Imagen 3. Lotes de mayor extensión*

**Observación pericial:** como se puede observar reitero, en los predios con Matrículas N° 01N - 118161 y 01N - 115355, se desarrollan actividades diferentes pero complementarias, dado que en el terreno de "arriba" para alimentar vacas, se realiza el pastoreo y en el de matrícula N° 01N - 118161 o predio "Coca-Cola" se realiza el ordeño y ceba de los semovientes así mismo la vivienda de dueño de los mimos.

- **Linderos según el folio de matrícula**  
Predio de Matrícula 01N - 118161 contenidos en la escritura 1800 del 27 de Septiembre del 96, de la notaria 21 de Medellín; casa lote ubicada en el paraje "Guasimalito" con una área de 26.919 mts<sup>2</sup>

**Complementación:** "Adquirió inversiones Medellín, en mayor extensión por compra o Jorge Ospina Londoño, según la escritura N° 2341 del 10 de Junio del 87, en la notaria sexta de Medellín, registrada el 11 de Junio del mismo año, en el folio de matrícula N° 001 - 475298..."

Cualquier información, será suministrada en el 3117021473 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

Y para el predio de matrícula N° 01N - 115355, cuyos linderos según la demanda: **“LOTE N° 2 (Sic) es el 0008** según catastro (ortofoto) situado en el Municipio de Bello, paraje “Guasimalito” con una cabida de 98.108,73 mts<sup>2</sup> (Sic) con casa de habitación con garaje y demás mejoras y anexidades (...) “Alinderado así partiendo del eje de las torres de transmisión de Energía (Sic) de las E.P.M en el **Costado Norte**, en límites con propiedad que fue de los herederos de Ramón Arango, hoy Jorge Ospina Londoño, sigue por cerca de Alambrado en dirección Oriente - Occidente, hasta encontrar un vallado de piedra por este, se voltea hacia la derecha hasta encontrar una cañada en límites con los Jesuitas y parte con los herederos de Ramón Arango hasta llegar a un punto en la parte de atrás o fondo, aquí se voltea a la izquierda y sigue lindando con herederos de Ramón Arango por vallado de piedra hasta encontrar la propiedad que fue de Luciano Santamaría, hoy del señor Uribe (Sic) hasta llegar a un punto en el que el vallado hace escuadra, aquí se voltea hacia la izquierda bajando por el lado Sur, con propiedad del mismo señor (Sic) Santamaría o Uribe y pasando por este, siguiendo por el mismo vallado con propiedad de Doña Libia Ospina de Restrepo, hasta encontrar las líneas de transmisión de Energía de E.P.M. y girando a la izquierda siguiendo los hilos hasta encontrar el punto de partida”.

#### **Observación Pericial**

Si observamos detenidamente en estos linderos históricos se contienen los dos predios tanto el de arriba como el de abajo, es decir el 0002/0008.

- **Linderos según la Ficha Catastral**

#### Matrícula Inmobiliaria **N° 001 - 5118161 Predio 0002**

Se alindera así:

- **Por el norte (N)**, con el lote 0012/0008, de matrículas N° 273065 y 115355 respectivamente.
- **Por el sur (S)**, con los predios 0004/0001 de matrículas N° 001 - 5340764 y 001 - 5340763, respetivamente.
- **Por el oriente (E)**, con vía de acceso al sector predio 0003 de por medio.
- **Por el Occidente (W)**, con los predios 0002/0004/0011 de matrículas 5201777 - 5208529 y 5174130 pertenecientes a María Macías; Rafal A. Delgado Gómez y Otro y Luis Eduardo Álzate respectivamente.

#### Para la Matrícula N° **115355. Predio 0008**

Se alindera así:

- **Por el Norte (N)**, con el predio 0012 de matrícula N° 273065 y Lotes de la demandante.
- **Por el Sur (S)**, con el predio 0002 de matrícula N° 5118161
- **Por el Oriente (E)**, con palma de indias Emiliani y Cía.
- **Por el Occidente (W)**, con Rafal A. Delgado Gómez y otro, matrícula N° 5208529 y demás Lotes de Prever.

**Observación pericial:** el predio 0002, es el lote de “Coca-Cola” que contiene la casa campesina; y el predio 0008, es el lote de terreno para “alimentar vacas”, el lote 0002 tiene casa reitero y, el 0008 es un lote rustico “apenas utilizable para potreros” y ambos están contenidos en el lote de mayor extensión alinderando en la demanda: linderos históricos con determinación imprecisa.

Cualquier información, será suministrada en el 3117021473 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

- **Linderos de la Demanda**

**“LOTE N° 2 (Sic) es el 0008** según catastro (ortofoto) situado en el Municipio de Bello, paraje Guasimalito con una cabida de 98.108,73 mts<sup>2</sup> (Sic) con casa de habitación con garaje y demás mejoras y anexidades (...) “Alinderado así partiendo del eje de las torres de transmisión de Energía (Sic) de las E.P.M en el **Costado Norte**, en límites con propiedad que fue de los herederos de Ramón Arango, hoy Jorge Ospina Londoño, sigue por cerca de Alambrado en dirección Oriente - Occidente, hasta encontrar un vallado de piedra por este, se voltea hacia la derecha hasta encontrar una cañada en límites con los Jesuitas y parte con los herederos de Ramón Arango hasta llegar a un punto en la parte de atrás o fondo, aquí se voltea a la izquierda y sigue lindando con herederos de Ramón Arango por vallado de piedra hasta encontrar la propiedad que fue de Luciano Santamaría, hoy del señor Uribe (Sic) hasta llegar a un punto en el que el vallado hace escuadra, aquí se voltea hacia la izquierda bajando por el lado Sur, con propiedad del mismo señor (Sic) Santamaría o Uribe y pasando por este, siguiendo por el mismo vallado con propiedad de Doña Libia Ospina de Restrepo, hasta encontrar las líneas de transmisión de Energía de E.P.M. y girando a la izquierda siguiendo los hilos hasta encontrar el punto de partida”.

7

#### **Observación Pericial**

Quiero dejar constancia de que en estos linderos están contenidos los dos lotes involucrados en la Litis, es decir el 0002/0008, matrículas 5118161 y 115355, lo que me lleva a concluir que no se han desagregado.

- **Linderos del contrato**

“Entre los suscritos a saber: Señora Libia Ospina de Restrepo, identificado con cédula de ciudadanía N° 21.548.272, mayores de edad y vecino de Bello, quien para efectos de este contrato se denominaran los arrendatarios y Luis Fernando Tamayo Vásquez, obrando en nombre y representación de Jardines de la Fe S.A., quien en adelante se denominará el Arrendador (a), se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento, basado en estas cláusulas:

- 1) El arrendador hace entrega real y material a los arrendatarios del siguiente bien Inmueble situado en la ciudad de Bello, distinguido en su puerta de entrada y que linda: *desde el tanque desarenador hasta el broche, siguiendo por el vallado hasta el lindero con Guasimal y del tanque desarenador por la cuneta de agua hacia el lado izquierdo hasta los linderos de JARDINES DE LA FE S.A.*

#### **Observación Pericial**

Si examinamos dichos linderos, observamos que son muy genéricos y no presentan exactitud en una restitución, pues los arcifinios descritos son proclives a desaparecer.

- **Linderos según la visita**

Dado a lo extenso de los predios y a que en el Municipio de Bello, que aclare el cometido, pasó de Catastro Departamental al área metropolitana, en la gestión Catastral, para la obtención de una ortoimagen, de las matrículas; está **congelada la gestión**, para lograr

obtener linderos facticos y áreas reales, razón por la cual, válgame los linderos de la ficha Catastral, si, emanada de Catastro Departamental en noviembre 2020.

### Observación pericial

Veo pertinente dejar constancia que los linderos de la Demanda para el Lote de Doña Libia, para los efectos pertinentes en el lote de matrícula N° 01N - 115355, fueron descritos de forma muy general así: “Desde el tanque desarenador, hasta el broche, siguiendo por el vallado hasta el lindero con guacimal (sic) y tanque desarenador por la cuneta del agua hacia el lado izquierdo; hasta el lindero con jardines de la fe...”

Como se puede observar, esta descripción Geográfica del lote a entregarse en arrendamiento es confusa; lo único claro es que está contenido en el lote de mayor expansión, predio 0008 y matrícula N° 01N - 115355

8

### 9. Identificación jurídico legal de los bienes

- **Matricula inmobiliaria** N° 5118161
- **Cedula Catastral** 0881001098001000002
- **Área** 62.256 mts<sup>2</sup>
- **Propietario** Prever S.A. & Cía. Constituida por la escritura 3361 del 6 de Diciembre del 79, en la notaria 11 de Medellín
- **Nit.** 890923500-1
- **Representada legalmente** Prever S. A. Nit. 890.911.585 - 5
- **Código catastral** 0800100100109990456000000000
- **Folio de matrícula** Activo
- **linderos** Según la escritura 1800 de 2709 del 96 en la notaria 21 de Medellín
- **Adquirido:** Inversiones Medellín en mayor extensión el inmueble a Jorge Ospina Londoño, según la escritura 2341 del 10 de Junio del 87, en la notaria sexta de Medellín
- **Usufructuante** Conrado García franco medio contrato de arrendamiento

#### PREDIO 0008

- **Matrícula N°** 01N - 115355
- **Cedula catastral** 08810001098001000008
- **Propietario** Prever S.A & Cía.
- **Nit.** 890.923.500-1
- **Representada legalmente** Prever S.A
- **Nit.** 890911585-5
- **Área** 26.919 mts<sup>2</sup>
- **Usufructuado** Hasta Agosto del 2008 por Libia Ospina de Restrepo “Lotes para alimentar vacas (sic) o lote de arriba”, ahora al parecer; mediante Cesión a Conrado García franco

### 10. Estrato socio económico

El estrato Socioeconómico del sector es 3, en expansión urbana con destinación mixta; predominando la industrial.

### 11. Posesión material

La Posesión Material la ejerce el demandado bajo la modalidad de contrato de arrendamiento; reitero.

### 12. Explotación económica del predio

Como se ha venido indicando en el informe, la explotación que se evidenció en la visita técnica es la cría de cerdos, venta de leche, gallinas, y subproductos de la leche (destinación agropecuaria).

### 13. Descripción del entorno de ubicación del bien

El entorno de ubicación de los bienes es un sector con destinación mixta; predominando la Industrial.

### 14. Vías de acceso

El acceso al predio se realiza mediante a una vía angosta tipo "riel" después de dejar la autopista y una vía industrial de buenas especificaciones que limita el predio por el Costado Norte - Sur del mismo "predio Coca - Cola".



*Imagen 4. Vías de acceso*

### 15. Consideraciones generales

Realizado el análisis contextualizado en la Litis, el criterio técnico resultante a las investigaciones documentales, corroboradas con la visita técnica a los inmuebles objeto de la Litis, veo que los inmuebles están utilizándose en la actividad agropecuaria-pecuaria y afines, que a criterio del perito son concordantes con la voluntad contractual expresada en el documento firmado entre Prever S.A. y Cía. S.C.S. y el Señor Conrado García Franco.

### 16. RESEÑA FOTOGRÁFICA



Cualquier información, será suministrada en el 3117021473 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137



*Imagen 5. Imágenes tomadas en Visita Técnica*

## 17. BIBLIOGRAFÍA

- ✚ Camacho Álvaro, CATASTRO MULTIPROPÓSITO, Primera Edición, Editorial Legis.
- ✚ Borrero Ochoa, Oscar, AVALÚO DE TERRENOS AGRARIOS, Editorial Bhandar.
- ✚ POT (2009). Acuerdo 033 de 2009.
- ✚ IGAC (2018) Resolución 388 IGAC/2020
- ✚ Catastro Departamental, Orto - Imagen del Predio.
- ✚ Google Earth Pro.
- ✚ Documentos para el estudio de la Ubicación (demanda y contestación)

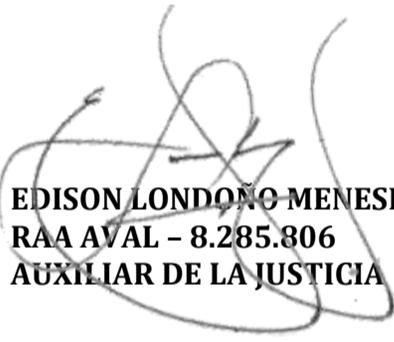
## 18. DECLARACIÓN CÓDIGO DE ÉTICA

El firmante certifica que la presente experticia, obedece estrictamente a los siguientes principios:

- ✓ El lugar de objeto de este avalúo fue inspeccionado personalmente
- ✓ El firmante no tiene actualmente, ni contempla en el futuro, intereses en los bienes involucrados en este informe.
- ✓ El firmante no tiene inclinaciones e intereses, en relación al asunto de este informe, tampoco con relación al solicitante.
- ✓ Este informe fue elaborado en observancia estricta a los principios de los códigos de ética profesional y a los documentos aportados.
- ✓ El presente informe consta de 13 folios tipeados, rubricados, estando el folio 11 firmado y sus anexos, más el CD de "Idoneidad del perito".

11

Del Señor(a) Juez,



**EDISON LONDOÑO MENESES**  
**RAA AVAL - 8.285.806**  
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

# ANEXOS

**RELACIÓN DE GASTOS CAUSADOS EN LA ELABORACIÓN DE LA EXPERTICIA**

1. Recibo N° 1 ( <i>Información Catastro Departamental</i> )	450.000
2. Recibo N° 2 ( <i>Dibujo Planos de localización</i> )	<u>250.000</u>
<b>TOTAL</b>	<b>\$700.000</b>

		KELLY MOLINA MACHADO C.C. 1.128.420.465	
CIUDAD Y FECHA MEDELLÍN, ENERO DE 2021		RECIBO DE CAJA	
RECIBIDO DE: EDISON LONDOÑO MENESES		VALOR 700.000	
INFORMACIÓN CATASTRO DEPARTAMENTAL Y REDIBUJO PLANOS LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 01N - 118161 Y 01N - 115355			
RECIBIDO KELLY MOLINA MACHADO		FIRMA 	