



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

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

Veintinueve (29) de abril de dos mil veintinueve

Proceso	Deslinde y Amojonamiento
Radicado	2013 716
Demandante	FRANCISCO LEON ARBOLEDA
Demandado	ROSA LIBIA ARBOLEDA
Asunto	resuelve

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

Una vez el Consejo Superior de la Judicatura, autorice la realización de Inspecciones Judiciales, se procederá a fijar fecha para ello.

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: **1df98a2f4034367ff8cf97023c9e37cc0e0558c0abc239211f8dd82774199391**

Documento generado en 29/04/2021 08:27:37 PM

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

RAD. EXPERTICIA PROCESO RADICADO 2013 - 716

edison londoño meneses <edison_londono481@hotmail.com>

Mié 28/04/2021 15:22

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

 1 archivos adjuntos (1 MB)

EXPERTICIA RADICADO 2013 - 716.pdf;

Medellín, Abril 28 de 2021

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD BELLO

Atención, Señor (a) Juez

DR. MARIO ANDRÉS PARRA CARVAJAL

E.S.D.

Asunto:	Experticia	
	PROCESO:	“DESLINDE Y AMOJONAMIENTO”
	RADICADO:	2013/716
	DEMANDANTE:	FRANCISCO LEON ARBOLEDA RESTREPO
	DEMANDADO:	ROSA LIBIA ARBOLEDA RESTREPO

Anexo experticia de la referencia

Cordialmente,

EDISON LONDOÑO MENESES
RAA AVAL 8285806

Tipo de proceso: Deslinde y Amojonamiento

Municipio: Bello

Departamento: Antioquia

PROCESO DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Imagen 1. Imagen de portada.



ORDENADO POR: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BELLO
DEMANDANTE: FRANCISCO LEÓN ARBOLEDA RESTREPO
DEMANDADOS: ROSA LIBIA ARBOLEDA RESTREPO
PROCESO: DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
RADICADO: 2013 - 716

MEDELLÍN
ABRIL 2021

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

Medellín, Abril 28 de 2021

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD BELLO

Atención, Señor (a) Juez

DR. MARIO ANDRÉS PARRA CARVAJAL

E.S.D.

Asunto: **Experticia**
PROCESO: **“DESLINDE Y AMOJONAMIENTO”**
RADICADO: **2013/716**
DEMANDANTE: **FRANCISCO LEON ARBOLEDA RESTREPO**
DEMANDADO: **ROSA LIBIA ARBOLEDA RESTREPO**

2

Como perito nombrado y posesionado procedí a realizar la visita técnica en compañía de un topógrafo profesional; debidamente autorizado; por el despacho en la oportunidad procesal; (ver oficios), a los predios trabados en la litis, con el objeto de cumplir con el mandato técnico encomendado en el contexto del “deslinde y amojonamiento”; dentro del marco legal requerido así:

- A. Constatar la **ubicación geográfica** de los predios **7** y **16** según el título de adquisición.
- B. Confrontarlos con los títulos y linderos aportados en la demanda.
- C. Describir mejoras, conforme a la escritura 1814 del 31 de diciembre de 1997 en la notaria 2da del circulo notarial de Bello.
- D. Determinar si los predios son colindantes y, si ha existido cambio o modificación de los linderos, bien vía legal, ora por vías de hecho.

La metodología utilizada para darle claridad a las respuestas requeridas es la siguiente:

La pregunta general (contexto muy amplio), la subdividiré en respuestas parciales, cuidando no sacarlas del contexto, en el marco de lo requerido; y así sucesivamente para cada uno de los cuestionamientos del encargo; pero antes de entrar en consideraciones, permítame Señor (a) Juez; presentarme:

Edison Londoño Meneses CC N°8285806 de Medellin, perito RAA_aval_8285806, conforme a la ley 1673 y su decreto reglamentario 556 2013/14 respectivamente, auxiliar de la justicia según el acuerdo 10448 del 2015 proferido por el C.S.J. sin impedimento legal para actuar en el encargo referido y, para el cual declaro tener la competencia pertinente. En el marco de lo anterior, permítame Señor (a) Juez; entrar a **ubicar, caracterizar y singularizar** los bienes objeto de la Litis así:

A. Ubicación, caracterización y singularización de los inmuebles comprometidos en la litis:

- 1) Identificación del bien inmueble**
 - Ubicación general de los bienes
 - Ubicación particular de los bienes
- 2) Identificación física de los bienes**
 - Linderos según la demanda
 - Linderos según la ficha catastral
 - Linderos según visita técnica a los “lotes” donde se genera la litis
- 3) Identificación jurídico legal del predio**
- 4) Posesión material al momento de la visita**

- 5) Explotación económica
 - 6) Mejoras
 - 7) Estrato
 - 8) Vías de acceso
 - 9) Reseña fotográfica
- 1) **Identificación del bien de mayor extensión según la escritura 1814 del 31 de diciembre del año 1997 en la notaria 2da de Bello con la que se realizaron los siguientes actos: englobe, venta, partición de la comunidad (SIC); constitución de usufructo; conforme al presente acuerdo de voluntades.**

De: Jesús Emilio Arboleda Tamayo

A: Gloria Inés Arboleda R y otros.

Quienes en el numeral segundo del precitado documento declaran:

"[...] que por medio de este instrumento el compareciente viene a englobar la finca y el lote de terreno por estar unidos entre si, y (SIC) actualizar lindero de la siguiente manera: lote de terreno con (4) cuatro casas de habitación ubicadas en el municipio de bello paraje: el tapial, finca llamada llano grande, con una cabida de 157000 m2 y que linda:

Por el norte: con predio de Fabio Jesús Restrepo Ochoa, hasta encontrar el lindero con ferrocarriles de Antioquia y sigue en línea hasta encontrar el lindero con la carretera que conduce a San Pedro; que atraviesa por una parte de la finca.

Por el oriente: con predio de Miguel Ángel Arroyave Calle siguiendo la misma línea hasta encontrar el predio de Jesús Hernández y Martha Gutiérrez A, continua hasta encontrar lindero con Juvenal Ortega A, sigue hasta encontrar el lindero con Blanca Lía Arboleda Restrepo y predio de Elkin García Gutiérrez.

Por el sur: linda con predio de Guillermo Quintero hasta encontrar lindero con predio de Félix Antonio Ortega, sigue en línea curva hasta encontrar lindero con predio de Sarrazolas (SIC) y Jesús Emilio Arboleda (vendedor).

Por el occidente: con quebrada "la chiquita" y con lindero de propiedad de Jesús María Bedoya Arango y sigue, hasta encontrar lindero con Parmenio Restrepo y Predio de Antonio María Baena..."

*"[...] que el compareciente obrando en su propio nombre y representación, transfiere a título de venta en favor de los señores: (...) **Francisco León Arboleda Restrepo:** mayor de edad vecino de Bello, identificado con la CC N°98571021, estado civil: casado, con sociedad conyugal vigente; los derechos de dominio y posesión sobre parte del lote de terreno ya descrito y englobado; por los linderos que describiré y que hacen parte del lote de mayor extensión de matrícula inmobiliaria N° 01N-5140714 resultante del englobe..."*

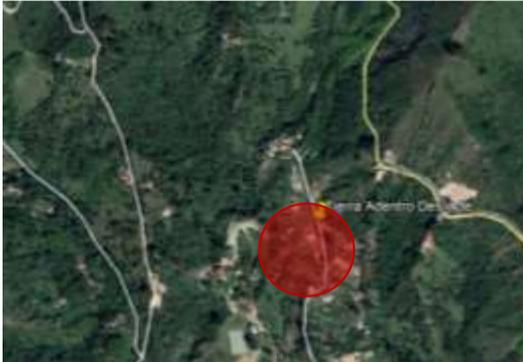
[El lote 7 producto de la partición que describiré más adelante de forma pertinente, con un área de "9.550 M²"]

*"[...] Así mismo a Rosa Libia Arboleda Restrepo, mayor de edad vecina de Bello, identificada con CC N° 43425248 estado civil: casada, con sociedad conyugal vigente, adquiere parte del lote de mayor extensión (Lote 16) descrito en el englobe y partición que dio origen a la matrícula precitada 01N-5140736. Los predios otorgados son los predios denominados en la parcelación **7 (catastral 213)** y **16 (catastral 216)** en cabeza de Francisco León Arboleda R. y Rosa Libia Arboleda R..." Respectivamente*

Separados por una servidumbre de paso "tolerada" que no inscrita y que a concepto del perito es la razón de la controversia dado que a los predios que da acceso son predios enclavados; por lo que opino señor Juez; con su venia

que técnicamente los predios de la Litis; no son “colindantes” entre sí. Razón por la cual no son objeto del litigio de “deslinde” pues entre ellos existe la faja del carretable de por medio, por lo que reitero que en el proceso declaratorio impetrado según títulos; al momento de la visita, lo encontrado fue diferente, a lo demandado pues, de hecho, la identidad física, de estos dos predios confrontada y resultante, fue otra; dado que se encontró una servidumbre de paso “tolerada” hacia los predios 14 y 15 (ver imagen de portada) predios enclavados, por cierto.

- **Ubicación general de los bienes**



Los predios objeto de estudio se ubican en el Municipio de Bello, vereda tierra adentro.

4

- **Ubicación particular de los bienes:**

- **Lote:** N° 7 “Según Partición”
- **Predio:** 000213 catastral, resolución de actualización catastral (SNR - IGAC) 8589 / 21-11-2008
- **Barrio:** “Cabecera”
- **Dirección:** “Finca Llano grande” englobe lotes (2)
- **Destinación del inmueble:**
Lote N° 7: al momento de la visita técnica tenía una destinación agropecuaria
- **Lote N° 16 “Según Partición”**
- **Predio:** 000216 catastral, resolución 8589 / 21-11-2008 IGAC
- **Barrio:** “Cabecera”
- **Dirección:** “Finca Llano grande” englobe lotes (2)
- **Destinación del inmueble:**
Lote N° 16: o vivienda campestre: ambos situados en terrenos de connotación rural conforme al POT vigente.

2) Identificación física de los bienes:

- ✓ **Lote N° 16** (partición) 00216 (catastral)

Linderos según la demanda: (Ver imagen a folio 6 y 9, donde se detallan las áreas y servidumbres)

[...] según hecho N° 2 de la demanda [...] limita al sur: “con predio numero 7 según la “partición”; 00213 según actualización (catastral) ubicado dentro de la misma vereda y jurisdicción, que el predio de mi prohijado cuyos linderos son: **por el norte** en una esquina con **lotes 10 y 12** que le correspondieron a Álvaro de Jesús y María Elicenia Arboleda Restrepo, **por el oriente** con los **lotes 5, 8 y 9** de los partidores Jesús Emilio, Olivia del Socorro y Lisandro de Jesús Arboleda Restrepo, y **por el occidente** con los **lotes 13 y 14** de las partidoras María Elicenia y Martha Arboleda Restrepo. Área repartida como cuerpo cierto 6.400 m² para el **lote n°16** y catastral hoy, después de la actualización del 2008, momento de la visita 3.745 m² en ficha predial N° 3281526 para ese predio 00216...”

Observaciones periciales:

- A.** Conforme a la ley 1395 de 2011 se recomienda, *“a quien no esté de acuerdo con las áreas; a su costa, pedir la aclaración pertinente de estas según lo dispone la ley 1579 del 2012 y la resolución 388/2020 o estatuto registral; Congreso de la república y del IGAC respectivamente...”*
- B.** La conclusión a que se llega de la descripción en la partición es que los lotes son colindantes al sur; lo que nos permitiría seguir validando su identidad física tendiente al deslinde; si en la visita al predio y confrontar los linderos; no se hubiese encontrado un franja (camino peatonal, tipo anden) ver lupa a folio N° 13 y una servidumbre de paso vehicular a continuación de éste de por medio; al parecer según información histórica suministrada; (por validar); **mediante la fuente testimonial**, si es acertada mi investigación; y a quien **pertenece esta franja**; pero de lo que si tengo certeza; es que la franja del carretable, es parte de los lotes N° 7 y N° 16, que habrá que entrar a considerar como vía de acceso a los predios “enclavados” del fondo (14 y 15); A los cuales habrá que irrogar como lotes dominantes el costo de la faja de paso; por no estar inscrita en títulos ni haberse aclarado al momento de la “liquidación de la comunidad”, **lo que ahora convierte un proceso de “deslinde” en otro proceso a criterio del perito; con su venia: Señor Juez;** al cual me acercaré, lo máximo posible y procedente por **economía procesal**; situación en la cual sí, me siento responsable socialmente.

Así mismo: caractericemos el **lote N°7** (partición) 00213 (catastral) según la demanda; los linderos descritos en ésta, reitero, son colindancias de ahí que su capacidad superficial sea un “cuerpo cierto” que no **cabida fáctica** y son los siguientes:

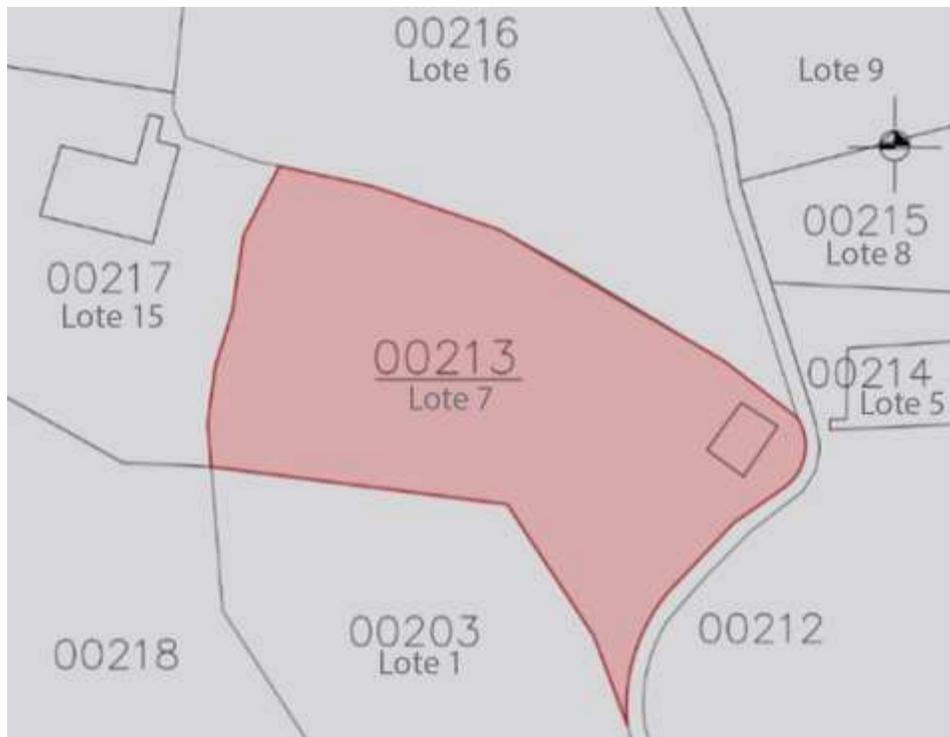
*“[...] **por el norte:** con el lote n°16 que le correspondió a la partidora Rosa Libia Arboleda Restrepo; **por el oriente:** con camino de servidumbre y los lotes 3 y 4 que les correspondió (SIC) a las partidoras Blanca Lía y Luz Elvia Arboleda Restrepo; **por el sur:** con el lote n°1 que le correspondió a la partidora Gloria Inés Arboleda Restrepo; y **por el occidente:** con los lotes 14 y 15 (SIC) que les correspondió (SIC) a las partidoras, Martha Elena y Amparo de Jesús Arboleda Restrepo, este lote hace parte (SIC) de uno de mayor extensión conocida como finca “llano grande” en el municipio de Bello, paraje el tapial, vereda tierra adentro...”*

Observación pericial: el lindero por el **Occidente** es con los lotes 14 y 15 y no con el 13 y 14 y se demuestra una vez mas que los lotes son colindantes (al norte) **del predio 7** carretable de por medio, así mismo consideramos que esos “linderos transcritos” comprenden una cabida como “cuerpo cierto” de 9.550 m² y catastral hoy de 2.656 m², después de la actualización catastral de 2008 precitada según ficha predial n°3281517; se recomienda hacer la gestión para la aclaración pertinente de áreas como lo dispone la ley 1579/2012 y la resolución 338/2020 del IGAC, catastro multipropósito.

- **Linderos según la ficha catastral (ver esquema, folios N°6)**

- ✓ **Lote N°7** (partición) 00213 catastral

- **Por el norte:** con el predio 00216 (16 en parcelación) carretable de por medio
- **Por el sur:** con el predio 00203(1 en parcelación)
- **Por el oriente:** vía a Bello (servidumbre de acceso)
- **Por el occidente:** con los predios 00217 y 00219 (15 y 14 en partición)

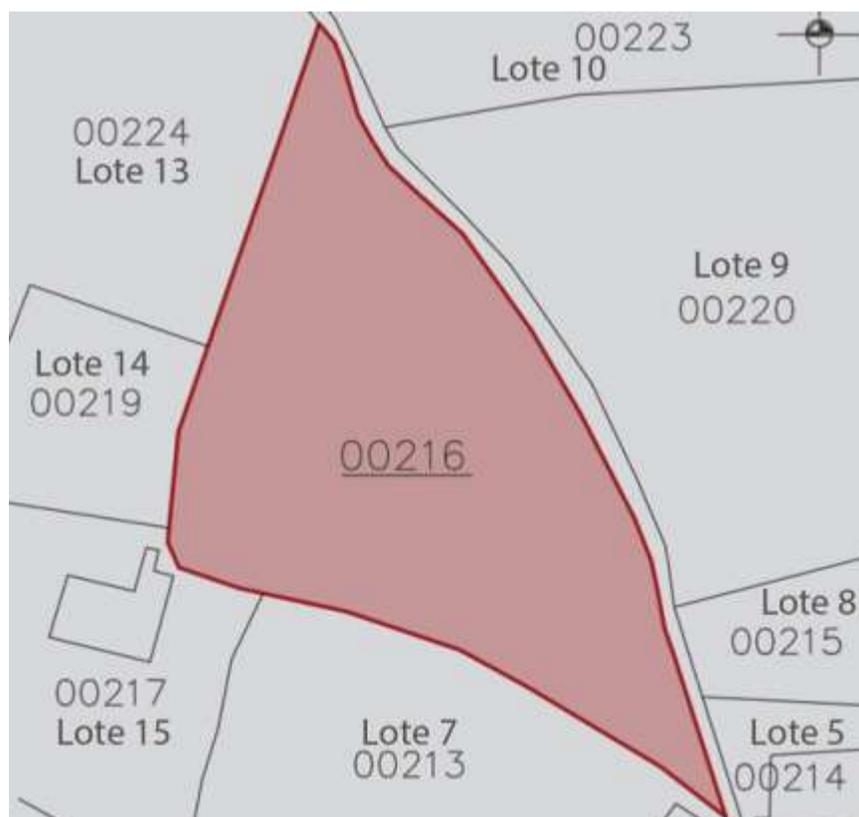


Esquema según la ficha catastral realizada por la Interdisciplina

Observación pericial: linderos estos que conforman un área catastral de **2656 m2 hoy**

✓ **Lote N°16** (en partición) 00216(catastral)

- **Por el norte:** con los predios catastrales 00220/223/224 en partición 9, 10, 12.
- **Por el sur:** con el predio 00213 (7 de la partición) carretable de por medio.
- **Por el oriente:** con los predios catastrales 00214, 00215/220 (5, 8 y 9 en parcelación)
- **Por el occidente:** con los predios 219/224 y parte del 217 (en partición 13, 14 y parte del 15)



Esquema según la ficha catastral realizada por la Interdisciplina

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

Observación pericial: linderos estos que conforman un área catastral de 3745m² hoy; y “como cuerpo cierto” de 6400m², reiterando la necesidad de emprender la gestión para la aclaración pertinente de áreas, conforme a la resolución 8589 de 27-11-2008 inscrita en las salvedades contenidas en el folio y a la ley 1579 de 2012.

- **Linderos según la visita pericial (ver plano notarial líneas punteadas vs levantamiento topográfico folio N° 9)**

✓ **Lote N°7 predio 00213 (ver levantamiento topográfico)**

- **Por el Norte (N):** Con lote N° 16 de la partición, servidumbre de 4.50 mts aproximadamente de por medio, incluido un espacio peatonal histórico entre el borde del carretable y el predio a folio 13 del cerco del predio 7 hacia el **nor-este**, partiendo desde el **punto E** ubicado en las coordenadas E833764.76 y N1196621.42 hasta el **punto M'** ubicado en las coordenadas E833833.16 y N1196588.07 en una longitud aproximada de **76.86 metros** en línea poligonal Ver detalle a Folio N° 7.
- **Por el Sur (S):** con predio N° 00203 según ficha catastral en una longitud aproximada de **65.00 metros** en línea quebrada, desde el **punto A'** ubicado en la coordenada E833808.42 y N1196554.80 hasta **punto E'** ubicado en la coordenada E833756.70 y N1196583.11
- **Por el Oriente (E):** en una longitud aproximada de **42.15 metros** en línea quebrada con carretera que va a San Pedro. Desde **punto M'** ubicado en las coordenadas E833833.16 y N1196588.07 el hasta el **punto A'** ubicado en la coordenada E833808.42 y N1196554.80
- **Por el Occidente (W):** Con el lote N° 15 de la partición, en línea quebrada desde el **punto E'** ubicado en las coordenadas E833756.70 y N1196583.11 hasta llegar al **punto E** ubicado en las coordenadas E833764.76 y N1196621.42 en una longitud aproximada de **39.69 metros**, siendo este el punto de partida y de cierre del predio N° 7.



*Levantamiento realizado por el topógrafo
Intervención esquemática realizada por el equipo interdisciplinario*

Observación pericial: linderos estos que conforman un área **nominal levantada** de:

$$\frac{(76.86 \text{ M} + 65.00 \text{ M})}{2} + \frac{(42.15 \text{ M} + 39.69 \text{ M})}{2} =$$

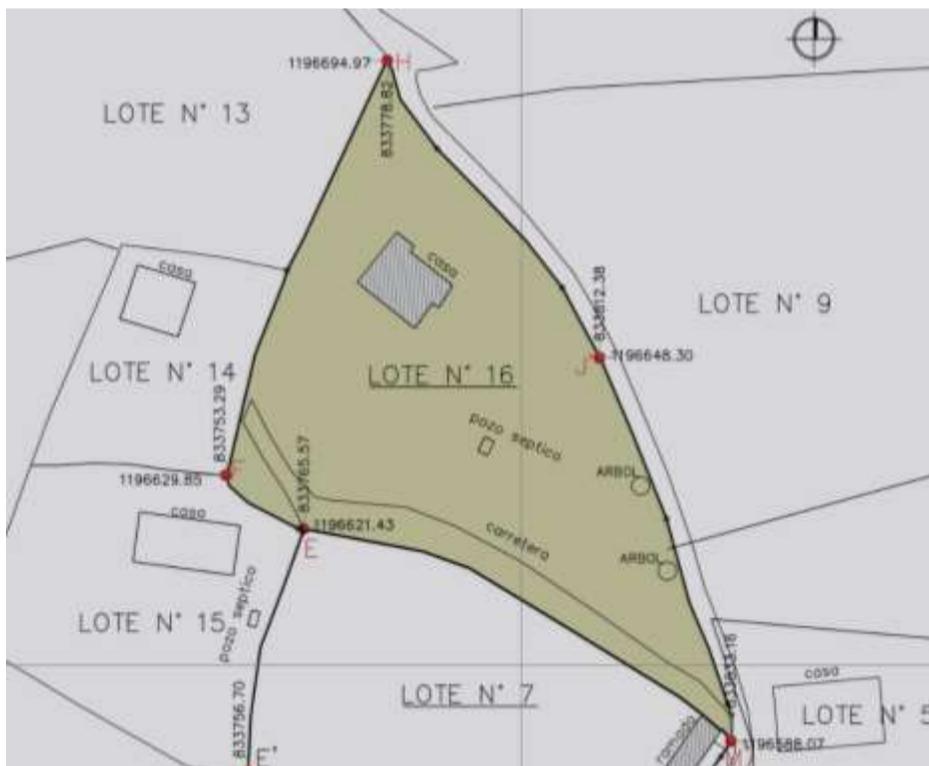
$$(70.93 \text{ M} \times 40.92 \text{ M}) = 2.902,45 \text{ M}^2$$

Frente a un área Catastral de 2.656 M²

✓ **Lote N°16 predio 00216 (ver levantamiento topográfico)**

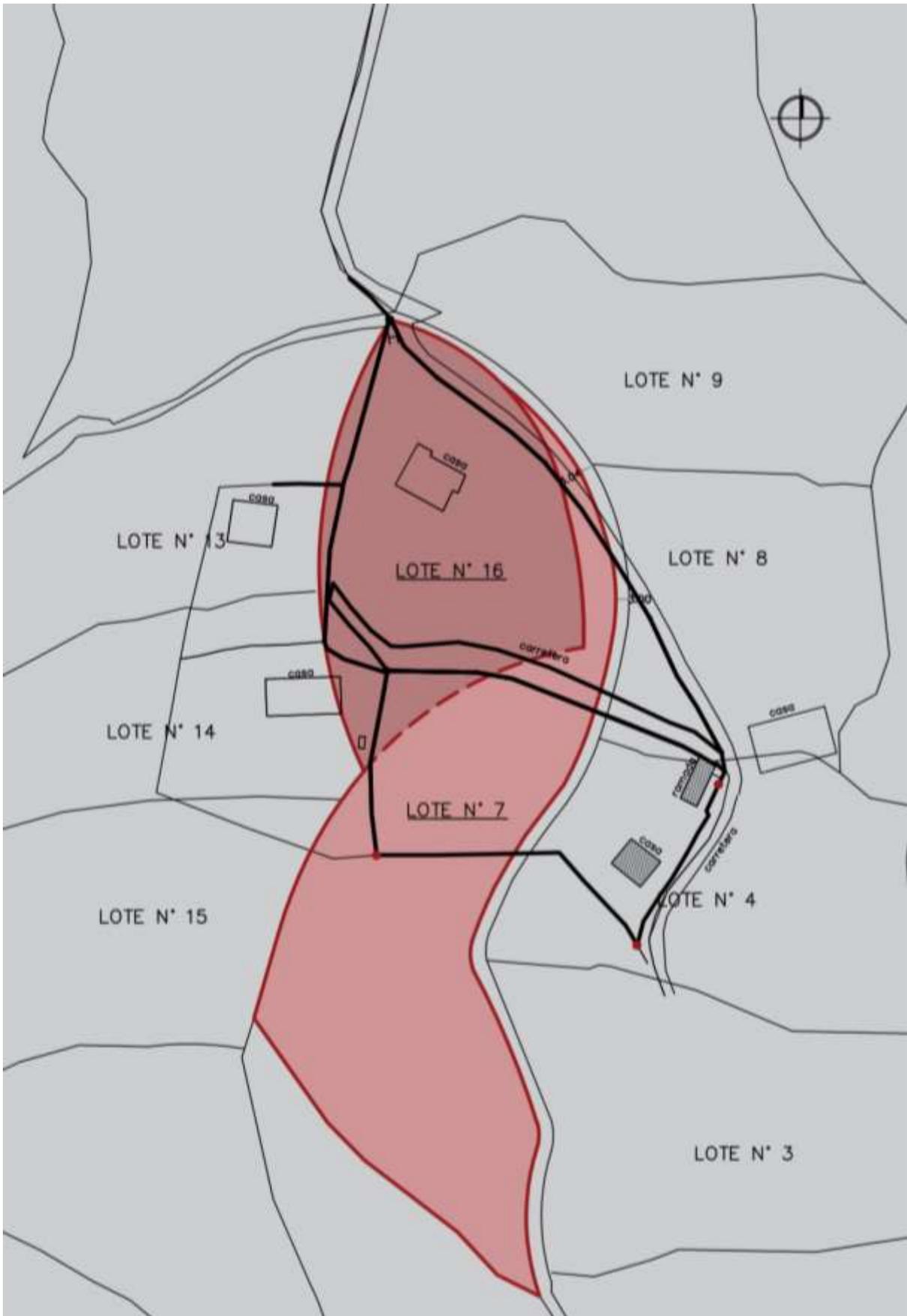
- **Por el Norte (N):** Con lote N° 10 y en parte con lote N° 9 de la partición vía por medio, partiendo desde el **punto H** ubicado en las coordenadas E833778.91 y N 1196694.96 hasta el **punto J'** ubicado en las coordenadas E 833812.38 y N 1196648.30 ubicado en el lote N° 9 en una longitud aproximada de **58.12 metros** en línea curva sobre este costado.
- **Por el Sur (S):** con lote N° 7 en una longitud aproximada de **76.86 metros** desde el **punto M'** ubicado en la coordenada E 833833.16 y N 1196588.07 hasta el **punto E** ubicado en las coordenadas E833764.76 y N1196621.42; y parte del lote N° 15 en una longitud aproximada de **15.57 metros** en línea quebrada, siguiendo desde el **punto E** ubicado en las coordenadas E833764.76 y N1196621.42 hasta el **punto F** ubicado en las coordenadas E 833753.39 y N1196629.84 para una extensión total de lindero por este costado de **92.43 M**
- **Por el Oriente (E):** Con parte del lote N° 9 y N° 5 de la parcelación, en línea quebrada desde el **punto J'** ubicado en las coordenadas E 833812.38 y N 1196648.30 hasta llegar al **punto M'** ubicado en las coordenadas 833833.16 y N 1196588.07 en una longitud aproximada de **64.03 metros**.
- **Por el Occidente (W):** en una longitud aproximada de **70.32 metros** en línea quebrada siguiendo el eje de la vía terciaria que accede y que comunica con San Pedro de los milagros con lotes N° 13 desde el **punto H** ubicado en la coordenada E833778.91 y N 1196694.96. hasta **punto F** ubicado en las coordenadas E 833753.39 y N1196629.84 (Ver esquema folio 9).

Observación Pericial: Linderos éstos que conforman un área fáctica levantada de 3.652 m², Frente a un área Catastral de 3.745 m²



*Levantamiento realizado por el topógrafo
Intervención esquemática realizada por equipo Interdisciplinario*

**PLANO NOTARIAL VS LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y FICHA
CATASTRAL ACTUALIZADA**



*Levantamiento realizado por el topógrafo versus esquema plano notarial
Desarrollo esquemático realizado por equipo Interdisciplinario*

- Convenciones**
- Plano Topográfico ———
 - Plano Catastral ———
 - Plano Notarial (Partición) ———

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

3) Identificación jurídico legal de los bienes:

- **Predio:** 00213 Lote N° 7 de la partición
- **Área catastral:** 2656 M² vs
- **Área levantada:** 2.902,45 M²
- **Matricula inmobiliaria:** 01N-5140727
- **Ficha predial N°:** 3281517
- **Cobama:** 0000-0007
- **CBML:** 00 00 0007 0213
- **Dirección actual:** vereda "tierra adentro" municipio de Bello (Cabecera)
- **Folio de matrícula:** activo
- **Estrato:** 2 de carácter rural.
- **Título de adquisición:** escritura 1814 del 31 de diciembre de 1997 en la notaria 2da de Bello
- **Propietario:** Francisco León Arboleda Restrepo CC N° 98571021 porcentaje de propiedad: 100% lote con casa
- **Adquirió:** Francisco León Arboleda Restrepo por acto de "englobe y venta según escritura 1814 del 31/12/97 en la notaria 2da de bello de su progenitor Jesús Emilio Arboleda T, en el inmueble de mayor extensión de matrícula inmobiliaria 001-5140714.

Observaciones periciales

1. Dejo constancia de que, en la colindancia (Sur para el predio N° 16 y Norte para el predio N° 7) o los predios en litigio, existe una servidumbre de hecho (ver levantamiento topográfico y geográfico) levantados por la interdisciplina; pues en el lote parcelado (el de mayor extensión) quedaron predios "enclavados"
2. Dejo constancia de una inconsistencia estructural en el **loteo de la matrícula de mayor extensión**, pues se loteo un área de 158.617 m² debiendo ser 157.000 m² (cabida fáctica) lo que puede ser una causal legal; de nulidad de la acción, con se venia Señor (a) Juez.
3. Según el certificado de libertad en **la anotación o Nro. corrección: 1** radicación C2011-810 de fecha 15-04-2011 se actualiza ficha catastral con la suministrada por el IGAC según resolución Nro. 8589 del 27-11-2008 proferida por la S.N.R; dejo constancia de ello, por lo que las fichas y áreas fueron intervenidas, en **esa actualización catastral**.

Ahora establezcamos los mismos parámetros para el lote de partición **16 catastral 00216**

- **Área catastral:** 3.745 mts²
- **Área Real Levantada:** 3.652 mts²
- **Matricula inmobiliaria:** 01N - 5140736
- **Ficha predial:** 3281526
- **Cobama:** 00-00-0007
- **CBML:** 00 00 0007 00216
- **Dirección:** vereda "tierra adentro" municipio de Bello
- **Corregimiento:** cabecera
- **Código catastral:** 0882001000000700216000000000
- **Folio de matrícula:** activo
- **Estrato:** 2 sector rural
- **Título de adquisición:** escritura 1814 del 31 de diciembre de 1997 en la notaria 2da de Bello
- **Adquirió:** Rosa Libia por acto de englobe y venta según escritura 1814 del 31/12/97 en la notaria 2da de bello de su progenitor Jesús Emilio Arboleda T, conformando el englobe de unos predios en la matrícula de mayor extensión N°001-5140714 de la cual devienen las matrículas del estudio.

Observaciones periciales:

1. Se deben actualizar las áreas como exige el catastro multipropósito, pues del lote de 157.000 M² mayor extensión se fragmentaron 158.617 M² de donde nace una gran incertidumbre para la validez de los actos.
2. Según el certificado de libertad en la anotación o Nro. corrección: 1 radicación C2011-810 de fecha 15-04-2011 se actualiza ficha catastral con la suministrada por el IGAC según resolución Nro. 8589 del 27-11-2008 proferida por la S.N.R. deo constancia de ello. **Con lo cual se hace necesaria una actualización de área, conforme a la ley 1579/2012 (estatuto registral)**

4) Posesión material

Al momento de la visita la ejercían sus propietarios, tolerando cada una de las “perturbaciones” demandadas, incluyendo una servidumbre de tránsito de hecho, debido a los predios “enclavados” y como afectados (sirvientes) los protagonistas de la Litis.

5) Explotación económica

En los predios había; por parte de sus poseedores la realización de actividades propias a la actividad agropecuaria, particularmente el **lote N°7** donde se observaron **cultivos de pan - coger**, ya que en el **lote 16** se realizaba para el momento de la visita la **construcción de una casa campestre**.

6) Vetustez de la mejora

La construcción o mejoras son relativamente nuevas, en el lote 7 es una casa donde habita el demandante, la vetustez del inmueble es aproximada de 15 a 20 años; y la del lote 16 o predio de la demandada; es de escasos 3 ó 4 años.

7) Estado de conservación de las mejoras

Dado que son habitadas por sus propietarios, el estado de conservación de las mejoras es bueno. Dentro del protocolo de acabados y habitabilidad ley 820/2003

8) Vías de acceso

Son vías angostas (rieles) que ofrecen dificultad para acceder a los predios en invierno; pues se trata de vías terciarias y controladas al acceso público, al parecer por un tercero mediante una portería.

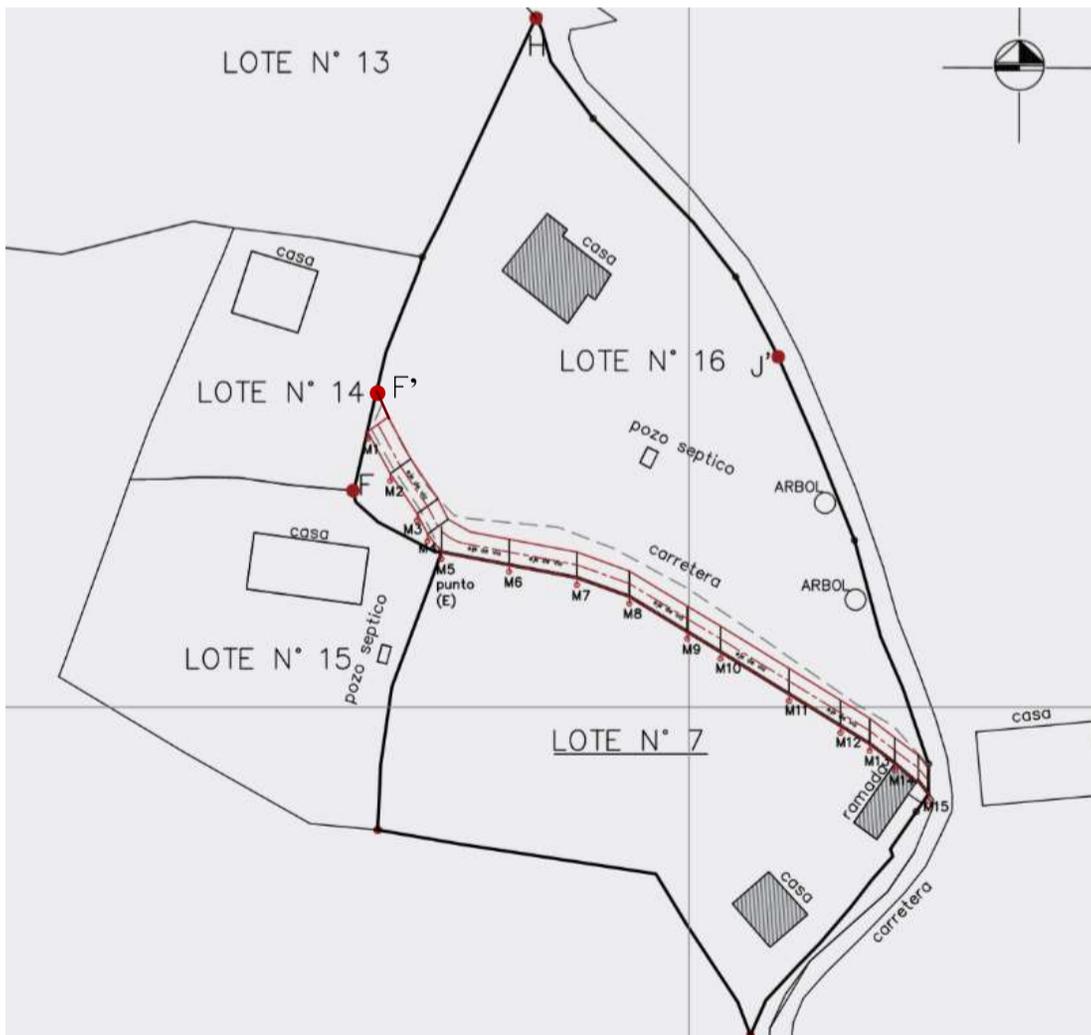
9. Consideraciones generales

Del estudio anterior se puede concluir, que los lotes no **son colindantes** pues como ya expresé, existe una franja pequeña de un metro aproximadamente en toda la longitud de este lindero; además de una servidumbre de tránsito (carreteable de por medio) de donde, con su venia Señor Juez, debo recalcar que a mi criterio los lotes no son colindantes (*ver plano conclusivo del estudio a espera de su decisión para materializarlo, folio N°12*)

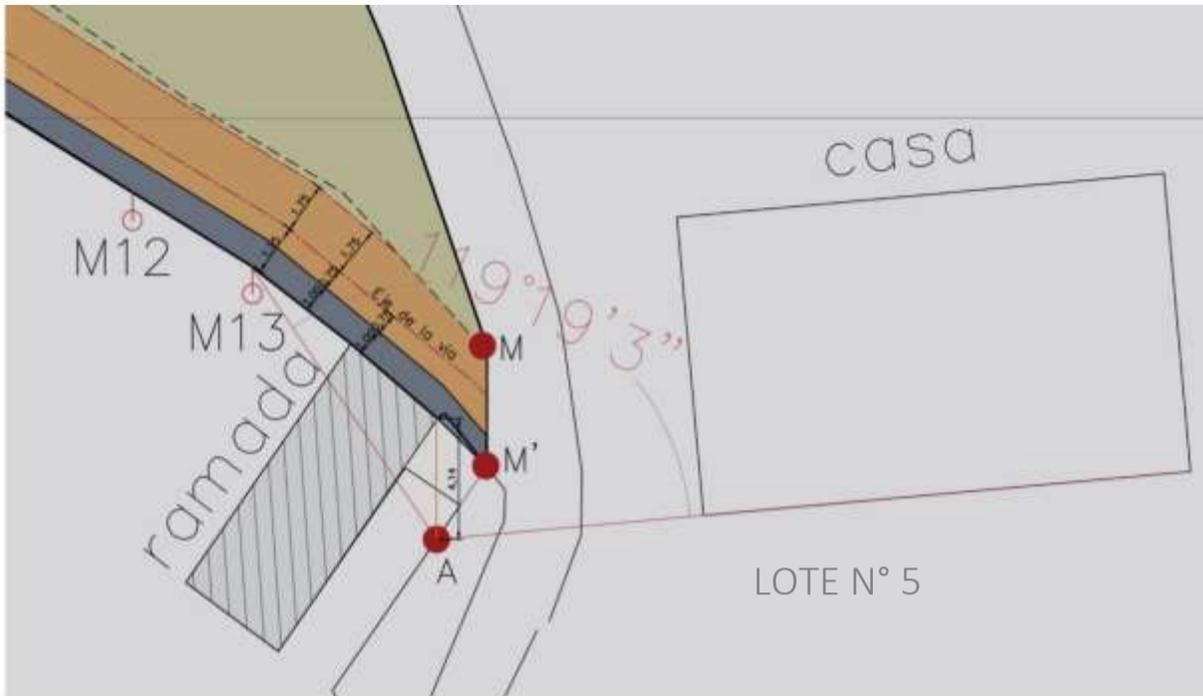
- **LINDEROS DEFINITIVOS QUE ARROJAN LA EXPERTICIA.**

- ✓ **Lote N° 7 predio 00213 (ver levantamiento topográfico)**

- **Por el Norte (N):** Con lote N° 16 de la parcelación, **servidumbre de por medio de 3.50 M aproximadamente (o 4.50 M desde el punto de amarre "mojón")**, incluido un espacio peatonal histórico del cerco del predio 7 hacia el **nor-este**, partiendo desde el **MOJON 15** ubicado en las coordenadas E833832.48 y N1196587.45 hasta el **MOJON 5** ubicado en las coordenadas E833765.48 y N1196620.44 en una longitud aproximada de **76.86 metros** en línea poligonal pasando por lo mojonos (M14, M13, M12, M11, M10, M9, M8, M7, y M6) ver cuadro de coordenadas folio N° 13
- **Por el Sur (S):** con predio N° 00203 según ficha catastral en una longitud aproximada de **65.00 metros** en línea quebrada, desde el **punto A'** ubicado en la coordenada E833808.42 y N1196554.80 hasta **punto E'** ubicado en la coordenada E833756.70 y N1196583.11
- **Por el Oriente (E):** en una longitud aproximada de **42.15 metros** en línea quebrada con carretera que va a San Pedro. Desde **punto M'** ubicado en las coordenadas E833833.16 y N1196588.07 el hasta el **punto A'** ubicado en la coordenada E833808.42 y N1196554.80
- **Por el Occidente (W):** Con el lote N° 15 de la parcelación, en línea quebrada desde el **punto E'** ubicado en las coordenadas E833756.70 y N1196583.11 hasta llegar al **punto E** ubicado en las coordenadas E833764.76 y N1196621.42 en una longitud aproximada de **39.69 metros**, siendo este el punto de partida y de cierre del predio N° 7.



Levantamiento realizado por el topógrafo conclusivo realizado por la Interdisciplina.



CONVENCIONES

-  Servidumbre Completa
-  Camino Histórico de Un Metro
-  Amarres desde el punto A
-  Amarres desde el punto A

Detalle de Amarre para determinación del Lindero Real

✓ **Lote N°16 predio 00216 (ver levantamiento topográfico)**

- **Por el Norte (N):** Con lote N° 10 y en parte con lote N° 9 de la partición vía de por medio, partiendo desde el **punto H** ubicado en las coordenadas E833778.91 y N 1196694.96 hasta el **punto J'** ubicado en las coordenadas E 833812.38 y N 1196648.30 ubicado en el lote N° 9 en una longitud aproximada de **58.12 metros** en línea curva sobre este costado.
- **Por el Sur (S):** Con el Lote N° 7 en longitud aproximada de 76.86 mts del punto M' ubicado en la coordenada E833833,16 y N1196588,07 hasta el punto E, ubicado en las coordenadas E833764,76 y N1196621,42 y parte con el Lote 15 en una longitud aproximada de 15.57 mts en línea quebrada entre los puntos E y F de coordenadas E833753,39 y N1196629,84 para una extensión total de lindero por este costado de 92.43 mts.
- **Por el Oriente (E):** Con parte del lote N° 9 y N° 5 de la partición, en línea quebrada desde el **punto J'** ubicado en las coordenadas E 833812.38 y N 1196648.30 hasta llegar al **punto M'** ubicado en las coordenadas 833833.16 y N 1196588.07 en una longitud aproximada de **64.03 metros**.
- **Por el Occidente (W):** en una longitud aproximada de **56.30 metros** en línea quebrada siguiendo el eje de la vía terciaria que accede y que comunica con San Pedro de los milagros el lote N° 13 desde el **punto H** ubicado en la coordenada E833778.91 y N 1196694.96. hasta **punto F'**

Observación: Sin tener en cuenta el área de maniobra vehicular, ya que es potestativo de las partes (Acuerdo de voluntades).

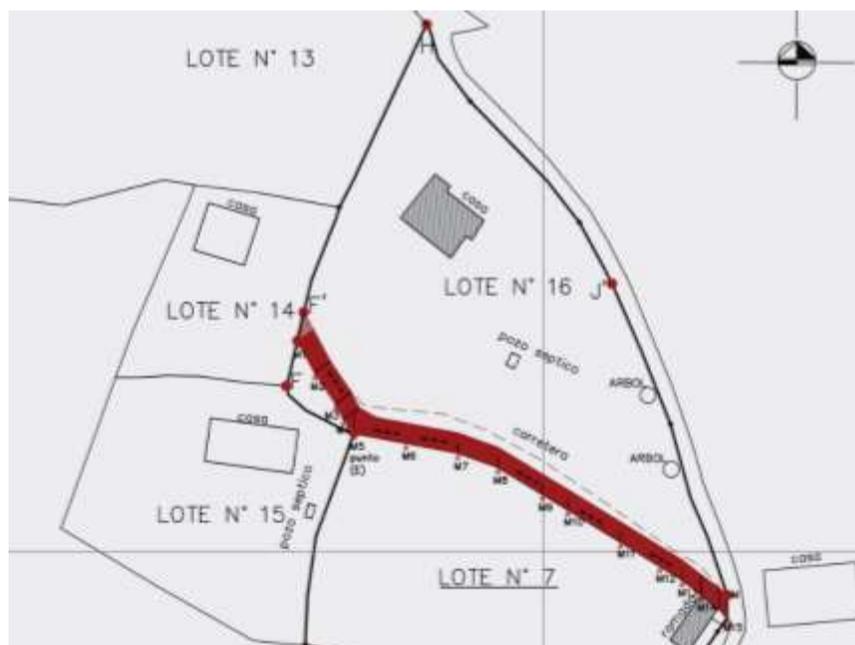
Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

CUADRO DE COORDENADAS MOJONES SERVIDUMBRE		
MOJON	ESTE	NORTE
1	833754,52	1196637,49
2	833757,70	1196631,62
3	833761.42	1196626.26
4	833762.88	1196623.32
5	833765.48	1196620.44
6	833774.87	1196618.66
7	833784.20	1196616.93
8	833791.32	1196614.35
9	833799.27	1196609.58
10	833803.86	1196606.80
11	833813.38	1196600.99
12	833820.53	1196596.60
13	833824.52	1196594.14
14	833827.95	1196591.50
15	833832.48	1196587.45

CUADRO DE COORDENADAS PUNTOS LINDEROS		
PUNTO	ESTE	NORTE
A	833831.53	1196585.58
A'	833808.42	1196554.80
B	833825.09	1196594.97
C	833791.74	1196615.26
D	833784.45	1196617.86
E	833764.76	1196621.42
E'	833756.70	1196583.11
F	833753.39	1196629.84
F'	833757.36	1196641.75
G	833762.98	1196662.04
H	833778.91	1196694.96
I	833786.71	1196681.13
J	833806.50	1196659.28
J'	833812.38	1196648.30
K	833822.96	1196622.98
M	833833.26	1196592.17
M'	833833.16	1196588.07

• **Linderos servidumbre**

- **Por el Norte (N):** con el predio 00216 (16 en partición) desde el punto F' hasta el punto M (ver plano folio 12 y cuadro de coordenadas) en línea quebrada y en una longitud aproximada de 96.07 metros.
- **Por el Sur (S):** con área de maniobra vehicular y el predio 00213(7 en partición) respectivamente desde el mojón M1 hasta el mojón M5 (ver plano folio 12 y cuadro de coordenadas) en línea quebrada en una longitud aproximada de 19.51 metros, siguiendo por este mismo costado del mojón M5 hasta el mojón M15 en una longitud aproximada de 76.86 metros.
- **Por el Oriente (E):** vía a que va a San Pedro, desde el mojón M15 hasta el punto M en una longitud aproximada de 4.50 metros (ancho de la servidumbre 3.50 mts devolviendo al lote N° 7 el metro cedido para el paso)
- **Por el Occidente (W):** con los predios 00219 (14 en parcelación) desde el mojón M1 hasta el punto F' en una longitud aproximada de 3.50 metros (ancho de la servidumbre) sobre-ancho a decisión de las partes de por medio.



Levantamiento realizado por el topógrafo

Ahora señor Juez, una vez concluido el análisis técnico pertinente y con el acervo técnico acumulado del análisis procedo a responder los requerimientos de su judicatura así:

- A. Constatar la Ubicación Geográfica de los predios 7 y 16 según el título de adquisición.

RESPUESTA

Ver linderos validados en la visita técnica a Folio 7 y 8 del presente informe

- B. Confrontarlos con los títulos y linderos aportados en la demanda.

RESPUESTA

Ver identificación física de os bienes a folio 4 a 10

- C. Describir mejoras conforme a la escritura 1814 del 31 de Diciembre de 1997 en la Notaría Segunda del Municipio de Bello.

RESPUESTA

En la escritura precitada se hace alusión como mejoras materiales de cuatro casas.

- D. Determinar si los predios son colindantes y si ha existido cambio o modificación de los linderos, bien vía legal, ora por vías de hecho.

RESPUESTA

Ver el acápite 2 del presente informe "Identificación física de los bienes" observaciones periciales numeral B.

RESEÑA FOTOGRAFICA





Espero con el presente ejercicio haber cumplido con el objeto de mi nombramiento y aprovecho la oportunidad para ofrecer las disculpas debidas a la tardanza de la presentación de la experticia, pero las oportunidades procesales y los cambios normativos y de personal así lo determinaron.

No obstante señor Juez presento las disculpas pertinentes y espero propenda por la conciliación de lo debido por las expensas fijadas y de lo que se deba fija por mi actuación profesional.

BIBLIOGRAFÍA

- ✚ Resolución 388/2020 IGAC: catastro multifinitario
- ✚ Impuesto predial 2.0 Álvaro Camacho Montoya primera edición: LEGIS
- ✚ Acuerdo 033 de 2009
- ✚ Escritura 1814 del 31 de Diciembre del 97, Notaría Segunda de Bello - Antioquia.
- ✚ Resolución 1101 - 11344 IGAC - SNR del 31 de Diciembre de 2020
- ✚ Ley 1579 de 2012

DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO DE ÉTICA

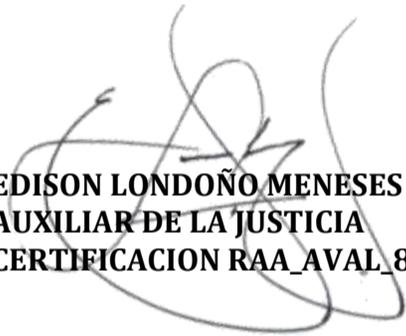
El firmante certifica que la presente experticia, obedece estrictamente a los siguientes principios:

- ✓ El lugar objeto de esta experticia, fue inspeccionado personalmente en dos oportunidades.
- ✓ 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 normatividad vigente.
- ✓ Las áreas y linderos fueron extractados de los documentos oficiales
- ✓ El presente informe consta de 19 folios tipeados, rubricados, estando el folio N° 17 firmado y sus anexos.

17

Espero con esto, haber cumplido con el objeto para el cual fui nombrado; aprovecho para urgir la fijación de mis horarios acorde a la laboriosidad pertinente de acuerdo a los artículos 35 y 36 del acuerdo **1518 de 2002** del Consejo Superior de la Judicatura, en el marco de la certificación RAA que profesionaliza la actividad pericial.

Del Señor(a) Juez,



EDISON LONDOÑO MENESES
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
CERTIFICACION RAA_AVAL_82858006

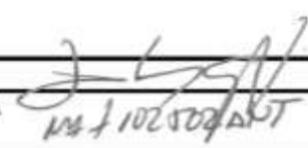
ANEXOS

RELACIÓN DE GASTOS CAUSADOS EN LA ELABORACIÓN DE LA EXPERTICIA

1. Recibo N° 1 (Gastos visita transporte)	\$100.000
2. Recibo N° 2 (Planos)	
a. Levantamiento y planos	\$2.500.000
3. Recibo N° 3 (Copia e impresiones, Plotter)	\$150.000
TOTAL	\$2.750.000

Nota:

Dejo constancia que la parte demandante abono a los gastos fijados por el despacho, la suma de \$1.250.000
La parte demandada no ha cancelado su cuota parte.

JOHN JAIRO ORREGO VALENCIA CC 70515046 de Itagui	
CIUDAD Y FECHA MEDELLÍN, NOVIEMBRE DE 2017	RECIBO DE CAJA 063 - TP
RECIBIDO DE: EDISON LONDOÑO MENESES	VALOR 2.500.000
Levantamiento Topográfico inmueble ubicado en el Municipio de Bello - Antioquia, en proceso de radicado 2013 - 716	
RECIBIDO	FIRMA 

RECIBO DE CAJA MENOR				
Ciudad	DIA	MES	ANO	No.
Bello	08	17		
Pagado a				\$ 100.000
Por Concepto de				
Transporte ida y regreso				
Valor (en letras) Cien mil pesos mil				
Imputación				Recibido por
				Robinson Giraldo G. C.C. 981720
Aprobado				

		Sonia Gómez Sánchez NIT: 21487054-7 Régimen Simplificado Diagonal 740 #32-155 Tel: 4116206 MEDELLÍN - COLOMBIA	
FECHA			
30		10 2017	
Cliente	Edison Londoño M	NIT/CC	8.275.806
Dirección	Diagonal 740-155	Tel:	3.1190.14.93
RECIBO DE CAJA MENOR			
	Impresiones		
	Plotter		150.000
			CANCELADO
			VR TOTAL 150.000
DIA	MES	HORA	ABONÓ
			SALDO 150.000