

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE CALI VALLE**

DICTAMEN PERICIAL

PROCESO :
PROCESO DECLARATIVO VERBAL
RAD. 76001310300220180024500

DEMANDANTE: TRANSPORTES ATLAS LTDA.

**DEMANDADO: GRUAS DE OCCIDENTE S.A
BANCO POPULAR**

AUXILIAR DE LA JUSTICIA:
BALMES ARLEY POLANCO T.

2.020

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E.S.D.

Ref.: PROCESO DECLARATIVO VERBAL - RAD. 2018 00 245
DEMANDANTE: TRANSPORTES ATLAS LTDA.
DEMANDADO: GRUAS DE OCCIDENTE S.A. - BANCO POPULAR

BALMES ARLEY POLANCO T., Persona mayor de edad, identificado con C.c. No. 10.529.391 de Popayán C., **TOPOGRAFO DE PROFESION**, Egresado de la Universidad del Quindío, con L.P. No. 01 - 1765 expedida por el CPNT, actualmente AUXILIAR DE LA JUSTICIA – PERITO TOPOGRAFO, me permito dentro de la oportunidad legal, presentar el siguiente DICTAMEN PERICIAL, el cual presento bajo la gravedad del juramento, el que se considerará prestado con la firma del presente dictamen, donde mi opinión es totalmente independiente y corresponde a mi real convicción profesional como Topógrafo, egresado de una Universidad, y en ejercicio de esa profesión, desde hace más de 30 años.

DICTAMEN PERICIAL
REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE YUMBO V.



DESCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS EN CONFLICTO:

Se trata de TRES (3) LOTES DE TERRENO, Ubicados en el Municipio de Yumbo, Sector CENCAR:

PREDIO A1. Del señor **LUIS DARÍO ARBELÁEZ ARANGO**

PREDIO 5C. De la Ssociedad **TRANSPORTES ATLAS LTDA**

PREDIO 5E. Del **BANCO POPULAR S.A./ GRUAS DE OCCIDENTE LTDA.**



DESCRIPCION BIENES INMUEBLE, SEGÚN ESCRITURAS:

1. **PREDIO A1.** *El señor **LUIS DARÍO ARBELÁEZ ARANGO**, es titular del derecho de dominio de un lote de terreno ubicado en el municipio de Yumbo, sector CENCAR, adquirido por las Escrituras Públicas No. 2732 del 22 de diciembre de 2010 (85% del derecho de dominio) y la Escritura Publica No. 1808 del 29 de septiembre de 2011 (15% del derecho de dominio), ambas otorgadas en la Notaría 7ª. del Circulo de Cali.*



LOTE A1

PREDIO A1. Lote de terreno determinado como LOTE A, MANZANA A1, de propiedad de la sociedad en Liquidación, ubicado en el Municipio de Yumbo, en el Valle del Cauca, en la central de carga denominada “CENCAR” identificada con la Matricula Inmobiliaria No. 370-0236208 de la oficina de Registro de Cali, y comprendida dentro de los siguientes linderos generales: **MANZANA A1**, de la CENTRAL DE CARGA CENCAR, ubicado en la Autopista Cali Yumbo, Glorieta al Aeropuerto, con un área de 26944 metros cuadrados y cuyos linderos generales son los siguientes: Partiendo del punto **A1'** de coordenadas 21287658N 15145373E al punto **ZD** de coordenadas 21676264N 15287731E en línea recta en una distancia de 41.86 metros con la línea férrea de propiedad de Ferrocarriles nacionales de Colombia, que de Cali conduce a Yumbo, del Punto **ZC** de coordenadas 21591807N 15333100E, en línea recta en una distancia de 95.87 metros, lindando con el Lote 5C de propiedad que fue o es de CENCAR, del punto **ZC** de coordenadas conocidas al punto **A5'** de coordenadas 21512753N 15379511E en línea recta en una distancia de 91.67metros con el Lote 5E de propiedad que es o fue de CENCAR; del punto **A5'** de coordenadas conocidas al punto **A2'** de coordenadas 21507364N 15332480E en línea curva pasando por los puntos **A4'** y **A3'**, en una distancia de 57.12metros lindando con la Diagonal 2a. que se une con la Avenida 10ª. De la nomenclatura provisional de CENCAR; del punto **A2'** de coordenadas conocidas al punto **A3** de coordenadas 21372426N 15282781E en línea recta en una distancia de 143.80 metros con la avenida 10ª. de la nomenclatura provisional de la urbanización; del punto **A3** de coordenadas conocidas al punto **A2** de coordenadas 21401959N 15202524E en línea recta en una distancia de 85.51metros con el lote 6A de propiedad que fue o es del Fondo Rotatorio de Aduanas; del punto **A2** de coordenadas conocidas al punto **A1** de coordenadas 21282676N 15160248E, en línea recta en una distancia de 126.56 con el mismo lote 6A del Fondo Rotatorio de Aduanas; del punto **A1** de coordenadas también conocidas en una distancia de 15.69 metros en línea recta, lindando con el callejón Propal, cerrando el Polígono. A este inmueble le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria 370-0236208, numero predial 04-01003 0554-901. Yumbo Valle. Lo anterior de acuerdo a la escritura pública y al plano que se anexa a esta demanda.

2. PREDIO 5C. *La sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA es titular del derecho de dominio de un lote de terreno ubicado en el municipio de Yumbo, sector CENCAR, adquirido por la Escritura Publica No. 2056 de diciembre 26 de 2012, de la Notaria Séptima del Circulo de Cali V.*



LOTE 5C

LOTE 5C, Identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-236358, número predial: 01-040100030552901, ubicado en el Municipio de Yumbo, Departamento del Valle del Cauca, y sobre la autopista Cali-Yumbo, en el sitio conocido como CENCAR, con un AREA APROXIMADA DE 9.727,12 Metros cuadrados y cuyos linderos especiales son los siguientes: Partiendo del punto **ZE** de coordenadas 21775018N 15322128E, en línea recta en distancia de 104.57 metros con el punto **ZD**, lindando con los

Ferrocarriles Nacionales de Colombia, en la vía que de Cali conduce a Yumbo. Del punto **ZE** de coordenadas conocidas al punto **ZB** de coordenadas 21750228N 15389487E, en una distancia de 71.78 metros en línea recta, lindando con el Lote 5A del plano general de la Urbanización. Del punto **ZB** de coordenadas conocidas al punto **ZC** de coordenadas 21591807N 15333100E, en línea recta en una distancia de 168.16 metros lindando con el Lote 5E del plano general de la Urbanización. Del punto **ZC** de coordenadas conocidas al punto **ZD** de coordenadas también conocidas, punto de partida, en una distancia de 95.87 metros, lindando con el lote A1 del plano general de la Urbanización, cerrando así el polígono. A este inmueble le corresponde, como ya se dijo, el/Folio de Matricula Número 370-236358, número de Predial 04-01-0003-0552-901. Los linderos generales de "CENCAR S.A." constan en la Escritura Pública del Reglamento de Propiedad Horizontal que lo rige, Escrituras Públicas Números 4317 de Diciembre 14 de 2001 de la Notaría Doce de Cali y 4315 de Diciembre 14 de 2001 de la Notaria Doce de Cali, registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria numero 370-236358, Lo *anterior* de acuerdo a la escritura pública y al plano que se anexa a esta demanda.

- 3. PREDIO 5E. *El BANCO POPULAR S.A. (antes LEASING POPULAR COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A.) es titular del derecho de dominio de un lote de terrero con edificación, colindante a los predios anteriormente referidos, ubicado en el municipio de Yumbo, sector CENCAR, adquirido mediante la Escritura Publica No. 1517 de fecha 17 de julio de 2008 de la Notaría Única del Circulo de Yumbo V.***

PREDIO 5E



LOTE 5E. Un lote de terreno con área aproximada de 5361.12 metros cuadrados, con las mejoras sobre el levantadas, constantes de una construcción de aproximadamente 80 metros cuadrados, Distribuida así: Sala, Comedor, dos (2) habitaciones, cocina, baño, con instalaciones de acueducto, energía y alcantarillado y vías pavimentadas internas, ubicada en la Urbanización Compañía Central de Carga S.A, en jurisdicción del Municipio de Yumbo y se distingue con el No 5E y cuyos linderos de acuerdo con el título de adquisición, son los siguientes: Partiendo del punto **#7** de Coordenadas 21591807N 15333100E al punto **A** del plano, en línea recta en una distancia de 41.96 metros, lindando con el lote No 5C del plano de la Urbanización; del punto **A** del plano al punto **B** en línea recta en una distancia de 76.50 metros lindando con el lote B del plano, al punto **#6** de coordenadas 21507305N 15382933E, en línea recta en una distancia de 98.20 metros, lindando con carreteable interna de CENCAR; del punto **#6** de coordenadas 21507303N 15382953E al punto **#7** de partida, Coordenadas 21591807N 15333100E en línea recta en una distancias de 98.11 metros lindando con la diagonal 20G y con el lote A1 de la Urbanización. Lote que se distingue con el

DESCRIPCION ACTUAL DE LOS PREDIOS:

El Despacho Judicial Decreta como prueba de oficio, realizar un LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO que permita determinar la Ubicación, cabida y linderos de tres predios ubicados en el Sector de CENCAR, Municipio de Yumbo, objeto de esta demanda Judicial: **PREDIO A1. Del señor LUIS DARÍO ARBELÁEZ ARANGO, PREDIO 5C. De la Sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA., PREDIO 5E. Del BANCO POPULAR S.A./ GRUAS DE OCCIDENTE LTDA. y ordena, además, determinar los linderos, porciones o franjas de terreno que pretendan reivindicar en este proceso Judicial:**

En consecuencia, se procede a lo ordenado, para lo cual se realiza un LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO con GNS Satelital, lo que nos da una PLANO GEORREFERENCIADO con coordenadas MAGNAS SIRGAS CALI, obteniendo las siguientes mediciones hechas directamente en el terreno ohjeto de este Proceso Judicial, así:

1. PREDIO A1. Del señor **LUIS DARÍO ARBELÁEZ ARANGO**

Terreno plano y limpio, conformado por tres (3) lotes de terreno, así:

- 1.1. **AREA 1.** En esta área es preciso hacer la siguiente anotación. Se trata de una franja de terreno, ubicada en la parte occidental del Predio A1, colindante con la línea del ferrocarril, presuntamente es una zona de protección línea férrea. Al momento de realizar este trabajo no se encuentra cerca alguna materializada en la parte occidental del predio, que es la que colinda con Ferrocarriles de Colombia, solo encontramos unos puntos y/o mojones que dan cuenta que por ahí es el lindero, visto en el plano que se adjunta, corresponde a la línea recta que del punto **B** llega al punto **C** en una longitud de 413.84 metros lineales.

Área de terreno conformada por los siguientes puntos:

A - B - C - D - E - F - A, AREA: 4.342,92 M2.

AREA 1

PUNTOS	NORTES	ESTES	DISTANCIA
A	884202,695	1064462,602	
B	884207,670	1064447,744	15,69 mts
C	884596,283	1064590,085	413,84 mts
D	884589,071	1064593,958	8,18 mts
E	884473,252	1064552,680	122,95 mts
F	884321,243	1064504,632	159,43 mts
A	884202,695	1064462,602	125,78 mts
Area 1: 4342,924 M2			

- 1.2. **AREA 2.** Corresponde a una franja de terreno donde se encuentran las instalaciones de TRANSPORTES ATLAS LTDA. Visto en el plano que se adjunta, dicha área está formada por los siguientes puntos:

D - Z C - G - H - I - J - K - L - E - D AREA: 10.055,51 M2.

AREA 2			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
D	884589,071	1064593,958	
ZC	884511,803	1064635,448	87,68
G	884445,756	1064674,727	76,82
H	884447,234	1064661,488	13,32
I	884440,104	1064643,109	19,73
J	884436,593	1064636,014	10,33
K	884426,320	1064632,302	7,37
L	884405,320	1064624,610	22,26
E	884473,240	1064552,677	98,92
D	884589,071	1064593,958	122,95
AREA 10055,51M2.			

- 1.3. **AREA 3.** Corresponde a franja de terreno el cual se encuentra ocupada por una zona de parqueo de vehículos de carga pesada, Visto en el plano que se adjunta, dicha área está formada por los siguientes puntos:

E - L - M - F - E AREA: 12.050,47 M2.

AREA 3			
PUNTOS	NORTES	ESTES	DISTANCIA
E	884473,240	1064552,677	98,92 mts
L	884405,320	1064624,610	117,61 mts
M	884295,010	1064583,819	83,42 mts
F	884321,243	1064504,632	159,43 mts
E	884473,240	1064552,677	
Area 3: 12050,469 M2			

AREA TOTAL DEL PREDIO A1:

26.448,90 M2.

ALINDERACION DEL PREDIO A1. Conforme al plano adjunto:

NORTE: Del punto **C** al punto **D** en 8.18 metros lineales colindando con predio que es de Transporte Atlas Ltda.; Del punto **D** al punto **ZC** en línea recta en una longitud de 87.68 metros lineales con predio de Transporte Atlas Ltda.; Del punto **ZC** al punto **G** en línea recta en una longitud de 76.82 metros lineales.

ORIENTE: Del punto **G** al punto **L** en línea quebrada, pasando por los puntos **H, I, J, K** en una distancia de 73.01 metros lineales con la calle 12A.; del punto **L** al punto **M** en una distancia de 117.61 metros lineales con la calle 12ª

SUR: Del punto **M** al punto **F** en línea recta en una distancia de 83.42 metros lineales y desde el Punto **A** al punto **B** en línea recta en una longitud de 15.69 metros lineales.

OCCIDENTE: Desde el punto **B** al punto **C** en línea recta en una distancia de 413.84 con Ferrocarriles de Colombia.

2. PREDIO 5C De propiedad de **TRANSPORTE ATLAS LTDA.**
Terreno plano, SUCIO Y ENMONTADO.

AREA TOTAL DEL PREDIO 5C:

9.727,51 M2

ALINDERACION DEL PREDIO 5C. Conforme al plano adjunto, este predio está dentro de los siguientes puntos: **C - O - P - ZC - C**

CONSTANCIA: Se deja constancia, que el punto de referencia como lindero denominado **ZC**, es el que aparece en las escrituras 2732, 1808 DARIO ARBELAEZ ARANGO; Escritura Pública 2056 Transporte Atlas Ltda. y Escritura Publica 1517 del 17 07 2008 Notaria de Yumbo, donde el punto **ZC** se encuentra referenciado como **#7** con Coordenadas Cencar 21591807N 15333100E

NORTE: Del punto **O** al punto **P** en 71.78 metros lineales.

ORIENTE: Del punto **P** al punto **ZC** en línea recta pasando por el punto **Q**, en una distancia de 168.16 metros lineales con predio que es de Grúas de occidente.

SUR: Del punto **ZC** al punto **C** en línea recta, en una distancia de 95.86 metros lineales con predio que es de Darío Arbeláez Arango.

OCCIDENTE: Del punto **C** al punto **O** en línea recta, en una distancia de 104.59 metros lineales, con ferrocarriles de Colombia.

LOTE 5C

PUNTOS	NORTES	ESTES	DISTANCIA
C	884596,283	1064590,085	104,59 mts
O	884695,021	1064624,476	71,78 mts
P	884670,233	1064691,829	168,16 mts
ZC	884511,803	1064535,448	95,86 mts
C	884596,283	1064590,085	
Area : 9727,505 M2			

3. PREDIO 5E De propiedad de **BANCO POPULAR/GRUAS DE OCCIDENTE LTDA.**

Terreno plano, donde se ubican las Instalaciones de Gruas de Occidente.

AREA TOTAL DEL PREDIO 5E:

4.909.53 M2

ALINDERACION DEL PREDIO 5E. Conforme al plano adjunto:

NORTE: Del punto **Q** al punto **R** en 71.62 metros lineales.

ORIENTE: Del punto **R** al punto **T** en línea quebrada pasando por el punto **S** en una distancia de 96.36 con la Diagonal 20G

SUR: Del punto **T** al punto **ZC** en línea recta, en una distancia de 90.73 metros lineales con predio que es de Darío Arbeláez Arango.

OCCIDENTE: Del punto **ZC** al punto **Q** en línea recta, en una distancia de 39.39 metros lineales, con predio de TRANSPORTE ATLAS LTDA.

CONSTANCIA: Al igual que con la Alinderación del PREDIO 5C hecha anteriormente (punto 2). Se deja la misma constancia, que el punto de referencia como lindero denominado **ZC**, es el que aparece en las escrituras 2732 y 1808 de DARIO ARBELAEZ ARANGO; Escritura Pública 2056 de Transporte Atlas Ltda. Y con la Escritura Publica 1517 del 17 07 2008 Notaria de Yumbo de Grúas de Occidente, donde el punto **ZC** se encuentra referenciado como **#7** con Coordenadas Cencar: 21591807N 15333100E, dejando en claro, que el punto, mojón o referencia, podrá desaparecer, mas no, las Coordenadas dadas a ese lindero.

AREA 5E

PUNTOS	NORTES	ESTES	DISTANCIA
Q	884548,824	1064648,625	71,62 mts
R	884524,033	1064715,817	95,19 mts
S	884434,407	1064683,753	1,17 mts
T	884434,266	1064682,571	90,73 mts
ZC	884511,803	1064535,448	39,29 mts
Q	884548,824	1064648,625	
Area : 4909,533 M2			

LINDEROS ESPECIALES DE FRANJAS DE TERRENO

En las Escrituras que dan fé de los Linderos de cada uno de los predios hoy en controversia Judicial, se aprecia sin ningún equívoco, que el punto de referencia como lindero denominado **ZC**, es el que aparece en las escrituras 2732 y 1808 de DARIO ARBELAEZ ARANGO; Escritura Pública 2056 de Transporte Atlas Ltda. y con la Escritura Publica 1517 del 17 07 2008 Notaria de Yumbo de GRÚAS DE OCCIDENTE LTDA., donde el punto **ZC** se encuentra referenciado como **#7** con Coordenadas Cencar: 21591807N 15333100E, siendo este punto, común para los tres predios, en consecuencia, se deja en claro, que el punto, mojón o referencia, podrá desaparecer, mas no, las Coordenadas dadas a ese lindero **ZC** y/o **#7**, por lo que se procede a su restitución en planos, en coordenadas MAGNA SIRGAS CALI, ante la inexistencia material de dicho punto, mojón o referencia, el que se ubicaría materialmente en el terreno, al interior de la construcción de Grúas de Occidente.

LITIGIO: Así las cosas, se tiene establecido, que el lugar o sitio de la controversia y sobre el cual va a girar el presente dictamen pericial, es el Lindero que separa los PREDIOS de las Partes, que sería: **LINDERO NORTE “G – ZC”** para el **PREDIO A1** y **LINDERO SUR “G – ZC”** para el **PREDIO 5E**, al igual que el **LINDERO OCCIDENTAL “Q – ZC”** para **GRUAS DE OCCIDENTE** y/o **LINDERO ORIENTAL “Q – ZC”** para **TRANSPORTES ATLAS LTDA. LOTE 5C**

Conforme a la descripción que se hiciera inicialmente del **BIEN INMUEBLE A1**, según escrituras de propiedad (No. 2732 del 22 de *diciembre* de 2010 y 1808 del 29 de *septiembre* de 2011, *ambas otorgadas en la Notaría 7ª. del Circulo de Cali*, se tiene que el LOTE A1, DE PROPIEDAD DEL Sr. LUIS DARIO ARBELAEZ ARANGO, en su **LINDERO NORTE**, el que Colinda con GRÚAS DE OCCIDENTE y TRANSPORTE ATLAS LTDA.,- presenta un ligero desplazamiento del **LINDERO SUR** de GRUAS DE OCCIDENTE hacia el PREDIO A1, en un área de 239.46 m2. tal como se puede apreciar en plano adjunto que detalla en forma más amplia tal inconsistencia. Área comprendida por los puntos **G – ZC – W – G**

Igual ocurre con el **LINDERO OCCIDENTAL de GRUAS DE OCCIDENTE** LOTE 5E, que colinda con el PREDIO 5C de Propiedad de TRANSPORTE ATLAS, el cual aparece desplazado hacia el Lote 5C en un área de 210.14 M2. tal como se puede apreciar en plano adjunto que detalla en forma más amplia, tal inconsistencia presentada. Área comprendida por los puntos **ZC – Q - V – W'**

Dejo así rendido mi informe, quedando en claro, que con ocasión de la Pandemia que vivimos, nos corresponde resolver por VIRTUALIDAD LO PEDIDO, para lo cual se aclara lo siguiente:

1. El Dictamen Pericial escrito, obligatoriamente y por norma del CSJ., debe enviarse al Despacho Judicial que lo ordenó, en formato PDF, por lo que así se hará.
2. Los planos Georreferenciados de este dictamen, se realizan en AUTOCAD, lo cual, por lo pesado del mismo, se hace imposible enviarlo como prueba anexa digital, por lo que se procede a enviar dos (2) planos en formato PDF Anexos al informe, dejando CONSTANCIA que los PLANOS en FORMA ORIGINAL al igual que el informe, serán entregados al Despacho tan pronto así lo ordene.

Att.



BALMES ARLEY POLANCO T.
TOPOGRAFO
UNIVERSIDAD DEL QUINDIO.
L.P. 01-1765 CPNT

EXPERIENCIA PROFESIONAL EN EXPERTICIAS

JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Ref. PROCESO ORDINARIO DE MAYOR CUANTIA. Rad. 201000229

DEMANDANTE: HERMANN CONSTRUCTORES S.A. HERCONSA

DEMANDADO: CONJUNTO RES. BALCONES DE LA VALLARTA

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO VALLE

REF. DESLINDE Y AMOJANAMIENTO RAD.2014 00 106

DEMANDANTE: CLAUDIA JANETH RODRIGUEZ BARRERA

DEMANDADO: OSSADE LA CUESTA Y CIA. LTDA.

JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

REF. DECLARATIVO REINVIDICATORIO DE PROPIEDAD RAD. 2012 435

DEMANDANTE: INVERIONES BETANCUR ESTRADA Y CIA LTDA.

DEMANDADO: TERESA DE JESUS CHAVES RECALDE

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL LA CUMBRE VALLE

Ref. PROCESO REINVIDICATORIO. RAD. 2015 00049

DEMANDANTE: JORGE ENRIQUE PALADINES B.

DEMANDADO: HERLINDA ORTIZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO

REF. DESLINDE Y AMOJANAMIENTO RAD.2016 00 118

DEMANDANTE: MARIA DOLORES AGREDO

DEMANDADO: PEDRO PABLO HURTADO TREJOS

JUZGADO DIEZ Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Ref. PROCESO REINVIDICATORIO RAD.: 2012 435

DEMANDANTE: MARLENE PADILLA CASTILLO

DEMANDADO: SOCIEDAD BRISAS DEL BOSQUES EN LIQUIDACION

JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO

REF. DESLINDE Y AMOJANAMIENTO RAD.2011 00 107

DEMANDANTE: EDIL FELIPE MEDINA

DEMANDADO: ARMANDO SALCEDO TULCAN

J13CM CALI PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA. RAD. 2016 00 332

DEMANDANTE: LUIS ENRIQUE ARCILA

DEMANDADO: MARIA HERCILIA MARULANDA DE ARCILA y otros

Ejercicio profesional de la Carrera por el termino de 39 años, siendo mi fecha de graduación como Topógrafo en el año 1981.