



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, veintinueve (29) de junio de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Proceso de Dilucidación de Conflicto entre Copropietario, Administrador y Consejo de Administración de Propiedad Horizontal N° 2022-00124-00.

La urbanización rogada, a través de su procuradora judicial, adosó el dictamen pericial decretado como instrumento de convicción, a través de auto calendado a 9 de junio del año en curso.

Consecuencialmente, tal soporte **se pone en conocimiento de la antagonista por el término de 3 días**, de conformidad con lo previsto en el art. 228 del C.G.P. Ello, en aras de que, de ser del caso, se concreten las finalidades allí estipuladas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DE 30 DE JUNIO DE 2022. SECRETARÍA

Firmado Por:

Luis Carlos Villareal Rodriguez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
Armenia - Quindío

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: 42e5cb184455285ef51825633a5bbe4717faec7815b1c63a6e5d1d3f17477f96

Documento generado en 28/06/2022 03:49:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**Dictamen pericial juzgado 4 civil municipal, radicado 63001400300420220012400,
demandante Claudia Rocio Gamba Solano contra Urbanización Campestre Senderos de
Bruselas**

María Ruth ciro vera <mrcvabogada@hotmail.com>

Jue 23/06/2022 15:43

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Get [Outlook para Android](#)

Doctor

LUIS CARLOS VILLARREAL RODRIGUEZ

Juez Cuarto Civil Municipal en Oralidad

Armenia Quindío

Referencia: Presentación avalúo pericial

Proceso: Impugnación de sanción por incumplimiento de Obligaciones no pecuniarias denominado por el Operador judicial proceso de dilucidación de Conflictos entre copropietario, administrador y Consejo de administración de propiedad horizontal

Demandante: Claudia Rocio Gamba Solano

Demandada: Urbanización Campestre Senderos de Bruselas

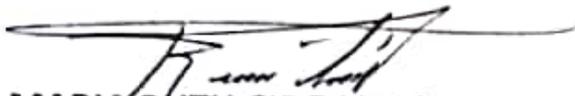
Radicado: 630014003004-2.022-00124-00

MARIA RUTH CIRO VERA, mayor de edad, vecina de Armenia Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía Número 24'805.703 expedida en Montenegro Quindío, abogada en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional Número 52.566 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial de la parte demandada en el proceso referenciado, y dentro del término estipulado por su despacho, procedo a presentarle el dictamen pericial, rendido por el señor perito **HUGO A. GIRALDO CARDONA**, con **RAA-7521090**, con el fin de determinar el aislamiento que debe existir entre las viviendas, en el caso específico 3 y 4, así como la modificación y alteración del índice de ocupación de los parqueaderos 3 y 4 allí se vislumbra no solamente la ocupación, sino el parqueadero con su respectivo techo, lo que por prohibición del reglamento de propiedad horizontal y estipularse en los planos arquitectónicos no debe hacerse, y ello fue lo que originó la sanción que es objeto de este proceso.

Adjunto con este escrito un informe constante de doce folios con el cual se verifican los hechos de la contestación de la demanda, en lo que se refiere, primordialmente a la violación del reglamento de propiedad horizontal de la urbanización Campestre Senderos de Bruselas, respecto del aislamiento que debe existir entre cada inmueble, casa de habitación y la colocación de techo en los parqueaderos.

Por su atención y prontitud, mil gracias.

De usted, con todo acatamiento,



MARIA RUTH CIRO VERA

C.C.Nro. 24'805.703 Mgro Q.

T.P.Nro. 52.566 C.S.J.

Correo electrónico mrcvabogada@hotmail.com

VIOLACION NORMA URBANA Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Características del Inmueble

La urbanización Campestre Senderos de Bruselas ubicada en la vereda paraje Granada, área rural del municipio de Armenia, departamento del Quindío, cuyo acceso es por la vía que conduce del área urbana de Armenia, departamento del Quindío, cuyo acceso es por la vía que conduce al corregimiento el Caimo, con un área de 203.763 metros cuadrados y parte de la ficha catastral numero 00-03-0000-3227-000 la urbanización "campestre "SENDEROS DE BRUSELAS consta de 90 lotes distribuidos en dos etapas, destinados a la construcción de vivienda campestre.

Linderos de la urbanización campestre "Senderos de Bruselas" contenidos en la escritura 2972 del 30-08-2013 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

LOTE # 3

CERTIFICADO DE TRADICIÓN # 280-193351
CODIGO CATASTRAL: 0003000000003415800000003

Dimensión

Norte extensión de 28.65 metros.
Oriente extensión de 25.18 metros.
Sur extensión de 28.73 metros.
Occidente extensión de 24.80 metros.

Cabida

TERRENO

717 m²

Linderos

NORTE: Con el predio casa 2 ETAPA I.
ORIENTE: Con vía interna que lo separa del predio 25.
SUR: Con el predio casa 4.
OCCIDENTE: Con predio rural vecino.

Ubicación

Casa 3 Urbanización campestre senderos de Bruselas Etapa 1.

Medidas

Son 25.18 metros de frente por 28.73 metros de fondo.

LOTE # 4

CERTIFICADO DE TRADICIÓN # 280-193352

Dimensión

Norte extensión de 28.73 metros.
Oriente extensión de 24.93 metros.
Sur extensión de 28.73 metros.
Occidente extensión de 25.49 metros.

Cabida

TERRENO

724 m²

Linderos

NORTE: Con el predio casa 3 ETAPA I.
ORIENTE: Con vía interna que lo separa del predio 24 y 25.
SUR: Con el predio casa 5.
OCCIDENTE: Con predio rural vecino.

Ubicación

Casa 4 Urbanización campestre senderos de Bruselas Etapa 1.

Medidas

Son 24.93 metros de frente por 28.73 metros de fondo.

AISLAMIENTO QUE DEBE HABER ENTRE VIA INTERNA Y CASA 3-4.

**En el TITULO 3 CAPITULO 1 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 ESCRITURA 2972 DEL 30-08-2013 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA
 ASPECTOS GENERALES DE LA CONSTRUCCION: B. distancias a las vías y
 a los vecinos (paramentos de la construcción.). Sobre la vía 2.5 metros,
 laterales y posterior 3 metros.**

VIOLACION AISLAMIENTO LATERALES



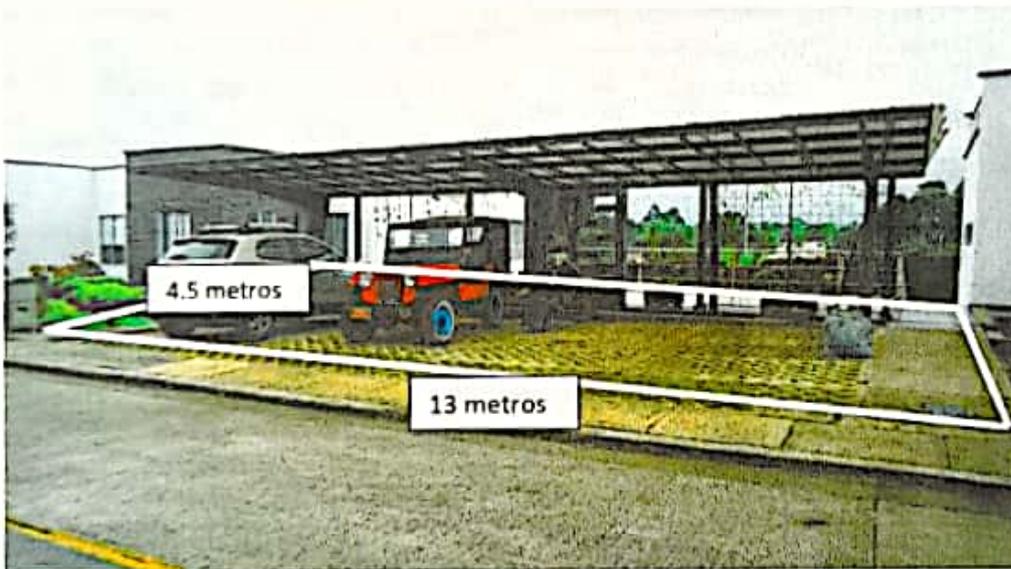
VIOLACION AISLAMIENTO VIA INTERNA



CERRAMIENTOS VIVOS



AREA AFECTACION



Son: 58.5 m²

INFRACCION NORMA URBANA

Construcción de una estructura metálica (cubierta) sin planos aprobados por parte de la curaduría urbana.



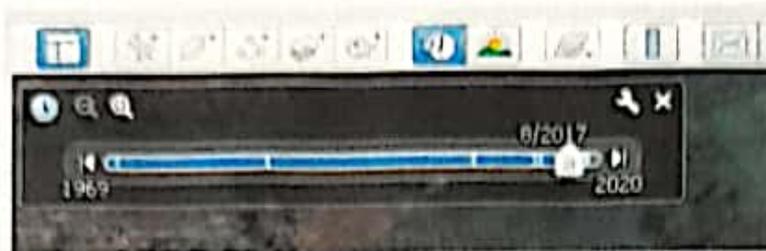
AREA CUBIERTA: $4 \times 11.50 = 46 \text{ m}^2$

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, positioned below the text 'Atentamente,'.

HUGO A. GIRALDO CARDONA
RAA-7521090

IMAGEN HISTORIAL DEL AGOSTO DE 2017 DONDE YA HAY VIOLACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL





PIN de Validación: a4a30a67



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7521090, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-7521090.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, corcas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.



PI/N de Validación: a4a30a67



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción
28 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, Impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas.



PIN de Validación: a4a30a67



Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: a4a30a67



Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0119, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0083, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: KRA. 12# 4N - 04

Teléfono: 3117665182

Correo Electrónico: hugoagira@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad del Quindío



PIN de Validación: a4a30a67



TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	27 Abr 2022

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7521090.

El(la) señor(a) HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a4a30a67

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dieciséis (16) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal