



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÚÍ

Treinta de julio de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO No. 1578
RADICADO N°. **2016-00520 00**

Para dar cumplimiento al requerimiento dispuesto por el Despacho el 19 de mayo de 2021 (consecutivo 37) el perito realizó las aclaraciones solicitadas en la citada providencia como puede verse en el consecutivo 43 y 44. Seguidamente el apoderado de la parte actora solicita continuarse el proceso o determinar el Despacho la necesidad de realizar un nuevo avalúo atendiendo lo expuesto por el auxiliar de la justicia (consecutivo 45).

En este orden de ideas, observa el Juzgado lo siguiente: La inquietud presentada y expuesta, hace relación a las medidas del bien en 148.8 mts², al tener el inmueble 12.4 metros de frente por 12 metros de fondo (misma indicada en la diligencia de secuestro que obra en el folio 201), excediendo el área registrada de 68.40 mts². Por dicho motivo se pidió aclarar la medida correcta de la construcción del inmueble identificado con matrícula 001-465523, predio objeto de proceso.

Vista la aclaración del perito, en el consecutivo 44, después de realizar un análisis de la situación y con respecto a todo el inmueble objeto de remate indica lo siguiente: "5. Que si bien los planos aprobados no traen información de la matrícula inmobiliaria, la construcción que fue objeto de denuncia en la diligencia de secuestro, es decir, los tres pisos destinados a vivienda, **abarca varios predios**, esto es **el predio 00064** matrícula **001-465523** y **el predio 00065** matrícula inmobiliaria **001-484545** de propiedad de AS DRUBAL DE JESÚS GARCÍA GIRALDO" y en la hoja "17", advierte que la construcción que fue objeto de secuestro tiene un área de 11.36 mts², construidos en el lote 00064; es decir, en el identificado con M.I. 001-465523.

Observa esta judicatura que existe error de identificación del inmueble objeto de proceso pues vista la aclaración, fue construido el mismo sobre dos lotes de terreno que tienen matrícula inmobiliaria como es la 011-465523 y 001-

484545, éste último de propiedad del señor Asdrubal de Jesús García Giraldo; quiere decir lo anterior, que según lo dicho por el evaluador, el inmueble no está construido sólo en el lote de la primera matrícula, el cual se encuentra embargado sino que también está construido en el segundo lote de propiedad del señor García quien no es parte demandada en el proceso.

Dice el evaluador (página 16 del consecutivo 44) que la parte construida ocupa 11.36 mts² del lote del primer piso. Además, la Secretaría de Planeación del Municipio de La Estrella, mediante resolución No. 00767 del 27 de mayo de 2016, concedió licencia de construcción al señor Jaime Isaza Gómez, en su calidad de representante de TECSOCONS S.A., para construir obra nueva para los predios con las matrículas ya arriba anotadas (véase folio 118) y en la diligencia de secuestro se cita 68.40 mts². Luego se describe los demás apartamentos que no son objeto de medida.

Pese a que la Secretaría de Planeación del Municipio de La Estrella concedió la licencia para construir sobre los dos predios, considera el Juzgado que, al momento de llevarse a cabo el secuestro, de facto se secuestraron las mejoras construidas sobre la matrícula inmobiliaria nro. 001-484545, circunstancia que genera incertidumbre jurídica para realizar el remate pues estaría llevando a cabo sobre las mejoras de un inmueble, identificado con la matrícula inmobiliaria acabada de citar, que no fue objeto de medidas cautelares y cuyo titular no es parte en el proceso.

Por lo tanto, se dispondrá el levantamiento de la medida de secuestro realizada de facto dentro del proceso sobre las mejoras que hacen parte de la matrícula inmobiliaria nro. 001-484545; en consecuencia, se ordenará nuevo al perito que efectúe dictamen a fin de valorar el lote y las mejoras construidas sobre la matrícula inmobiliaria nro. 011-465523 que sí fue objeto de medidas en el sub lite, perito que deberá identificar dichas mejoras, sus medidas y linderos actuales, describiendo el bien inmueble de conformidad con la escritura de hipoteca, el certificado de tradición y libertad y precisará, en que consistieron las modificaciones y mejoras realizadas sobre la matrícula inmobiliaria objeto de medidas cautelares. De la presente decisión se comunicará a la señora secuestre, a fin de que tenga en cuenta que la medida de secuestro ordenada sobre el juzgado recae exclusivamente sobre

las mejoras de la matrícula inmobiliaria nro. 011-465523 y NO sobre las mejoras construidas en el lote con matrícula inmobiliaria nro. 001-484545.

Por último, se dejará en conocimiento de las partes la aclaración presentado por el evaluador.

Sin necesidad de otras consideraciones, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE ITAGÜÍ (ANTIOQUIA),

RESUELVE:

Primero: Se aclara que las medidas de embargo y secuestro en el presente proceso ejecutivo, recaen sobre el lote y las mejoras que hacen parte de la matrícula inmobiliaria nro. 001-465523, según lo expuesto.

Segundo: Se ordena el levantamiento de la medida de secuestro que, de facto, se realizó sobre las mejoras que hacen parte de la matrícula inmobiliaria nro. 001-484545, conforme con lo expuesto.

Tercero: Se ordena al señor perito realizar nuevo dictamen a fin de valorar el lote y las mejoras construidas sobre la matrícula inmobiliaria nro. 011-465523, que es objeto de medida cautelar de embargo y secuestro en el sub lite. Deberá el perito señalar con claridad los linderos y medidas de dichas mejoras, conforme con lo expuesto.

Cuarto: Se ordena comunicar a la secuestre el levantamiento de la medida de secuestro realizado sobre las mejoras de la matrícula inmobiliaria nro. 001-484545; para ello se le remitirá copia de la aclaración hecha por el señor perito, visible en anexos 43 y 44 del expediente.

Quinto: Se deja en conocimiento de las partes la aclaración rendida por el evaluador que obra en los anexos 43 y 44 del expediente electrónico, para lo que consideren manifestar.

Sexto: Una vez se lleve a efecto lo antes enunciado se tomará la decisión que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 31 fijado en la página web de la rama judicial el 04 de agosto de 2021 a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin

Juez Circuito

Civil 001

Juzgado De Circuito

Antioquia - Itagui

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: **8dc62d5edf1a98e9307959f5526c19ebfaa030370d05046292b1437a768e4fda**

Documento generado en 03/08/2021 09:27:06 AM

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

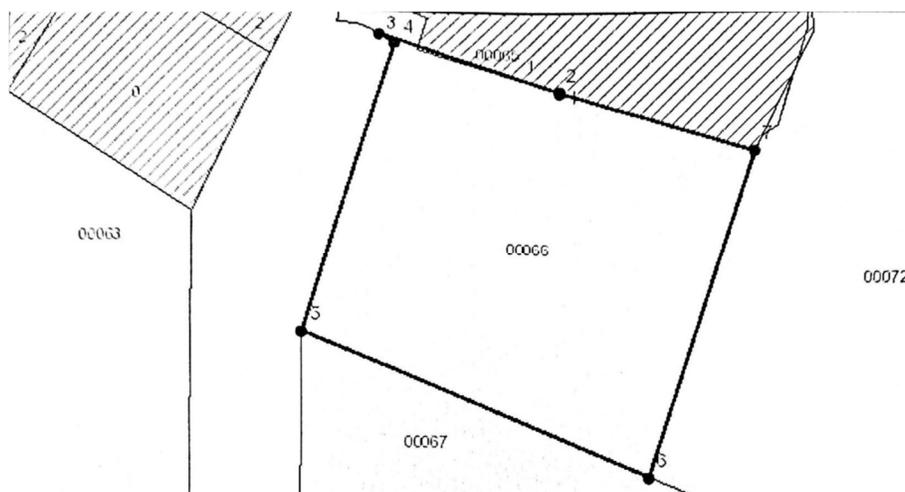
Señores:
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ
E. S. D.

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
	DEMANDANTE:	CLAUDIA PATRICIA ESCOBAR DIAZ
	DEMANDADO:	TECSOCONS S.A.S
	RADICADO:	2016-00520

Asunto: **RESPUESTA AL REQUERIMIENTO**

UGO RICARDO FLÓREZ POSADA, en mi condición de **PERITO VALUADOR**, por medio de este escrito doy respuesta al requerimiento realizado por su despacho en los siguientes términos:

1. Que el día 09 de junio de 2021, realicé visita al predio, y utilizando lienza, medidor laser y gps Trimble Geo XT3000 de precisión submétrica, procedí a realizar las mediciones correspondientes tendientes a la ubicación del predio objeto de las medidas cautelares
2. Tuve en cuenta el certificado de plano predial catastral especial basado en la ficha 13709328, expedido el 09/06/21, documento que tiene las coordenadas magna sirgas del predio, es decir, sus linderos físicos base de cobro catastral. El predio objeto del embargo es **00066**.
3. La forma del predio es asimétrico, similar a un rombo, con un área de **60 m²**, área menor a las registradas en la escritura.

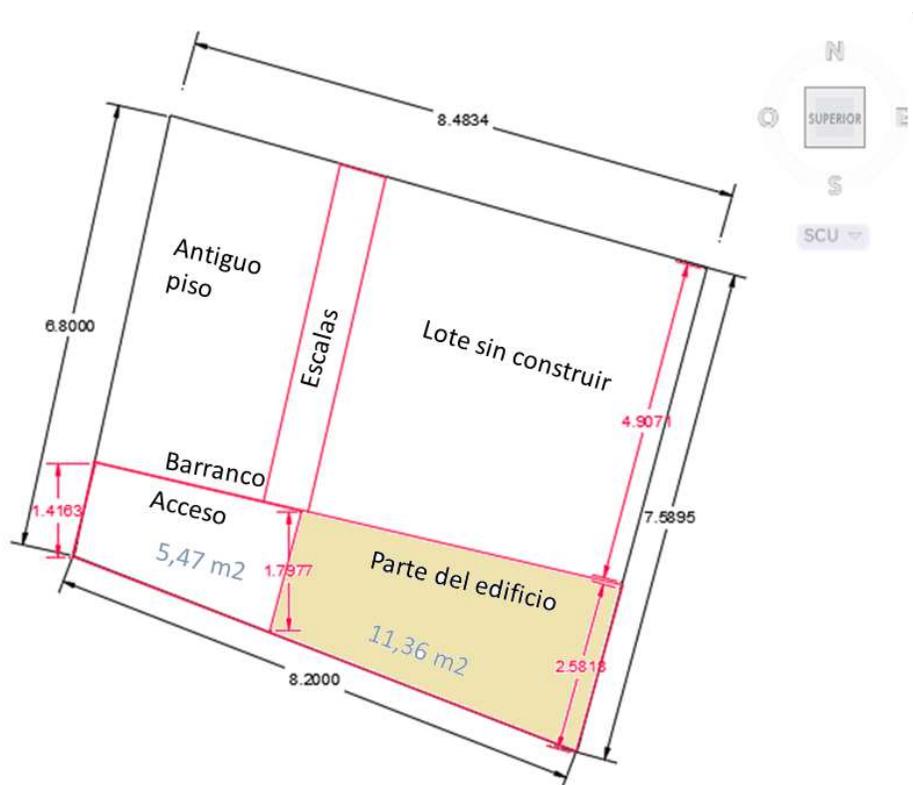


Ahora bien, para efectos de avalúos se debe tener en cuenta que LOS PLANOS PREDIALES se refieren a las manzanas catastrales, que son representaciones planimétricas del terreno, sobre las cuales se señalizan los predios que componen la citada manzana; el Registro identifica los predios por sus linderos históricos, en tanto que Catastro por sus linderos físicos

Es de opinión entonces del perito, que en caso de inconsistencia entre la información catastral y de registro, en cuanto a las áreas se refiere, debe preferirse la información suministrada en catastro. En consecuencia, de existir inconsistencias, se deberá realizar una solicitud a catastro por parte del propietario inscrito, para que certifique las áreas y los colindantes físicos registrados

Sin embargo, y ante el proceso judicial en el que nos encontramos, sin pretender en ningún caso reemplazar las competencias de catastro departamental de Antioquia, acudí a realizar una verificación directa, con plano catastral en mano y con la ayuda del gps, para verificar que el predio pretendido no exceda los límites físicos establecidos por Catastro departamental. La ficha catastral especial expedida por el Catastro Departamental de Antioquia, establece que el lote tiene un área de 0.006 ha (60 mt²) por lo tanto, entraremos a establecer si la realidad coincide con lo plasmado en la ficha catastral.

4. La visita de campo arrojó los siguientes resultados: procedí a verificar la forma del lote y compararla en campo, posteriormente tomé las coordenadas con el GPS y realicé medición de campo. El siguiente dibujo muestra lo encontrado en campo



Como se observa en el gráfico anterior y en las siguientes fotografías, el lote está conformado de la siguiente manera:

ANTIGUO PISO: Corresponde al frente del lote, se observa una antigua placa de concreto y vestigios de baldosa, dominado por la maleza. Se observa un antiguo camino de servidumbre.



ESCALAS. Se trata de un acceso peatonal de unos 80 cms de ancho, en cemento, con barandas de hierro amarilla, que vienen desde la vía pública en ascenso que sirve para varios predios, cruza el lote por la mitad de sur a norte y cuenta con unas escalas de cemento al costado norte con 14 peldaños, que acceden a la parte de arriba del lote.



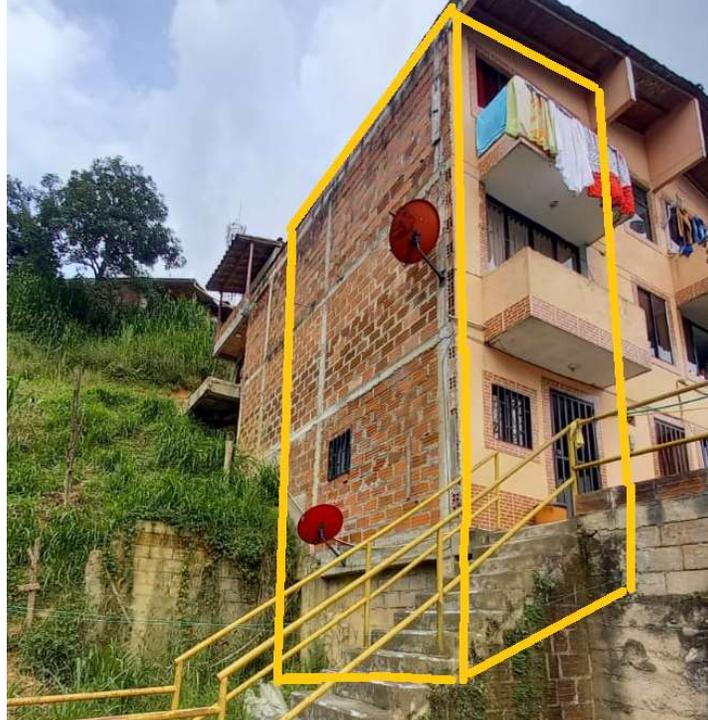
LOTE SIN CONSTRUIR: Se trata de una parte del lote en maleza rodeado en su costado norte de una cerca de alambre, en la parte de atrás u oriente, hay un barranco y un antiguo muro que lo separa del barranco; al costado sur, está el muro de contención que lo separa de la edificación, piso en maleza



ANDÉN SERVIDUMBRE: Se trata de un paso peatonal encima de un barranco o desnivel positivo, que sería el frente de la construcción, con piso en cemento y barandales de hierro, ocupa unos 5.47 m² del lote objeto del embargo. Como está a sobre nivel, se observa un muro de contención sin estructura, solo de adobes que es lo que sostiene el barranco

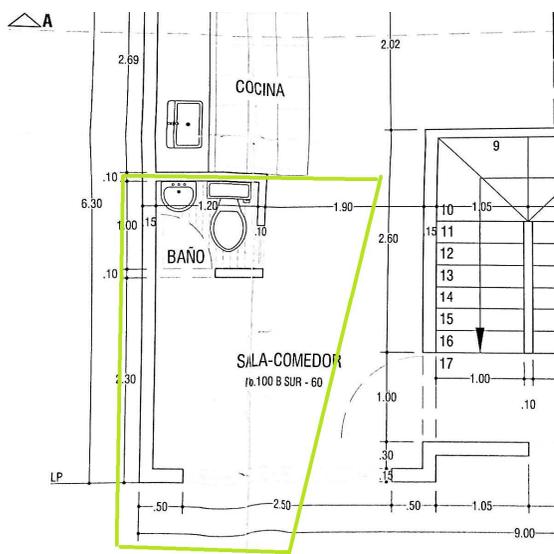


PARTE DEL EDIFICIO: Es la parte construida que ocupa **11.36 m² del lote en primer piso**. Construcción que hace parte de un edificio de tres niveles y que se le dio como nomenclatura según los planos aprobados mediante resolución 767 del 27/05/2016 por parte de la Secretaría de Planeación del municipio de La Estrella , CARRERA 48 # 10 B SUR-60, es decir, la misma del predio objeto de embargo.

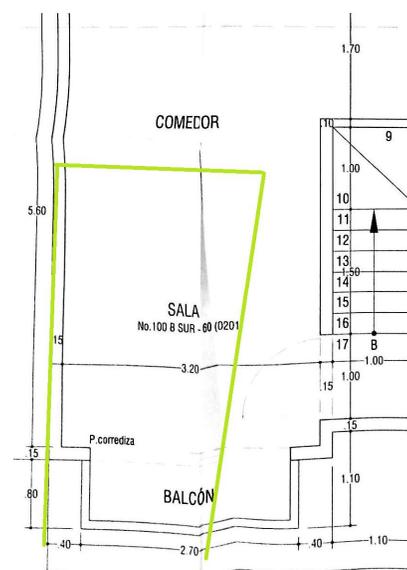


5. Que si bien los planos aprobados no traen información de la matrícula inmobiliaria, la construcción que fue objeto de denuncia en la diligencia de secuestro, es decir, los tres pisos destinados a vivienda, **abarca varios predios**, esto es **el predio 00064** que corresponde a la matrícula **001-465523**; y **al predio 00065**, que corresponde a la matrícula inmobiliaria **001-484545** de propiedad de ASDRUBAL DE JESÚS GARCÍA GIRALDO.

Los siguientes cuadros muestran la proporción aproximada de lo que abarca el lote objeto de embargo:



PLANTA EN PRIMER PISO

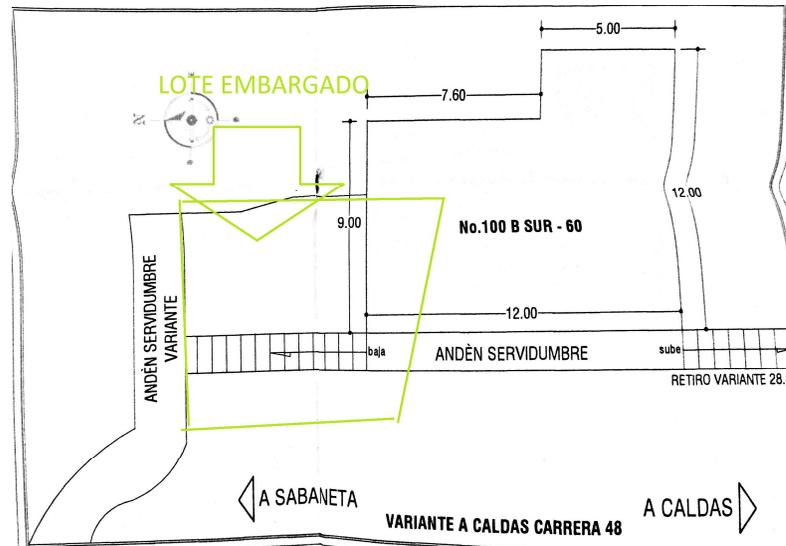


PLANTA 2 Y 3 PISO

6. Es de advertir que la construcción que fue objeto del secuestro tiene las siguientes áreas, de los cuales, 11.36 m² apx fueron construidos en el lote 00064:

FRENTE	12.00 ml
FONDO	IRREGULAR
LOTE	124.00 m ²
CIRCULACIÓN (escalas de 1° a 3° piso)	7.35 m ²
VACIO 1	5.20 m ²
VACIO 2	5.00 m ²
CUBIERTA	EN TODA SU EXTENSIÓN

Y el siguiente dibujo sacado del plano, muestra como fue el proyecto constructivo:



Así las cosas, hicieron un englobe de hecho entre las dos propiedades, (e incluso de otro predio que no pude identificar), utilizando parte del predio objeto de esta demanda para completar la edificación y el andén de servidumbre

7. Considera finalmente el suscrito que parte del problema está no solo en que se construyó en dos lotes sin englobar, sino que además la edificación quedó con la dirección de uno de los lotes 100 b sur-60, generando así la confusión al momento de practicar el secuestro

AVISO A LA SECUESTRE.

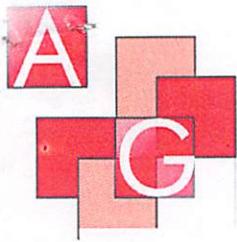
Adicionalmente informo que el día 23 de junio de 2021, mandé un mensaje de texto a la secuestre ALBA MARINA, con el contenido en pdf del informe preliminar (fechado inicialmente el 17 de junio de 2021), al whatsapp 317 762 9169, con el fin de enterarla de los hallazgos encontrados.

Dispuesto a aclarar el presente escrito cuando las partes lo soliciten

Itagüí, 30 de junio de 2021.

Atentamente,


UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
T.P. # 158.319 del C. S. de la .J.
C. de C. Nº 71.270.727



Andres Galvis

Especialista en Derecho Comercial U.P.B

SEÑOR

JUEZ 1 CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, ANT.

E.S.D

DEMANDANTE: CLAUDIA PATRICIA ESCOBAR DIAZ

DEMANDADO: TECSOCONS S.A.S

RADICADO: 2016 - 520

ASUNTO: ANEXO RESPUESTA DE REQUERIMIENTO AL
PERITO

ANDRES ALBEIRO GALVIS ARANGO, abogado titulado, inscrito y en ejercicio, persona mayor, vecino y residente de Medellín, identificado con cedula de ciudadanía N°8.433.796 de Itagüí y portador de la tarjeta profesional N°155.255 del C.S.J, actuando como apoderado de la parte demandante, me permito anexar respuesta dada por el perito evaluador **UGO RICARDO FLÓREZ POSADA**, al requerimiento realizado por el Juzgado.

Atentamente,

ANDRES ALBEIRO GALVIS ARANGO.

CC: No 8.433.796 DE ITAGÜÍ

T.P. No 155.255 del C.S. de la J.

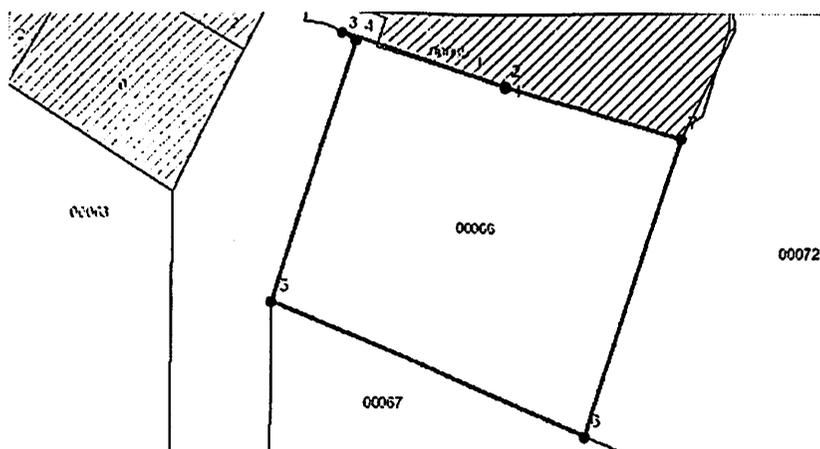
Señores:
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ
E. S. D.

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
	DEMANDANTE:	CLAUDIA PATRICIA ESCOBAR DIAZ
	DEMANDADO:	TECSOCONS S.A.S
	RADICADO:	2016-00520

Asunto: **RESPUESTA AL REQUERIMIENTO**

UGO RICARDO FLÓREZ POSADA, en mi condición de **PERITO VALUADOR**, por medio de este escrito doy respuesta al requerimiento realizado por su despacho en los siguientes términos:

1. Que el día 09 de junio de 2021, realicé visita al predio, y utilizando lienza, medidor laser y gps Trimble Geo XT3000 de precisión submétrica, procedí a realizar las mediciones correspondientes tendientes a la ubicación del predio objeto de las medidas cautelares
2. Tuve en cuenta el certificado de plano predial catastral especial basado en la ficha 13709328, expedido el 09/06/21, documento que tiene las coordenadas magna sirgas del predio, es decir, sus linderos físicos base de cobro catastral. El predio objeto del embargo es **00066**.
3. La forma del predio es asimétrico, similar a un rombo, con un área de **60 m²**, área menor a las registradas en la escritura.

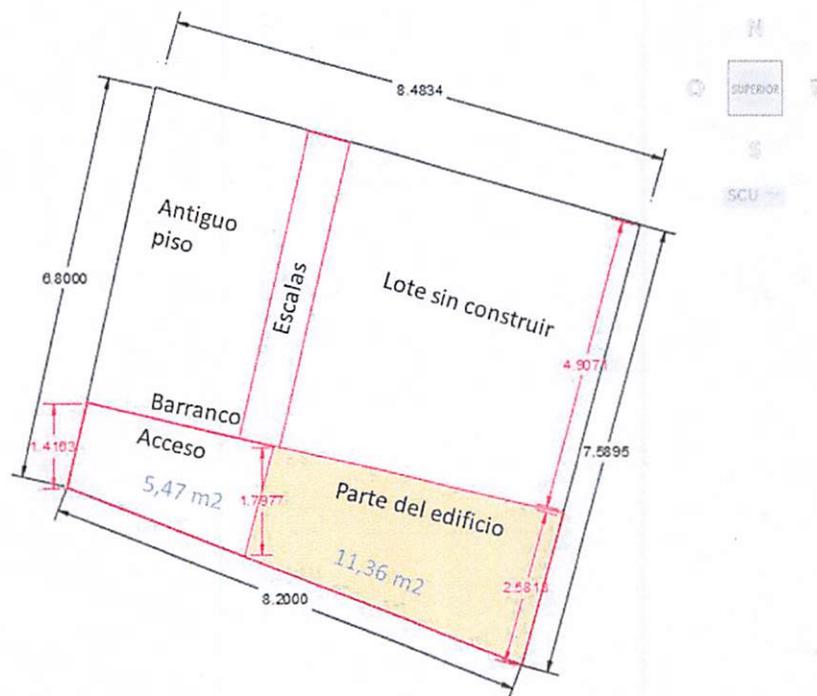


Ahora bien, para efectos de avalúos se debe tener en cuenta que **LOS PLANOS PREDIALES** se refieren a las manzanas catastrales, que son representaciones planimétricas del terreno, sobre las cuales se señalizan los predios que componen la citada manzana; el Registro identifica los predios por sus linderos históricos, en tanto que Catastro por sus linderos físicos

Es de opinión entonces del perito, que en caso de inconsistencia entre la información catastral y de registro, en cuanto a las áreas se refiere, debe preferirse la información suministrada en catastro. En consecuencia, de existir inconsistencias, se deberá realizar una solicitud a catastro por parte del propietario inscrito, para que certifique las áreas y los colindantes físicos registrados

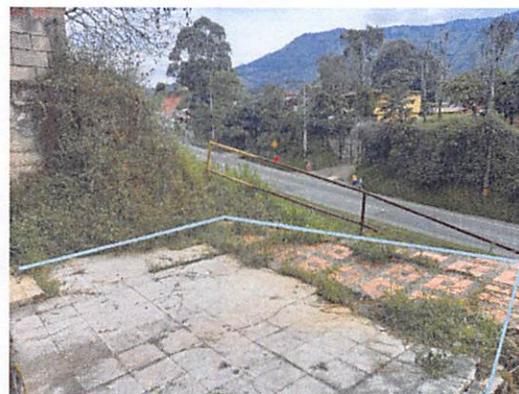
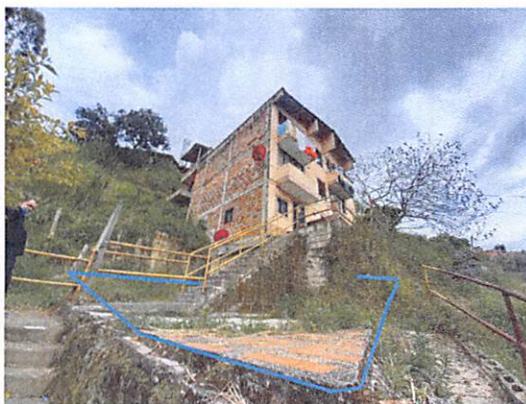
Sin embargo, y ante el proceso judicial en el que nos encontramos, sin pretender en ningún caso reemplazar las competencias de catastro departamental de Antioquia, acudí a realizar una verificación directa, con plano catastral en mano y con la ayuda del gps, para verificar que el predio pretendido no exceda los límites físicos establecidos por Catastro departamental. La ficha catastral especial expedida por el Catastro Departamental de Antioquia, establece que el lote tiene un área de 0.006 ha (60 mt²) por lo tanto, entraremos a establecer si la realidad coincide con lo plasmado en la ficha catastral.

4. La visita de campo arrojó los siguientes resultados: procedí a verificar la forma del lote y compararla en campo, posteriormente tomé las coordenadas con el GPS y realicé medición de campo. El siguiente dibujo muestra lo encontrado en campo



Como se observa en el gráfico anterior y en las siguientes fotografías, el lote está conformado de la siguiente manera:

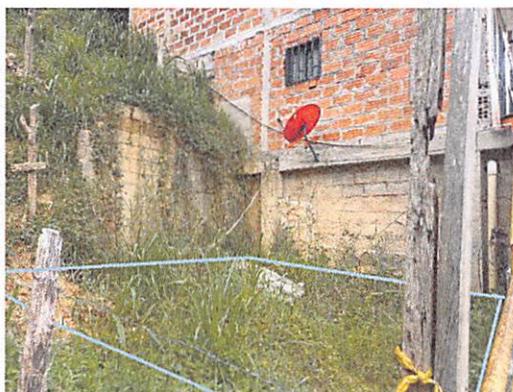
ANTIGUO PISO: Corresponde al frente del lote, se observa una antigua placa de concreto y vestigios de baldosa, dominado por la maleza. Se observa un antiguo camino de servidumbre.



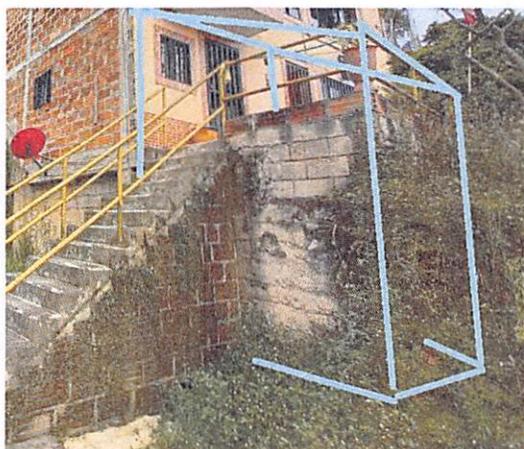
ESCALAS. Se trata de un acceso peatonal de unos 80 cms de ancho, en cemento, con barandas de hierro amarilla, que vienen desde la vía pública en ascenso que sirve para varios predios, cruza el lote por la mitad de sur a norte y cuenta con unas escalas de cemento al costado norte con 14 peldaños, que acceden a la parte de arriba del lote.



LOTE SIN CONSTRUIR: Se trata de una parte del lote en maleza rodeado en su costado norte de una cerca de alambre, en la parte de atrás u oriente, hay un barranco y un antiguo muro que lo separa del barranco; al costado sur, está el muro de contención que lo separa de la edificación, piso en maleza



ANDÉN SERVIDUMBRE: Se trata de un paso peatonal encima de un barranco o desnivel positivo, que sería el frente de la construcción, con piso en cemento y barandales de hierro, ocupa unos 5.47 m² del lote objeto del embargo. Como está a sobre nivel, se observa un muro de contención sin estructura, solo de adobes que es lo que sostiene el barranco

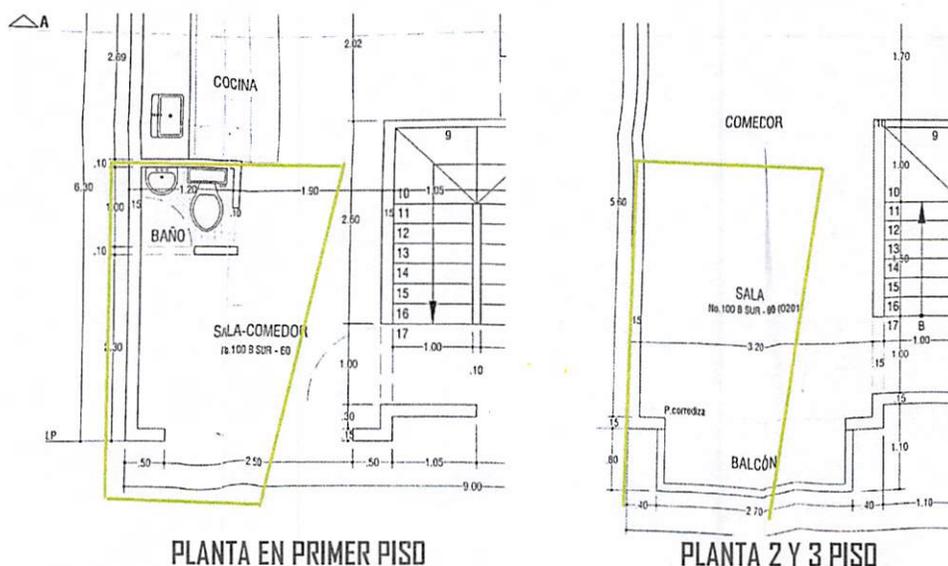


PARTE DEL EDIFICIO: Es la parte construida que ocupa **11.36 m²** del lote en primer piso. Construcción que hace parte de un edificio de tres niveles y que se le dio como nomenclatura según los planos aprobados mediante resolución 767 del 27/05/2016 por parte de la Secretaría de Planeación del municipio de La Estrella, CARRERA 48 # 10 B SUR-60, es decir, la misma del predio objeto de embargo.



5. Que si bien los planos aprobados no traen información de la matrícula inmobiliaria, la construcción que fue objeto de denuncia en la diligencia de secuestro, es decir, los tres pisos destinados a vivienda, **abarca varios predios**, esto es **el predio 00064** que corresponde a la matrícula **001-465523**; y **al predio 00065**, que corresponde a la matrícula inmobiliaria **001-484545** de propiedad de **ASDRUBAL DE JESÚS GARCÍA GIRALDO**.

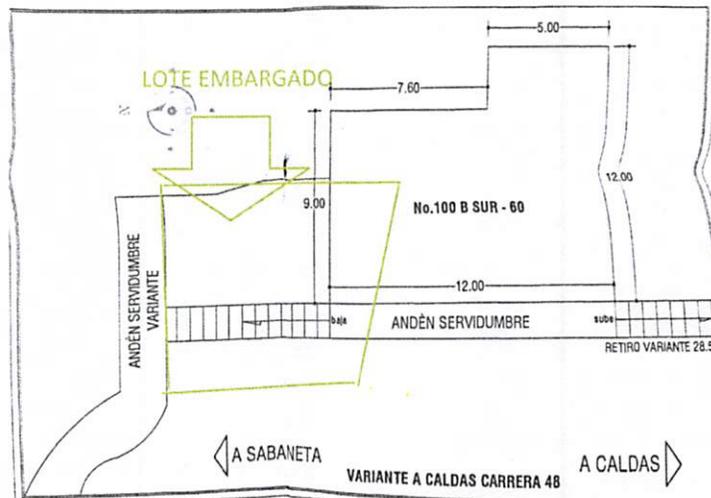
Los siguientes cuadros muestran la proporción aproximada de lo que abarca el lote objeto de embargo:



6. Es de advertir que la construcción que fue objeto del secuestro tiene las siguientes áreas, de los cuales, 11.36 m² apx fueron construidos en el lote 00064:

FRENTE	12.00 ml
FONDO	IRREGULAR
LOTE	124.00 m ²
CIRCULACIÓN (escalas de 1° a 3° piso)	7.35 m ²
VACIO 1	5.20 m ²
VACIO 2	5.00 m ²
CUBIERTA	EN TODA SU EXTENSIÓN

Y el siguiente dibujo sacado del plano, muestra como fue el proyecto constructivo:



Así las cosas, hicieron un englobe de hecho entre las dos propiedades, (e incluso de otro predio que no pude identificar), utilizando parte del predio objeto de esta demanda para completar la edificación y el andén de servidumbre

7. Considera finalmente el suscrito que parte del problema está no solo en que se construyó en dos lotes sin englobar, sino que además la edificación quedó con la dirección de uno de los lotes 100 b sur-60, generando así la confusión al momento de practicar el secuestro

AVISO A LA SECUESTRE.

Adicionalmente informo que el día 23 de junio de 2021, mandé un mensaje de texto a la secuestre ALBA MARINA, con el contenido en pdf del informe preliminar (fechado inicialmente el 17 de junio de 2021), al whatsapp 317 762 9169, con el fin de enterarla de los hallazgos encontrados.

Dispuesto a aclarar el presente escrito cuando las partes lo soliciten

Itagüí, 30 de junio de 2021.

Atentamente,

UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
T.P. # 158.315 del C. S. de la .J.
C. de C. N° 71.270.727