

Calarcá, octubre 02 de 2021

Señor

MARIO GUILLERMO JIMENEZ ESCOBAR

Ciudad

REF: Dictamen pericial

ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía número 7'523.441 expedida en la ciudad de Armenia, de profesión Ingeniero Civil y Perito Avaluador, con Tarjeta Profesional No. 63202-16001 del Quindío, solicitado por usted para rendir experticia me permito emitir el concepto técnico invocado, en relación con el amojonamiento del bien inmueble, ubicado en sector suroriental del área rural del municipio de Calarcá, en el departamento del Quindío.

El presente informe se realiza como prueba pericial solicitada para rendir dictamen conforme a los siguientes puntos:

-Identificación del predio, su ubicación, comprobación de los linderos y extensión, además, su ubicación respecto al predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 282-30683 y Ficha Catastral No. 63130-00-01-0001-0532-000.

METODOLOGIA:

Para la realización del presente informe se tuvo en cuenta lo observado en imágenes satelitales descargadas del portal de las páginas web correspondientes al Sistema de Información Geográfico del Quindío SIG-QUINDIO y del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y a visita pericial realizada al predio en estudio, en compañía de la Topógrafo Claudia Patricia Ríos Ospina, de la cual se realiza el levantamiento topográfico, como se muestra en plano que se adjunta al presente informe.

ANTECEDENTES:

Mediante escritura pública No. 533 del diecisiete (17) de abril del año 2.001, otorgada por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Calarcá Quindío, se practicó la división material y liquidación de comunidad, de la cual salieron entre otros más, los siguientes predios:

LOTE # CUATRO (4): Lote de terreno, ubicado en área rural del municipio de Calarcá Quindío, vereda La Bella, con una superficie de 4.883,15 m², identificado con Matrícula Inmobiliaria 282-30683 y Ficha Catastral No. 00-01-00-00-0001-0532-0-00-00-0000 (63130-00-01-0001-0532-000) y cuyos linderos son: ### Por

el frente, con la carretera La Bella – Quebrada Negra; por el costado derecho entrando con predio que le correspondió a María Eugenia Jiménez Escobar; por el costado izquierdo entrando, parte con predio que les correspondió a los comuneros y parte con la carretera que de Calarcá conduce a La Bella y por el fondo, con predio que le correspondió a Beatriz Elena Galvis Morales. ###

LOTE # CINCO (5): Lote de terreno, ubicado en área rural del municipio de Calarcá Quindío, vereda La Bella, con una superficie de 4.883,15 m², identificado con Matrícula Inmobiliaria 282-30684 y Ficha Catastral No. 00-01-00-00-0001-0531-0-00-00-0000 (63130-00-01-0001-0531-000) y cuyos linderos son: ### Por el frente con la carretera La Bella – Quebrada Negra; por el costado derecho entrando con predio que le correspondió a Martha Luz Jiménez Escobar; por el costado izquierdo entrando con la finca San Pablo; y por el fondo con predio que le correspondió a María Eugenia Jiménez Escobar. ###

Mediante escritura pública No. 998 del diecinueve (19) de junio de 2.012, otorgada por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Calarcá Quindío, el señor Mario Guillermo Jiménez Escobar adquirió el inmueble identificado como lote # CINCO (5), atrás citado y descrito.

DIAGNOSTICO:

Con base en la visita realizada al predio en litigio, pasaré a responder el cuestionario solicitado:

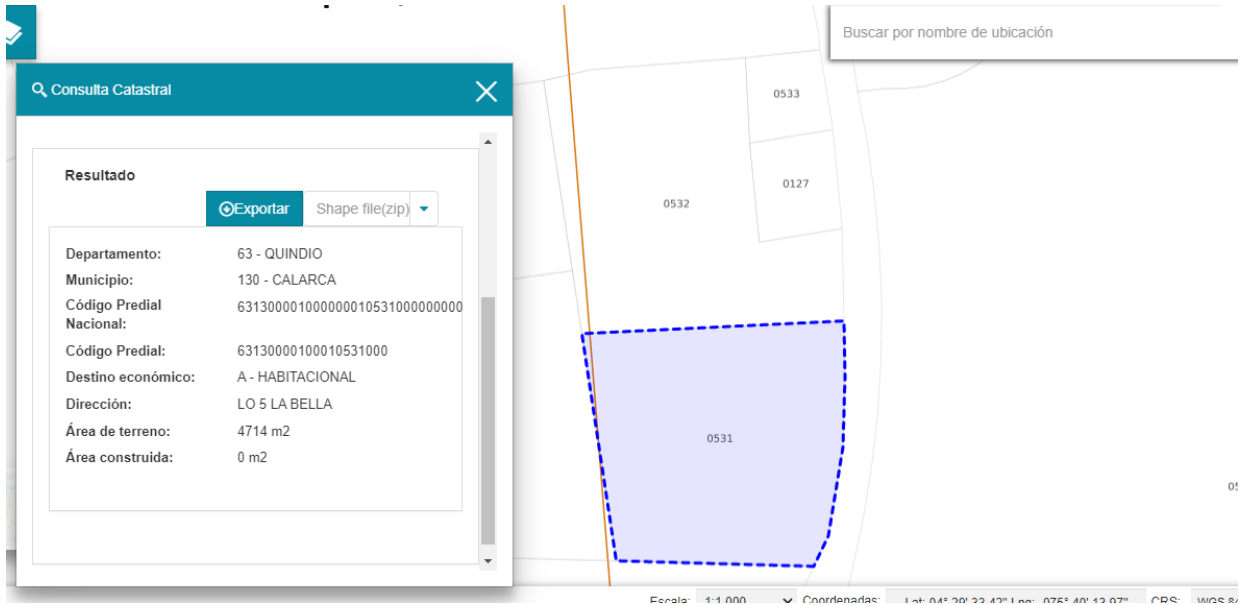
IDENTIFICACION Y UBICACIÓN:

Se trata de un lote de terreno de forma irregular, cuyo plano se anexa al presente informe, denominado LOTE CINCO (5), ubicado en sector rural suroriental del municipio de Calarcá, registrado legalmente de la siguiente manera:

MATRICULA INMOBILIARIA:	282 - 30684
FICHA CATASTRAL:	63130 – 00 – 01 – 0001 – 0531 – 000
LOTE N°:	CINCO (5)
ÀREA REGISTRADA EN TITULOS:	4.883,15 m ²
ÁREA REGISTRADA EN EL IGAC:	4.714 m ²

La dirección del predio consignada en la imagen extraída de las páginas web citadas es la siguiente:

LOTE N° 5 LA BELLA



Tomada: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



Tomado: <http://190.255.42.26/visor/>

ÁREA o CABIDA:

Según información tomada del certificado de Matrícula Inmobiliaria N° 282-30684 ya citado, el área de terreno correspondiente al predio identificado con la ficha catastral 63130-00-01-0001-0531-000 es de 4.883,15 m²; de igual manera, el área tomada de la información del IGAC para el mismo predio es de 4.714 m² y de acuerdo a medidas topográficas, el predio tiene un área de 4.832,0 m², aproximadamente, al momento de la visita pericial.

LINDEROS:

De acuerdo con la escritura pública N° 533 del 17 de abril de 2001 de la notaria Segunda de Calarcá, donde su acto es DIVISION MATERIAL y en cuyo documento queda identificado el Lote N° 5, objeto de este informe, sus linderos son:

“Por el frente con la carretera La Bella – Quebrada Negra; por el costado derecho entrando con predio que le correspondió a Martha Luz Jiménez Escobar; por el costado izquierdo entrando con la finca San Pablo; y por el fondo con predio que le correspondió a María Eugenia Jiménez Escobar”.

Según levantamiento topográfico realizado por la profesional en topografía Claudia Patricia Ríos Ospina, con matrícula Profesional CPNT 01-3191 del Concejo Profesional Nacional de Topografía, se encuentran 4 áreas a delimitar, que se han denominado para este informe de la siguiente manera:

ÁREA 1 – Predio del señor Mario Guillermo Jiménez Escobar, lote N° 5.

ÁREA 2 – Área que hace parte del lote N° 4 propiedad de la señora Martha Luz Jiménez Escobar y que en el momento de la visita pericial se encuentra dentro de los linderos físicos del lote N° 5.

ÁREA 3 – Área que hace parte del lote N° 5 y que al momento de la visita pericial se encuentran dentro de los linderos físicos del lote N° 4 propiedad de la señora Martha Luz Jiménez Escobar.

ÁREA 4 – Área que hace parte del lote N° 5 y que al momento de la visita pericial se encuentra dentro de los linderos físicos del lote propiedad de la señora María Eugenia Jiménez Escobar.

Así, los linderos dados con coordenadas georreferenciadas con el sistema GAUSS KRÜGER DATUM MAGNA SIRGAS ORIGEN OSTE de los predios descritos anteriormente, son los siguientes:

ÁREA 1:

LINDERO 1 (Este): Partiendo del P4 (punto 4) con coordenadas X=1156027,19 Y=988786,99 sobre la carretera La Bella – Quebrada Negra, pasando por el P5, en el sentido sur y una distancia de 55,26 metros hasta el P6 con coordenadas

X=1156027,49 Y=988731,76, continuando en el mismo sentido a una distancia de 26,05 metros hasta el P7 con coordenadas X=1155964,44 Y=988698,60, continuando en el mismo sentido a una distancia de 9,43 metros hasta el P8 con coordenadas X=1156019,03 Y=988697,53.

LINDERO 2 (Sur): Partiendo del P8 (punto 8) con coordenadas X=1156019,03 Y=988697,53 con el predio Finca San Pablo, en el sentido oeste, en una distancia de 54,60 metros, hasta el P9 con coordenadas X=1155964,44 Y=988698,60.

LINDERO 3 (Oeste): Partiendo del P9 con coordenadas X=1155964,44 Y=988698,60 con predio propiedad de la señora María Eugenia Jiménez Escobar, en el sentido noroeste, en una distancia de 29,70 metros, hasta el P10 con coordenadas X=1155957,40 Y=988727,46.

LINDERO 4 (Noroeste): partiendo del P10 (punto 10) con coordenadas X=1155957,40 Y=988727,46, con predio de la señora Martha Luz Jiménez Escobar, en el sentido noreste a una distancia de 12,0 metros hasta el P11 con coordenadas X=1155961,21 Y=988738,84, continuando en este mismo sentido a una distancia de 11,30 metros hasta el P12 con coordenadas X=1155965,83 Y=988749,15 continuando en el mismo sentido a una distancia de 11,50 metros hasta el P13 con coordenadas X=1155971,45 Y=988759,18, continuando en el mismo sentido a una distancia 11,70 metros hasta el P15 (Papayo) con coordenadas X=1155978,91 Y=988768,10, pasando por P14; continuando en el sentido noreste a una distancia de 20,80 metros hasta el P16 con coordenadas X=1155997,91 Y=988776,56 continuando en este mismo sentido a una distancia de 17,80 metros hasta el P17 con coordenadas X=1156014,52 Y=988782,95, continuando en el mismo sentido a 11,10 metros hasta el P18 (Poste) con coordenadas X=1156025,20 Y=988786,22, continuando en el mismo sentido a una distancia de 2,20 metros hasta el P4 con coordenadas X=1156027,19 Y=988786,99; donde se cierra la poligonal.

ÁREA 2 – 484,00 m²

LINDERO 1 (Este): Partiendo del P4 (punto 4) con coordenadas X=1156027,19 Y=988786,99 sobre la carretera La Bella – Quebrada Negra, en el sentido sur en una distancia de 17,50 metros hasta el punto 5 con coordenadas X=1156027,49 Y=988769,52.

LINDERO 2 (Sur): Partiendo del punto 5 con coordenadas X=1156027,49 Y=988769,52 con predio propiedad del señor Mario Guillermo Jiménez Escobar, en el sentido oeste a una distancia de 49,61 metros hasta el P14 con coordenadas X=1155977,98 Y=988766,99.

LINDEO 3 (Noroeste): Partiendo del P14 (punto 14) con coordenadas X=1155977,98 Y=988766,99, con predio de la señora Martha Luz Jiménez Escobar, en el sentido noreste a una distancia de 1,45 metros hasta el P15 (Papayo) con coordenadas X=1155978,91 Y=988768,10, continuando en este mismo sentido a una distancia de 20,80 metros hasta el P16 con coordenadas X=1155997,91 Y=988776,56 continuando en este mismo sentido a una distancia de 17,80 metros hasta el P17 con coordenadas X=1156014,52 Y=988782,95, continuando en el mismo sentido a 11,10 metros hasta el P18 (Poste) con coordenadas X=1156025,20 Y=988786,22, continuando en el mismo sentido a una distancia de 2,20 metros hasta el P4 con coordenadas X=1156027,19 Y=988786,99; punto donde se cierra esta poligonal.

ÁREA 3 – 427,80 m²

LINDERO 1 ((Sureste): Partiendo del P10 (punto 10) con coordenadas X=1155957,40 Y=988727,46, con predio del señor Mario Guillermo Jiménez Escobar, en el sentido noreste a una distancia de 12 metros hasta el P11 con coordenadas X=1155961,21 Y=988738,84, continuando en este mismo sentido a una distancia de 11,30 metros hasta el P12 con coordenadas X=1155965,83 Y=988749,15 continuando en el mismo sentido a una distancia de 11,50 metros hasta el P13 con coordenadas X=1155971,45 Y=988759,18, continuando en el mismo sentido a una distancia de 10,24 metros, hasta el P14 con coordenadas X=1155977,98 Y=988766,99.

LINDERO 2 (Norte): Partiendo del P14 con coordenadas X=1155977,98 Y=988766,99, con predio de la señora Martha Luz Jiménez Escobar, en el sentido oeste a una distancia de 26,31 metros hasta el P19 con coordenadas X=1155951,68 Y=988765,58.

LINDERO 3 (Oeste): Partiendo del P19 con coordenadas X=1155951,68 Y=988765,58, con predio de la señora María Eugenia Jiménez Escobar, en el sentido sureste a una distancia de 38,60 metros hasta el P10 con coordenadas X=1155957,40 Y=988727,46; punto donde se cierra esta poligonal.

ÁREA 4 – 39,00 m²

LINDERO 1 (Este): Partiendo del P9 (punto 9) con coordenadas X=1155964,44 Y=988698,60 con predio propiedad del señor Mario Guillermo Jiménez Escobar, en el sentido noroeste, en una distancia de 29,70 metros, hasta el P10 con coordenadas X=1155957,40 Y=988727,46.

LINDERO 2 (Oeste): Partiendo del P10 con coordenadas X=1155957,40 Y=988727,46 con propiedad de la señora María Eugenia Jiménez Escobar, en el sentido sureste, en una distancia de 29,12 metros, hasta el P20 con coordenadas X=1155961,72 Y=988698,66.

LINDERO 3 (Sur): Partiendo del P20 con coordenadas X=1155961,72 Y=988698,66, con el predio Finca San Pablo, en el sentido este, a una distancia de 2,70 metros, hasta el P9 con coordenadas X=1155964,44 Y=988698,60; punto donde se cierra esta poligonal.

CUADRO GENERAL DE COORDENADAS

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	1156020,89	988848,69
2	1156024,14	988819,11
3	1156027,08	988793,19
4	1156027,19	988786,99
5	1156027,49	988769,52
6	1156027,49	988731,76
7	1156022,86	988706,12
8	1156019,03	988697,53
9	1155964,44	988698,60
10	1155957,40	988727,46
11	1155961,21	988738,84
12	1155965,83	988749,15
13	1155971,45	988759,18
14	1155977,98	988766,99
15 (PAPAYO)	1155978,91	988768,10
16	1155997,91	988776,56
17	1156014,52	988782,95
18 (POSTE)	1156025,20	988786,22
19	1155951,68	988765,58
20	1155961,72	988698,66

CONCLUSIONES:

Teniendo en cuenta que la línea divisoria entre ambos predios (lotes 4 y 5), según los títulos y portales de información geográfica del SIGQUINDIO e IGAC debería ser la línea P5 – P19 con una longitud aproximada de 75,90 metros, se concluye lo siguiente:

- ✓ Se observa un área que hace parte del lote N° 4 propiedad de la señora Martha Luz Jiménez Escobar y que en el momento de la visita pericial se encuentra dentro de los linderos físicos del lote N° 5, con un área de 484,0 m² aproximadamente, cuyos linderos fueron descritos atrás.

- ✓ Se observa un área que hace parte del lote N° 5 propiedad del señor Mario Guillermo Jiménez Escobar y que al momento de la visita pericial se encuentran dentro de los linderos físicos del lote N° 4 propiedad de la señora Martha Luz Jiménez Escobar, con un área de 427,80 m² aproximadamente, cuyos linderos fueron descritos atrás.
- ✓ Se observa un área que hace parte del lote N° 5 y que el momento de la visita pericial se encuentra dentro de los linderos físicos del lote propiedad de la señora María Eugenia Jiménez Escobar, con un área de 39,0 m² aproximadamente, cuyos linderos fueron descritos atrás.
- ✓ Se concluye que el área del lote N° 5 propiedad del señor Mario Guillermo Jiménez Escobar, de acuerdo a visita pericial y levantamiento topográfico como se muestra en plano que se anexa al informe es de aproximadamente 4.832,0 m² (4.348,0 + 484,0), cuando en realidad debería ser de 4.814,80 m² (4.348,0 + 427,80 + 39,0), teniendo en cuenta la línea divisoria P4-P19 atrás citada, es decir, que mientras él invade una porción de lote de 484,0 m², propiedad de Martha Luz, ésta le invade en con un área de 427,80 m² y la señora María Eugenia con un área de 39,0 m².



