

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Popayán 28 de mayo de 2021

Señor juez:

Antonio José Balcázar López.

Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples
La ciudad.

Referencia:

Demandantes: Emma M. Sanclemente C y otros.
Apoderado: Diana Marcela Arroyave Hermosa.
Demandado: Jesús Antonio Idrobo Ibarra.
Apoderado: Augusto Torrejano Fernández.
Proceso: Verbal restitución de bien inmueble.
Radicado: 2019-00049-00

INFORME PERICIAL

Se procede a identificar el predio inspeccionado el 24 de mayo de 2021, así:

Matrícula inmobiliaria:

Según el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Oripp), obrante en el expediente, el predio de "CÓDIGO CATASTRAL: 0102**00260019000**" (los números en negrita, fuera de texto) tiene como "Nro. MATRÍCULA: 120-174910".

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Tipo de predio:

Según el certificado de tradición con número de matrícula inmobiliaria: 120-174910 de la Oripp, en su párrafo: "DIRECCIÓN DEL INMUEBLE" el "Tipo de predio: URBANO"

Número predial:

Según el certificado catastral especial No.: 2300-638342-92322-0 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en su renglón de "NUMERO PREDIAL:" el mismo es: **01-02-00-00-0026-0019-0-00-00-0000** en negrita, se destaca el "NÚMERO PREDIAL ANTERIOR".

Ubicación:

Departamento: Cauca.
Municipio: Popayán.
Barrio: Bolívar.
Comuna: tres (3)
Dirección: carrera 6 A # 10 N - 26

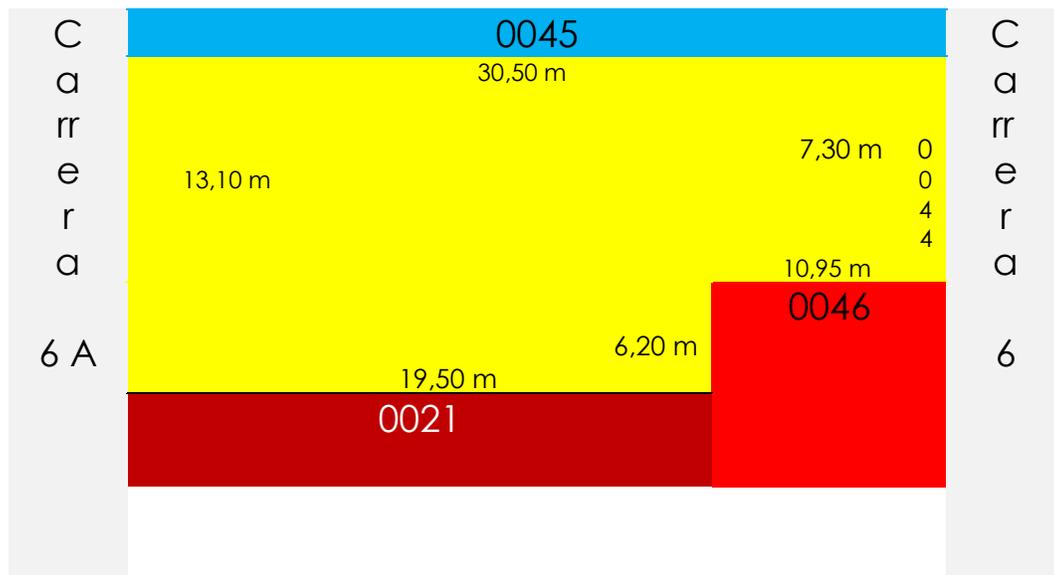
Área:

Según el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria número: 120-174910 de la Oripp, en su párrafo de "DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:... DESCONTADA LA DONACIÓN PARCIAL EFECTUADA POR ESCR. # 268 QUEDA UN RESTO **CON ÁREA DE 223 M2. DETERMINADO POR SUS LINDEROS.** (DECRETO 1711 DE JULIO 6 /84)".

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Según el certificado catastral especial No.: 2300-638342-92322-0 del (IGAC) en su renglón de "AREA TERRENO:" la misma es: "0 Há **264,00 m²**"

Según la medición realizada, "grosso modo", el área aproximada es de:



$$\begin{aligned} & \left\{ \left(\frac{30,50 \text{ m} + 19,50 \text{ m} + 10,95 \text{ m}}{2} \right) \times 7,30 \text{ m} \right\} + \{ 6,20 \text{ m} \times 19,50 \text{ m} \} = \\ & \left\{ \left(\frac{30,50 \text{ m} + 30,45 \text{ m}}{2} \right) \times 7,30 \text{ m} \right\} + \{ 120,90 \text{ m}^2 \} = \\ & \left\{ \left(\frac{30,50 \text{ m} + 30,45 \text{ m}}{2} \right) \times 7,30 \text{ m} \right\} + 120,90 \text{ m}^2 = \\ & \left\{ \left(\frac{60,95 \text{ m}}{2} \right) \times 7,30 \text{ m} \right\} + 120,90 \text{ m}^2 = \\ & \left\{ 30,48 \text{ m} \right\} \times 7,30 \text{ m} + 120,90 \text{ m}^2 = \\ & \left\{ 222,50 \text{ m}^2 \right\} + 120,90 \text{ m}^2 = \mathbf{343,40 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Observación 1:

El dibujo del plano está sin escala (no fue posible medir con la precisión requerida, por los obstáculos que se presentaron debido a la acumulación de materiales sobre las paredes); por lo tanto sus dimensiones y las operaciones aritméticas que con ellas se hagan darán resultados "grosso modo".

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

A modo de ejemplo, se corrige el área obtenida en la inspección judicial, así:

$$343,40 \text{ m}^2 - 223,00 \text{ m}^2 = 120,40 \text{ m}^2$$

Ahora; $120,40 \text{ m}^2 / 30,50 \text{ m} = 3,9475 \text{ m}$

Se aproxima a 4,00 m

Entonces: $7,30 \text{ m} - 4,00 \text{ m} = 3,30 \text{ m}$

Y se sigue así, con cada punto, hasta obtener el área de 223,00 m²

Linderos:

Según el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria número: 120-174910 de la Oripp, en su párrafo de "DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS: "..., CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA S/N, 2006/05/04, JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN..."

En la "SENTENCIA S/N, 2006/05/04 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN", no se citan los linderos del predio en cuestión.

Según la escritura 268 del 27/03/2009 de la Notaría Única de Piendamó, registrada en las anotaciones números: 002, 003 y 004 del certificado de tradición con número de matrícula: 120-174910 de la Oripp, los linderos son:

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

“REMANENTE: A la Donante le queda un resto de terreno con una extensión superficial de 223 M2 determinado por los siguientes linderos especiales:

Puntos cardinales:	Longitud (m):	Con propiedad de:
Norte:	30,45	Roque Córdoba.
Total:	30,45	
Oriente:	6,00	Emma Mercedes Sanclemente.
	1,05	Emma Mercedes Sanclemente.
Total:	7,05	
Sur:	18,05	Clementina Escobar.
Total:	18,05	
Occidente:	11,47	carrera 6 A”
Total:	11,47	

Como la medición fue “grosso modo” el suscrito perito solicitó en la inspección judicial la carta catastral con dimensiones y nomenclatura. Según este documento los linderos y sus dimensiones son:

Puntos cardinales:	Longitud (m):	Con propiedad de:
Norte:	30,40	0045
Total:	30,40	
Oriente:	2,50	0044
	1,08	0046
	4,20	0046

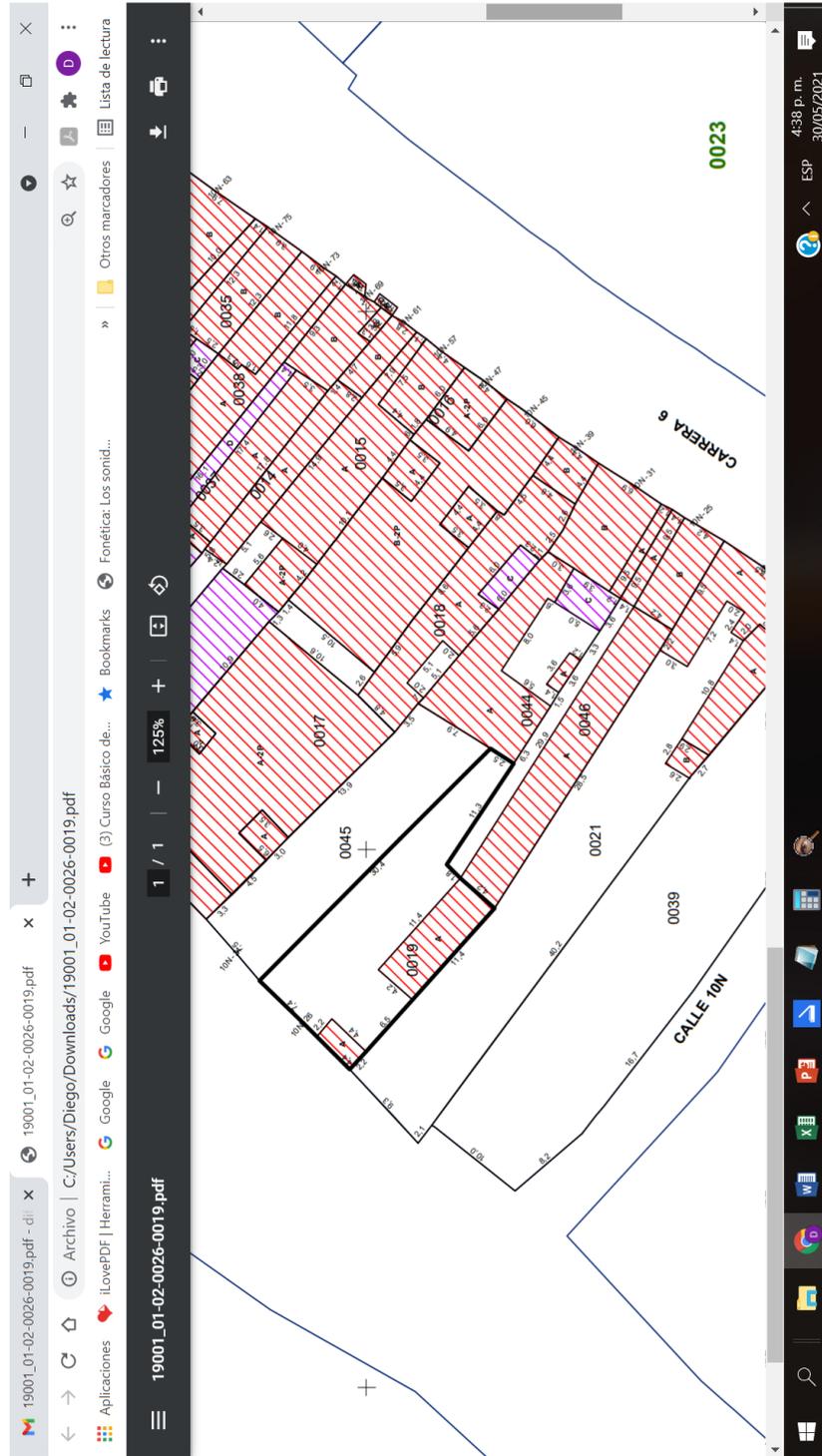
DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Total:	7,78	
Sur:	11,30	0044
	11,40	0021
	6,50	0021
	2,20	0021
Total:	31,40	
Occidente:	4,4	carrera 6 A
	11,74	carrera 6 A
Total:	16,14	

Según la inspección judicial, los linderos son:

Puntos cardinales:	Longitud (m):	Con propiedad de:
Norte:	30,50	0045
Total:	30,50	
Oriente:	7,30	0044
	6,20	0046
Total:	13,50	
Sur:	10,95	0046
	19,50	0021
Total:	30,45	
Occidente:	13,10	carrera 6 A
Total:	13,10	

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA



DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA



DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Cuadro comparativo de las longitudes de los linderos y de las áreas:

Puntos cardinales:	Carta catastral urbana:	Escritura 268 del 27/03/2009 de la Notaría Única de Piendamó:	Inspección judicial:
Norte:	30,40	30,45	30,50
Total:	30,40	30,45	30,50
Oriente:	2,50 1,08 4,20	6,00 1,05	7,30 6,20
Total:	7,78	7,05	13,50
Sur:	11,30 11,40 6,50 2,20	18,05	10,95 19,50
Total:	31,40	18,05	30,45
Occidente:	4,4 11,74	11,47	13,10
Total:	16,14	11,47	13,10
Área:	264,00 m²	223,00 m²	343,40 m²

Teniendo en cuenta los datos anteriores se procede a resolver el cuestionario formulado:

1.- Verificar y dejar en claro los linderos y la cabida del predio del cual la parte demandante pretende la restitución:

Los linderos y la cabida del predio del cual la parte demandante pretende la restitución son los determinados en la escritura

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

pública número: 268 del 27/03/2009 de la Notaría Única de Piendamó, registrada en las anotaciones números: 002, 003 y 004 del certificado de tradición con número de matrícula: 120-174910 de la Oripp. Y que a continuación se repiten:

Puntos cardinales:	Longitud (m):	Con propiedad de:
Norte:	30,45	Roque Córdoba.
Total:	30,45	
Oriente:	6,00	Emma Mercedes Sanclemente.
	1,05	Emma Mercedes Sanclemente.
Total:	7,05	
Sur:	18,05	Clementina Escobar.
Total:	18,05	
Occidente:	11,47	carrera 6 A
Total:	11,47	

La cabida o área es de 223 m²

2.- Así mismo, los del predio que fue objeto de arrendamiento por parte del señor Jairo Sanclemente según contrato suscrito el 13 de marzo de 2005:

Una vez revisado el contrato suscrito el 13 de marzo de 2005, se encontró que los linderos del predio de arrendamiento objeto de este contrato son:

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Puntos cardinales:

Colindante:

(Entrada) Norte:

Propiedad sr. Aurelio Realpe.

Oriente:

Casa familia Córdoba Gómez.

Sur:

Casa familia Clementina Escobar.

Occidente:

Krrª A - Avenida del Ferrocarril.

“El lote arrendado tiene una extensión de 5,40 m por 11, 20 m lo que se arrenda”

Entonces:

$$5,40 \text{ m} \times 11,20 \text{ m} = 60,48 \text{ m}^2$$

Al recorrer los linderos dados por el contrato, suscrito el 13 de marzo de 2005, se observa que hay coincidencia plena en tres (3) de los cuatro (4) colindantes, así:

Pts. cardes. : Contrato 13/03/2005:

Escritura pública # 268 del 27/03/2009
de la Notaría Única de Piendamó:

Norte:

Aurelio Realpe.

Roque Córdoba.

Oriente:

Casa familia Córdoba Gómez.

Emma Mercedes Sanclemente.
Emma Mercedes Sanclemente.

Sur:

Clementina Escobar.

Clementina Escobar.

Occidente:

Kra A” Avenida del Ferrocarril.

carrera 6 A”

Esta colindancia permite asegurar:

1. Que el predio arrendado en el Contrato suscrito el 13 de marzo de 2005 es el de matrícula inmobiliaria: 120-174910 y número catastral 01-02-**0026-0019-000**

DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

2. Respecto del predio **0026-0045**, no se puede afirmar si fue arrendado o si fue vendido, puesto que no existe documento alguno que permita hacer esta aclaración.
3. Respetando las tres (3) colindancias que coinciden, se puede afirmar que hay error en las medidas que cita el Contrato suscrito el 13 de marzo de 2005, pues la medida de las colindancias es mayor a las citadas en dicho contrato.

3.- Linderos y cabida del predio sobre el cual el demandado presuntamente ha ejercido actos de señor y dueño y por tanto no reconoce dominio ajeno:

Por el contenido de la pregunta el suscrito perito considera que escapa a su competencia, pues es jurídica y no técnica.

Queda así rendido el dictamen pericial:

Diego Fernando Bravo Montilla.
Cédula de Ciudadanía N°. 10.528.567
Matrícula N°. 1920208450CAU del Copnia.