

Quimbaya, noviembre 29 de 2022

Señores

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUICIPAL**

At. Doctora ASTRID ELIANA EMUES MAZO

Jueza

Ciudad

REF: Dictamen pericial

ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía número 7'523.441 expedida en la ciudad de Armenia, en mi condición de Auxiliar de la Justicia como Ingeniero Civil y perito evaluador, con T. P. 63202-16001, designado PERITO por este juzgado dentro del PROCESO REIVINDICATORIO, conforme a lo ordenado en auto del 10 de agosto de 2022, promovido por HERNAN CARDONA LOPEZ, mediante apoderado judicial, en contra de LUIS ARCESIO CASTAÑO OSPINA, radicado en este despacho bajo el número 63-594-40-89-001-**2021-00122**-00, comedidamente me permito remitir a usted el informe del DICTAMEN PERICIAL realizado al predio urbano ubicado en zona centro occidental del municipio de Quimbaya en el departamento del Quindío.

El presente informe se realiza como prueba pericial solicitada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal, para rendir dictamen conforme a los interrogantes consignados en la Inspección Judicial realizada en compañía del Despacho el pasado treinta (30) de septiembre del año 2022, que dice: "Se ordena al perito, se sirva rendir dictamen pericial respecto a la ubicación, identificación, linderos y los actos posesorios ejercidos por el señor LUIS ARCESIO CASTAÑO OSPINA y a efectos de constatar además el metraje exacto de la franja de terreno que se encuentra actualmente en posesión del señor LUIS ARCESIO CASTAÑO OSPINA, determinando claramente el ancho y largo de la posesión alegada.

**METODOLOGIA:**

Para la realización del presente informe se tuvo en cuenta lo observado en información extraída del portal de las páginas web correspondientes al Sistema de Información Geográfica del Quindío SIG-QUINDIO y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, al estudio de algunos documentos que reposan en el expediente, a la Inspección Judicial y posterior visita realizada el pasado cinco (05) de noviembre al predio en estudio, en la cual se corroboraron las medidas de linderos.

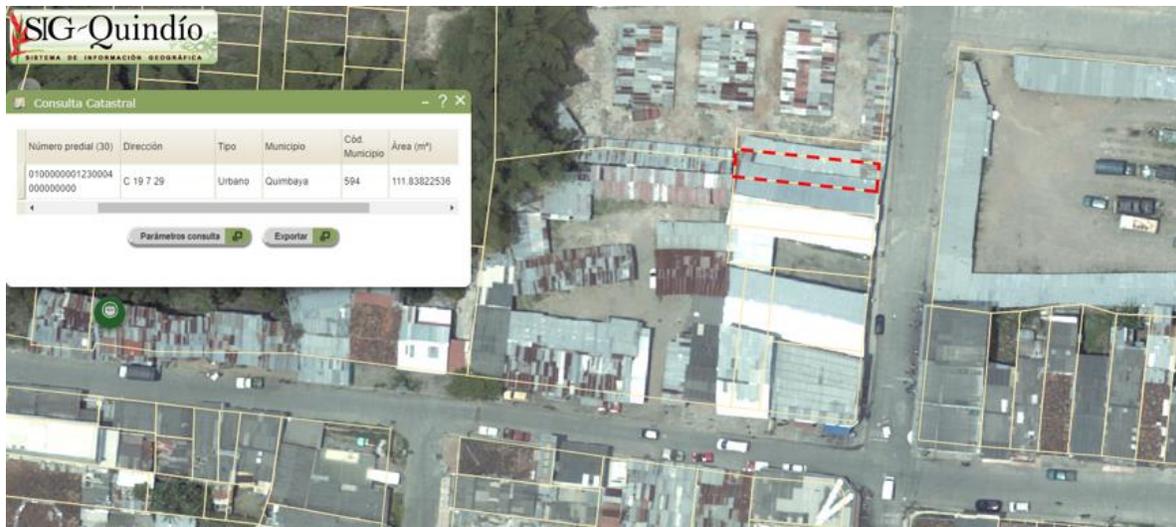
**DIAGNOSTICO:**

La información tomada de las páginas web atrás citadas corresponde al predio identificado de la siguiente manera:

CEDULA O FICHA CATASTRAL: 63594 – 01 – 00 – 0123 – 0004 – 000

MATRICULA INMOBILIARIA: 280 – 29085

UBICACIÓN: El predio en estudio se encuentra ubicado en zona urbana de Quimbaya, al centro occidente de la misma.



La dirección del predio observada en los portales web del SIG-QUINIO e IGAC es:

Calle 19 No. 7-29

Observando el Folio de matrícula inmobiliaria No. 280-29085 correspondiente al predio en estudio, se ve que la dirección es:

Carrera 7 y 8 calle 19

Se observa que actualmente el predio en Litis no presenta placa de identificación urbana.

#### AREA o CABIDA:

De acuerdo al certificado de matrícula inmobiliaria No. 280-29085, el área del predio en Litis es de 4,80 metros de frente por 24,0 metros de fondo (115,20 m<sup>2</sup>) y según información del IGAC, de acuerdo a información tomada del portal web, el área de terreno correspondiente al predio en litigio es de 115,0 m<sup>2</sup>, área que se encuentra embebida dentro del lote identificado como #2, como se muestra en plano realizado y mostrado más adelante.



#### LINDEROS:

De acuerdo al certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 280-29085, los linderos son los siguientes:

POR EL FRENTE, CON LA CALLE DIECINUEVE (19); POR UN COSTADO, CON PREDIO DE ROSA AMELIA VASQUEZ; POR EL OTRO COSTADO, CON PREDIO DEL VENDEDOR VELASQUEZ RUIZ Y POR EL CENTRO, CON PREDIO DE JESUS GALVIZ (HOY SUCESION).

Con base en información extraída del IGAC, los linderos del predio en litigio son los siguientes:

NORTE: En longitud aproximada de 24,0 metros con predio identificado con Ficha Catastral No. 63594-01-00-0123-0010-000.

SUR: En longitud aproximada de 24,0 metros con predio identificado con Ficha Catastral No. 63594-01-00-0123-0005-000.

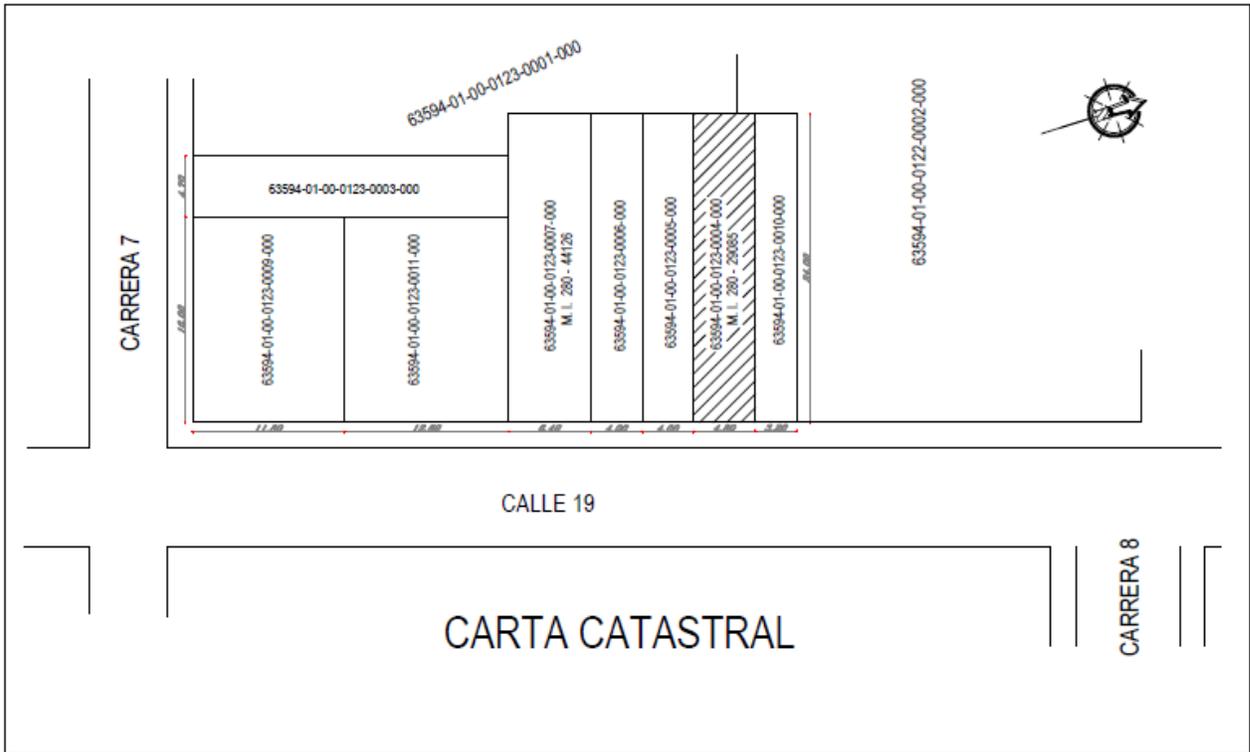
ORIENTE: En longitud aproximada de 4,80 metros con vía pública calle 19.

OCCIDENTE: En longitud aproximada de 4,80 metros con predios identificados con Ficha Catastral 63594-01-00-0123-0001-000 y 63594-01-00-0122-0002-000.

En cuanto a la posesión del predio, al momento de la visita de inspección al predio en Litis, fui atendido por el señor Arcesio Castaño.

Como se comentó en párrafo anterior, que el predio en Litis se encuentra embebido dentro del lote identificado como #2, es necesario mostrar la carta catastral de la manzana 0123 y posteriormente sobre la misma, ubicar los lotes existentes en la actualidad.

La carta catastral, de acuerdo a la página web del IGAC es como se muestra a continuación:



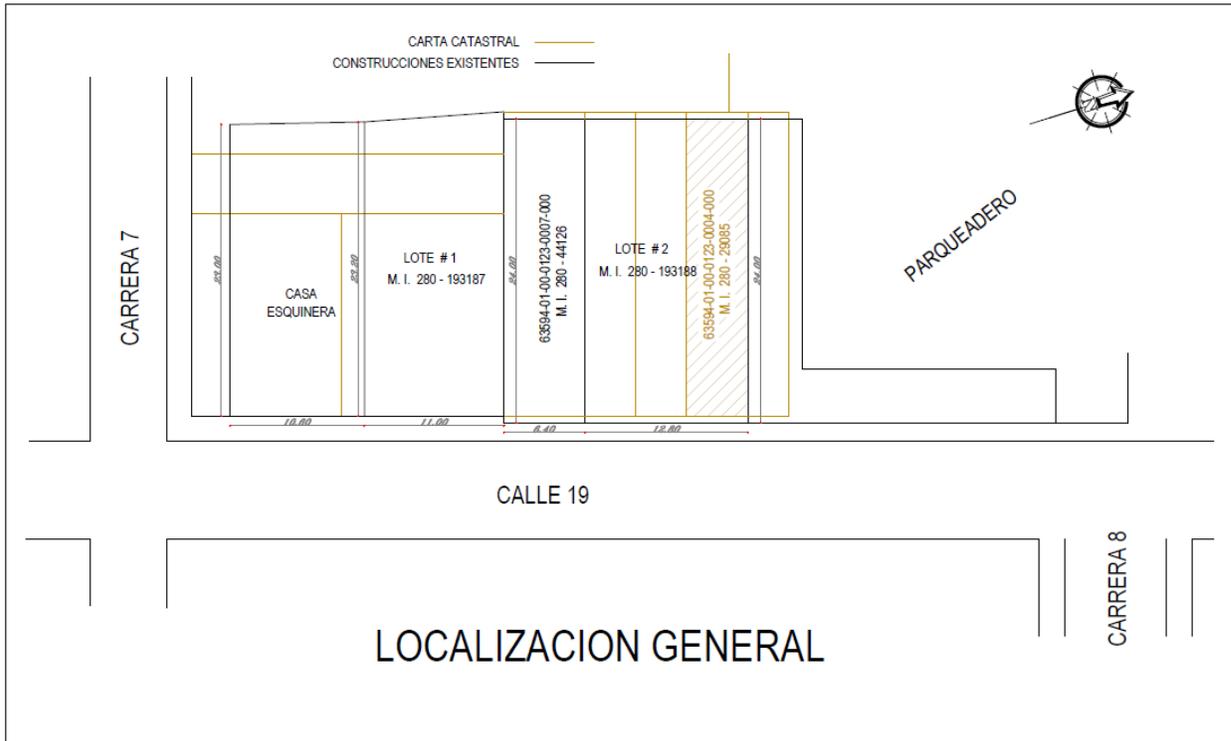
En esta información (carta) catastral, se observan los predios 0001, 0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0009, 0010 y 0011 de la manzana 0123 y el predio 0002 de la manzana 0122.

Los frentes sobre la calle 19 de los predios de esta manzana son los siguientes:

0009	11,80 metros (Esquina de la calle 19 con carrera 7)
0011	12,80 metros
0007	6,40 metros
0006	4,00 metros
0005	4,00 metros
0004	4,80 metros
0010	3,20 metros

Se puede observar que el predio en Litis es colindante al norte con el predio 0010 y al sur con el predio 0005.

Realizado el recorrido en campo, se comprueba que el predio 0007, en el cual funciona actualmente una chatarrería, es el único que coincide con la carta catastral, como se muestra en el siguiente plano, donde se ubican las construcciones existentes en la actualidad, sobre la carta catastral citada.



Se observa la casa esquinera de tres (3) niveles, con un frente de 10,60 metros sobre la calle 19, por un fondo de 23,0 metros, la cual se encuentra sobre el predio 0009 y sobre parte de los predios 0001, 0003 y 0011.

Posteriormente, se observa el denominado Lote #1, identificado con Matrícula Inmobiliaria 280-193187, con un frente de 11,0 metros sobre la calle 19 y un fondo aproximado de 23,20 y 24,0 metros, donde funciona actualmente un Centro de Diagnóstico Automotor, el cual se encuentra sobre los predios 0011, 0003 y 0001.

Luego encontramos el predio 0007 identificado con Matrícula Inmobiliaria 280-44126, con un frente de 6,40 metros sobre la calle 19, que como se anotó anteriormente, coincide perfectamente con la carta catastral.

A continuación, se encuentra el denominado Lote #2, identificado con la Matrícula Inmobiliaria 280-193188, con un frente de 12,80 metros sobre la calle 19 y un fondo aproximado de 24,0 metros, donde funciona actualmente un lavadero y monta llantas de vehículos automotores. Este lote se encuentra exactamente sobre los predios 0006, 0005 y 0004, los cuales tienen frentes sobre la calle 19 de 4,0 metros los predios 0006 y 0005 y de 4,80 metros el predio 0004, para un frente total de 12,80 metros.

Finalmente, se observa un parqueadero, el cual se encuentra sobre el predio 0010 y sobre el predio 0002 de la manzana 0122.

De acuerdo a lo anterior, se deduce que el lote #2, propiedad del señor Luis Arcesio Castaño Ospina si se encuentra en su totalidad sobre el predio 0004, cuyo propietario es el señor Hernán Cardona López. Sin embargo, es necesario realizar la siguiente consideración:

Según sentencia No. 147 del 24 de julio del año 2.013 emanada del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, se adjudica al señor Luis Arcesio Castaño Ospina los lotes denominados Lote #1 y Lote #2, identificados ambos con la Matrícula Inmobiliaria 280-19251 y Ficha Catastral 01-00-0123-0006-000, separados por el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 280-44126 y Ficha Catastral 01-00-0123-0007-000.

De la matrícula 280-19251 se abren las matrículas 280-193187 y 280-193188 que corresponden a los lotes #1 y #2 respectivamente.

Sin embargo, teniendo en cuenta que el Lote #1 se encuentra sobre el predio 0011 y el Lote #2 se encuentra sobre los predios 0004, 0005 y 0006, la citada sentencia cita que ambos lotes se identifican con la Ficha Catastral 01-00-0123-0006-000 (predio 0006), cuyo frente sobre la calle 19 es de solo 4,0 metros, cuando los citados lotes (#1 y #2) suman un frente sobre la calle 19 de 23,80 (11,00+12,80) metros, además de un lote en medio de ellos de 6,40 metros, creando la confusión del porqué razón, en ningún momento se citan los predios 0004, 0005 y 0011 o en qué momento son eliminados de la mencionada manzana 0123.

De otra parte, considerando que la matrícula inmobiliaria 280-29085 correspondiente al predio 01-00-0123-0004-000, se abre del folio de matrícula 280-17830, se sugiere solicitar los folios de matrícula números 280-19251 (del que se abren los folios de los lotes #1 y #2), 280-17830 (se abre el folio del predio 0004) y 280-44126 (predio 0007), con el fin de realizar un estudio de títulos para tratar de averiguar qué pasó con los predios 0010, 0011, 0004 y 0005, o en su defecto, solicitar al IGAC las cartas catastrales de estos predios.

En conclusión, considero que de acuerdo al estudio del estado predial de la manzana 0123 según la página web del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, el denominado Lote #2, hoy propiedad del señor Luis Arcesio Castaño Ospina, se encuentra sobre la totalidad del predio identificado con la Ficha Catastral 63594-01-00-0123-0004-000 y Matrícula Inmobiliaria 280-29085, hoy propiedad del señor Hernán Cardona López, con un frente de 4,80 metros sobre la calle 19 por un fondo de 24,0 metros, para un área de 115,20 m<sup>2</sup> aproximadamente.

#### CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

- ✓ IDENTIFICACION DEL PERITO: C.C. 7'523.441 de Armenia (Anexa)



Demandante: Julialba Valencia Gómez  
Demandado: María Edy Osorio B. y otros

- Juzgado 2° Promiscuo Municipal La Tebaida      Proceso: 2020/0068  
Demandante: Amparo Montoya de Saavedra  
Demandado: Ruby Ramírez Ruiz y otros
  
  - Tribunal Administrativo del Quindío                      Proceso: 2012/0004  
Demandante: Isidro Enciso Alarcón  
Demandado: Municipio de Armenia
- ✓ No he sido designado en procesos anteriores con las partes del actual proceso.
  - ✓ No me encuentro incurso en inhabilidades para presentar el presente dictamen.
  - ✓ La metodología empleada para la realización del presente informe es el estudio de la documentación que reposa en el expediente, además de la consulta de páginas web estatales que versen sobre la identificación de predios, como las páginas del IGAC y del SIG-QUINDIO.
  - ✓ En mi profesión de Perito, utilizo por lo general la metodología usada en el presente dictamen.
  - ✓ Para la elaboración del presente informe se consultaron las páginas WEB de las instituciones y geo portales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y Sistema de Información Geográfico del Quindío SIG-QUINDIO.

De esta manera, dejo rendido el concepto solicitado, el cual coloco a consideración de la señora JUEZA y de las partes que puedan estar interesadas, esperando haber podido contestar e interpretar eficazmente el DICTAMEN PERICIAL invocado, el cual estoy dispuesto a anexarle o suprimirle según lo consideren las partes.

Cordialmente,



ALFREDO ALVAREZ LOPEZ  
C. C. 7'523.441 de Armenia

ANEXOS:

Registro fotográfico, copia Cédula de Ciudadanía y Tarjeta Profesional.