

Tarso (Antioquia), 12 de Marzo de 2014

Referencia: Proceso No. 1100160002532006-81099

Inmuebles: "FINCA VILLA MIMA"

En la Vereda Higueronales, municipio de Tarso, Departamento de Antioquia, en la fecha indicada y siendo las 11:30 horas, el Fiscal 1118 Seccional de Apoyo adscrita al Despacho 37 de la Unidad Nacional de Justicia y Paz sede Medellín JOSE ANIBAL ROYERO RESTREPO, en cumplimiento de la comisión, conferida por el Fiscal 37 se da inicio a la diligencia ordenada en la ciudad de Medellín por el Magistrado con función de control de garantías, Doctor OLIMPO CASTAÑO QUINTERO en diligencia que se adelantó el día 17 de Febrero de 2014 en la cual impuso medida cautelar de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre los bienes que a continuación serán identificados y descritos; FINCA denominado VILLA MIMA, consiste en la unión material y no jurídica de 2 lotes, identificados con Matricula Inmobiliaria N° 014-7092, y Matricula Inmobiliaria N° y 014-1201, ubicados en la vereda Higueronal del Municipio de tarso. Así mismo en esta diligencia el Magistrado señaló:

- 1. Que inscritas las medidas, adquirirán publicidad y por tanto cualquier persona interesada podrá acudir ante esa Magistratura para los fines que estime pertinentes de cara a preservar los derechos de terceros de buena fé exentos de culpa.
- 2. Dispuso además que los bienes sobre los que recae la medida serán dejados a disposición de la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas, quien será el



encargado de la administración y custodia, hasta tanto se resuelva en sentencia y de manera definitiva el destino que han de tener.

3. De igual forma comisiona al señor Fiscal y lo autoriza a Subcomisionar, con el propósito que se efectúe la entrega de los bienes a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas.

Para la práctica de la diligencia ordenada por la Magistratura de los inmuebles embargados en este asunto, asistieron por parte de la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas: el Doctor JAHSON ANDREY TABORDA CASAS, Abogado FRV identificado con la cedula de ciudadanía No. 98.698.617 de Bello Antioquia, T.P. 178086 C.S.J., e IVAN DARIO MOSQUERA AGUIRRE identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.372.711 de Armenia, Contratista Topógrafo del Fondo de Reparación a las Victimas; por parte de la Fiscalía, Unidad Nacional de Justicia y Paz, el investigador: JORGE IVAN GOMEZ OROZCO, adscrito al Grupo de Persecución de Bienes de la Fiscalía 37 y la Fiscal anteriormente mencionada; se declara abierta la presente diligencia y una vez en el sitio, se identifican los bienes materia de entrega así:

1. LOTE A. DENOMINADO VILLA MIMA (Informe Topográfico N° 1-228985)

MATRICULA INMOBILIARIA N° 014-7092

FICHA PREDIAL N° 22700678



CEDULA CATASTRAL N° 792010000010000200000000

LINDEROS: Del potrero denominado Purgatorio siguiendo la carretera en construcción o sea la que conducía de Peña Lisa al puente Jericó hasta el rio Mulato, rio abajo hasta el desemboque del rio Cauca, se sigue rio Cauca abajo a encontrar lindero del potrero El Purgatorio, punto de partida. De acuerdo a:

- Escritura Pública 1675 del 28 de mayo de 2008 Notaría 17 Medellín.
- Escritura Pública 2056 del 28 de mayo de 2008 Notaría 4 Medellín.

EXTENSIÓN: 6 hectáreas aproximadamente, de acuerdo a los siguientes Elementos Materiales Probatorios:

- Escritura Pública 1675 del 28 de mayo de 2008 Notaría 17 Medellín.
- Escritura Pública 2056 del 28 de mayo de 2008 Notaría 4 Medellín.
- Escritura Pública N° 369 del 16 de febrero de 1988 Notaría Segunda de Envigado (Ant).

No obstante lo anterior, se obtuvieron otros Elementos Materiales Probatorios que indicaron que la extensión del predio realmente es de **aproximadamente 5 hectáreas**, los cuales son:



- La Ficha Predial N° 22700678 correspondiente al predio VILLA MIMA entregada por el Departamento Administrativo de Planeación de la Gobernación de Antioquia el 12 de diciembre de 2013 indicó que la extensión de este predio es de 4 hectáreas y 9291 metros cuadrados.
- Informe Topográfico N° 1-228985 del predio VILLA MIMA identificado con Matricula Inmobiliaria N° 014-7092 en el cual se indicó a punto 7.2 que el área del terreno es de 4 hectáreas y 9291 metros cuadrados, y en las CONSIDERACIONES, se adujo que: "no es claro para este grupo técnico por qué se manifiesta en las escrituras que este predio tiene un área aproximada de 6 hectáreas, cuando en terreno y catastralmente tiene un área aproximada de 4 hectáreas y 9000 metros cuadrados".

Es importante hacer claridad en cuanto a que la variación de la extensión del predio, encontrada a partir del estudio de las escrituras, matricula, información catastral e información entregada por los topógrafos, no incidió en los linderos del predio, pues como dijo el topógrafo en su Informe, al referirse a las CONSIDERACIONES, que: "se realizó lectura de las copias de las escrituras indicadas en los folios de matrícula inmobiliaria N° 014-7092 y 014-1201, encontrándose que los linderos indicados en la misma ilustran que el Lote A le corresponde la M.I N° 014-7092"; y más adelante aduce: "de igual manera se asumió la forma, linderos y área indicada en la ficha predial, por ser la que corresponde a lo verificado en terreno".

1. LOTE B. PREDIO HIGUERONALES (Informe Topográfico N° 1-228972)

MATRICULA INMOBILIARIA N° 014-1201

FICHA PREDIAL N° 22700677

CEDULA CATASTRAL N° 792010000010000100000000



LINDEROS: De un amalgamiento que hay en el potrero denominado EL PURGATORIO linda con el mismo comprador Rubén Dario Velásquez Vera, de este amalgamiento siguiendo carretera abajo hasta la PEÑA DEL PURGATORIO, de esta peña se sigue hasta el rio Cauca, Cauca arriba hasta el amagamiento, primer lindero, punto de partida. De acuerdo a:

- Escritura Pública 1675 del 28 de mayo de 2008 Notaría 17 Medellín.
- Escritura Pública 2056 del 28 de mayo de 2008 Notaría 4 Medellín.

EXTENSIÓN: 1 hectárea aproximadamente, de acuerdo a los siguientes Elementos Materiales Probatorios:

- Matricula Inmobiliaria N° 014-1201
- Escritura Pública 1675 del 28 de mayo de 2008 Notaría 17 Medellín.
- Escritura Pública 2056 del 28 de mayo de 2008 Notaría 4 Medellín.
- Escritura Pública N° 369 del 16 de febrero de 1988 Notaría Segunda de Envigado (Ant).

No obstante lo anterior, se obtuvieron otros Elementos Materiales Probatorios que indicaron que la extensión del predio realmente es de 6 hectáreas y 6678 metros cuadrados, los cuales son:

- La Ficha Predial N° 22700677 correspondiente al predio HIGUERONALES entregada por el Departamento Administrativo de Planeación de la



Gobernación de Antioquia el 12 de diciembre de 2013 indicó que la extensión de este predio es de 6 hectáreas y 6678 metros cuadrados.

Informe Topográfico N° 1-228972 del predio HIGUERONALES identificado con Matricula Inmobiliaria N° 014-1201 en el cual se indicó a punto 7.2 que el área del terreno es de 6 hectáreas y 6678 metros, de los cuales 4.9 hectáreas son aprovechables y 1.9 hectáreas no lo son, y a punto 7.9 donde se consagraron las CONSIDERACIONES, se adujo que: "no es claro para este grupo técnico por qué se manifiesta en las escrituras que este predio solo tiene un área aproximada de 1 hectárea, cuando en terreno y catastralmente tiene un área aproximada de 6 hectáreas con 6000 metros cuadrados".

Es importante hacer claridad en cuanto a que la variación de la extensión del predio, encontrada a partir del estudio de las escrituras, matricula, información catastral e información entregada por los topógrafos, no incidió en los linderos del predio, pues como dijo el topógrafo en su Informe, al referirse a las CONSIDERACIONES, que: "se realizó lectura de las copias de las escrituras indicadas en los folios de matrícula inmobiliaria N° 014-7092 y 014-1201, encontrándose que los linderos indicados en la misma ilustran que el Lote B le corresponde la M.I N° 014-1201"; y más adelante aduce: "de igual forma se asumió la forma, linderos y área indicada en la ficha predial, por ser la que corresponde a lo verificado en terreno".

En conclusión, el predio VILLA MIMA que está conformado por dos predios jurídicamente independientes denominados HIGUERONALES con Matricula Inmobiliaria N° 014-1202 y VILLA MIMA con Matricula Inmobiliaria N° 014-7092, tiene una extensión de 11.5 a 11.9 hectáreas. Situación que se confirmó con el informe de alistamiento rendido por el perito topógrafo y lo certificado por la Secretaría de Planeación Municipal de Tarso Antioquia en la Ficha



Predial N° 22700677 del predio Higueronales, el cual tiene como anexo una ilustración del predio en su totalidad, en la cual se aprecia que el área total es de 11 hectáreas y 1533 metros cuadrados.

Inicialmente se procede a verificar físicamente los levantamientos topográficos de las referidas parcelas, los cuales fueron constatados mediante replanteamiento topográfico realizado por el topógrafo del Fondo para la Reparación de las Victimas el señor e Ivan Dario Mosquera Aguirre identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.372.711 de Armenia quien manifestó que son acordes y coinciden con los levantamientos topográficos realizados por el Perito topográfico del CTI Eusebio Enrique Campos Aguirre en cuanto a su extensión y linderos, tal y como se relacionan en Informe de Laboratorio de fecha 11 de diciembre de 2013. En cuanto a los linderos de perimetrales de Los predios HIGUERONALES con Matricula Inmobiliaria N° 014-1202 y VILLA MIMA con Matricula Inmobiliaria N° 014-7092. Están bien delimitados con cercos en madera y alambras de púas, su gran mayoría en regular estado con cuatro hilos de alambre; al interior de este globo existen divisiones.

La diligencia es atendida por el señora NATALIA HERRERA RESTREPO, identificada con la cédula No. 1.039.022.964, de Jericó Antioquia, quien figura como propietaria actual de los inmuebles motivo de la diligencia.

CONSTRUCCIONES EN EL PREDIO:

Se pudo constatar que dentro del predio mencionado se observan varias construcciones con topografía plana y representadas con las siguientes coordenadas 5.9207 N - 75.8302W, 5.9209 N - 75.8296W , 5.9211 N -75.8296, 5.9214 N -75.8295, 5.9218 N -75.8296 W. Tiene una cabida construida en el predio



de mil ciento veinte ocho metros cuadrados (1128 mtr2) en total una primera construcción de 184 mtr2 correspondiente a la vivienda del mayordomo, la cual está construida en muros en ladrillo, piso en mineral, techo en teja de barro, columnas en bloque y madera inmunizada, baño pequeño completo sus enchapes en pañete y baldosa común, mobiliario sencillo, cocina en baldosa, mesón con lavaplatos sala comedor, 2 habitaciones un cuarto utilizado como Bodega, puertas y ventanas en madera, lavadero, y finalmente rodeada por 4 corredores. Contigua a esta se encuentra una estructura que tiene como función el bodegaje de implementos de trabajo la cual está construida en muros de ladrillo, teja de barro y madera inmunizada, tiene 2 habitaciones junto a ellas se encuentra un poste que tiene dos cajas de registro de energía con números 665960 y 555930. Segunda casa, sus pisos de baldosa muros en ladrillo, teja de barro, ventanas en madera, puertas internas en madera, una puerta principal en madera con vidrio en regular estado, internamente posee una cocineta con modulares y con lavaplatos, una habitación. un closet de madera, un baño el cual es completo con ducha al aire libre y cuarto con calentador y aire acondicionado con ventilador con medidas de 80 mtr2. Una tercera estructura en madera inmunizada tanto en piso como en paredes, puertas y ventanas en madera fina, una habitación cubierta en madera, techo en teja de barro y madera inmunizada posee un closet en madera, un baño completo en baldosa tanto en paredes como en piso, tiene aire acondicionado con una área de 143mtr2. Luego encontramos un establo con un área de 462 mtr2. cuya estructura en su primer piso es de muros en ladrillo, bloque y madera inmunizada, sus pisos del corredor es cemento con piedra y las caballerizas tiene piso en ladrillo deteriorado, posee dos mezanin, uno totalmente cubierto en madera que es utilizado como dormitorio y el segundo destapado, tiene acceso a una estructura en muros en madera revocados y empañetados, contiene un baño con lavamanos y sanitario tiene un bar en madera en mal estado y su techo es en teja de barro, piso en baldosa, puertas y ventanas en madera. Tiene un kiosco con una área de 132 mtr2,



su estructura en bloque de ladrillo en las columnas y madera inmunizada, techo en palma de Iraca su piso es en bloque de ladrillo con piedra y cemento, tiene una banca de cemento circunvalar al igual que un jacuzzi en piedra pulida y cemento una piscina de dos niveles a su alrededor con un camino de piedra pulida y cemento. Cuarta construcción con un área de 127 mtr2 cuya estructura es de ladrillo, bloque y madera inmunizada, sus muros en ladrillo, bloque y madera fina y su cubierta en palma de iraca, sus pisos en tableta, una cocina con tres parrillas a gas y dos eléctricas tiene también una plancha metálica para leña, un mesón con lavaplatos, una habitación con repisas en madera en regular estado. Es pertinente informar que todas las estructuras anteriores se encuentran con servicio de energía eléctrica activo. Además vemos 4 estructuras pequeñas y de muy estado que son, un bebedero al lado de las caballerizas en cemento y techo de teja de barro, un kiosco pequeño al lado de la casa de mayordomo en madera con techo de palma de iraca, un galpón antes de la casa del mayordomo en madera y techo en palma de Iraca y finalmente un embarcadero en mal estado en madera y techo en palma de iraca, además una plantación de caña de 3425 mtr2

En cuanto a la destinación actual del inmueble se manifiesta por parte de la señora NATALIA HERRERA, y se observa por parte de este funcionario después de haber recorrido el predio animales de corral como gallinas, una vaca (1), de igual forma árboles frutales para el consumo interno; se manifiesta que en algunas temporadas del año se puede alquilar el inmueble, pero en el momento esto no es posible ya que hay algunas estructuras dentro de la propiedad se encuentran deterioradas y esto imposibilita de forma absoluta el arrendamiento de esta.

De igual forma manifestaron que al comprar el inmueble lo encontraron deteriorado ya que estuvo desocupado por 6 meses y en este tiempo se fueron hurtadas las puertas, sanitarios, tejas y otros elementos que un futuro detallare, lo cual me obligo



hacerle algunas mejoras al mismo; todos los muebles que se encuentran en la finca son de mi propiedad.

Seguidamente se procede a entregar a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas el predio VILLA MIMA que está conformado por dos predios jurídicamente independientes denominados HIGUERONALES con Matricula Inmobiliaria N° 014-1202 y VILLA MIMA con Matricula Inmobiliaria N° 014-7092 y las construcciones existentes sobre los mismos, los cultivos y mejoras relacionadas en esta diligencia, quien ejercerá la administración de los mismos, tal y como lo dispone la Ley 975 de 2005 y la Ley 1592 de 2012 y lo ordenado por el Magistrado de Control de Garantías de la ciudad de Medellín; los funcionarios del Fondo para la Reparación de las Víctimas arriba señalados, manifiestan haber recibido a satisfacción de acuerdo a las características descritas en esta acta las los predios antes.

En el uso de la palabra concedido y de acuerdo a las consideraciones anteriores, actuando en la calidad mencionada, esto es como secuestre y administrador dejamos claro que para poder hacer un buen uso de la administración del mismo tal como lo señalan las diferentes normas que regulan esta materia, Ley 975 de 2005, Ley 1592 de 2012 y decreto 3011 de 2013 nos vemos en la obligación de celebrar diferentes contratos que nos den la posibilidad de cumplir con los fines de la norma, esto es la administración de bienes y el mantenimiento de estos en el mejor estado posible.

La Unidad para la Atención y Reparación Integral a la Víctimas Fondo para la Reparación a las Víctimas aclara que recibe el presente bien inmueble en cumplimiento a la orden impartida por el Magistrado con Función de Control de



Garantías donde comisiona a la Fiscalía 37 de la Unidad Nacional de Justicia y Paz sede Medellín para hacer entrega material del bien inmueble ya determinado y por esta razón puntualizamos los siguientes puntos:

- 1. De acuerdo a la entrega realizada por el despacho 37 de la Unidad Nacional de Justicia y Paz se debe dejar constancia que el inmueble se encuentra en estado de ocupación por las personas que se determinan como dueños y compradores de Buena Fé exento de culpa, situación que se advirtió desde el mismo momento de Alistamiento de este bien y que el mismo ministerio Fiscal tenía conocimiento de esto, por la anterior visita y por el oficio que se radico el pasado 07 de Marzo de 2014 en la secretaria general de su despacho según consta en radicado 2014401436514141 de la Unidad para la Atención y reparación Integral a las Víctimas.
- 2. Después de mencionar lo anterior y aludiendo al acatamiento de la orden del magistrado de recibir el nombrado bien y la obligación que nos asiste de dar una administración adecuada del mismo evitando su deterioro, realizaremos contrato de arrendamiento con los actuales ocupantes de este, entendiendo que ellos darán un excelente uso del mismo y evitar vulnerar derechos de quien se le ha suspendido el poder dispositivo de su propiedad pero siguen siendo dueños jurídicamente de este.
- 3. De acuerdo a la orden de magistratura, donde se realiza el embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo de la propiedad ya determinada es necesario mencionar que esta orden recae sobre el bien Inmueble y no sobre los bienes muebles que están dentro de este, entendiendo entonces que para el Fondo para la Reparación a las Víctimas en Calidad de Secuestre no le es viable administrar un bien de destino comercial sin los elementos muebles necesarios para su mantenimiento, arriesgándonos a una invasión de la propiedad y su seguro deterioro agregando que además que está



probado que estos bienes muebles son exclusivamente del propietario del bien inmueble.

- 4. De no dejar el bien inmueble al propietario en calidad de arrendatario en atención a la orden impartida por el magistrado al Fondo para la Reparación a las Víctimas se vería en la absoluta obligación de iniciar las acciones necesarias para buscar el desalojo o desocupación del bien, contratar a una persona que ejerciera las funciones de depositario o cuidador con los gastos que esto generaría y los riesgos de posibles daños en el bien ya que este se encontraría desocupado.
- 5. Según la observación en campo del sector estos inmuebles son de difícil administración, por el estado físico en que se encuentran, por el permanente ofrecimiento para un posible arrendamiento y las dificultades mobiliarias que presenta y demás situaciones que nos impiden esta función. En este orden de ideas se deja consignado que se realizará contrato de arrendamiento por tres meses a la Señora NATALIA HERRERA RESTREPO, identificada con la cédula No. 1.039.022.964, de Jericó Antioquia de los bienes Inmuebles denominados "Villa Mima" y "Chagualito" objeto de la presente diligencia por valor de Ochocientos Mil Pesos \$800.000 mensuales, indicando que esta cifra no está acorde a las investigadas en la zona para bienes Inmuebles de esta naturaleza pero que se ajusta a las consideraciones antes expuestas. También se deja claro que el pago de dicho canon se hará de manera adelantada por los tres meses del pacto inicial, es decir Dos Millones Cuatrocientos Mil pesos \$2.400.000 los cuales serán consignados a nombre de la Unidad Administrativa para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas en la cuenta corriente número 30070000608-7, se puntualiza que esta cifra para arrendar se mencionó el día de ayer 12 de Marzo de 2014 con las directivas del Fondo para la Reparación a las Víctimas los cuales asintieron sobre la misma.



6. Y finalmente se informa que los señores arrendatarios están prestos a presentar la solicitud de levantamiento de medidas cautelares ante el magistrado de control de garantías d justicia y paz para lograr demostrar su buena Fé excenta de culpa en la adquisición del presente bien inmueble

No siendo otro el motivo de la presente diligencia, se termina y se firma después de leída y aprobada por los que en ella intervinieron.

Funcionario Judicial comisionada

JOSE ANIBAL ROYERO RESTREPO

Fiscal 118 de Apoyo al Despacho 37 UNJYP

JORGE IVAN GOMEZ OROZOCO

Investigador Criminalistico VII

IVAN DARIO MOSQUERA AGUIRRE

Contratista U.A.E. FPRV C.C. 4,372.711 de Armenia

JAHSON ANDREY TABORDA CASAS

Abogado U.A.E. FPRV C.C. 98.698.617 de Bello T.P. 178086 C.S.J.

Quien atendió la diligencia. Watalia elemera oc

NATALIA HERRERA RESTREPO

C.C. 1.039.022.964