

VERBAL DE PERTENENCIA 54405400300120170022000

andrea del pilar garcia <andreadelp87@gmail.com>

Vie 21/07/2023 10:39 AM

Para:Juzgado 01 Civil Municipal - N. De Santander - Los Patios <j01cmunicipallospat@cendoj.ramajudicial.gov.co>; rojasCarlosal@hotmail.com <rojasCarlosal@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (7 MB)

CONTESTACION DEMANDA REIVINDICATORIA EN RECONVENCION FINAL.pdf;

DEMANDANTE: MARIA CECILIA MANTILLA

DEMANDADO: HERMANOS BARRERA

RADICADO: 2017-220

Buenos días, por medio del presente correo me permito muy respetuosamente contestar demanda reivindicatoria al proceso en referencia.

Cordialmente,



ANDREA DEL PILAR GARCIA
C.C N° 1.090.877.314 De Cúcuta
T.P N° 185660 C. S. de la J.



San José de Cúcuta, 21 de julio de 2023.

Doctor:

OMAR MATEUS URIBE

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE LOS PATIOS

E.S.D

REFERENCIA: VERBAL DE PERTENENCIA.

DEMANDANTE: MARIA CECILIA MANTILLA

DEMANDADO: HERMANOS BARRERA

RADICADO: 544054003001-2017-00220-00.

ANDREA DEL PILAR GARCIA, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderada del extremo actor, por medio del presente escrito me dirijo a su bien servido Despacho a objeto de contestar y proponer medios exceptivos dentro del término de traslado, demanda reivindicatoria en reconvención proceso de pertenencia formulada por el apoderado de los señores JOSE ENRIQUE BARRERA VELANDIA, LUISA VELANDIA DE BARRERA, ANA LUISA BARRERA VELANDIA, LUIS FRANCISCO BARRERA, VICTOR EUSEBIO BARRERA Y EVA CELINA BARRERA VELANDIA en el proceso epígrafe en los siguientes términos:

Cabe resaltar que en el expediente obran 3 demandas de reconvención, formuladas por el Dr. ISRAEL MENDOZA VILLAMIZAR, la inicial conforme al poder otorgado por el señor JOSE ENRIQUE BARRERA, una segunda bajo el poder otorgado por las señoras LUISA VELANDIA DE BARRERA Y ANA LUISA BARRERA VELANDIA y una última por poder otorgado de los señores LUIS FRANCISCO BARRERA, VICTOR EUSEBIO BARRERA y EVA CELINA BARRERA VELANDIA.

EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIMERO: En cuanto a este hecho de la demanda radicada el 05 de octubre de 2017, no es cierto ya que la única persona que tiene la posesión del predio objeto de esta Litis es mi prohijada la Sra. MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ, ahora bien, manifiesta el extremo activo que sus prohijados son dueños de un lote de terreno conocido como lote de reserva el cual tiene un área de 4 hectáreas 8.282 metros cuadrados distinguido con la matricula inmobiliaria número 260-254337, hecho que es totalmente erróneo ya que el lote de terreno conocido como LOTE DE RESERVA tiene un área de 2 hectáreas 1.313 metros cuadrados, resultado del desenglobe protocolizado en escritura pública número 3103 de 19 de noviembre de 2008.

- ✓ En cuanto a la demanda presentada el 16 de febrero este hecho es parcialmente cierto, ya que la única persona que tiene la posesión del predio objeto de esta Litis es mi prohijada la Sra. MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ.

SEGUNDO: En cuanto a este hecho de la demanda radicada el 05 de octubre de 2017, no es cierto, ya que mi prohijada tiene en posesión un lote de terreno de aproximadamente 106.21 metros, y este no se encuentra ubicado dentro del lote de terreno que tiene un área total de 4 hectáreas con 8.282 metros cuadrados, este se ubica dentro del LOTE DE RESERVA con un área de 2 hectáreas 1.313m² e identificado con la cedula catastral 5440501000705000400 y folio de matrícula inmobiliaria número 260-254337.

- ✓ En cuanto a la demanda presentada el 16 de febrero este hecho no es cierto, ya que el lote que tiene en posesión mi prohijada tiene una extensión de 106.21m², según visita técnica realizada al predio el día 18 de julio de 2023, se anexa informe técnico levantado por el ingeniero Alberto Varela Escobar.

TERCERO: Es parcialmente cierto, mi prohijada tiene la posesión del predio objeto a reivindicar ya que el terreno lo adquirió a través de un contrato de compraventa celebrado con la Sra. Ruby Nery vallejo Restrepo quien a su vez le compró a José del Carmen rojas mora, este le compró a Gabriel gallo león y Gabriel Gallo león le compró al señor VICTOR MANUEL BARRERA GELVEZ (Q.E.P.D) padre de los aquí demandantes, esto quiere decir que en vida el sr VICTOR MANUEL BARRERA GELVEZ fue consciente del negocio jurídico y en su voluntad estuvo, el que saliera de su patrimonio el bien objeto a reivindicar; ahora bien la construcción de mejoras no es una alegación es una realidad.

CUARTO: En cuanto a este hecho de la demanda radicada el 05 de octubre de 2017 es parcialmente cierto, ya que si bien es cierto los aquí demandantes obtuvieron la titularidad a través de la mencionada escritura, no es menos cierto que el inmueble relacionado no está debidamente identificado en su área, siendo el bien inmueble objeto de la demanda de pertenencia y de la acción reivindicatoria el siguiente: lote de 106.21 m² ubicado dentro un LOTE DE RESERVA con área de 2 hectáreas 1.313m² al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 260-254337 y cedula catastral 5440501000705000400.

- ✓ En cuanto a la demanda presentada el 16 de febrero este hecho es cierto.

QUINTO: Es parcialmente cierto, mi prohijada adquirió el predio objeto a reivindicar en el año 2013, en la demanda de pertenencia se invocó la figura de la suma de posesiones, a través de la cual se logra que los años que invirtió un poseedor para adquirir la propiedad del bien, no se pierdan al pasar a manos de otra persona que también tiene el animus de hacerse dueño de la cosa. De esta manera, cuando una persona vende un inmueble del que no es propietario, sino que sólo tiene la posesión, el comprador adquiere la posesión y puede sumar el tiempo de posesión que acumuló quién le vendió la posesión.

Así las cosas, el término para que se dé la prescripción adquisitiva no se interrumpe al enajenar o ceder la posesión, por tanto, dicho término no inicia a contar de nuevo al cambiar de manos la posesión.

Bajo ese entendido mi prohijada la Sra. MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ le asiste derecho ya que ella ingresa al predio objeto de usucapión el 29 de mayo de 2013 por **COMPRA** que le hiciera a la Sra. RUBY NERY VALLEJO RESTREPO quien a su vez ingresó al predio en el año 2004 también por compra que le hiciera al Sr. José del Carmen Rojas Mora, es decir, que sumadas las posesiones de estas dos señoras da un lapso superior a los 10 años exigidos por la normatividad para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el predio que se pretende reivindicar.

SEXTO: No es cierto, pues al momento de impetrar las demandas el avalúo del terreno a reivindicar es de VEINTISIETE MILLONES CUATROSCIENTOS OCHO PESOS MCTE (\$27.408.000) y no allega este extremo prueba sumaria que logre comprobar dicho hecho.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a cada una de ellas por carecer de fundamentos jurídicos y de acción; al haberse extinguido o prescrito el derecho del bien inmueble que pretende reivindicar.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE DOMINIO y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN FAVOR DE LA POSEEDORA MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ.

Esta excepción está llamada a prosperar pues a los demandantes se les extinguió el derecho de la propiedad sobre el inmueble que reclaman, operando a favor de mi defendida la figura jurídica de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a través de la suma de posesiones así:

1. En el año 1996 el sr VICTOR MANUEL BARRERA GELVEZ vende a través de documento privado al Sr. Gabriel gallo león, un lote de terreno de 10 metros de frente por 30 metros de fondo, para el año 2009 el sr VICTOR MANUEL BARERA GELVEZ fallece, y desde el año 1996 hasta el año 2009 transcurrieron 13 años, tiempo suficiente para que el padre de los aquí demandantes si en su voluntad hubiese estado el deshacer el negocio jurídico celebrado lo hubiese hecho, pero en ningún momento el sr VICTOR MANUEL BARRERA GELVEZ accionó el aparato judicial en esa búsqueda de reivindicar el bien inmueble objeto de esta litis.
2. El derecho lo adquieren los aquí demandantes el día del fallecimiento del señor VICTOR MANUEL BARRERA GELVEZ y desde esa fecha (26 de marzo de 2009), tiempo en el que heredan solo invocan el derecho como contestación cuando la aquí demandada reclama el derecho de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
3. Que en vida el señor VICTOR MANUEL BARRERA GELVEZ vende el lote objeto de esta Litis, hecho que se puede comprobar a través de los documentos privados allegados con este escrito, es así como la Sra. RUBY NERY VALLEJO RESTREPO le vende a mi cliente MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ.
4. Que el día 29 de mayo de 2013 la Sra. MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ a través de documento privado le compra a la Sra. RUBY NERY VALLEJO RESTREPO el predio objeto a reivindicar, un lote de terreno de 7.50 metros de frente y 12 metros de fondo.
5. La Sra. MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ desde la fecha antes mencionada empezó a ejecutar actos de señora y dueña consistentes en la construcción de una casa para habitación e instalación de servicios públicos, convirtiéndolo en su domicilio principal, quedando plenamente demostrado que a la notificación de la demanda mi mandante a través de la suma de posesiones lleva más de 10 años en posesión, y los demás elementos axiológicos serán debatidos en la demanda inicial.

2. INDEBIDA IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

Esta excepción debe prosperar, ya que en la demanda de reconvención formulada el 05 de octubre de 2017 el extremo activo no tiene claridad del inmueble que pretende reivindicar y manifiesta que el lote de mi defendida se encuentra dentro de un lote de terreno conocido como lote de reserva el cual tiene un área de 4 hectáreas 8.282 metros cuadrados distinguido con la matricula inmobiliaria número 260-254337, al estudiar el mencionado folio de matrícula inmobiliaria se avizora que el lote de terreno que hoy tiene en posesión la señora MARIA CECILIA MANTILLA se encuentra dentro de un lote de mayor extensión denominado LOTE DE RESERVA que cuenta con un área de 2 hectáreas 1.313 metros cuadrados al cual le corresponde la matricula inmobiliaria número 260-254337, cedula catastral 5440501000705000400, cuyos linderos generales se pueden deprecar de la escritura 5156 del 31 de diciembre de 2009 de la notaria séptima de Cúcuta y del predio objeto a usucapir.

3. AUSENCIA DEL DERECHO QUE RECLAMA

Debe prosperar esta excepción ya que mi prohijada tiene la posesión del predio objeto a reivindicar ya que el terreno lo adquirió a través de un contrato de compraventa celebrado con la Sra. Ruby Nery vallejo Restrepo quien a su vez le compró a José del Carmen rojas mora, este le compró a Gabriel gallo león y Gabriel le compró al señor VICTOR MANUEL BARRERA GELVEZ (Q.E.P.D) padre de los aquí demandantes, esto traduce que en vida el sr. VICTOR MANUEL BARRERA GELVEZ fue consciente del negocio jurídico y en su voluntad estuvo, el que saliera de su patrimonio el bien objeto a reivindicar, por tanto su señoría a los aquí demandantes no les asiste el derecho que invocan, pues este se extinguió al momento de que su padre vendiera.

4. EXCEPCION INNOMINADA.

Le solicito al Sr. JUEZ declarar probadas las excepciones tanto las ya invocadas, como la innominada que resulte demostrada luego de la práctica de las pruebas.

PETICIÓN ESPECIAL

***Artículo 970 Código civil:** Derecho de retención del poseedor Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción.*

En el caso de ser favorable las pretensiones de la demanda, CONCEDER EL DERECHO DE RETENCIÓN DE LAS MEJORAS.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Arts. 790, 778, 2512, 2513, 2518, C.C. 368,375, 390, del C.G.P.

PRUEBAS

Téngase como pruebas las aportadas dentro del escrito de la demanda y las aportadas en este escrito.

1. Contrato de compraventa celebrado el 03 de mayo de 1996 entre Víctor Manuel Barrera Gelvez Y Gabriel Gallo León.
2. Contrato de compraventa celebrado el 24 de abril de 1997 entre Gabriel Gallo León y José Del Carmen Rojas Mora.
3. Contrato de compraventa celebrado el 28 de julio de 2004 entre José Del Carmen Rojas Mora Y Ruby Nery Vallejo Restrepo.
4. Contrato de compraventa celebrado el 29 de mayo de 2013 entre Ruby Nery Vallejo Restrepo y María Cecilia Mantilla López.
5. Dictamen Pericial rendido por el Perito ESPECIALIZADO, en GEDOESTA CATASTRAL y ESTUDIO DE TITULOS, Ing. ALBERTO VARELA ESCOBAR.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al señor Juez interrogatorio de parte a los extremos activo y pasivo de la demanda, citándolos para que absuelvan el interrogatorio que será formulado en audiencia.

NOTIFICACIONES

DEMANDANTES: Av. 5 N° 27-59 patios centro, los patios (N/S), sin correo electrónico.

DEMANDADA: Av. 6E calle S 25 y 26 del barrio san Victorino de los patios (N/S), sin correo electrónico.

LA SUSCRITA: Calle 10 No. 4-41 Edificio Suarez Oficina 208, centro.

Correo: andreadelp87@gmail.com

Celular: 3118865880.

Con el mayor respeto.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea del Pilar Garcia', written over a horizontal line.

ANDREA DEL PILAR GARCIA

C.C. 1.090.377.314 de Cúcuta

T.P. 185.660 del C.S. de la Judicatura



CA-6458653

DOCUMENTO COMPRA VENTA

Conste por medio del presente documento que yo VICTOR MANUEL BARRERA con cédula de ciudadanía No. 5.392.095 expedida en Cúcuta, doy en venta real y efectiva una mejora al señor GABRIEL GALLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.148.936 expedida en Bogotá. Dicha mejora está ubicada en el municipio de los Patios predio Chircal Juana Paula No. 010004950001-001 según escritura 2247 de la Notaria Segunda de Cúcuta de fecha agosto 14 de 1972, la mejora se encuentra situada en la Av. 5E barrio San Victoriano con una longitud de terreno de 10M de frente por 30 de fondo y linderada de la siguiente forma NORTE: con el señor LUIS FRANCISCO LIZCANO, SUR con el señor vendedor, ORIENTE: con el señor Vendedor OCCIDENTE: Avenida pública, el precio de la mejora es de doscientos mil pesos (\$200.000.) que el vendedor manifiesta haber recibido en manos del Comprador y a la vez se hace entrega del inmueble. El comprador manifiesta que dicho previo comprado es para una donación a una nieta de seis (6) años llamada CAROLINA GALLO y el vendedor manifiesta vender libremente sin pleitos ni gravámenes.*****

El comprador queda comprometido a no intervenir en el proceso que el vendedor tiene en la inspección ocular para poder después firmar las escrituras. *****

Dado en San José de Cúcuta, a los tres (3) días del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis (1996).

Victor Manuel Barrera
 VICTOR MANUEL BARRERA G.

Vendedor
Gabriel Gallo
 GABRIEL GALLO

Comprador

TESTIGOS:

Reconocimiento y Autenticación

ante la Notaria Unica del Circulo de Los Patios, comparecieron

Victor Manuel Borrera Cuelvas

quienes exhibieron las cédulas de ciudadanía Nos. 5392.095

de Ciudad
respectivamente y declararon: Que las firmas que aparecen en el presente documento son las suyas, y las que usan en todos sus actos públicos y privados y que el contenido del mismo es cierto. En constancia se firma.

Los Patios, de 09 MAY 1996 de 19

Victor Manuel Borrera

IMPRESION DACTILAR
TOMADA ANTE EL INJENIERO UNICO
DEL CIRCULO DE LOS PATIOS



Reconocimiento y Autenticación

ante la Notaria Unica del Circulo de Los Patios, comparecieron

Gabriel Gallo Leon

quienes exhibieron las cédulas de ciudadanía Nos. 1.145.436

de Soata
respectivamente y declararon: Que las firmas que aparecen en el presente documento son las suyas, y las que usan en todos sus actos públicos y privados y que el contenido del mismo es cierto. En constancia se firma.

Los Patios, de 09 MAY 1996 de 19

Gabriel Gallo

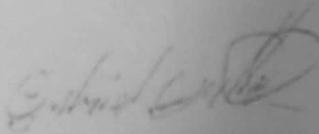
IMPRESION DACTILAR
TOMADA ANTE EL INJENIERO UNICO
DEL CIRCULO DE LOS PATIOS



COMPRAVENTA DE MEJORAS

Entre los suscritos a saber GABRIEL GALLO LEON, mayor de edad, vecino de los Patios, identificado con cédula de ciudadanía número 1.145.936 de Soatá y que para efectos de este contrato se llamara EL VENDEDOR y JOSE DEL CARMEN ROJAS MORA y MARIA MARTINA CORREA mayores de edad, vecinos de los patios identificados con cédulas de ciudadanía números 88.221.312 y 60.421.850 de Tipacoque Boyaca y los Patios respectivamente hemos realizado el siguiente contrato de venta de mejoras que se registrará por las siguientes cláusulas: PRIMERO. Objeto. el vendedor vende al comprador y este le compra unas mejoras construidas sobre un lote de terreno ejido el cual mide 10 metros de frente por 30 metros de fondo situado en la avenida SE Barrio San Victorino alinderado de la siguiente forma NORTE. con el señor LUIS FRANCISCO LIZCANO en una extensión de 30 metros. SUR. con VICTOR MANUEL BARRERA, en extensión de 30 metros. ORIENTE. con VICTOR MANUEL BARRERA en extensión de 10 metros OCCIDENTE. con avenida pública en extensión de 10 metros. las mejoras que vende el vendedor al comprador constan de cepas de cemento para construir una casa, las cual garantiza el comprador - que son de su exclusividad que las mejoras las adquirió el vendedor por compra que le hiciera al señor VICTOR MANUEL BARRERA por documento privado CA.6458653 del 3 de mayo de 1996 predio que esta reseñado dentro del Chircal Juanna Paula No. 010004950001 001 según escritura 2247 de la notaría segunda de Cúcuta del 14 de agosto de 1972. Segundo. El vendedor garantiza que las mejoras que hoy vende son de su exclusividad y estan libre de gravámenes y pleitos pendientes. SEGUNDO .Precio. Es la suma de \$220.000.00 que el vendedor ha recibido de manos del comprador a su entera satisfacción. TERCERO. El comprador manifiesta que ha recibido las mejoras objeto de esta venta a su entera satisfacción y que se compromete a realizar las gestiones para lograr la titulación del terreno sobre el cual estan construídas las mejoras. Para constancia se firma por las partes hoy 24 de abril de 1997

Vendedor


GABRIEL GALLO LEON
1.145.936 de Soatá

Comprador,

José del Carmen Rojas Mora
1997
José del Carmen Rojas Mora
88.221.312 de Tipacoque

MARIA MARTINA CORREA

Gabriel Gallo León
Jefe del Correo Rojas Mora -
1145.936 y 48.221.312 Seala y cuenta

[Handwritten signature]

José del Carmen Rojas Mora



Señal al NOTARIO UNICO del Estado de Los Patios fueron presentadas

en este Despacho las Breves Maria Martine
Correa

Cobranza de los \$ 60.421.850 de los patios (A.9.)

Los señores...
el Notario...

Los Patios, 10 de Mayo 1937

y Maria Martine Correa.



IMPRESION...
...
...

CONTRATO DE COMPRAVENTA E POSESIÓN DE UNA MEJORA

JANUARI 2004

Conste por este documento que entre los suscritos a saber: JOSE DEL CARMEN ROJAS, mayor de edad, vecino de este Municipio, identificado con cédula de ciudadanía número 88.221.312 de Cúcuta, y que para efectos de este contrato se llamará EL VENDEDOR, y RUBY NERY VALLEJO RESTREPO, también mayor de edad, vecina de este Municipio, identificada con cédula de ciudadanía número 60.299.740 de Cúcuta (N. De S.), y que para efectos de este contrato se llamará LA COMPRADORA, se ha celebrado el siguiente contrato de Compra venta de una mejora que se regirá por las siguientes cláusulas. PRIMERA. OBJETO. EL VENDEDOR, da en venta real y efectiva a LA COMPRADORA la posesión que tiene y ejerce sobre una mejora que consta de explanación, y cerca de tuna en construida sobre un lote de terreno ejido ubicadas en el barrio San Victorino cuyos linderos son los siguientes : NORTE: Con Luis N en extensión de 15 metros SUR: Carreteable público en extensión de 15 metros ORIENTE: En extensión de 10 metros con predios del señor HECTOR DE JESUS RESTREPO, OCCIDENTE: En extensión de 10 metros con predios del señor N. LIZCANO. SEGUNDA. PRECIO. El precio de la venta se ha fijado en la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00) dinero que EL vendedor ha recibido de manos de la compradora a su entera satisfacción. TERCERA. TRADICCIÓN. EL VENDEDOR manifiesta que lo que vende por este documento es de su posesión lo adquirió a sus propias expensas desde hace 3 años aproximadamente, que lo ha poseído quieta y pacíficamente, encontrándose libre de todo gravamen, pleitos pendientes, pignoraciones, censo, arrendamiento y de toda circunstancia que afecte esta compraventa. QUINTA. ENTREGA. EL VENDEDOR hace entrega formal a la COMPRADORA de lo que por este documento se vende en el estado en que se encuentra y este lo recibe a su entera satisfacción.

Para constancia se firma una vez leída por las partes en los Patios a los 28 días del mes de Julio de 2004.

VENDEDOR

Jose del Carmen ROJAS

JOSE DEL CARMEN ROJAS
C.C. 88.221.312 de Cúcuta

COMPRADOR

Ruby Nery Vallejo Restrepo
RUBY NERY VALLEJO RESTREPO
C.C. 60.299.740 de Cúcuta (N. De S.)

PRESENTACION PERSONAL
RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION

ante la Notaria Unica del Circulo de los Patios, comparecieron

Rojas Moran José del Carmen -
Vallejo Restrepo Ruby Nery

quienes exhibieron las cédulas de identidad N.º. 22/312-
60299740 cuarta - cuarta (N.º. 1)

respectivamente y declararon que los datos que aparecen en el presente documento son los suyos, y los que usaron en todos sus actos públicos y privados y que el contenido del mismo es cierto. En constancia se firma.

Los Patios 28 JUL. 2004



IMPRESION DACTILAR
TOMADA EN LA NOTARIA UNICA
DEL CIRCULO DE LOS PATIOS

José del Carmen ROJAS
Ruby Nery Vallejo Restrepo.



CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN LOTE DE TERRENO.-

Conste por medio del presente documento, que entre las partes: RUBY NERY VALLEJO RESTREPO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.299.740 de Cúcuta, obrando como VENDEDORA, y por otra: MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.803.475 de Bucaramanga (S.S.), quien en adelante se denominará la COMPRADORA, se ha celebrado la presente compraventa que se registrará por las siguientes cláusulas: PRIMERA: OBJETO: LA VENDEDORA, vende la POSESION QUE TIENE Y EJERCE SOBRE UN LOTE, ubicado en el barrio san Victorino parte alta del Municipio de Los Patios (N.DE.S.).- SEGUNDA: LINDEROS: Alinderado de la siguiente manera: NORTE, con Luis Garcia, por el SUR: con calle, ORIENTE: Con Deisy Johana Ramon Vallejo. OCCIDENTE: con Ruby Nery Vallejo.-

TERCERO: EXTENSIÓN, El terreno objeto de ésta compraventa posee una extensión de 7.50 metros de frente por 12 metros de Fondo. CUARTA: PRECIO: Que el valor de ésta es por la sumade CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000-) QUINTA: FORMA DE PAGO. EL COMPRADOR Entrega a la firma del presente contrato la suma de contado y en efectivo.-

SEXTA: TRADICION. LA VENDEDORA manifiesta que el lote que aquí vende, lo adquirió mediante forma quieta y pácifica, hace aprixmadamente (9) años, por compra que le hiciera al Sr: JOSE DEL CARMEN ROJAS.

SEPTIMA: OTRAS OBLIGACIONES. LA VENDEDORA se obliga a transferir la posesión de lote objeto del presente contrato de compra venta a paz y salvo, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticrisis, y en general de todo gravamen o limitación del dominio saldrá al saneamiento en los casos de ley y le hará entrega de la posesión a EL COMPRADOR.- OCTAVO: MODIFICACIONES, Cualquier modificación a las estipulaciones de ésta compraventa, debera ser por escrito y suscrita por las partes: NOVENA: CLAU

USULA PENAL: Que en caso de destrate o incumplimiento de algunas - cláusulas estipuladas en el presente documento por cualquiera de

F-17026



34 craventa, una vez leída y aceptada por las partes, se firma en el
35 Municipio de San José de Cúcuta (N.DE.S.) a los (29) días del mes
36 de Mayo de 2013, ante Notario público. - - - - -
37

38 *Ruby Nery Vallejo Restrepo*
39 RUBY NERY VALLEJO RESTREPO
40 CC.No. 60.299.740 de Cúcuta

38 *Maria Cecilia Mantilla Lopez*
39 MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ
40 CC.No. 37.803.475 DE BUCARAMANGA.

41
42
43
44
45 **NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA**



46 **PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO**

47 En el despacho de la Notaria SEGUNDA del círculo de Cúcuta, el día 29/05/2013 a las 10:45:25 se presentó:

48 **RUBY NERY VALLEJO RESTREPO**

49 Identificado (a) con CI Nro. 60299740 y manifestó que el contenido de ese documento es cierto y que la firma y huella que aparecen en el son suyas.

51 *Ruby Nery Vallejo*
52 El Compareciente



53
54
55 JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN
56 NOTARIO SEGUNDA



45 **NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA**



46 **PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO**

47 En el despacho de la Notaria SEGUNDA del círculo de Cúcuta, el día 29/05/2013 a las 10:46:38 se presentó:

48 **MARIA CECILIA MANTILLA LOPEZ**

49 Identificado (a) con CC Nro. 37803475 y manifestó que el contenido de ese documento es cierto y que la firma y huella que aparecen en el son suyas.

51 *Maria Cecilia Mantilla Lopez*
52 El Compareciente



53
54
55 JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN
56 NOTARIO SEGUNDA



ALBERTO VARELA ESCOBAR
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
CALLE 8 No. 6E – 26 EDIFICIO BONAIRE
BARRIO LA RIVIERA – CUCUTA
CEL: 316-644-3739 – 300-803-7145
Email: geoave@hotmail.com – geoave@gmail.com

INFORME TÉCNICO

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
CALLE 25 No. 7E - 68 Barrio SAN VICTORINO
CÓDIGO CATASTRAL No. 54405-01-00-0705-0004-00

DEMANDANTE: MARÍA CECILIA MANTILLA LÓPEZ

DEMANDADO: ANA LUISA BARRERA VELANDIA
: EVA CECILIA BARRERA VELANDIA
: JOSÉ ENRIQUE BARRERA VELANDIA
: LUIS FRANCISCO BARRERA VELANDIA
: VICTOR EUSEBIO BARRERA VELANDIA.
: LUISA VELANDIA DE BARRERA.

JULIO DEL 2.023

1. INFORMACION BASICA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN

1.1. DEPARTAMENTO	: NORTE DE SANTANDER.
1.2. MUNICIPIO	: LOS PATIOS.
1.3. PROPIETARIOS	: ANA LUISA BARRERA VELANDIA : EVA CECILIA BARRERA VELANDIA : JOSÉ ENRIQUE BARRERA VELANDIA : LUIS FRANCISCO BARRERA VELANDIA : VICTOR EUSEBIO BARRERA VELANDIA : LUISA VELANDIA DE BARRERA
1.4. NUMERO CATASTRAL	: 54405-01-00-0705-0004-00
1.5. DIRECCIÓN	: CALLE 25 No. 7E - 68
1.6. BARRIO	: SAN VICTORINO.
1.7. TIPO DE PREDIO	: URBANO.
1.8. TITULO DE ADQUISICION	: Escritura No. 5.156 del 31 de diciembre del 2.009.
1.9. NOTARÍA	: Séptima del Círculo de Cúcuta.
1.10 MATRICULA INMOBILIARIA:	260-254337

2. INFORMACION BASICA DEL PREDIO A USUCAPIR

2.1. DEPARTAMENTO	: NORTE DE SANTANDER.
2.2. MUNICIPIO	: LOS PATIOS.
2.3. TIPO DE PREDIO	: URBANO
2.4. PROPIETARIO MEJORA	: MARÍA CECILIA MANTILLA LÓPEZ
2.5. DIRECCIÓN IGAC	: AVENIDA 6E ENTRE CALLES 25 Y 26.
2.6. BARRIO	: SAN VICTORINO
2.7. TITULO DE ADQUISICIÓN	: DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA.
2.8. FECHA	: 29 DE MAYO DEL 2.013.
2.9. TITULO DE ADQUISICIÓN	: ESCRITURA No. 3.497. : DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.
2.10. FECHA	: 17 DE DICIEMBRE DEL 2.016.

3. INFORMACION BASICA DEL PERITO

3.1. FECHA DE LA VISITA	: 18 DE JULIO DEL 2.023.
3.2. FECHA DE INFORME	: 18 DE JULIO DEL 2.023.
3.3. PERITO AVALUADOR	: ALBERTO VARELA ESCOBAR
3.4. PROFESION	: INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
3.5. MATRICULA PROFESIONAL	: MP. 2522217185 CND
3.6. REG. ABIERTO AVALUADOR	: R.A.A / AVAL -19163077

4. GENERALIDADES DEL PREDIO

4.1. UBICACIÓN DEL PREDIO

De acuerdo a la distribución político administrativa de la ciudad, el predio se encuentra localizado en el sector catastral 00, de la manzana 0705, del área Urbana del Municipio de LOS PATIOS, en el Barrio SAN VICTORINO.

Localización: Tomando como punto de partida la Alcaldía de Los Patios, localizada en la carrera 4 con calle 34, se toma la calle 34 en dirección oriental hasta encontrar la vía la Floresta, allí se gira a la derecha se continua esta vía hasta encontrar el anillo vial, se continua por el anillo vial en dirección Sur hasta llegar a la estación de Gasolina de Terpel, allí se gira a la izquierda pasando al carril que va a Villa del Rosario, luego se toma una antigua carretera que va a Villa del Rosario, se avanzan 100 metros y se desvía a la derecha, se hace un recorrido de 130 metros por una calle empinada y sin pavimento hasta llegar al predio.

4.2. LINDEROS DEL TERRENO DE MAYOR EXTENSION

Los linderos del predio de mayor extensión identificado bajo la matricula inmobiliaria No. 260-254337, de propiedad de ANA LUISA BARRERA VELANDIA Y OTROS, se extractaron de la escritura de Liquidación Sucesoral No. 5.156 del 31 de diciembre del 2.009, de la Notaría Séptima del Circulo de Cúcuta, e igualmente, se comprobaron con la información catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC".

NORTE: Con el lote No. 1 objeto del desenglobar. **SUR:** Con José Luis Mantilla, en una longitud de 100,00 metros y con Luis Felipe Beliz del Valle, con predios de May Dávila que están descritos en la escritura 3.103 del 19 de noviembre del 2.008, del desenglobe la Notaría Quinta de Cúcuta.

4.3. ÁREA DEL TERRENO DE MAYOR EXTENSION.

El área es de 2 hectáreas + 1.313 m², este dato se obtuvo de la escritura de Liquidación Sucesoral No. 5.156 del 31 de diciembre del 2.009, de la Notaría Séptima del Circulo de Cúcuta, registrado bajo la matricula inmobiliaria No. 260-254337, de propiedad de ANA LUISA BARRERA VELANDIA Y OTROS, se extractaron

4.4. LOCALIZACIÓN GEOREFERENCIADA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN.



4.5. MEJORAS LICALIZADAS SOBRE EL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN.

Al hacer un análisis de las imágenes satelitales del sector del AÑO 2007, donde se localiza la manzana 0705, correspondiente al Barrio San Victorino del Municipio de Los Patios, se encontró la existencia de construcciones en dicha manzana, lo que indica que sobre este predio existían mejoras con una antigüedad superior a los quince (15) años.

4.6. LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO A USUCAPIR.

Los linderos del predio se establecieron mediante el levantamiento topográfico del predio, para la identificación de sus colindantes así:

NORTE: Con el de LUIS CARLOS GARCÍA Y DEISY JOHANA RAMÓN, en una longitud de 7.25 metros.

ORIENTE: Con DEISY JOHANA RAMÓN, en una longitud de 14.50 metros.

SUR: Con vía Publica, en una longitud de 7.40 metros.

OCCIDENTE: Con NERY CALLEJO, en una longitud de 14.50 metros.

LOCALIZACIÓN CATASTRAL DE LA PREDIO 54405-01-00-0705-0004-00

**5. PARTICULARIDADES DEL PREDIO A USUCAPIR.****5.1. ÁREA DEL PREDIO.**

En la visita de campo realizada el día 18 DE JULIO DEL 2.023, se pudo comprobar que el terreno tiene una extensión de 106.21 m², sobre este terreno se encuentran construidas mejoras con un área total de 70.10 m².

5.2. FORMA DEL TERRENO.

Desde el punto de vista topográfico se puede decir que el terreno tiene una forma regular

5.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN.

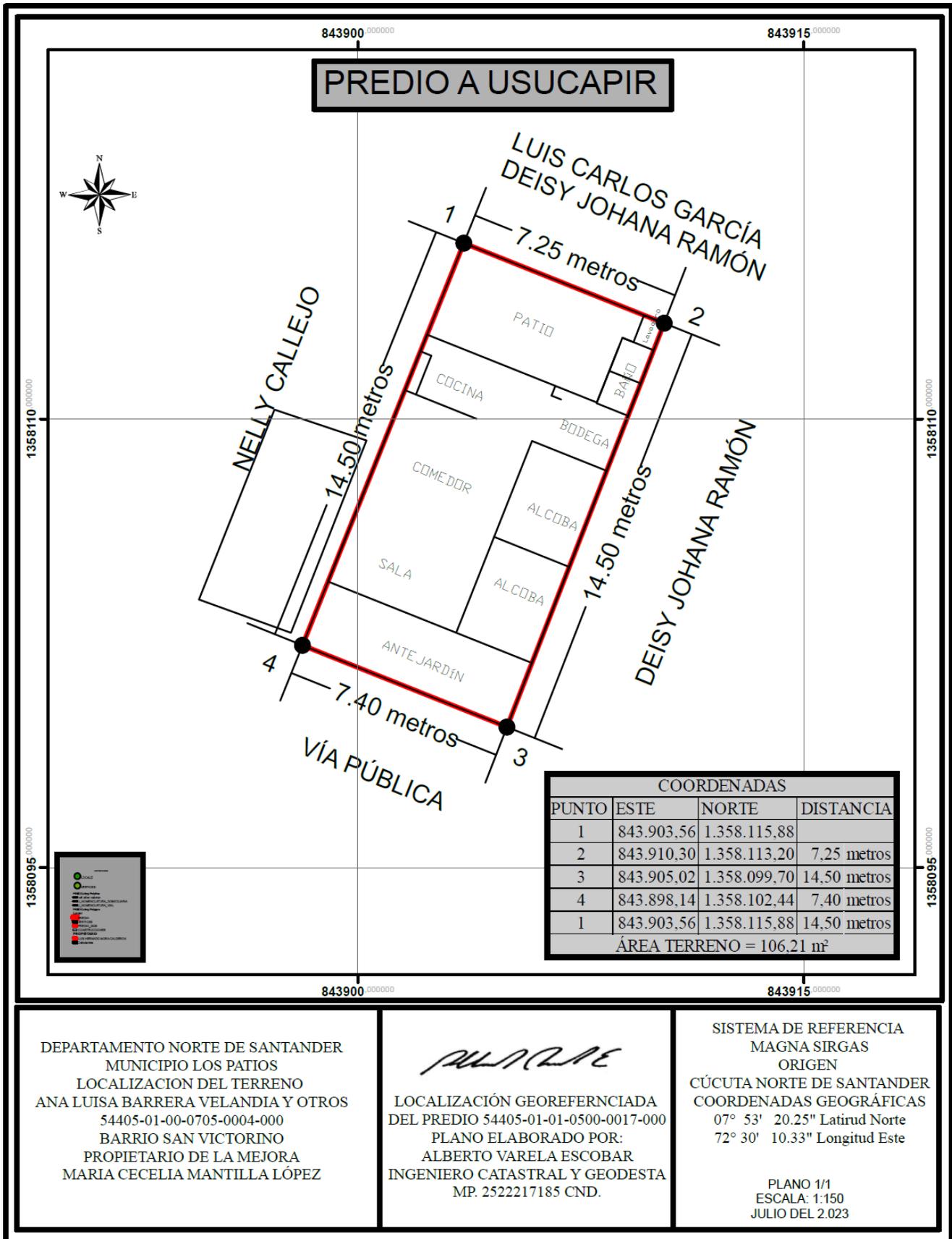
Al realizar un recorrido por el predio a usucapir se encontró una vivienda con una antigüedad de diez (10) años, la vivienda se encuentra en buen estado de conservación.

5.4. DISTRIBUCIÓN DE LA CONSTRUCCION DEL PREDIO A USUCAPIR.

El predio a usucapir tiene una vivienda de un piso, la distribución es la siguiente:

La Vivienda. Su acceso se hace por la Av. 6E con frente a esta vía, esta vivienda consta de un antejardín encerrado en bloque a una altura de un metro, con piso en tableta de gres, la vivienda cuenta con una puerta central metálica y dos ventanas laterales con su reja y vidrios comunes, el muro frontal construido en bloque se encuentra pañetado y sin pintura, al ingresar a la vivienda encontramos un salón acondicionado como la sala, comedor y cocina separada por un muro de 1.60 metros de altura, la cocina cuenta con un mesón prefabricado con su lavaplatos en acero inoxidable, en el costado derecho se encuentran dos alcobas y un pequeño cuarto acondicionado como bodega, la salida al patio se hace por una puerta metálica, allí se localizan en la parte derecha los servicios sanitarios y el lavadero con su depósito de agua, la construcción de la vivienda está construida en muros de bloque pañetados en la parte correspondiente a la sala, comedor y cocina, las alcobas no tiene pañete, el piso de la vivienda es en cemento, la cubierta en láminas de zinc, soportadas sobre vigas metálicas, cuenta con dos tanques plásticos para el almacenamiento de agua de 1.000 litros cada uno.

5.5. PLANO DEL PREDIO Y DE LAS CONSTRUCCIONES.



5.6. REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS CONSTRUCCIONES

FACHADA DEL PREDIO A USUCAPIR



SALA, COMEDOR Y COCINA



ALCOBAS



COCINA Y BODEGA



SERVICIOS SANITARIOS Y LAVADERO



PATIO



5.7. TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN.

Luego de una revisión de la información cartográfica del IGAC, la determinación de los linderos del predio de mayor extensión y la georreferenciación de las mejoras sobre el terreno de mayor extensión, la escritura 5.156 del 31 de Diciembre del 2.009, Notaría Séptima del Círculo de Cúcuta, el certificado de libertad y tradición No- 260-254337, se pudo establecer claramente que la mejora localizada en AVENIDA 6E ENTRE CALLES 25 Y 26 del Barrio SAN VICTORINO, se encuentra construida dentro del terreno de mayor extensión identificado con el código catastral No. 54405-01-00-0705-0004-00, descrito y alinderado en los documentos mencionados y es de propiedad de la ANA LUISA BARRERA VELANDIA Y OTROS.



Recibo Oficial del Impuesto Predial Unificado
ALCALDIA MUNICIPAL DE LOS PATIOS
Nit No. 800044113-5

INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE							Referencia de Pago	
No cuenta: 17484	Destin HABITACIONAL	Area Territorio:					693057	
Código Catastral: 010007050004000	Estrato: ESTRATO 2	922					Fecha Emisión	
Identificación: 60300812	Avaluo: \$ 59.908.000	Area Construida:					18/07/2023	
Propietario: EVA CELINA BARRERA VELANDIA	Tipo: URBANO					Fecha Limite Pago		
Dirección: C 25 7E 68 BR SAN VICTORINO	Tarifa: 5	Intéres: 42,04% Anual					18/07/2023	
Paga Desde: 2022	Paga Hasta: 2023	Último Pago: \$ 0	Fecha					
Concepto	Vigencia 2023:	Interés 2023:	Vigencia 2022:	Interés 2022:	Otras vigencias	Int Otras Vig	Totales	
Impuesto Predial	\$ 299.500	\$ 6.000	\$ 287.000	\$ 126.000	\$ 0	\$ 0	\$ 718.500	
Sobretasa Ambiental	\$ 89.900	\$ 2.000	\$ 86.000	\$ 38.000	\$ 0	\$ 0	\$ 215.900	
Sobretasa Bomberil	\$ 9.000	\$ 0	\$ 9.000	\$ 4.000	\$ 0	\$ 0	\$ 22.000	
TOTALES.....	\$ 398.400	\$ 8.000	\$ 382.000	\$ 168.000	\$ 0	\$ 0	\$ 956.400	

6. INFORME DEL SECTOR.

6.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR. El predio se localiza en el sector catastral No. 00, el cual se localiza en el norte de la ciudad, enmarcado por los siguientes barrios:

Norte: Con área rural de Los Patios.
 Oriente: Con área rural de Los Patios.
 Sur: Con área rural de Los Patios.
 Occidente: Con el Barrio La Cordialidad.

6.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE. La zona donde se localiza el predio corresponde a un sector residencial popular.

- 6.3. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO. La estratificación establecida por el Departamento Administrativo Área Planeación Corporativa y de Ciudad de Cúcuta, predio es estrato uno (1).
- 6.4. COMERCIALIZACION. Los centros de acopio de esta zona se localizan en la zona industrial del municipio de Cúcuta, y en la Central de Abastos donde se comercializan los productos agrícolas y pecuarios, estos centros Industriales y de acopio están muy cerca del área de influencia de este lote en los Barrios El Salado y La Ínsula.
- 6.5. TIPOS DE EDIFICACIONES. El predio se localiza en un sector donde la vivienda predominante es de un piso en su mayoría y en segundo lugar de dos pisos en menor proporción.
- 6.6. EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERES. Dentro del área de influencia del predio encontramos el Grupo Misionero de Jesús Iglesia, la estación de Gasolina Terpel y El Chircal Juana Paula.
- 6.7. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS. El acceso a este predio se realiza de la siguiente manera: Tomando como punto de partida la Alcaldía de Los Patios, localizada en la carrera 4 con calle 34, se toma la calle 34 en dirección oriental hasta encontrar la vía la Floresta, allí se gira a la derecha se continua esta vía hasta encontrar el anillo vial, se continua por el anillo vial en dirección Sur hasta llegar a la estación de Gasolina de Terpel, allí se gira a la izquierda pasando al carril que va a Villa del Rosario, luego se toma una antigua carretera que va a Villa del Rosario, se avanzan 100 metros y se desvía a la derecha, se hace un recorrido de 130 metros por una calle empinada y sin pavimento hasta llegar al predio.
- 6.8. SERVICIOS PUBLICOS. Servicios Públicos: Por tratarse de un predio ubicado en el área urbana del Municipio de Los Patio, cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, Energía Eléctrica, y las redes principales de Energía Eléctrica pasan cerca de un costado de la vía.
- 6.9. SITUACION DE ORDEN PÚBLICO. Condiciones de Seguridad: Al realizar un recorrido por la vía anillo vial y la calle 34 encontramos un CAI de la policía nacional, se puede asegurar que la seguridad es buena en la zona donde se localiza el predio.
- 6.10. PERPECTIVAS DE VALORIZACION. Debido a que en esta zona del perímetro urbano del municipio de LOS PATIOS y se encuentra localizado muy cerca del anillo vial, esto hace que este predio tenga muy buenas expectativas de valorización.

7. **NORMATIVIDAD.**

Tomando como base lo establecido en el Acuerdo del 2000, por medio del cual se aprueba y adopta una modificación al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de LOS PATIOS, en el Artículo 18°. Definición. - Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas 12 con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Plan Básico de Ordenamiento.

Área de expansión 3. Terrenos localizados en la parte alta de los barrios La Cordialidad y Chaparral. Se desarrollarán programas de Vivienda de Interés Social.

El predio a usucapir se encuentra localizado en el área de expansión No. 3, dicha área se encuentra destinada a desarrollarán programas de Vivienda de Interés Social.

8. APLICACIÓN DEL CÓDIGO GENERAL DE PROCESO.

Dando cumplimiento a lo previsto en el Artículo 219 del CPACA y el artículo 226 del Código General de Proceso, manifiesto bajo la gravedad de juramento que:

- Lo presentado en este documento es firmado por el perito Auxiliar de la Justicia Alberto Varela Escobar c.c. 19.163.077 de Bogotá
- No me encuentro incurso en causales de impedimento para actuar como perito en el proceso.
- Acepto el régimen Jurídico de responsabilidad como auxiliar de la Justicia.
- Tengo los conocimientos necesarios para rendir el presente dictamen, conforme a mis conocimientos académicos y experiencia mayor a los 40 años como Ingeniero Catastral y Geodesta y he realizado trabajos como auxiliar de la justicia, de los cuales relaciono algunos en la tabla
- He actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración los razonamientos y lo expuesto por las dos partes.
- Se realizó unos análisis de los documentos existentes en el expediente, tales como; escrituras, certificados de libertad y otros.
- Se adjuntaron las fotografías tomadas en el predio el día de la visita, como pruebas complementarias de lo expuesto en el presente informe.
- Todo lo fundamentado en el informe son ciertos y fueron verificados personalmente en el terreno.

JUZGADO O DESPACHO	RADICADO	MUNICIPIO	PROCESO	NOMBRE DE LAS PARTES	
Promiscuo Municipal de Arboledas con función de Garantías y Conocimiento	2019-00045	Arboledas	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Teresa Boada Rolón
				C/	Evelio Contreras Herrera y otros
Promiscuo Municipal de Arboledas con función de Garantías y Conocimiento	2019-00033	Arboledas	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	María Mercedes Villamizar
				C/	Antonio María Villamizar Lizcano
Primero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2019-00046	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Graciela Esther Sierra Pérez
				C/	Jairo Alonso Acevedo Villamizar
Primero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2018-596	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Luz Marina Castrillón
				C/	Sociedad Salas Sucesores y Cía. Ltda.
Tercero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2020-318	San José de Cúcuta	Reivindicatorio	Dte	María Yamile Díaz Guerrero
				C/	Martha Yasmin Ladino Caicedo
Tercero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2019-180	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Fernando Mejía Beltrán
				C/	Sociedad Viviendas Atalaya SODEVA S.A.S.
Tercero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2019-267	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Gloria Estela Rico
				C/	Sociedad Viviendas Atalaya SODEVA S.A.S.
Tercero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2018-1215	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Carmen Cecilia Bacca
				C/	Sociedad Viviendas Atalaya SODEVA S.A.S.
Tercero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2018-541	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Víctor Manuel Maldonado Gonzales
				C/	Sociedad Viviendas Atalaya SODEVA S.A.S.
Tercero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2021-201	San José de Cúcuta	Restitución	Dte	Inmobiliaria Casa Real
				C/	Sociedad Viviendas Atalaya SODEVA S.A.S.
Tercero Civil Municipal	2018-309	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Ruby Esperanza Duran Berbesi y Luis Alb Ospina
				C/	Margot Peñalosa Rodríguez

Tercero Civil Municipal	2018-811	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	CENS SA ESP
				C/	Inversiones GDT SAS
Tercero Civil Municipal	2018-707	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	EMMA RODRIGUEZ VARGAS
				C/	Herederos de Rafael Núñez Córdoba
Tercero Civil Municipal	2018-1026	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	María Hermenesilda Luna
				C/	Herederos de Rafael Núñez Córdoba
Tercero Civil Municipal	2019-859	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Yolanda López Mogollón
				C/	Adán Avendaño Velazco
Sexto Civil del Circuito	2018-205	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	José del Carmen Peñaloza Prato y María Rosa Cecilia Vaca
				C/	Manuel Armando Caballero Quintero y Yency Magret Pallares Picón
Octavo Civil Municipal	2018-2190	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	María Fanny Rico López
				C/	Manuel Castro Monsalve
Octavo Civil Municipal	2018-778	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Coral Esmeralda Rolón Luna
				C/	Sociedad Viviendas Atalaya SODEVA S.A.S.
Noveno Civil Municipal	2021-524	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Dolly José Ramos Ortega y Nancy Ramos Ortega
				C/	Ruth Stela Ramos Ortega
Noveno Civil Municipal	2018-657	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	María Teresa Ruiz de Mantilla
				C/	Dieseis de Cúcuta
Noveno Civil Municipal	2018-00623	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Yuri Milena Lizcano Mota
				C/	Verónica Pacheco de Ortega
Noveno Civil Municipal	2019-00536	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Luis Andrés Acevedo Monsalve
				C/	Sodeva S.A.S
Noveno Civil Municipal	2019-00308	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Gonzalo Rojas Guarín
				C/	Adriana María Cárdenas Gómez
Noveno Civil Municipal	2019-00231	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	María Edilia Galván de Galván
				C/	Eustasio Mantilla Suarez
Noveno Civil Municipal	2018-669	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Berta María Pérez de Rodríguez
				C/	Sodeva S.A.S
Tercero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2018-541	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Víctor Manuel Maldonado González
				C/	Sodeva S.A.S
Tercero Civil Municipal	2020-530	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	Pedro Agustín Forero Villamizar y Yamile Murillo González
				C/	Sociedad Salas Sucesores y Cía. Ltda.
Tercero Pequeñas Causas y Competencias Múltiples	2018-910	San José de Cúcuta	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Dte	María Nubia Ramírez
				C/	Sodeva S.A.S

9. DOCUMENTOS CONSULTADOS.

- 9.1. Certificado de Tradición, Matricula Inmobiliaria No. 260-254337.
- 9.2. Escritura No. 5.156 del 31 de diciembre del 2.009, de la Notaría Séptima del Círculo de Cúcuta.
- 9.3. Información catastral del Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC".
- 9.4. Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de LOS PATIOS.
- 9.5. Carta catastral del sector 00, manzana 0705, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC".
- 9.6. Certificado Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC".
- 9.7. Imágenes satelitales de Google.

10. INFORMACIÓN JURÍDICA.

- 10.1. Escritura No. 5.156 del 31 de diciembre del 2.009., Notaría Séptima del Círculo de Cúcuta.
- 10.2. Matricula Inmobiliaria No. 260-254337, registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

11. CONCLUSIONES.

Conforme a lo comprobado en la visita de inspección realizada el día 18 de julio del 2.023 y acorde a lo registrado en este informe, se puede establecer claramente que:

- 11.1. El terreno a usucapir y la mejora está siendo ocupada por la señora MARÍA CECILIA MANTILLA LÓPEZ.
- 11.2. El terreno a usucapir se encuentra dentro de los linderos registrados en este informe, los cuales se comprobaron con la información catastral del IGAC.
- 11.3. El Área del terreno a usucapir es de 106.21 m² y Área total construida 70.10 m².
- 11.4. La forma del terreno a usucapir es regular.
- 11.5. Al hacer un análisis de las imágenes satelitales del sector del AÑO 2007, del predio de mayor extensión donde se localiza la manzana 0705, correspondiente al Barrio San Victorino del Municipio de Los Patios, se encontró la existencia de construcciones en dicha manzana, lo que indica que sobre este predio existían mejoras con una antigüedad superior a los quince (15) años.
- 11.6. Al realizar un recorrido por el predio a usucapir se encontró una vivienda con una antigüedad de diez (10) años, la vivienda se encuentra en buen estado de conservación.
- 11.7. El estado de conservación de las construcciones es bueno.
- 11.8. El terreno a usucapir tiene una mejora localizada en Avenida 6E entre Calles 25 y 26 del Barrio San Victorino del Municipio Los Patios, las mejoras se encuentran construidas sobre el terreno de mayor extensión registrado en la oficina de instrumentos públicos de Cúcuta con la matricula inmobiliaria No. 260-254337 de propiedad de ANA LUISA BARRERA VELANDIA Y OTROS.



ALBERTO VARELA ESCOBAR
 C. C. 19.163.077 de Bogotá.
 Ingeniero Catastral y Geodesta
 MP. 2522217185 – CND.
 Licencia de Auxiliar de la Justicia No. 0016-2011
 Dirección: Calle 8 No. 6E 26 Edificio Bonaire Barrio La Riviera
 Cúcuta Colombia
 Cel: 316-644-3739 – 300-803-7145
 Email: geoave@hotmail.com – geoave@gmail.com.

12. SOPORTES ACADÉMICOS DEL PERITO

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA



y por autorización del Ministerio de Educación Nacional
**LA UNIVERSIDAD DISTRITAL
 "FRANCISCO JOSE DE CALDAS"**

Confiere el título de

Ingeniero Catastral y Geodesta

En atención a que el Sr.

Alberto Varela Escobar

Identificado con C.C. No. 19'163-077 expedida en Bogotá, terminó satisfactoriamente los estudios correspondientes y que llena las condiciones académicas necesarias.

En testimonio de lo anterior se firma y se refrenda con el respectivo sello en Bogotá, D. E. a los 30 días del mes de diciembre de 1981



[Firma]
DECANO



[Firma]
SECRETARIO FACULTAD



[Firma]
RECTOR



[Firma]
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. E.

ANOTADO AL FOLIO 23-V DEL LIBRO DE DIPLOMAS 84

2 de Noviembre de 1984

[Firma]
SECRETARIO DE EDUCACION



REPUBLICA DE COLOMBIA

La Corporación Universitaria de Santander

UDES

Aprobada por el Ministerio de Educación Nacional
de conformidad con la Personería Jurídica No. 810 de 1996
Teniendo en cuenta que:

ALBERTO VARELA ESCOBAR

C.C. No. 19'163.077 Expedida en: BOGOTÁ, D.E.

Cursó y aprobó los estudios programados por esta Institución Universitaria
y cumplió con las exigencias legales y reglamentarias,
le confiere el título de:

ESPECIALISTA EN GERENCIA DE EMPRESAS

En constancia de lo anterior se firma y sella este Diploma,
en la ciudad de Bucaramanga, el día 11 del mes JUNIO del año 1.999

Rector

Secretario General

Director del Programa

Registrado en el folio 689 Libro 33 No de Acta 2259

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que ALBERTO VARELA ESCOBAR, identificado(a) con Cedula de Ciudadanía 19163077, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESTA con MATRICULA PROFESIONAL 25222-17185 desde el 13 de Febrero de 1985, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 180.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de Abril del año dos mil veintitres (2023).



Rubén Darío Ochoa Arbeláez



Firmal del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



PIN de Validación: abca0a9d



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALBERTO VARELA ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163077, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19163077.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTO VARELA ESCOBAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abca0a9d



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abca0a9d



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: abca0a9d



Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
 Dirección: CLL 8 #6E-26 EDIFICIO BONAIRE
 Teléfono: 3166443739
 Correo Electrónico: geoave@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBERTO VARELA ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163077.

El(la) señor(a) ALBERTO VARELA ESCOBAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bf010b8c



PIN DE VALIDACIÓN

bf010b8c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA
 Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
 y Arquitectura



INTRICULA No. 2522217185CND
 Ing Catastr Geodesta
 APELLIDOS
Varela Escobar
 NOMBRES
Alberto
 C.C. 19.163.077
 UNIVERSIDAD
Distrital

Alfonso Villegas
 Registrador Nacional

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **19.163.077**

VARELA ESCOBAR
 APELLIDOS

ALBERTO
 NOMBRES



Alberto Varela Escobar
 FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **05-FEB-1952**
BOGOTA D.C.
 (CUNDINAMARCA)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.72
 ESTATURA

A+
 G.S. RH

M
 SEXO

02-JUL-1973 BOGOTA D.C.
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Alfonso Villegas
 REGISTRADORA NACIONAL
 ALMABEATRIZ BENGIFO LOPEZ



A-1500102-42116887-M-0019163077-20030929 0048103269N 01 146755206