

397

ALBERTO VARELA ESCOBAR
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

San José de Cúcuta, 20 de mayo de 2022

Doctora
SANDRA YANETH FLOREZ GONZÁLEZ
Juez Promiscuo Municipal de Arboledas
con Función de Control de Garantías y Conocimiento.
MARIA STELLA VELASCO SUAREZ
Secretaria
Ciudad

Ref. Radicado No. 54051-4089-001-2019-00045-00.

Cordial Saludo:

La presente tiene por objeto hacerle entrega del peritaje realizado al predio localizado en la Avenida 6 No. 1 - 31 Barrio Hospital, Municipio de Arboledas, código catastral 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000, para el cual fui nombrado como perito auxiliar de la justicia del proceso Verbal de Pertenece de la referencia, el cual me fue comunicado mediante oficio 290 del 03 de mayo del 2.022.

PROCESO : PERTENECIA
DEMANDANTE : TERESA BOADA ROLÓN CC. 27619564
DEMANDADO : EVELIO CONTRERAS HERRERA CC. 5482225 y
: DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

Atentamente;



ALBERTO VARELA ESCOBAR
C. C. 19.163.077 de Bogotá.
Ingeniero Catastral y Geodesta
MP. 2522217185 – CND.
Licencia de Auxiliar de la Justicia No. 0002-2010
Dirección: Calle 8 No. 6E 26 Edificio Bonaire Barrio La Riviera
Celulares: 316-366-3739 – 300-803-7145
Email: geoave@hotmail.com - geoave@gmail.com

ALBERTO VARELA ESCOBAR
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
CALLE 8 No. 6E – 26 EDIFICIO BONAIRE
BARRIO LA RIVIERA – CUCUTA
CEL: 316-644-3739 – 300-803-7185
Email: geoave@hotmail.com – geoave@gmail.com

INFORME TÉCNICO

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
Avenida 6 No. 1 - 31 BARRIO HOSPITAL
CÓDIGO CATASTRAL No. 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000
MUNICIPIO DE ARBOLEDAS

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARBOLEDAS CON
FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTIAS Y CONOCIMIENTO
NORTE DE SANTANDER

PROCESO: PERTENECIA

RADICADO: 54051-40-89-001-2019-00045-00

DEMANDANTE: TERESA BOADA ROLÓN CC. 27619564

DEMANDADO: EVELIO CONTRERAS HERRERA CC. 5482225

: Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

MAYO DEL 2.022

1. INFORMACION BASICA DEL PREDIO

1.1. DEPARTAMENTO : NORTE DE SANTANDER.
1.2. MUNICIPIO : ARBOLEDAS.
1.3. PROPIETARIO : EVELIO CONTRERAS HERRERA CC. 5482225.
: Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.
1.4. NUMERO CATASTRAL : 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000
1.5. DIRECCIÓN IGAC : Avenida 6 No. 1 - 31
1.6. BARRIO : HOSPITAL.
1.7. TIPO DE PREDIO : URBANO.
1.8. TITULO DE ADQUISICION : Escritura No. 04 del 17 de enero de 1.979.
1.9. NOTARÍA : Única de Arboledas.
1.10 MATRICULA INMOBILIARIA: 276-121

2. INFORMACION BASICA DE LA MEJORA

2.1. DEPARTAMENTO : NORTE DE SANTANDER.
2.2. MUNICIPIO : ARBOLEDAS.
2.3. TIPO DE PREDIO : URBANO
2.4. PROPIETARIO MEJORA : TERESA BOADA ROLÓN CC. 27619564
2.5. DIRECCIÓN IGAC : Avenida 6 No. 1 - 31
2.6. BARRIO : HOSPITAL

3. INFORMACION BASICA DEL PERITO

3.1. FECHA DE LA VISITA : 3 de mayo del 2.022.
3.2. FECHA DE INFORME : 20 de mayo del 2.022.
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 : RAA/ AVAL- 19163077

4. INFORMACION DEL PROCESO.

4.1. PROCESO : PERTENECIA
4.2. DEMANDANTE : TERESA BOADA ROLÓN CC. 27619564
4.3. DEMANDADO : EVELIO CONTRERAS HERRERA CC. 5482225 y
: Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

5. OBJETIVO DEL PERITAJE.

Con el fin de cumplir con lo ordenado por la Honorable Juez Promiscuo Municipal de Arboledas con función de control de garantías y conocimiento, en donde se ordena rendir un informe pericial en el cual se de claridad sobre los siguientes puntos:

- Identificación plena del bien inmueble (Dirección, Folio de matrícula inmobiliaria).
- Linderos y área del bien inmueble, conforme a certificado catastral.
- Aclarar la Dirección aportada en la demanda y la registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Señalar las construcciones y/o mejoras existentes y su antigüedad (si las hubiere) y/o cualquier acto de posesión que se observe.
- Señalar qué tipo de explotación se le da, o se le ha dado al bien.
- Elabora un plano del bien inmueble.

6. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO A USUCAPIR.

El predio de propiedad de EVELIO CONTRERAS HERRERA CC. 5.482.225 y se encuentra localizado en el sector 00, manzana 0031, del Barrio Hospital, identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000, del municipio de Arboledas.

Localización: Partiendo de la Alcaldía municipal de Arboledas localizada en la Avenida 6 No. 2-25, se avanza por la Avenida 6 con dirección norte cruzando la calle 2 hasta llegar al predio con el número 1 – 31 del Barrio Hospital.



6.1. LINDEROS Y COLINDANTES.

Los linderos se establecieron mediante la consulta de la información catastral del IGAC y las bases de datos del Impuesto predial del Municipio de ARBOLEDAS, para la identificación de sus colindantes así:

NORTE: Del punto uno (1) al punto dos (2) en una longitud de 34.25 metros, con el predio identificado con el código catastral 54051-01-00-0031-0001-000, de propiedad de Antonio Contreras antes hoy Luis Mogollón y con el predio identificado con el código catastral 54051-01-00-0031-0007-000, de propiedad de Carmen Sofía Villamizar y Hermanos.

ORIENTE: Del punto dos (2) al punto tres (3) en una longitud de 8.80 metros, con el predio identificado con el código catastral 54051-01-00-0031-0007-000, de propiedad de Carmen Sofía Villamizar y Hermanos.

SUR: Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en una longitud de 34.35 metros, con el predio identificado con el código catastral 54051-01-00-0031-0014-000, de propiedad de la sucesión de Antonio Carrillo y Juan de Dios Laguado.

OCCIDENTE: Del punto cuatro (4) al punto uno (1) en una longitud de 9,80 metros, con la Avenida 6a al medio y el predio identificado con el código catastral 54051-01-00-0032-0003-000, de propiedad de la Alejandro Contreras.

6.2. LOCALIZACIÓN GEOREFERENCIADA DEL PREDIO



6.3. ÁREA DEL PREDIO A USUCAPIR.

Medida en el terreno: En la visita de campo cumplida el día 3 de mayo del 2.022, se realizó el levantamiento topográfico del terreno y las construcciones utilizando un GPS Garmin Map64c y una cinta de 30 metros, identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000, el cual se encuentran en la Avenida 6 No. 1 - 31, Barrio Hospital, , dando como resultado que el terreno tiene un área de: Trescientos diecinueve metros cuadrados (319,00 m²) y las construcciones de un (1) piso de: Ochenta y tres metros cuadrados (83,00 m²).

Certificado Catastral. En el certificado catastral No. 4052-383408-9709, con fecha del 2 de septiembre del 2.019, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", del predio localizado en la Avenida 6 No. 1 31 del Barrio El Hospital, identificado con el código catastral 01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000, registra un área de terreno de 319,00 m² y la construcción de 83,00 m².

NOTA: Teniendo en cuenta que el resultado de la media del terreno y la información del certificado catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", son coincidentes, significa que el terreno ocupado por la señora TERESA BOADA ROLÓN CC. 27619564, corresponde a la totalidad del terreno de propiedad de EVELIO CONTRERAS HERRERA CC. 5482225, lo que indica que el terreno a usucapir no forma parte de un terreno de mayor extensión.

6.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN.

Al realizar un recorrido por el predio se pudo establecer que la vivienda original tiene una antigüedad de más de cuarenta (40) años, a la cual se le han hecho mejoras en el piso de la entrada enchapándolo en tableta de gres, con una antigüedad de aproximadamente ocho (8) años, reparaciones periódicas a la cubierta reemplazando láminas de zinc y a los muros resane y pintura, su estado de conservación es bueno.

6.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL BIEN INMUEBLE-

En la inspección al predio localizado en la Avenida 6 No. 1 31 del Barrio El Hospital, registrado con el folio de matrícula inmobiliaria 276-121, se pudo establecer plenamente que tanto el terreno como la vivienda están siendo explotados económicamente como residencial.

6.6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN.

El inmueble está conformado por un solar con árboles frutales y una vivienda de un (1) piso, la distribución es la siguiente:

La construcción: La construcción antigua tiene una estructura en tapia pisada, con pisos baldosín y en cemento, cubierta en láminas de zinc soportadas sobre vigas de madera, con en lámina metálica.

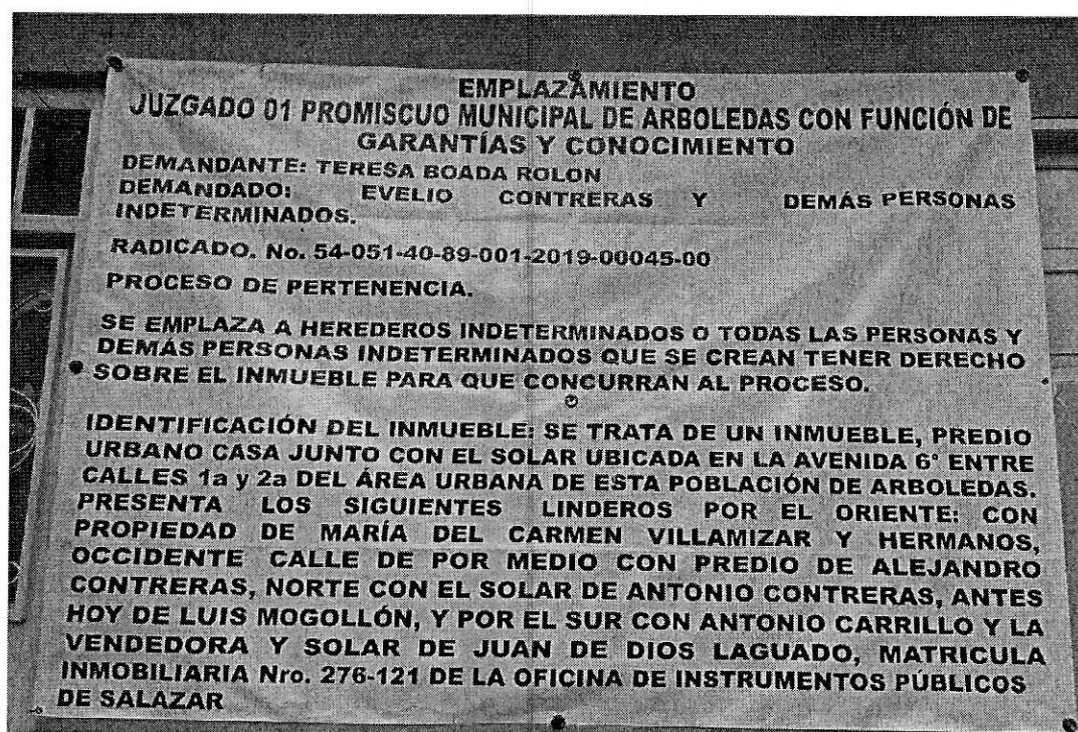
Al ingresar a la vivienda encontramos un salón donde se encuentra la sala, en los dos costados se encuentra una alcoba a cada lado, en la parte central se encuentra una puerta que da salida a un corredor con piso en cemento, cubierta en láminas de zinc, soportadas sobre vigas de madera, en el costado izquierdo al final del corredor se encuentran los servicios sanitarios, es una construcción antigua dividida en tres módulos, uno para el sanitario, otro para la ducha con pisos y muros en cemento y la tercera para el lavadero el cual cuenta con su correspondiente depósito de agua, por el costado derecho al final del corredor se encuentra la cocina, con pisos en cemento y muros en tapia pisada, cubierta en láminas zinc, soportada sobre vigas de madera.

El terreno: Tiene un encerramiento parte con muros en tapia pisada en el costado derecho, en el costado izquierdo y al fondo con láminas de zinc, postes de madera y alambre de púas, en el solar se encuentran dos corrales para pollos con encerramiento en malla y piso en tierra, en el terreno se encuentran árboles frutales de, Mandarina, Guayaba, Guanábana, una mata de uva y árboles de navidad.

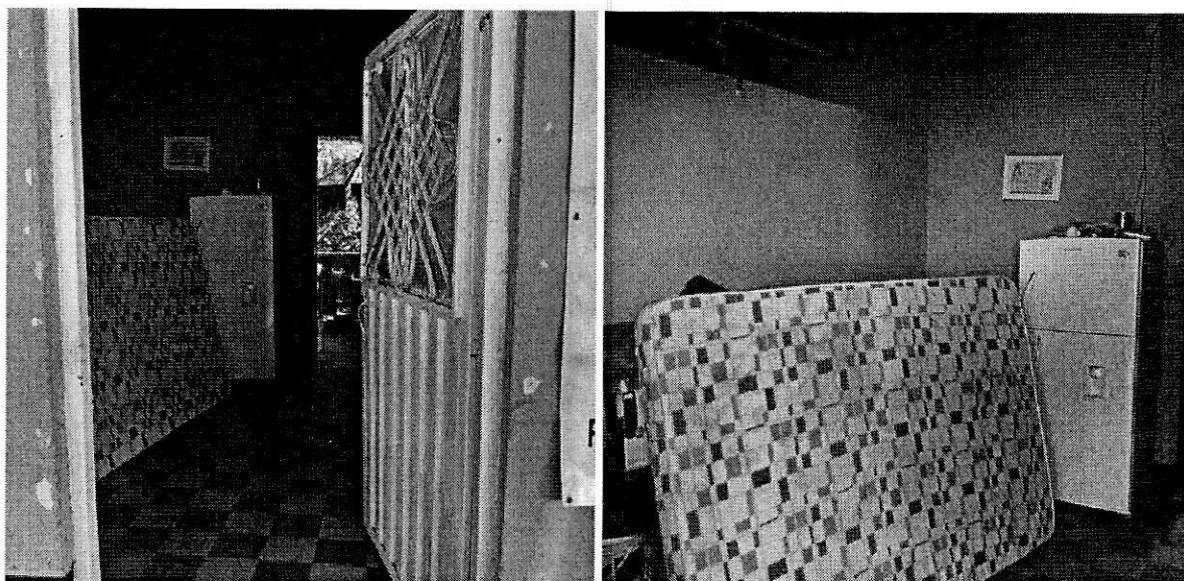
FACHADA DE LA VIVIENDA



VALLA INFORMATIVA DEL PROCESO



PUERTA METÁLICA DE ENTRADA Y SALA



CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC Y MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS

403



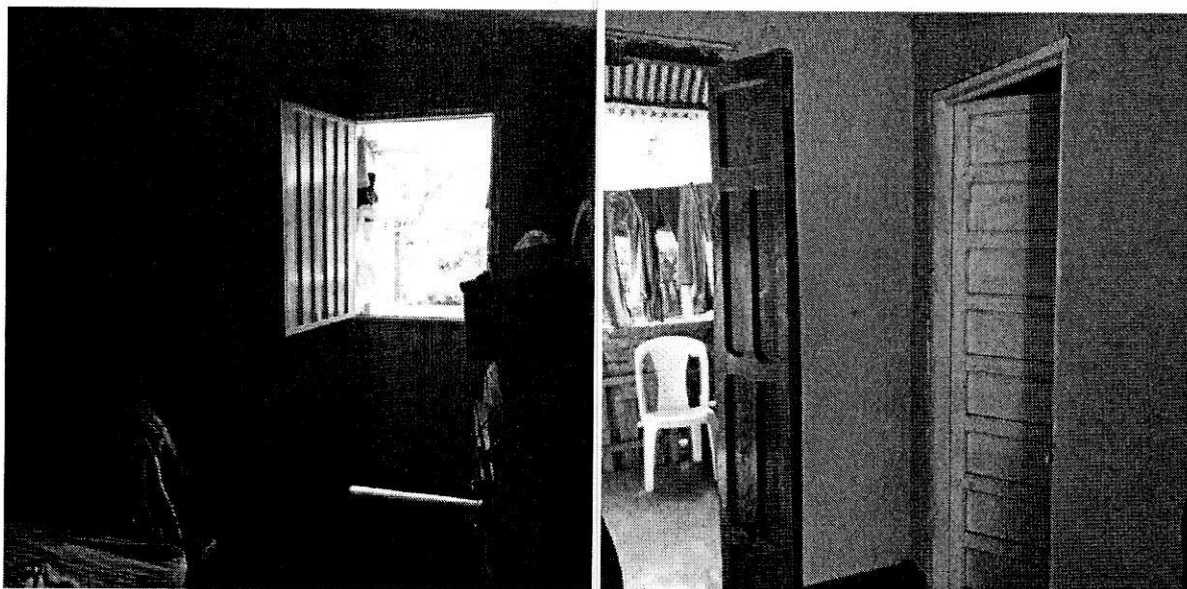
ALCOBA



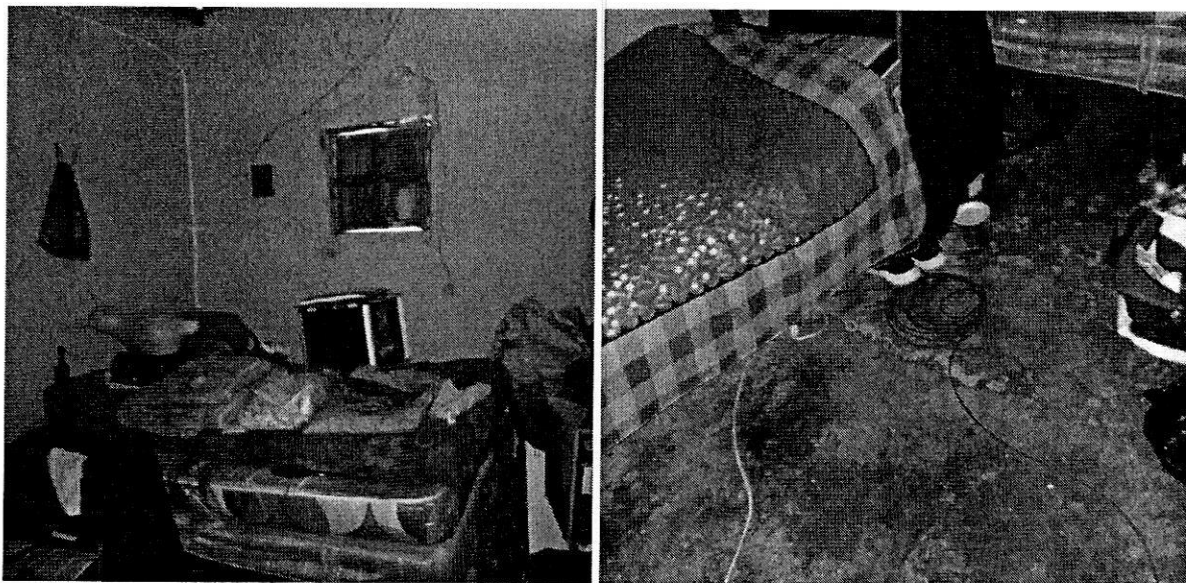
PISO EN CEMENTO Y CUBIERTA EN ZINC ALCABA



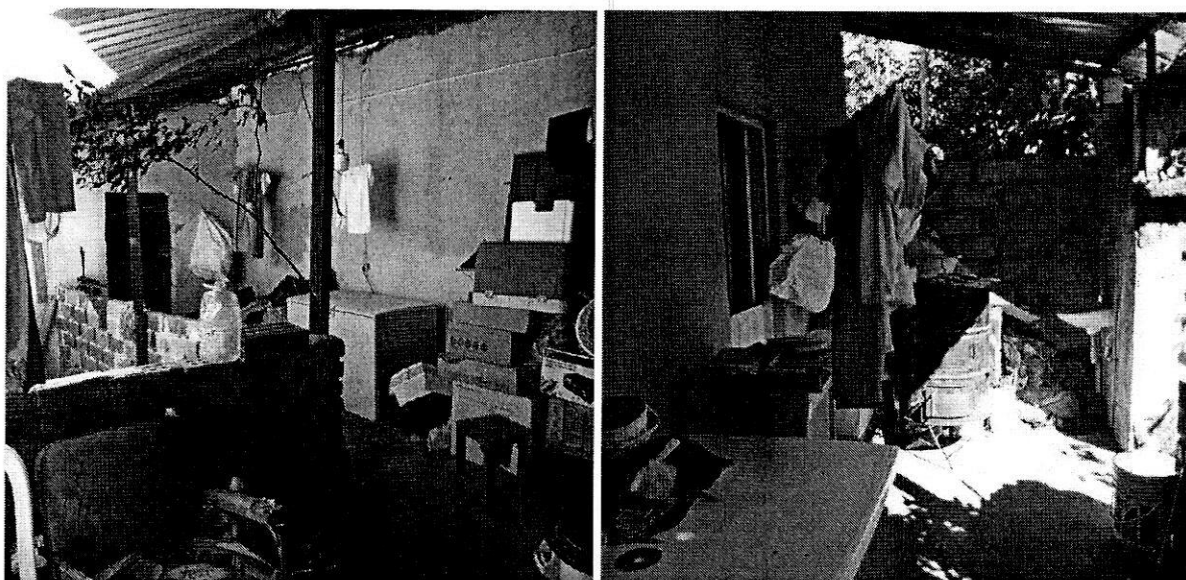
PUERTA METÁLICA Y PUERTAS INTERIORES EN MADERA

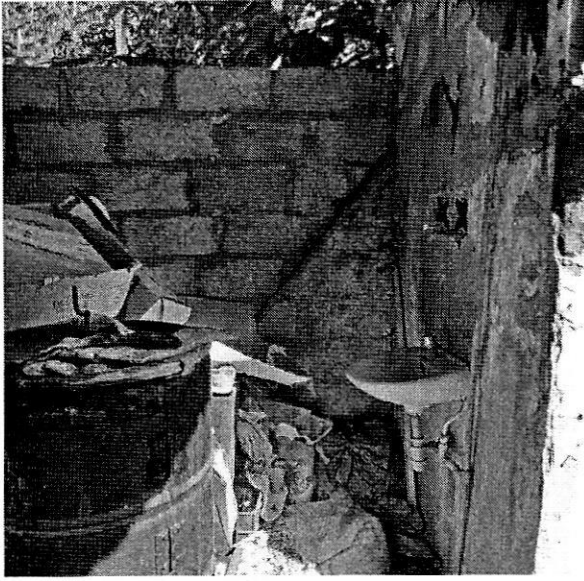


ALCOBA



CORREDOR CON CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC

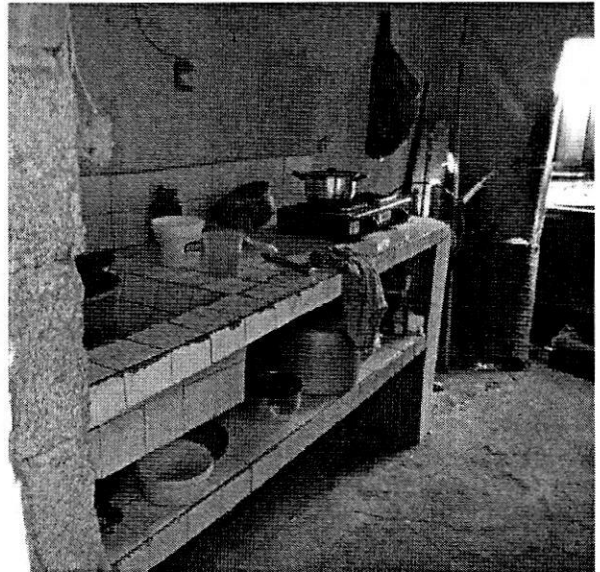
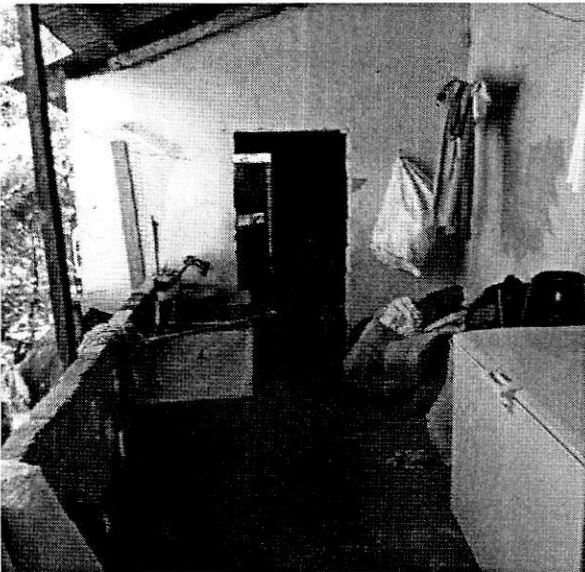




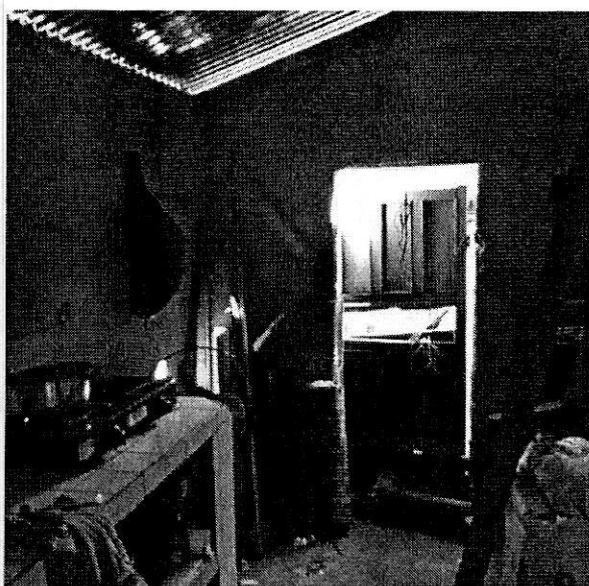
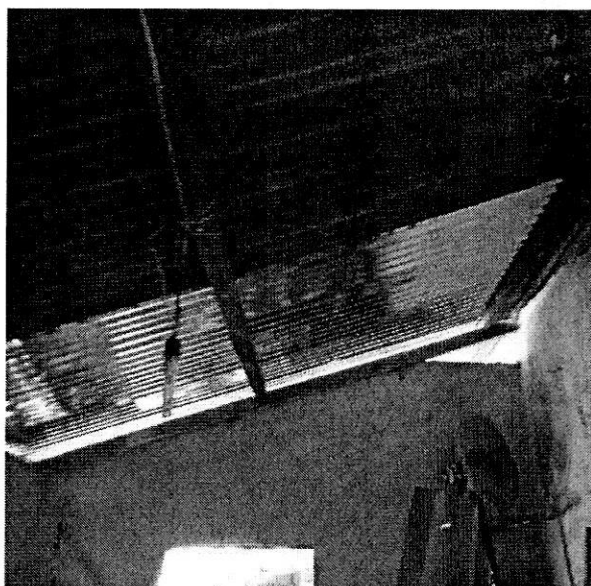
SEVICIOS SANITARIOS



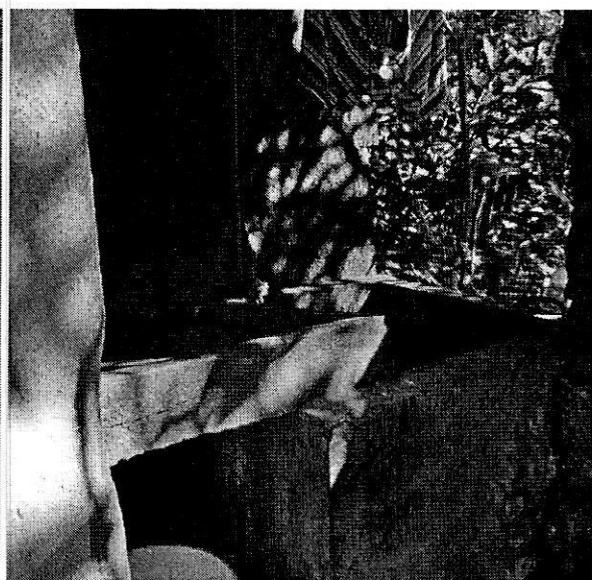
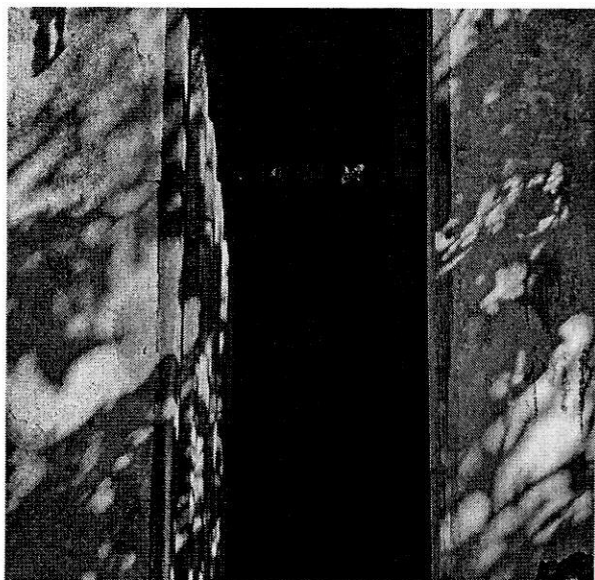
CORREDOR Y COCINA



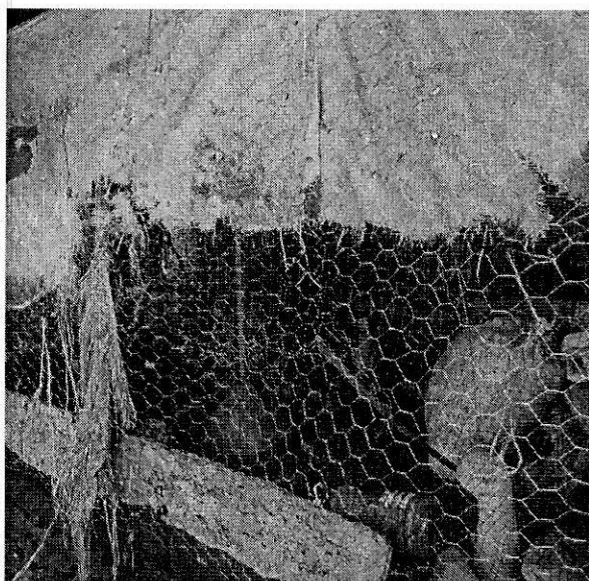
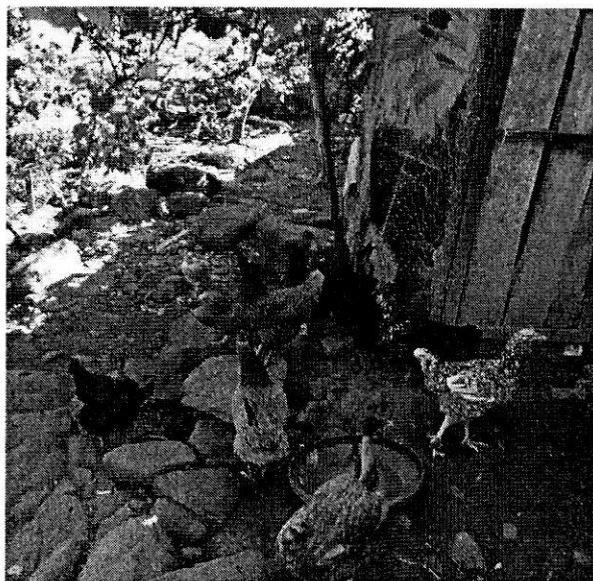
CUBIERTA Y MUROS DE LA COCINA

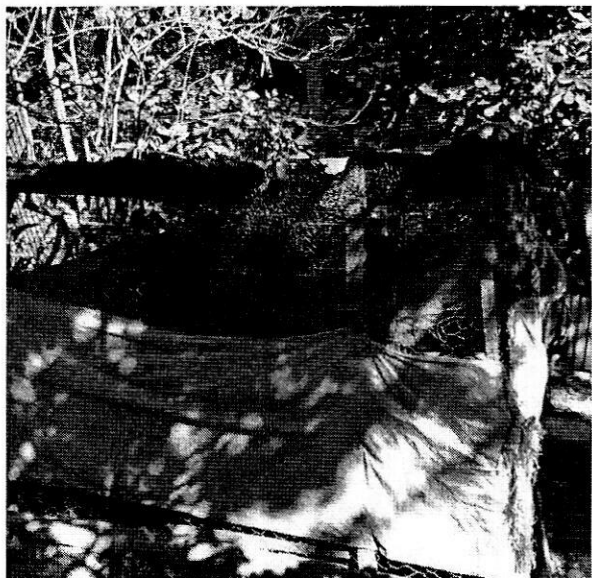


DUCHA Y LAVADERO

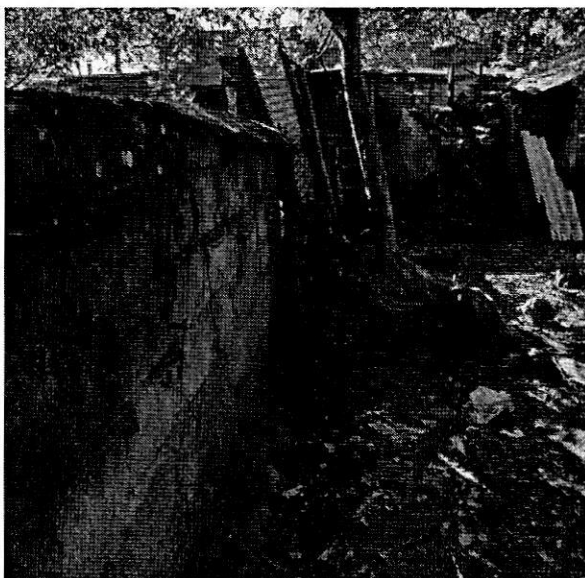


CORRAL DE POLLOS





PATIO Y MURO DE ENCERRAMIENTO LATERAL



ENCERRAMIENTO EN LAMINAS METÁLICAS, POSRES DE MADERA Y MALLA



6.7. LOCALIZACIÓN DE LAS MEJORAS SOBRE EL TERRENO MATRICULA 276-121.

Luego de una revisión de la información cartográfica del IGAC, la escritura 04 del 17 de Enero de 1.979, Notaría Única de Arboledas, el certificado de libertad y tradición No. 276-121 y la información de predial de la secretaría de hacienda municipal de Arboledas, se pudo establecer claramente que la dirección correcta del terreno a usucapir es Avenida 6 No. 1 - 31 del Barrio Hospital, que las construcciones se encuentran dentro del terreno identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000, descrito y alinderado en los documentos mencionados y el terreno es de propiedad de la Evelio Contreras Herrera CC. 5482225.

6.8. NOMENCLATURA.

En la visita de inspección se encontró que la placa colocada sobre la fachada tiene el número 1 – 53, la Dirección registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 276-121, como Avenida 6 entre calles Calle 1 y 2, y la aportada en la demanda fue Avenida 6 No. 1 - 33 Barrio El Hospital.

Para dar claridad al respecto y teniendo en cuenta que mediante la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial mediante Acuerdo Municipal, la Alcaldía de Arboledas por intermedio de la oficina de Planeación es la encargada de establecer y reglamentar la nomenclatura de los predios del municipio, y por consiguiente, la nomenclatura oficial es la que se registra en el recibo de impuesto predial expedido por la secretaria de hacienda, la nomenclatura oficial del terreno identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000, registrado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 276-121, la nomenclatura que corresponde a este predio es Avenida 6 No. 1 - 31 del Barrio Hospital

6.9. AVALÚO DEL PREDIO.

Conforme a lo establecido en **ARTÍCULO 4o. DE LA LEY 1561 DE 2012**. Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la esta ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 SMLMV).

El avalúo catastral para el año 2.019 del predio identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000, con un área total de 319,00 m² es de Siete millones seiscientos treinta mil pesos m/cte. (\$ 7.630.000,00), tal y como aparece en el expediente, como se trata de establecer el valor de las mejoras las cuales están representadas por una casa de un (1) piso, dichas mejoras se encuentran construidas en un terreno con un área de 319,00 m², el avalúo del terreno es de: Seis millones novecientos veinte mil de pesos m/cte. (\$ 6.920.000,00), si trasladamos este valor a salarios mínimos legales mensuales vigentes nos da cuarenta punto cincuenta y seis (40.56 SMLMV), es decir, que el avalúo de este predio no supera los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 SMLMV).

DESCRIPCIÓN	ÁREAS	VALORES
TERRENO	319,00	6.920.000,00
CONSTRUCCIÓN	83,00	41.822.000,00
AVALÚO TOTAL		48.742.000,00

6.10. COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PREDIO A USUCAPIR.

COORDENADAS			
PUNTO	ESTE X	NORTE Y	DISTANCIA
1	1.141.053,88	1.337.020,23	-
2	1.141.087,03	1.337.028,16	34,25 m
3	1.141.089,15	1.337.019,59	8,80 m
4	1.141.055,96	1.337.010,58	34,0035 m
1	1.141.053,88	1.337.020,23	9,80 m
ÁREA TERRENO = 319,00 m ²			
ÁREA CONSTRUIDA = 83,00 m ²			

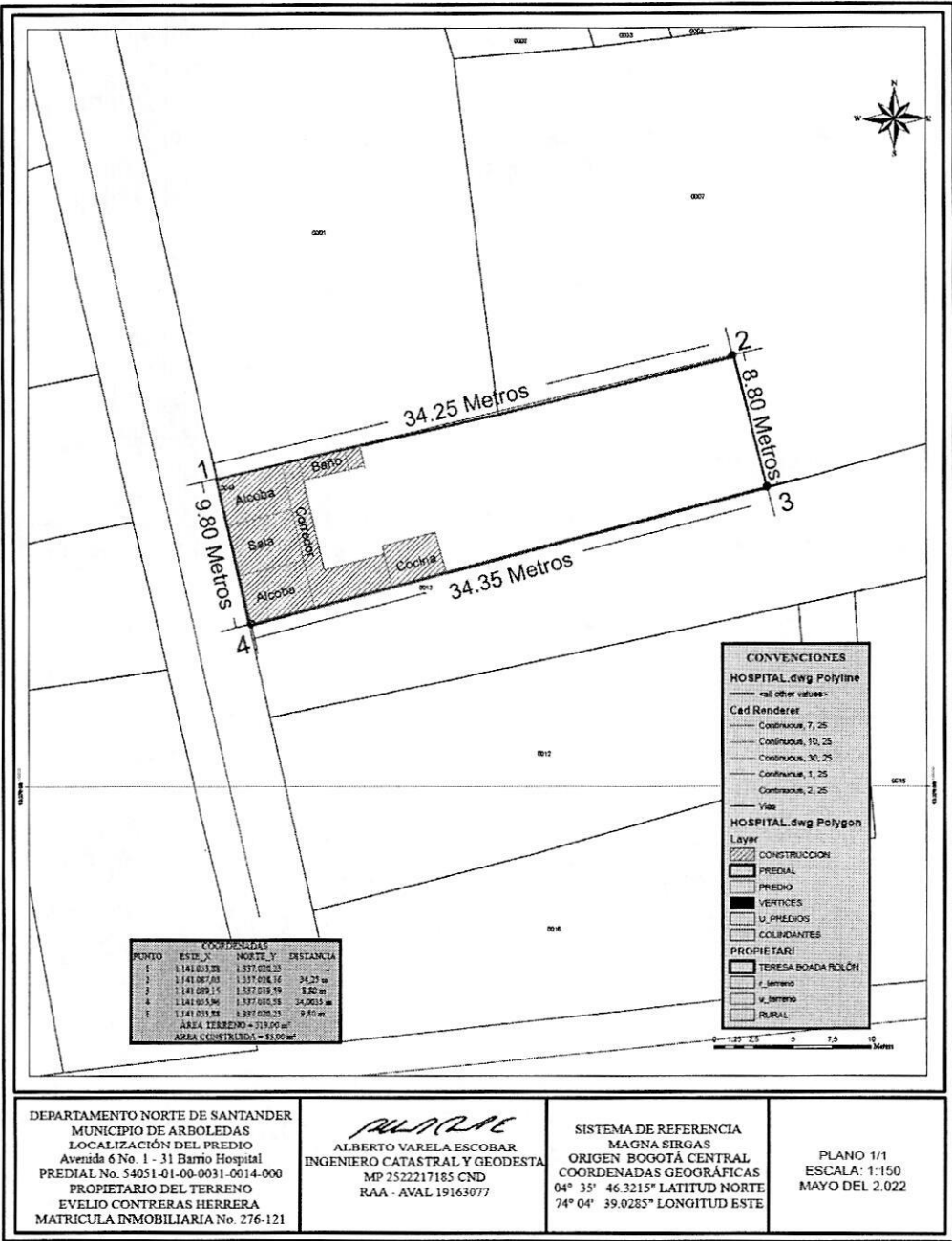
6.11. EQUIPOS UTILIZADOS.

- a) Para la localización del terreno GPSMap 64S,
- b) Para la digitalización AcGis 10.1
- c) Para el dibujo del plano AutoCad 2038.
- d) Para la toma de fotografías Cámara Digital Kodak M530.

6.12. SISTEMA DE COORDENADAS.

Projected Coordinate System: PCS Norte de Santander
Projection: Transverse_Mercator
False_Easting:842805,00000000
False_Northing: 1364404,57000000
Central_Meridian: -72,50287100
Scale_Factor: 1,00000000
Latitude_Of_Origin: 7,88893700
Linear Unit: Meter
Geographic Coordinate System: GCS Norte de Santander
Datum: MAGNA SIGNAS
Prime Meridian: Greenwich. Angular Unit: Degree

6.13. PLANO DE LA MEJORA.



7. INFORME DEL SECTOR.

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

Norte: Con Parque Principal.
Oriente: Con Barrio Hospital.
Sur: Con zona rural.
Occidente: Con Barrio Hospital.

- 7.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE. La zona donde se localiza el predio corresponde a un sector residencial popular.
- 7.3. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO. El predio donde se encuentran las mejoras no se encuentra estratificado.
- 7.4. COMERCIALIZACION. Los centros de acopio de esta zona se localizan en el municipio de Arboledas, y sus productos son llevados en la Central de Abastos de Cúcuta donde se comercializan los productos agrícolas y pecuarios.
- 7.5. 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.
- 7.6. EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERES. Dentro del área de influencia del predio encontramos el Parque La Zuliana.
- 7.7. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS. El acceso a este predio se realiza de la siguiente manera: partiendo de la Alcaldía localizada frente al parque principal de Arboledas, se hace un recorrido de cuatro cuadras por la calle 3 hasta llegar al Barrio Hospital.
- 7.8. SERVICIOS PUBLICOS. Servicios Públicos: Por tratarse de un predio ubicado en el área urbana del Municipio de Arboledas, cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado y Energía Eléctrica.
- 7.9. SITUACION DE ORDEN PÚBLICO. Condiciones de Seguridad: Al realizar un recorrido por la vía que de Cúcuta conduce a Arboledas, se encuentra puestos de control de la Policía y el Ejército Nacional por tanto se puede asegurar que la seguridad es buena en la zona donde se localiza el predio.
- 7.10. PERPECTIVAS DE VALORIZACION. Debido a que en esta zona del perímetro urbano del municipio de Arboledas y se encuentra localizado en un sector residencial cerca de vías principales, esto hace que este predio tenga muy buenas expectativas de valorización.

8. NORMATIVIDAD.

Tomando como base lo establecido en el Acuerdo del 11 del 31 de Mayo de 2003, por medio del cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Arboledas (Norte de Santander), se definen los usos del suelo para los diferentes zonas de los sectores urbano y rural, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio, el sector donde se ubica el predio corresponde a áreas de Usos Residenciales.

9. 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 baja 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 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	PROCESO	RADICADO	BARRIO CORREGIMIENTO	INTERVINIENTES	
Tercero Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	03-2013- 00253	CARORA	Dte	AURA MARINA CARDENAS DE ARDILA
				C/	HEREDEROS INDETERMINADOS DE ANA QUIROGA DE OLIVARES Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2013- 00318	BUENA ESPERANZA	Dte	Gustavo Jaimes Ortiz
				C/	Blanca Nubia Morales Gómez
Cuarto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	04-2013- 00095	CARORA	Dte	José Obdulio Rangel Villamizar.
				C/	William Omar Villamizar Villamizar.
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2012- 00000	CHAPINERO	Dte	Irene Izaquita de Rangel
				C/	EVELIO CONTRERAS HERRERA CC. 5482225. y demás personas Indertminadas
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	06-2012- 00980	COMUNEROS	Dte	JORGE ELIECER ARIZA TURRIAGO
				C/	PEDRO ANTONIA MACIAS ARIZA
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	06-0131- 00004	LLERAS RESTREPO	Dte	MARÍA DEL PILAR CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
				C/	JUAN DE JESUS CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	06-0131- 00005	LLERAS RESTREPO	Dte	MARÍA DEL PILAR CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
				C/	JUAN DE JESUS CORREDOR JAUREGUI Y OTROS

Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	05-2013-00095	CHINACOTA	Dte	MARÍA DEL PILAR CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
				C/	JUAN DE JESUS CORREDOR JAUREGUI Y OTROS
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	PERTENECIA	05-2013-00039	PALMARITO	Dte	MARIA OLIVA CAPACHO CASTELLANOS
				C/	EDGAR MEJIA TRASLAVIÑA
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	05-2013-00039	PALMARITO	Dte	Álvaro Carreño
				C/	Alejandro Quintero
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	06-2013-00317	CARMEN DE TONCHALA	Dte	Alberto Arango Rivera
				C/	Yamile Abrajim de Pérez, Abraham Abrajim Rodríguez
Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	07-2013-00319	PARAMO	Dte	Rosalba Montero Hernández
				C/	Ubaldo Esteban Contreras López y Yolanda Amparo Contreras López
Tercero Civil del Circuito de Cúcuta	Expropiación	03-2012-00377	EL RESUMEN	Dte	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
				C/	ALEXANDRA TARAZONA ESPINEL
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	06-2011-00310	EL SALADO	Dte	HERNAN ALVAREA GARCIA
				C/	INVERSIONES, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES "JUAJO"
Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta	Expropiación	07-2012-00327	MOLINOS DEL NORTE	Dte	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
				C/	PEDRO LEÓN SOLANO CARPIO
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2012-00044	SAN FAUSTINO	Dte	CUPERTINA ACUÑA DE ORTEGA
				C/	LUIS RIVERA
quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2012-00044	SAN FAUSTINO	Dte	CUPERTINA ACUÑA DE ORTEGA
				C/	LUIS RIVERA
Tercero Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	03-2015-00002	CÚCUTA CORREG. BUENA ESPERANZA	Dte	Jesús porras Sayago
				C/	Sociedad Porras Sucesores y Cia Ltda.
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenece	05-2013-00002	TIBU LA GABARRA	Dte	Luis Ramón Ortega Bermont
				C/	Victor Julio Pineda Pinzón
Quinto Civil del Circuito de Cúcuta	Reivindicatorio	05-2016-00058	TIBU LA GABARRA	Dte	María Antonia Campero de Gómez
				C/	Victor Julio Pineda Pinzón
Decimo Civil del Municipal de Cúcuta	Divisorio	03-2012-00311	BARRIO Panamericano Cúcuta	Dte	AGUEDA MARTINEZ MACIAS
				C/	FANNY ARIZA MACIAS

Promiscuo Municipal de El Zulia	Pertenenencia	01-2015-00153	BARRIO Pueblo Nuevo	Dte	ROSALINA RAMIREZ
				C/	EDUARDO REY VILLAMIZAR
Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta	Reconocimiento de mejoras	07-2016-00025	BARRIO Prados del Este – Cúcuta	Dte	Carlos Fernando Mendoza González
				C/	María Eunice Pinzón Castro y Otros
Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta	Reconocimiento de mejoras	07-2018-00609	BARRIO Toledo Plata– Cúcuta	Dte	Ernesto Rey Suarez
				C/	Sociedad Viviendas Atalaya Ltda SODEVA
Sexto Civil del Circuito de Cúcuta	Pertenenencia	06-2016-00298	Corregimiento Agua Clara – Cúcuta	Dte	José Guillermo Calderón
				C/	Ismenia Chacón Calderón y Otros

10. DOCUMENTOS CONSULTADOS:

- 10.1. Certificado de Tradición, Matricula Inmobiliaria No. 276-121.
- 10.2. Escritura No. 04 del 17 de enero de 1.979, de la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta.
- 10.3. Información catastral del Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”.
- 10.4. Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Arboledas.
- 10.5. Carta catastral del sector 00, manzana 0031, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”.
- 10.6. Certificado Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”.
- 10.7. Imágenes satelitales de Google.

11. INFORMACIÓN JURÍDICA.

- 11.1. Certificado de Tradición, Matricula Inmobiliaria No. 276-121.
- 11.2. Escritura No. 04 del 17 de enero de 1.979., de la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta.

12. CONCLUSIONES.

Conforme a lo comprobado en la visita de inspección realizada el día 3 de mayo del 2.022 y acorde a lo registrado en este informe, se puedo establecer claramente que:

- 12.1. En la inspección del predio a usucapir fui atendido por la señora TERESA BOADA ROLÓN CC. 27619564, quien manifestó ser la poseedora de la mejora y los terrenos desde el año 1.990, es decir, hace treinta y un años (31) años.
- 12.2. La mejora se encuentra dentro de los linderos registrados en este informe, los cuales se comprobaron con la información catastral del IGAC.
- 12.3. Como resultado del levantamiento topográfico se puedo establecer que las mejoras están construidas sobre el terreno con un área de 319,00 m², que dicho terreno se encuentra identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000, localizadas en la Avenida 6 No. 1 - 31, del Barrio Hospital, y sobre el terreno se encuentra construida una vivienda de un (1) piso de 83,00 m² en buen estado de conservación.
- 12.4. El terreno ocupado por la señora TERESA BOADA ROLÓN CC. 27619564, corresponde a la totalidad del terreno de propiedad de EVELIO CONTRERAS HERRERA CC. 5482225, no forma parte de un terreno de mayor extensión, este terreno se encuentra protocolizado con la Escritura No. 04 del 17 de enero de 1.979, de la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta, registrado con la Matricula Inmobiliaria No. 276-121.
- 12.5. Al realizar un recorrido por el predio se puedo establecer que la vivienda original tiene una antigüedad de más de cuarenta (40) años, a la cual se le han hecho mejoras en el piso de la entrada enchapándolo en tableta de gres, con una antigüedad de aproximadamente ocho (8) años, además reparaciones periódicas a la cubierta reemplazando láminas de zinc y a los muros resane y pintura, su estado de conservación es bueno.

- 12.6. El inmueble está conformado por un terreno con árboles frutales y matas de jardín y una vivienda de un (1) piso
- 12.7. En la inspección al predio localizado en la Avenida 6 No. 1 31 del Barrio El Hospital, registrado con el folio de matrícula inmobiliaria 276-121, se puede establecer plenamente que tanto el terreno como la vivienda están siendo explotados económicamente como residencial.
- 12.8. El avalúo comercial de estas mejoras es de: Cuarenta y ocho millones setecientos cuarenta y dos mil pesos m/cte. (\$ 48.742.000,00).
- 12.9. La nomenclatura oficial registrada en el recibo de impuesto predial expedido por la secretaria de hacienda del terreno de propiedad de la EVELIO CONTRERAS HERRERA CC. 5482225, identificado con el código catastral No. 54051-01-00-0000-0031-0014-0-00-00-0000, registrado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 276-121, es Avenida 6 No. 1 - 31 del Barrio Hospital.



ALBERTO VARELA ESCOBAR

C. C. 19.163.077 de Bogotá.

Ingeniero Catastral y Geodesta

MP. 2522217185 – CND.

Registro Abierto de Avaluador RAA/AVAL - 19163077

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.

415

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



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.E.
ANOTADO AL FOLIO 23-V DEL LIBRO DE DIPLOMAS 64
2 de Noviembre de 1984

[Firma]
SECRETARIO DE EDUCACION



REPÚBLICA 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. N° 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

Reitor

Secretario General

Director del Programa

Registrado en el folio 0889 Libro 25 N° de Acta 22479



**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que ALBERTO VARELA ESCOBAR, identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA 19163077, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERÍA CATASTRAL Y GEÓDESTA con MATRÍCULA PROFESIONAL 25222-17185 desde el 13 de Febrero de 1985, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 180.
2. Que el(la) MATRÍCULA 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) MATRÍCULA 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 seis (06) días del mes de Septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

Rubén Dario Ochoa Arbeláez

Firma 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_Microsites/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



PIN de Validación: b2e00a69



<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

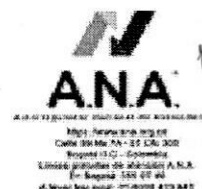
El señor(a) **ALBERTO VARELA ESCOBAR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163077, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19163077.

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 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 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 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico	
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 26 Abr 2018	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: b2e00a69



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha

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

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

26 Abr 2018

Regimen

Régimen
Académico

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

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, paleontológico y similares.

Fecha

26 Abr 2018

Regimen

Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha

26 Abr 2018

Regimen

Régimen



PIN de Validación: b2e00a69



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 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.	Fecha 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 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



PIN de Validación: aae20a55



421



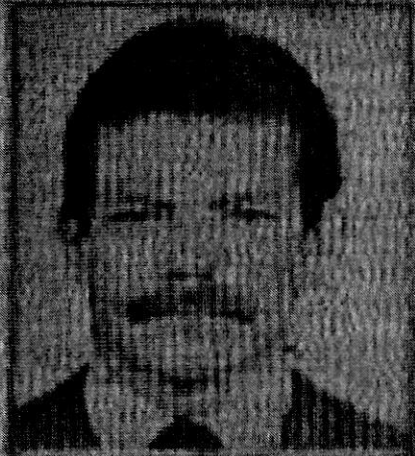
PIN DE VALIDACIÓN

aae20a55

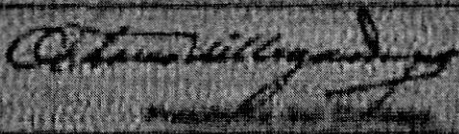
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



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



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **19.163.077**

VARELA ESCOBAR
APELLIDOS

ALBERTO
NOMBRES

Alberto Varela Escobar
FIRMA





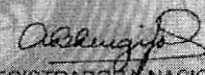
INDICE DERECHO

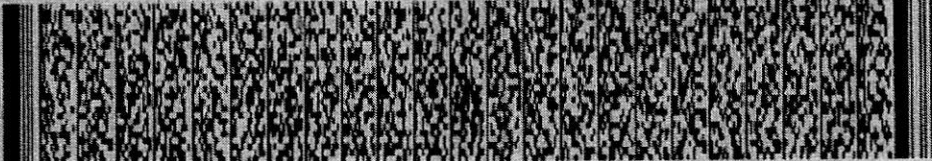
FECHA DE NACIMIENTO **05-FEB-1952**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.72 **A+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

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


 REGISTRADORA NACIONAL
ALMAGRE RENGIFO LOPEZ



A-1500102-42116887-M-0019163077-20030929

0048103269N 01 146755206

423

Informe proceso radicado 2019-00045

ALBERTO VARELA ESCOBAR <geoave@hotmail.com>

Vie 20/05/2022 2:50 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Arboledas
<jprmunicipalarb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (5 MB)

PREDIO 01-00-0031-0014- Barrio Hospital.pdf; Entrega Informe.pdf;

Buenas tardes adjunto informe del proceso de pertenencia de la señora TERESA BOADA DE ROLÓN

Recibido mayo 20 de
2022 hora 2:50 pm
por el correo ins
titucional electronico
del Juzgado

