

Bucaramanga, 10 de noviembre de 2022

Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
CACHIRA N.S.
L. C.

Cordial saludo apreciado doctor:

De acuerdo a su amable asignación, estoy enviando el dictamen sobre Declarativo de Pertenencia según radicado número 2021-0016, predio urbano denominado "SANTA ISABEL", ubicado en el corregimiento la Carrera, Municipio de Cáchira, Departamento de Norte de Santander.

Estoy a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Atentamente,



Arq. **ALVARO ARCHILA MORENO**
R.A.A. AVAL N° 13921964

1. OBJETO Y JUSTIFICACION

DECLARATIVO DE PERTENENCIA Rad. 2021-0016

INSPECCION JUDICIAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Juzgado Promiscuo Municipal de CÁCHIRA N.S.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Casa.
- 1.3. **TIPO DE PREDIO:** Urbano (Corregimiento).
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Norte de Santander.
- 1.5. **MUNICIPIO:** CÁCHIRA.
- 1.6. **BARRIO:** Centro.
- 1.7. **CORREGIMIENTO:** La Carrera.
- 1.8. **NOMBRE DEL PREDIO:** Santa Isabel.(Predio General)
- 1.9. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

N° Predial: 54-128-00-01-0003-0182-000

Dirección: Santa Isabel

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición especial, expedida por el registrador OLGGER CACERES GERARDINO, con fecha 24 de marzo de 2021, de la oficina seccional de instrumentos públicos de CÁCHIRA Norte de Santander
- Certificado de tradición número 261-1949, con fecha 17 de octubre de 2018, de la oficina seccional de instrumentos públicos de CÁCHIRA Norte de Santander.

- Copia Plano topográfico levantado por el Arquitecto Alvaro Archila Moreno, con matrícula Prof. 68700-31814 STD.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

DEMANDANTE: GERARDO ANTONIO CHAVEZ MARTINEZ.

CONTRA: GILBERTO SANGUINO QUINTERO, ROSA MARIA CELY, RODRIGO CHAVEZ TOLOZA, MARIA MAURA CABALLERO DE LIZARAZO, GERARDO ANTONIO CHAVEZ MARTINEZ, JACOBO GUERRERO CHAVEZ, EMILIANO GUERRERO CHAVEZ, DOMINGO GUERRERO CHAVEZ, ROSENDO GUERRERO CHAVEZ Y MARIA DEL ROSARIO GUERRERO DE PABON Y PERSONAS INDETERMINADAS

4.1 **PROPIETARIOS:** LUIS JOSE BAUTISTA VILLAMIZAR Y MOISES ARIAS RODRIGUEZ.

4.2 **TITULO DE ADQUISICIÓN:** GILBERTO SANGUINO QUINTERO, ROSA MARIA CELY NIÑO, MARIA MAURA CABALLERO DE LIZARAZO, GERARDO ANTONIO CHAVEZ MARTINEZ, Por adjudicación en sucesión de Angela Niño de Niño, Según escritura pública número 155 del 10 de Diciembre de 2002, notaria única de Cachira, norte de Santander, JACOBO GUERRERO CHAVEZ, EMILIANO GUERRERO CHAVEZ, DOMINGO GUERRERO CHAVEZ, ROSENDO GUERRERO CHAVEZ Y MARIA DEL ROSARIO GUERRERO DE BARON, Por adjudicación en sucesión de Tomas Guerrero Chaves, Según escritura pública número 5509 del 5 de Noviembre de 2009, notaria séptima de Bucaramanga, titulares de dominio incompleto, falsa tradición los señores Luis José Bautista Villamizar y Moisés Arias Rodríguez.

4.3 **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 261-1949, de la oficina de instrumentos públicos de CÁCHIRA Norte de Santander.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

Según Geo portal del Igac, el predio presenta los siguientes datos.

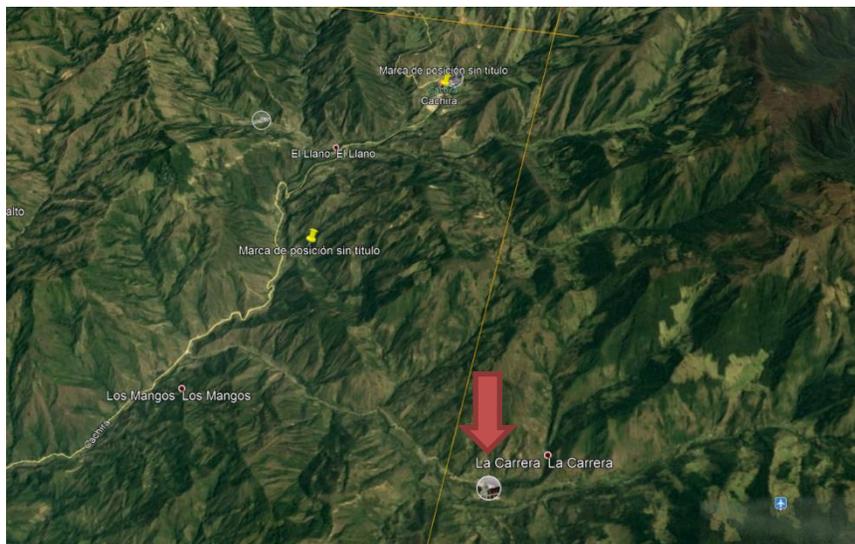
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 INFORMACIÓN DEL SECTOR

5.5.1 LOCALIZACIÓN

Límites del Municipio

Norte: Ábrego y Villacaro.
Sur: Departamento de Santander.
Oriente: Salazar y Arboledas.
Occidente: La Esperanza.



- 5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Cacha, es un municipio eminentemente rural, de tenencia de la tierra minifundista y su importancia frente a la región radica en su potencial agrícola, donde se cultiva cacao, café, arveja, maíz, yuca y plátano, cítricos; y pastos manejados para la ganadería extensiva.
- 5.3 DESARROLLO:** Son construcciones unifamiliares de 1 y 2 pisos de altura, edificadas por el sistema de autoconstrucción, en aceptable estado de conservación, con acabados sencillo.
- 5.4 NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en los Estratos 1 y 2 Básicamente.
- 5.5 COMERCIALIZACIÓN:** La comercialización o el mercadeo de productos del sector, son ofertados en el casco urbano de la carrera, la cabecera

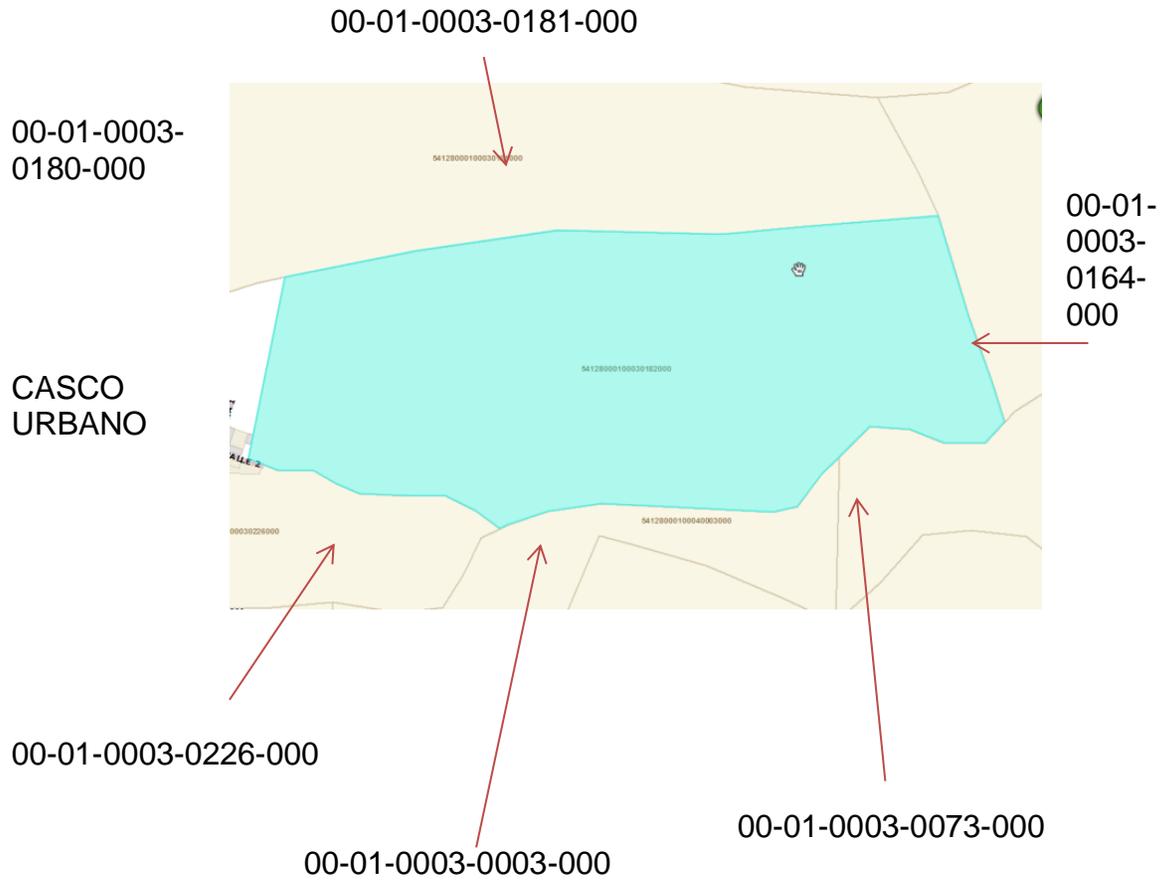
Municipal de Cachira, en los municipios de la Esperanza, Playón, Rio Negro y especialmente Bucaramanga.

- 5.6 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Vía de Bucaramanga hacia la costa Atlántica, pavimentada en buen estado de mantenimiento, de carácter internacional y municipal, se llega al punto denominado la primavera a unos 60 kilómetros, antes de la Esperanza, se parte a mano derecha se toma una vía destapada que conduce hacia Cachira, donde se llega al punto denominado el mango donde se toma a mano derecha la vía al igual sin pavimentar, destapada que nos conduce al casco urbano de la Carrera, donde al ingreso al casco urbano a mano izquierda hacia el oriente del parque principal a una cuadra y media a mano derecha se llega al predio objeto de la presente diligencia.
- 5.7 SERVICIOS COMUNALES:** En el aspecto educativo, se encuentran las escuelas del corregimiento de la Carrera, además de los ofrecidos en el casco urbano de CÁCHIRA, cuenta con telefonía celular de Claro y servicio de transporte de las empresas de la CÁCHIRA entre otras.
- 5.8 SERVICIOS PÚBLICOS:** Entre las redes de servicio público con que cuenta la zona se observaron los siguientes: Luz, de Electrificación Rural y agua de predios vecinos de la parte alta de la finca que le llega por acueducto veredal a la finca.
- 5.9 SITUACIÓN EN ORDEN PÚBLICO:** Zona segura, con permanente de control militar en el sitio de la carrera y sobre la vía Bucaramanga, la Esperanza y CÁCHIRA, con varias patrullas satélites en toda la zona.
- 5.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Son Regulares.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- 6.1.1 UBICACIÓN:** Del sitio el mango donde se toma la vía sin pavimentar, destapada que nos conduce al casco urbano de la Carrera, donde al ingreso al casco urbano mano izquierda hacia el oriente del parque principal a una cuadra y media a mano derecha se llega al predio objeto de la presente diligencia.



6.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA (M2)
Area Predio Total	62.500.00
Area Lote	282.00
Area Construida	320.00
AREA LOTE DILIGENCIA	282.00

Se toma el área de 282.00 M2, que corresponde al predio objeto de la presente diligencia, la Copia Plano topográfico levantado por el arquitecto Alvaro Archila Moreno con matrícula profesional 68700-31814 STD.

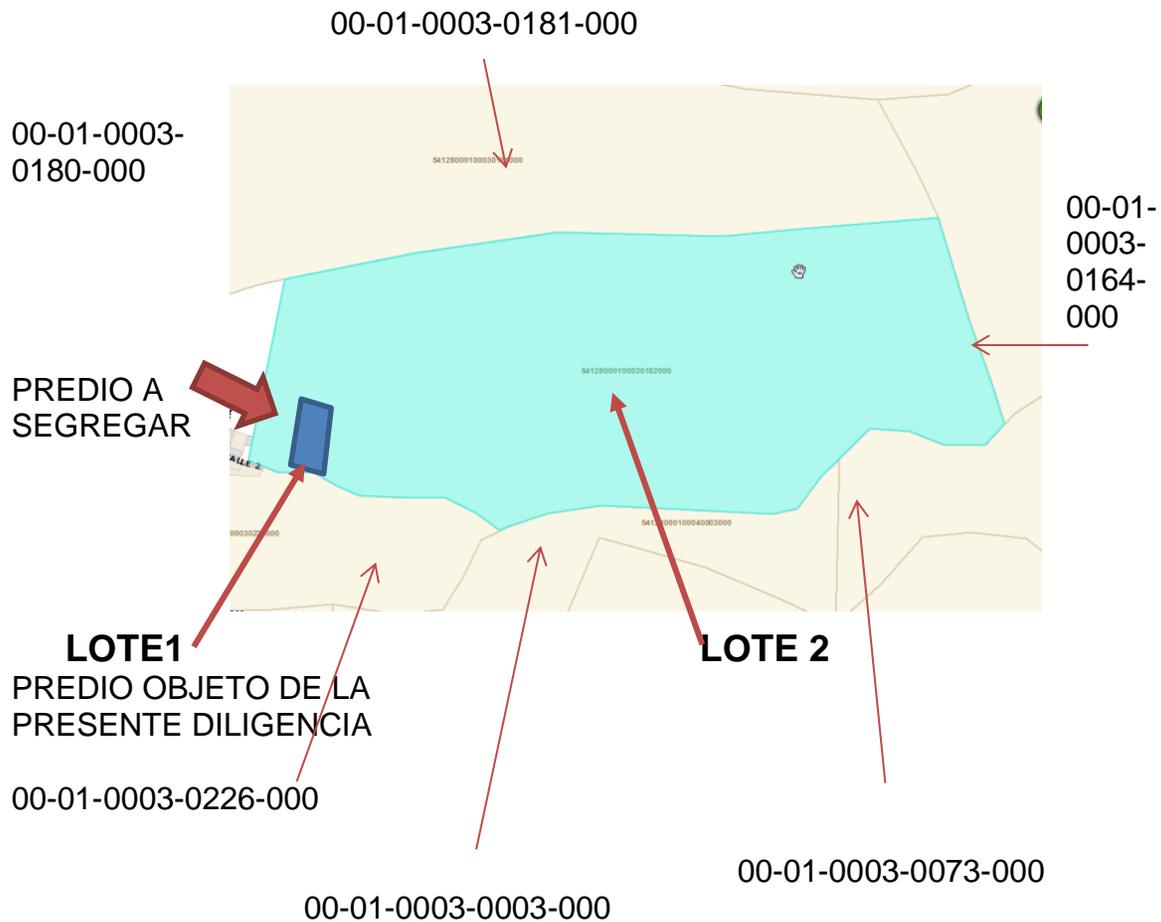
Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

6.1.3 LINDEROS GENERALES De acuerdo al certificado de tradición especial son: se tomó como punto de partida, un recodo de la misma quebrada la carrera, donde hay un árbol de nogal, frente a una peña colorada, se vuelve a la izquierda con predios de Marcos niño, sucesores a salir al borde del llano, donde hay un mojón de cemento, sigue línea recta lindando con predios de Marcos Niño, hasta un barranco que se encuentra en el camino real, donde hay una piedra enterrada, se sigue el camino abajo al llegar al paso del chorro del uvito, se sigue chorro arriba hasta predios de Evangelista Celis, volviendo a mano derecha de para arriba, lindando con el mismo Celis, hasta salir al filo del porrón donde hay un delgadito que tiene el filo, de aquí en línea recta a la quebrada de la carretera, quebrada a bajo a dar al puente y camino real, sigue por camino real a dar al borde del llano y de aquí da de para abajo lindando con predio en la actualidad con predios de Anacleto Moreno, hasta donde hay un mojón en concreto marcado con el número No 2, de aquí a la izquierda a dar con el borde del llano donde hay una piedra, borde arriba a dar a un árbol, de arrayan, que tiene una piedra enterrada, de aquí vuelve de para abajo a dar a una cerca de alambre colindando actualmente con Predios de Anacleto Moreno a dar a la quebrada la carrera donde hay una piedra marcada con una cruz, sigue quebrada abajo al llegar al recodo de la quebrada que se tomó como punto de partida y encierra.

LINDEROS PREDIO GENERAL ACTUALIZADOS

El predio general con un área de 6 há 2.500 m², y cuenta con los siguientes linderos:

- Por el Norte:** Con el predio número 00-01-0003-0181-000
Por el Oriente: Con el predio número 00-01-0003-0164-000.
Por el Sur: Con los predios números 00-01-0003-0073-000, 00-01-0003-0003-000, 00-01-0003-0226-000.
Por el Occidente: Con el casco urbano y con el predio número 00-01-0003-0180.



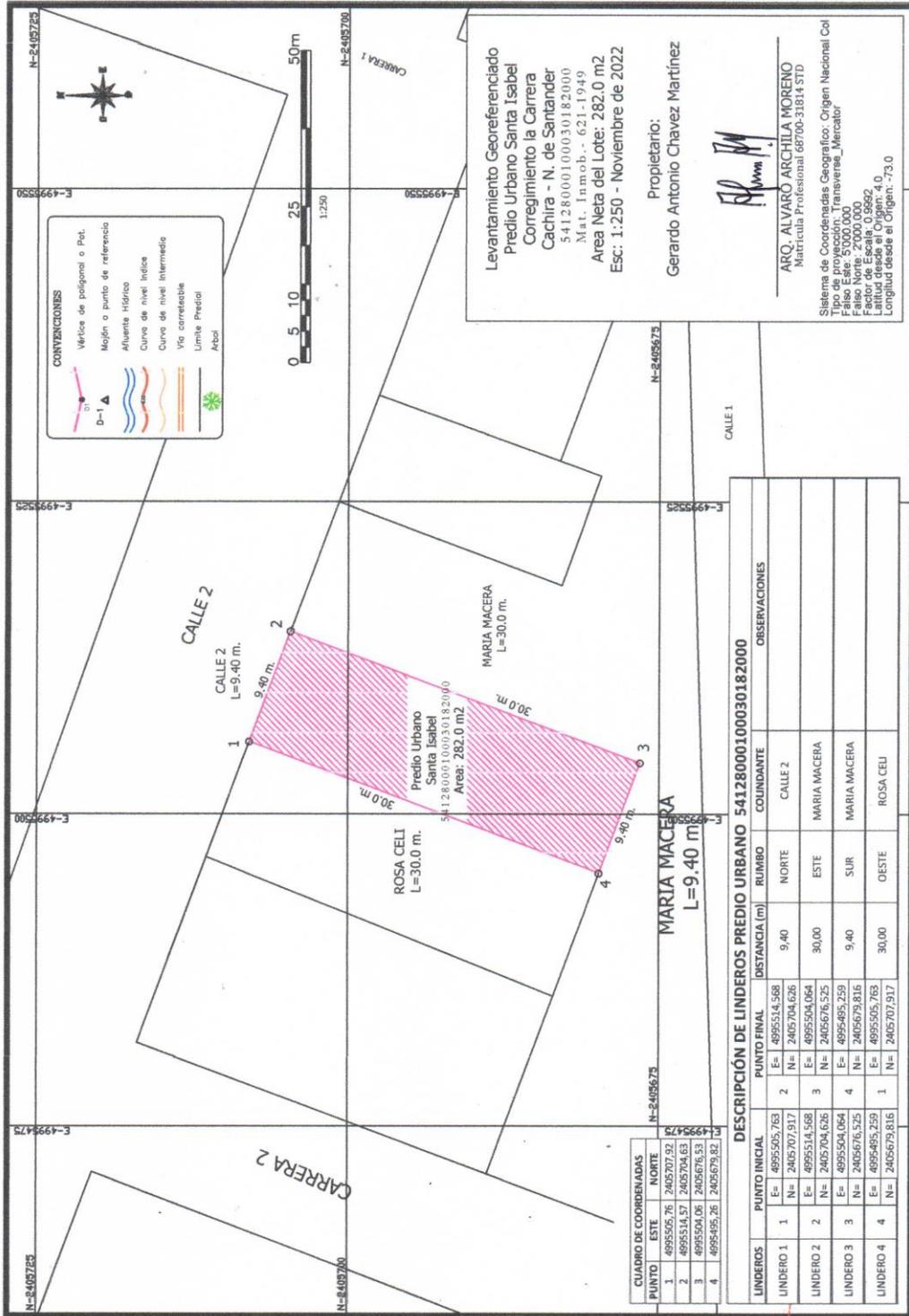
LINDEROS, LOTE NUMERO 1, que corresponde al objeto de la presente diligencia judicial, queda con un área de 282.00 M2, lote de terreno medianero, ubicado al costado oriental del casco urbano del corregimientos de la carrera, sobre la calle 2, entre carreras 1 y 2, de forma asemejándose a un rectángulo tal y como se pudo observar en la visita, es un lote de 9.40 metros de frente por 30.00 metros de fondo, por su configuración presenta frente sobre la calle 2, predio que se desengloba del predio general, quedando esta división con los siguientes linderos:

NORTE: En extensión de 9.40 mts con la calle 2

ORIENTE: En extensión de 30.00 mts con predio de María Macera

SUR: En extensión de 9.40 mts con predio de María Macera.

OCCIDENTE: En extensión de 30.00 mts con predio de Rosa Celi.

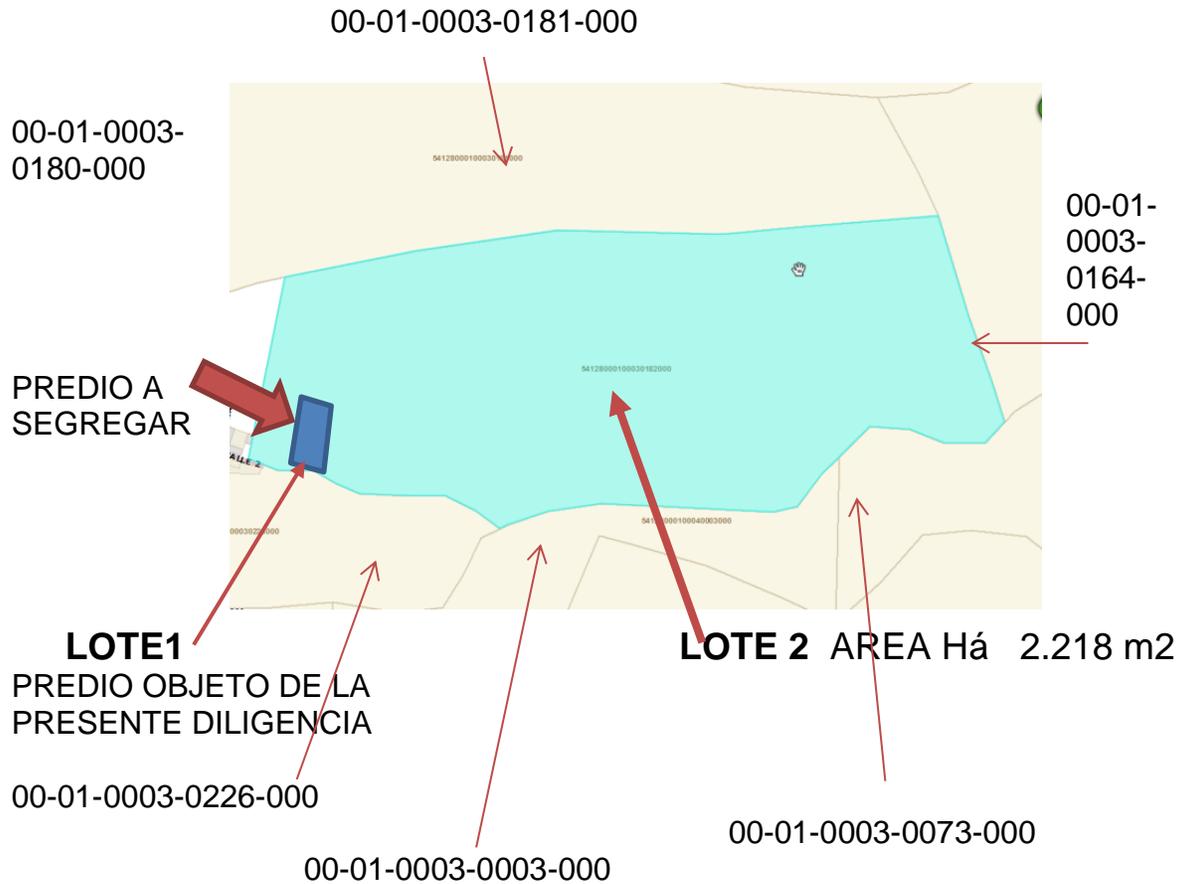


CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	4995505,76	2405707,92
2	4995514,57	2405704,63
3	4995504,06	2405676,53
4	4995495,26	2405679,82

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS PREDIO URBANO 54128000100030182000								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	1	E= 4995505,763 N= 2405707,917	2	E= 4995514,568 N= 2405704,626	9,40	NORTE	CALLE 2	
LINDERO 2	2	E= 4995514,568 N= 2405704,626	3	E= 4995504,064 N= 2405676,525	30,00	ESTE	MARIA MACERA	
LINDERO 3	3	E= 4995504,064 N= 2405676,525	4	E= 4995495,259 N= 2405679,816	9,40	SUR	MARIA MACERA	
LINDERO 4	4	E= 4995495,259 N= 2405679,816	1	E= 4995505,763 N= 2405707,917	30,00	OESTE	ROSA CELI	

LINDEROS, LOTE NUMERO 2, corresponde al lote restante predio de mayor extensión, que queda con un área de 6 Há 2.218 m², los linderos son los siguientes:

- Por el Norte:** Con el predio número 00-01-0003-0181-000
Por el Oriente: Con el predio número 00-01-0003-0164-000.
Por el Sur: Con los predios números 00-01-0003-0073-000, 00-01-0003-0003-000, 00-01-0003-0226-000 y con el predio que se segrega y que hace parte de la presente diligencia con un área de 282.00 m².
Por el Occidente: Con el casco urbano y con el predio número 00-01-0003-0180.



6.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno existe un tipo de topografía identificadas con las letras (e) que indican pendientes entre 25%-50%.

6.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica, es un trapecio irregular.

6.1.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura:	2.000 – 1.800 m.s.n.m
Temperatura:	17,5°C y 19.5°C
Precipitación	998 >1200 m.m
Piso Térmico:	Frio
Factores Climáticos Limitantes:	Ninguno
Distribución de Lluvias:	Abril A Junio y Septiembre a Noviembre
Número de Cosechas:	Dos (2) cosechas al año y/o según cultivo
Vegetación Natural:	Pastos mejorados.



6.1.7 RECURSOS HÍDRICOS: Cuenta con acueducto veredal.

6.1.8 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio presenta vía carretable ya que es delimitado en su parte oriental por la vía principal que es la misma de acceso tanto vehicular como peatonal, que llega al casco urbano de la carrera, al igual presenta vía interna que se proyecta de la carrera 3 de la malla vial de la carrera, vía sin pavimentar en aceptables condiciones

6.1.9 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: El predio en su contorno con los colindantes tiene cercas de alambre de púas de calibre 12 de 3 hilos en postes de madera de la especie arrayan, en regular estado de conservación.

6.1.10 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN. El predio por su topografía permite la mecanización, actualmente no se le esta dando ninguna explotación económica.

6.1.11 REDES DE SERVICIOS: El predio cuenta con los servicios de acueducto veredal vecino, como servicio de energía eléctrica presentada por la ESSA y telefonía móvil.

6.1.12 IRRIGACIÓN: Al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riesgo, el servicio de agua es manejo de aguas lluvias.

7. CONSTRUCCIONES

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

En el predio se encuentran una construcción de dos pisos donde en el primer piso se ubica un apartamento o casa en su parte frontal y un lote o solar en la parte posterior y en el segundo piso de ubican dos apartamentos cuentan con accesos independientes.

7.1.1 NIVELES O NÚMERO DE PISOS: Las construcciones que presenta es dos pisos.

7.1.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

CASA O APARTAMENTO PRIMER PISO	
ITEM	DESCRIPCION
CIMENTACIÓN	Vigas de amarre en cimentación.
ESTRUCTURA	Vigas de amarre, de entrepiso y cubierta, columnas y placa armada y fundida en sitio.
FACHADA	Muros en ladrillo, frisados y pintados en vinilo
CUBIERTA	Placa en concreto reforzado, armada y fundida en sitio
CIELO RASO	No tiene.
MUROS	Muros en ladrillo, frisados y estucados y pintados en vinilo
PISOS	En cerámica
PUERTAS	Exteriores metálicas, interiores en Madera

APARTAMENTOS SEGUNDO PISO	
ITEM	DESCRIPCION
ESTRUCTURA	Vigas de amarre, de entrepiso y cubierta, columnas y placa armada y fundida en sitio.
FACHADA	Muros en ladrillo, frisados y pintados en vinilo
CUBIERTA	En teja tipo master 1000, sobre estructura metálica.
CIELO RASO	No tiene.
MUROS	Muros en ladrillo, frisados y estucados y pintados en vinilo
PISOS	En cerámica
PUERTAS	En madera

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.3 ESTADO DE CONSERVACION: Buena

7.1.4 VETUZTES: 20 años primer piso y 10 años el segundo piso

7.1.5 DISTRIBUCION INTERNA:

El primer piso cuenta con sala, comedor, 4 alcobas, cocina, dos baños y patio intermedio y un área de solar y garaje, En el segundo piso cada uno de los apartamentos consta de sala, comedor, 3 alcobas, un baño, cocina y área de ropas.

7.1.6 AREAS Y FUENTE: área de la construcción vivienda, presenta aproximadamente 320.00 M².

Cordialmente



Arq. **ALVARO ARCHILA MORENO**
R.A.A. AVAL N° 13921964