

Bucaramanga, 11 de noviembre de 2021

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

Cordial saludo apreciado doctor:

De acuerdo a su amable asignación, estoy enviando el dictamen sobre Declarativo de Pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, según radicado número 2021-0034, predio denominado "BUENOS AIRES", ubicado en la vereda Cristo Rey, corregimiento la Vega del 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 No 13921964

1. OBJETO Y JUSTIFICACION

PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, según radicado número 2021-0034

INSPECCION JUDICIAL

1.1. SOLICITANTE: Juzgado Promiscuo Municipal de Cáchira N.S.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Finca.

1.3. TIPO DE PREDIO: Rural.

1.4. DEPARTAMENTO: Norte de Santander.

1.5. MUNICIPIO: Cáchira.

1.6. VEREDA: Cristo Rey.

1.7. CORREGIMIENTO: La Vega.

1.8. NOMBRE DEL PREDIO: Buenos Aires.

1.9. DESTINACIÓN ACTUAL: Agropecuaria.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

N° Predial: 54-128-00-03-0001-0036-000

Dirección: Buenos Aires.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición especial, expedida por el registrador OLGIER CACERES GERARDINO, con fecha 8 de julio de 2021, de la oficina seccional de instrumentos públicos de CÁCHIRA Norte de Santander
- Certificado de tradición número 261-36663, con fecha 4 de agosto de 2021, de la oficina seccional de instrumentos públicos de CÁCHIRA Norte de Santander.
- Copia Plano topográfico levantado por el topógrafo Alvaro Fabian Suarez Torrado. con matrícula Lic. 01- C.P.N.T.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

DEMANDANTE: LUIS HERNANDO OCHOA LEON.

CONTRA: LUIS OSORIO RAMIREZ Y PERSONAS INDETERMINADAS

4.1 PROPIETARIO: LUIS OSORIO RAMIREZ Y OTROS.

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: De acuerdo al certificado de tradición número 261-36663, con fecha 4 de agosto de 2021, el titular con derecho real de dominio propietario es el señor Luis Osorio Ramírez, por medio de compraventa, según escritura pública número 13 del 11 de febrero de 1956, de la notaria única de Cachira.

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 261-36663, de la oficina de instrumentos públicos de CÁCHIRA Norte de Santander.

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

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 INFORMACIÓN DEL SECTOR

5.5.1 LOCALIZACIÓN

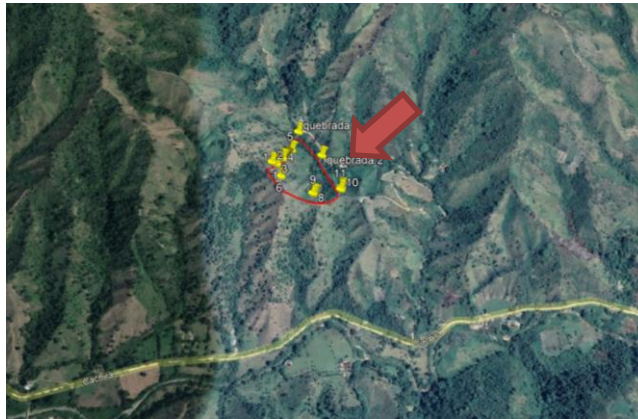
Límites del Municipio

Norte: Ábrego y Villacaro.

Sur: Departamento de Santander.

Oriente: Salazar y Arboledas.

Occidente: La Esperanza.



- 5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Cáchira, 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, tomate, cítricos; y pastos manejados para la ganadería.
- 5.3 DESARROLLO:** Son construcciones unifamiliares de 1 piso 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 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 primavera a unos 60 kilómetros, antes de la Esperanza, se aparta a mano derecha se toma una vía destapada que conduce hacia el casco urbano de Cachira, aproximadamente a 4 kilómetros, vía sin pavimentar, se llega a un punto denominado Palestina, donde se toma amano izquierda un camino de herradura por topografía ondulada y luego pendiente, a una media hora a pie, 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 Vega, además de los ofrecidos en el casco urbano de la Esperanza y Cachira, con telefonía celular de Claro y servicio de transporte de las empresas de la Cáchira entre otras.

FUENTE	ÁREA (Há)
Plano Topográfico Predio general	6.8750
Área lote 1	4.0357
Área lote 2	2.8393
AREA LOTE DILIGENCIA	4.0357

Se toma el área de 4. Hectáreas 0.357 M2, que corresponde al predio objeto de la presente diligencia, la Copia Plano topográfico levantado por el topógrafo Alvaro Fabian Suarez Torrado. con matrícula Lic. 01-C.P.N.T.

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

6.1.3. LINDEROS GENERALES: De un caño seco donde hay una piedra grande, se sigue de para arriba a dar a un árbol llamado algarrobo donde hay un mojón de piedra en las colindaturas con Alberto Collantes, hasta dar a otro mojón de piedra, de aquí en travesía a encontrar otro mojón de piedra se sigue a media falda, siguiendo de para arriba a dar al filo donde hay otro mojón de piedra colindando con Jerónimo Silva, se sigue de para abajo a dar a una meseta, de aquí por un filo abajo a dar a una garabatera colindando con Rafael Carrillo, se sigue por el caño de la arenosa colindando con Anibardo Castro, se sigue de para arriba a dar al boquerón del caño, o sea su primer lindero. Linderos y demás especificaciones que se toman del Certificado Especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cáchira Norte de Santander.

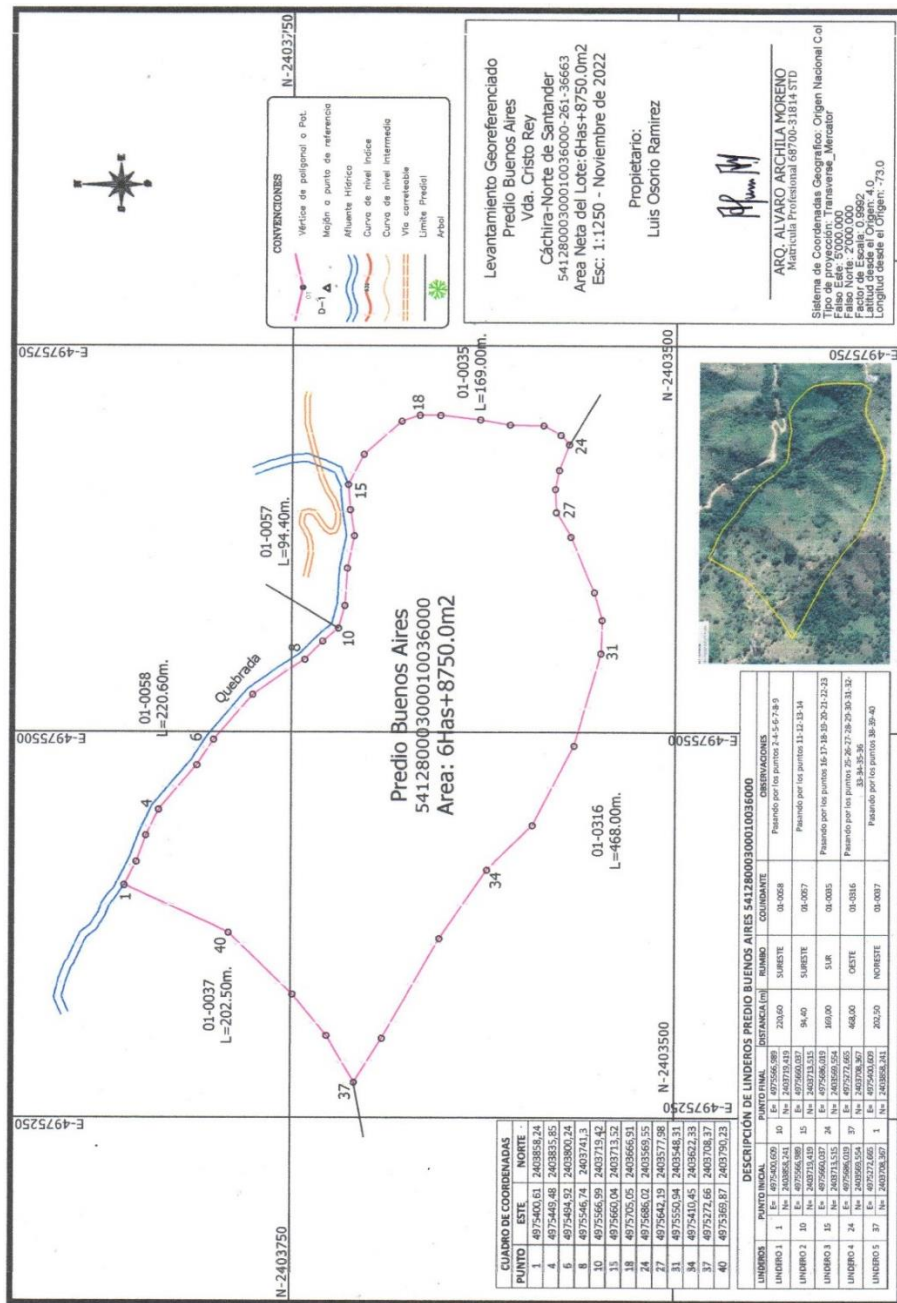
LINDEROS PREDIO GENERAL: Corresponde al predio general, con un área de 6 hectáreas 8.750 M2, los linderos son:

NORTE: Con el predio número 00-03-0001-0058-000, en extensión de 220.30 mts del punto 1 al punto 10, y con el predio número 00-03-0001-0057-000, en extensión de 94.40 mts del punto 10 al punto 15.

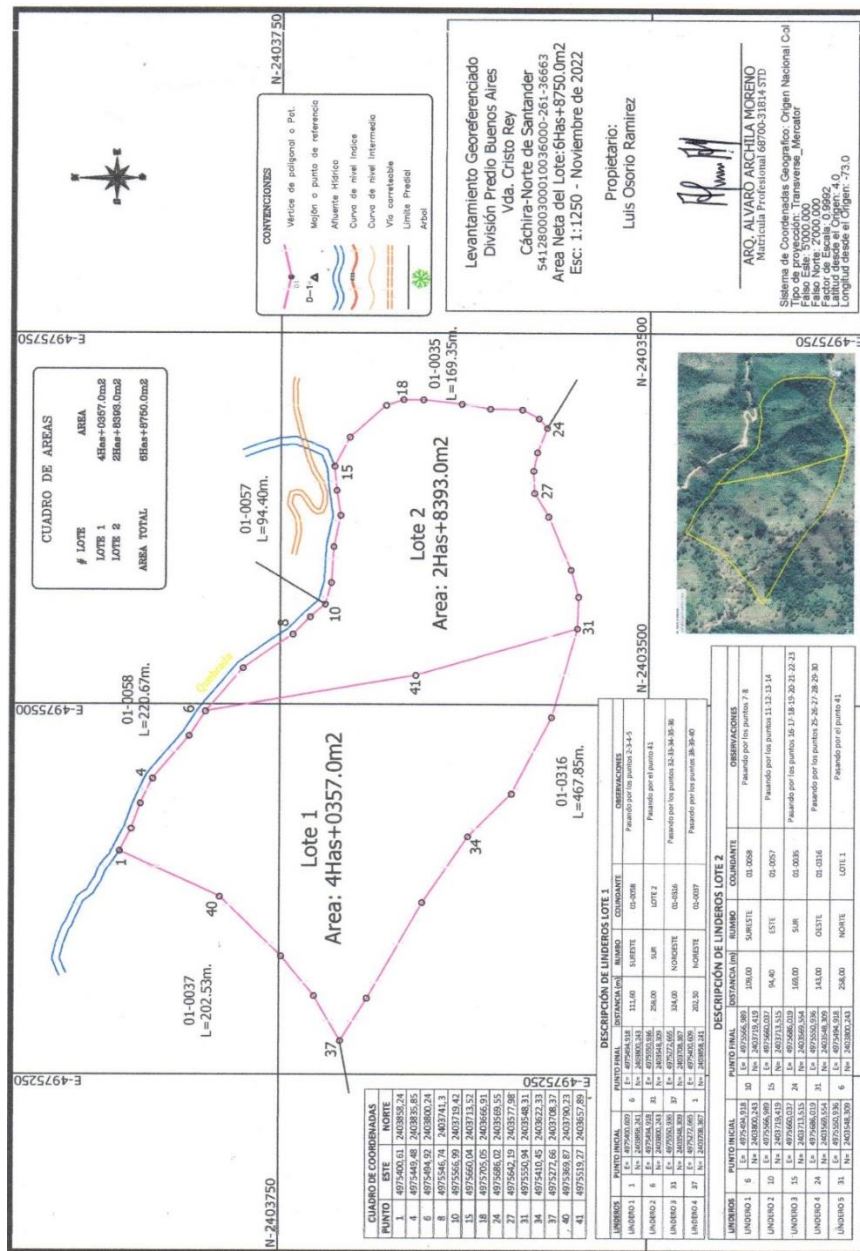
ORIENTE: Con el predio número 00-03-0001-0035-000, en extensión de 169.00 mts del punto 15 al punto 24.

SUR: Con el predio número 00-03-0001-0316-000, en extensión de 468.00 mts del punto 24 al punto 37.

OCCIDENTE: Con el predio número 00-03-0001-0037-000, en extensión de 202.50 mts del punto 37 al punto 1.



El predio para la presente diligencia se divide en 2 predios



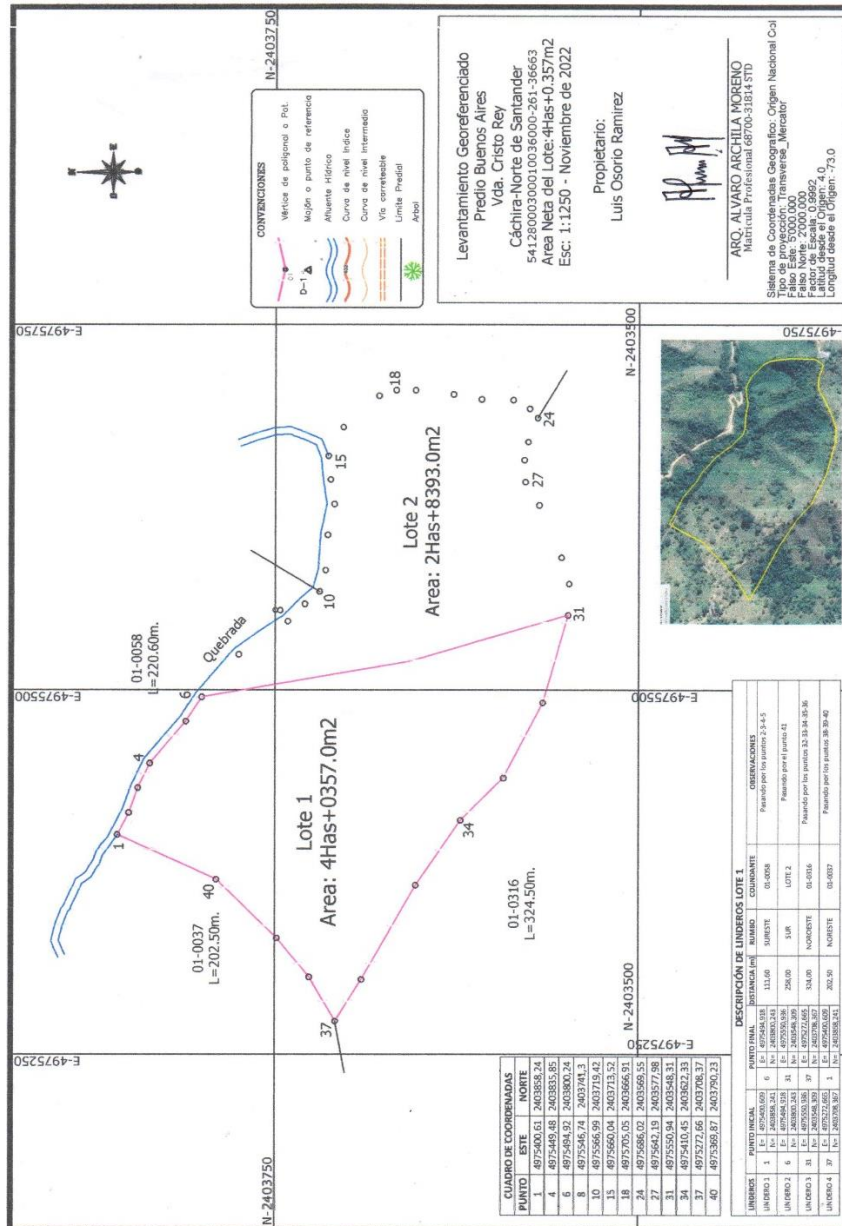
LINDEROS, LOTE NUMERO 1, Corresponde al predio objeto de la presente diligencia judicial, queda con un área de 4 hectáreas 0357 M2, del predio general que se desengloba, quedando esta división con los siguientes linderos:

NORTE: Con el predio número 00-03-0001-0058-000, en extensión de 11.60 mts del punto 1 al punto 6.

ORIENTE: Con el lote número 2, que hace parte de esta división en extensión de 258.00 mts del punto 6 al punto 31.

SUR: Con el predio número 00-03-0001-0316-000, en extensión de 324.00 mts del punto 31 al punto 37.

OCCIDENTE: Con el predio número 00-03-0001-0037-000, en extensión de 202.50 mts del punto 37 al punto 1.



CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	4975400,61	2403858,24
4	4975449,48	2403835,85
6	4975494,92	2403800,24
27	4975642,19	2403577,98
31	4975550,94	2403548,31
34	4975410,45	2403622,33
37	4975272,66	2403708,37
40	4975369,87	2403790,23

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS LOTE 1										
LINDEROS	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO 1	1	E=	4975400,609	6	E=	4975494,918	111,60	SURESTE	01-0058	Pasando por los puntos 2-3-4-5
		N=	2403858,241		N=	2403800,243				
LINDERO 2	6	E=	4975494,918	31	E=	4975550,936	258,00	SUR	LOTE 2	Pasando por el punto 41
		N=	2403800,243		N=	2403548,309				
LINDERO 3	31	E=	4975550,936	37	E=	4975272,665	324,00	NOROESTE	01-0316	Pasando por los puntos 32-33-34-35-36
		N=	2403548,309		N=	2403708,367				
LINDERO 4	37	E=	4975272,665	1	E=	4975400,609	202,50	NORESTE	01-0037	Pasando por los puntos 38-39-40
		N=	2403708,367		N=	2403858,241				

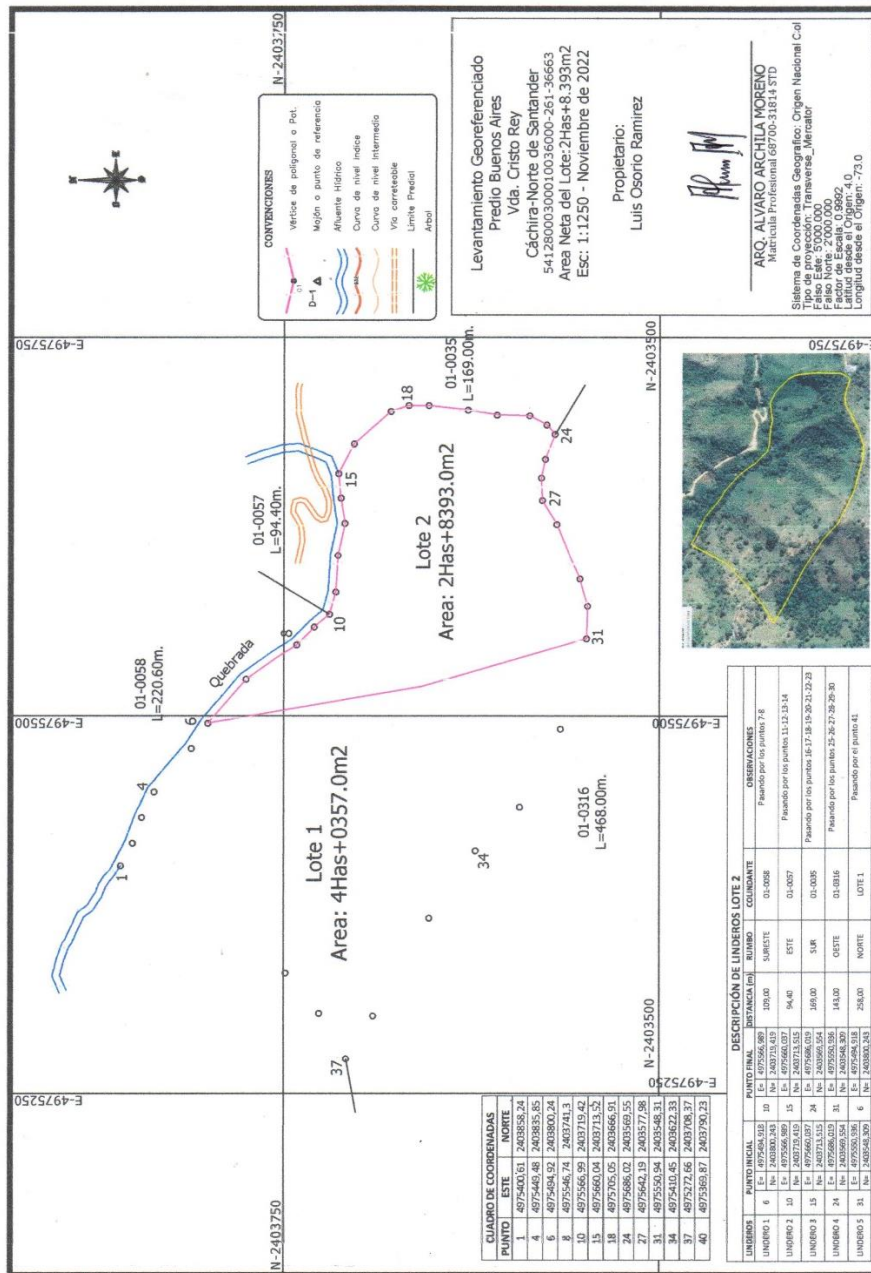
LINDEROS, LOTE NUMERO 2, Corresponde al predio restante del predio general, queda con un área de 2 hectáreas 8.393 M2, del predio general que se desengloba, quedando esta división con los siguientes linderos:

NORTE: Con el predio número 00-03-0001-0058-000, en extensión de 109.00 mts del punto 6 al punto 10, y con el predio número 00-03-0001-0057-000, en extensión de 94.40 mts del punto 10 al punto 15.

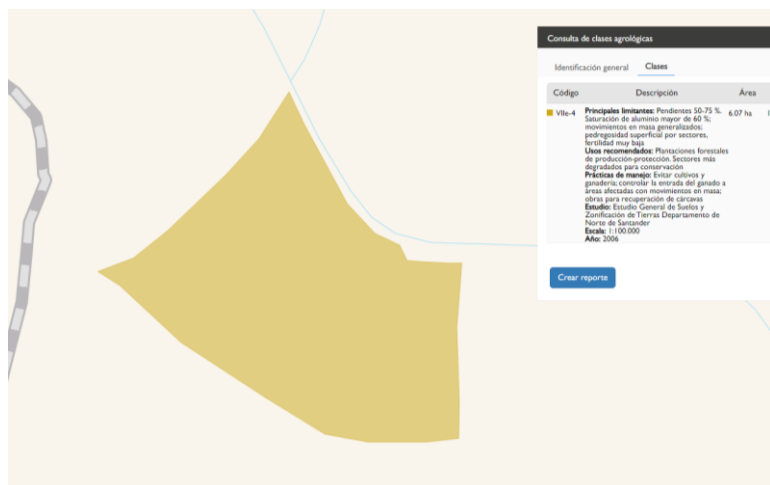
ORIENTE: Con el predio número 00-03-0001-0035-000, en extensión de 169.00 mts del punto 15 al punto 24.

SUR: Con el predio número 00-03-0001-0316-000, en extensión de 143.00 mts del punto 24 al punto 31.

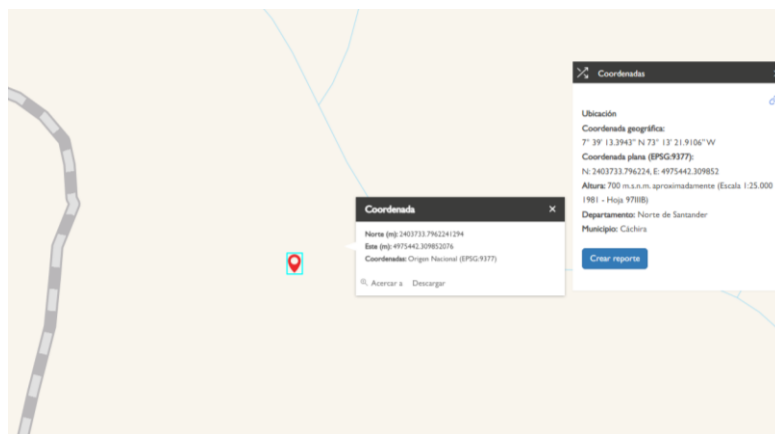
OCCIDENTE: Con el lote número 1, que hace parte de esta división y que corresponde al lote objeto de la presente diligencia, en extensión de 258.00 mts del punto 31 al punto 6.



6.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno existe un tipo de topografía identificadas con las letras (e) que indican pendientes entre 50%-75%.



6.1.5 COORDENADAS



COORDENADAS GEOGRAFICAS:

LATITUD: 7° 39' 13.39" N
LONGITUD: 73° 13' 21.92" W

COORDENADAS PLANAS

LATITUD: 2403733.796 N
LONGITUD: 4975442.309 E

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

6.1.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura: 1.700 – 1.900 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.

6.1.8 RECURSOS HÍDRICOS: Cuenta con acueducto veredal.

6.1.9 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio no presenta frente sobre vías carretables, sino por camino y se presenta en regulares condiciones.

6.1.10 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.

6.1.11 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN. El predio de explotación en cacao, aguacate, plátano, tomate, maracuyá, entre otros, su topografía empinada de difícil mecanización.

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

6.1.13 IRRIGACIÓN: Al momento de la visita se observó que si tiene sistema de riego, el servicio de agua es manejo de aguas lluvias.

7. CONSTRUCCIONES.

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

En el predio se encuentra una casa que es habitada por los propietarios, una casa en ladrillo y cubierta en teja de zinc, sobre estructura metálica.

7.1.1 NIVELES O NÚMERO DE PISOS: La construcción se encuentra en un piso de altura.

7.1.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

CASA PRINCIPAL	
ITEM	DESCRIPCION
CIMENTACIÓN	Ciclópeo.
ESTRUCTURA	Muros en bloque.
FACHADA	Muros en bloque sin frisar
CUBIERTA	Teja de zinc, sobre estructura en madera
CIELO RASO	No tiene.
MUROS	Muros en bloque, en parte frisados y pintados en vinilo y en parte sin frisar y sin pintar.
PISOS	En cemento

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

7.1.3 ESTADO DE CONSERVACION: La casa se encuentra en aceptables condiciones.

7.1.4 VETUZTES: La vivienda principal aproximadamente 4 años de edad.

7.1.5 DISTRIBUCION INTERNA:

La casa presenta un corredor donde se ubica sala y comedor, dos alcobas, cocina y una unidad sanitaria.

7.1.6 AREAS Y FUENTE: área de la construcción vivienda principal, presenta aproximadamente 60.00 M²,

Cordialmente



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