

Bucaramanga, 30 de septiembre de 2022

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 según radicado número 2021-0040, predio denominado "LA ESTACION", ubicado en la vereda el Filo, del corregimiento la Vega, 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

**DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA  
ADQUISITIVA DE DOMINIO Rad. 2021-0040-00**

### 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:** El Filo.

1.7. **CORREGIMIENTO:** La Vega.

1.8. **NOMBRE DEL PREDIO:** la Estación

1.9. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Agropecuaria.

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

**N° Predial:** 54-128-00-03-0002-0038-000

**Dirección:** lote la Estación

## 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición especial, expedida por el registrador OLGIER CACERES GERARDINO, de la oficina seccional de instrumentos públicos de CÁCHIRA Norte de Santander, con fecha 2 de septiembre de 2021

- Certificado de tradición número 261-763, con fecha 8 de octubre de 2021, de la oficina seccional de instrumentos públicos de Cáchira Norte de Santander.
- Copia Plano topográfico levantado por el arquitecto Alvaro Archila Moreno, con matrícula MP. 68700-31814 S.T.D.

#### **4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

**DEMANDANTE:** HEIMER ALFONSO PABON ORDUZ.

**CONTRA:** RAFAEL QUINTERO Y PERSONAS INDETERMINADAS.

**4.1 TITULO DE ADQUISICIÓN:** RAFAEL QUINTERO, adquirió, según escritura pública número 41 del 20 de mayo de 2015, de la notaria única de Agregó y ALIAN GARCIA Y MARIA INES ARDILA BAEZ adquirió, según escritura pública número 147 del 5 de octubre de 1990, de la notaria única de Cachira.

**4.2 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 261-763, 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, cítricos; y pastos manejados para la ganadería extensiva.
- 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 el casco urbano de la Vega, 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 65 kilómetros, antes de la Esperanza, se parte a mano derecha se toma una vía destapada sin pavimentar en regulares condiciones, que conduce hacia Cachira, aproximadamente a uno 12 kilómetros se llega al casco urbano del corregimiento la Vega y continuando a unos 200 mts, sobre la vía principal 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 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:** 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 65 kilómetros, antes de la Esperanza, se parte a mano derecha se toma una vía destapada que conduce hacia Cachira, aproximadamente a unos 12 kilómetros se llega al casco urbano del corregimiento la Vega y continuando a unos 200 mts, sobre la vía principal se llega al predio.



### 6.1.2 AREAS:

FUENTE	ÁREA (HAS)
Plano Topográfico Predio general	5.7615
Plano Topográfico LOTE 1	5.4251
Plano Topográfico LOTE 2	3364
<b>AREA LOTE DILIGENCIA</b>	<b>3364</b>

Se toma el área de 3364 m<sup>2</sup>, 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.

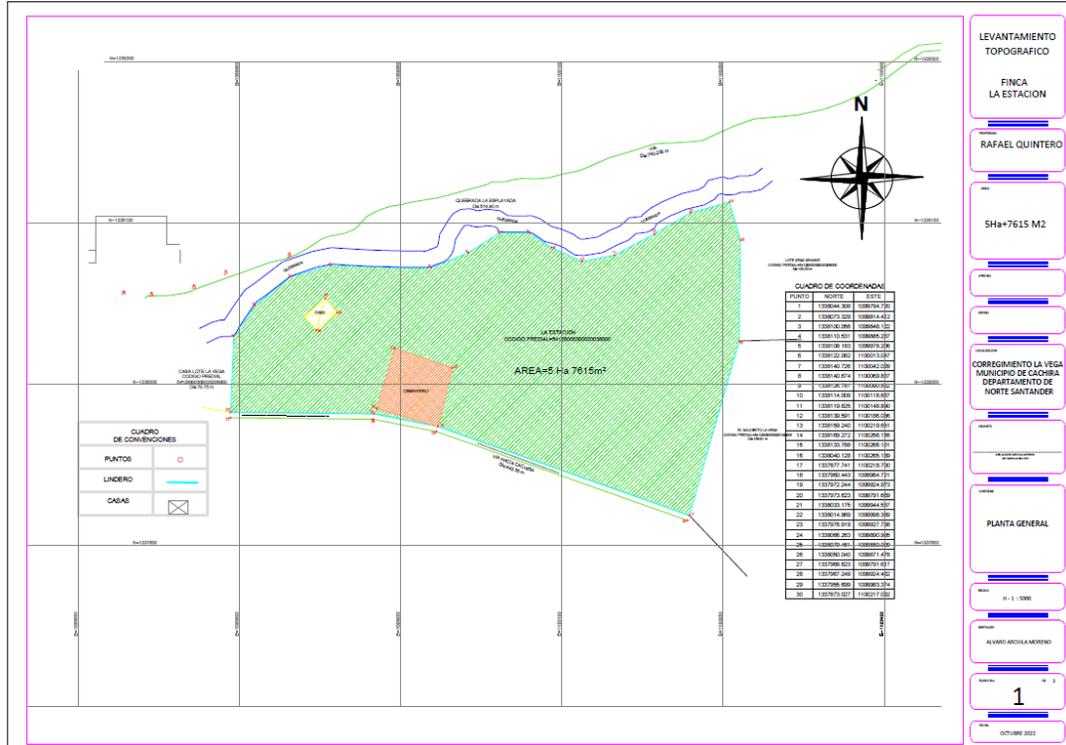
**Nota:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

### 6.1.3 LINDEROS:

**LINDEROS GENERALES:** Partiendo de un árbol grande de guamo que está a la orilla o borde de la carretera que conduce a Cachira, a la central que va para Bucaramanga, se sigue dicha carretera subiendo a encontrar la peña de salobrito: de aquí se sigue en línea recta de para arriba colindando con la sucesión de Martín Quintero, hasta encontrar con el camino real que va para el filo donde se encuentra un mojón de piedra, se sigue por este camino abajo colindando con terrenos del señor Rodrigo Corredor y por una cerca de alambre hasta un filo natural o viso donde hay una mata de piñuela; de aquí se devuelve a la derecha de para abajo a dar a una peña que esta a la orilla de la quebrada de la explayada colindando con terrenos del citado rodrigo Corredor; de aquí se sigue de para abajo por el mismo camino real a dar al apartadero del filo, se sigue por todo el mismo camino real de para abajo hasta colindar con terrenos que fueron de María de Jesús N. hoy del señor Franco Vargas, donde hay un mojón de piedra y se encuentra una cerca de alambre y matas de fique, de aquí se sigue a dar al bode de la citada carretera se sigue por esta carretera de para arriba hasta dar nuevamente a la orilla de la citada carretera se sigue por esta de para arriba hasta ponerse en frente de peña alta donde está marcada por un mojón natural el número 2 de aquí se sigue hasta llegar al

primer lindero que se tomo como punto de partida, ósea el árbol de guamo ala orilla de la carretera.

**PREDIO GENERAL**



**LINDEROS:** Los linderos del predio general son:

**NORTE:** Con el predio número 00-03-0002-0225-000

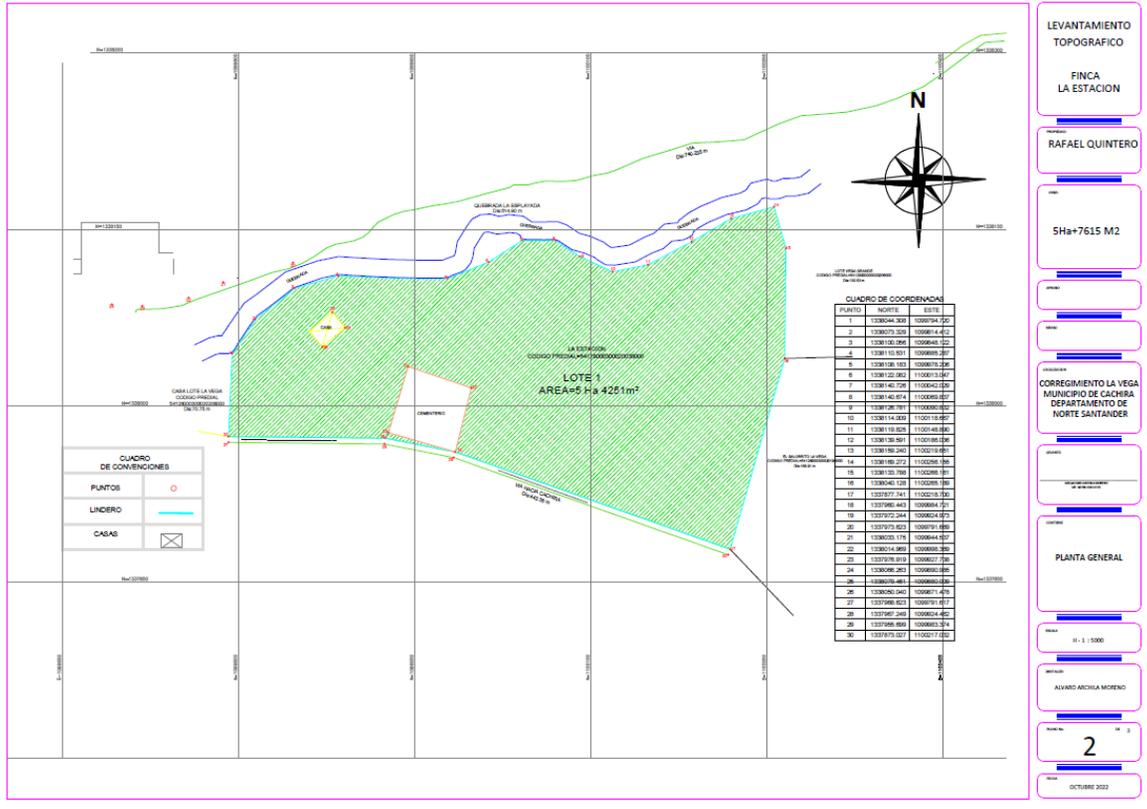
**ORIENTE:** Con el predio número 00-03-0002-0206-000

**SUR:** Con la carretera que conduce de la Vega a Cachira.

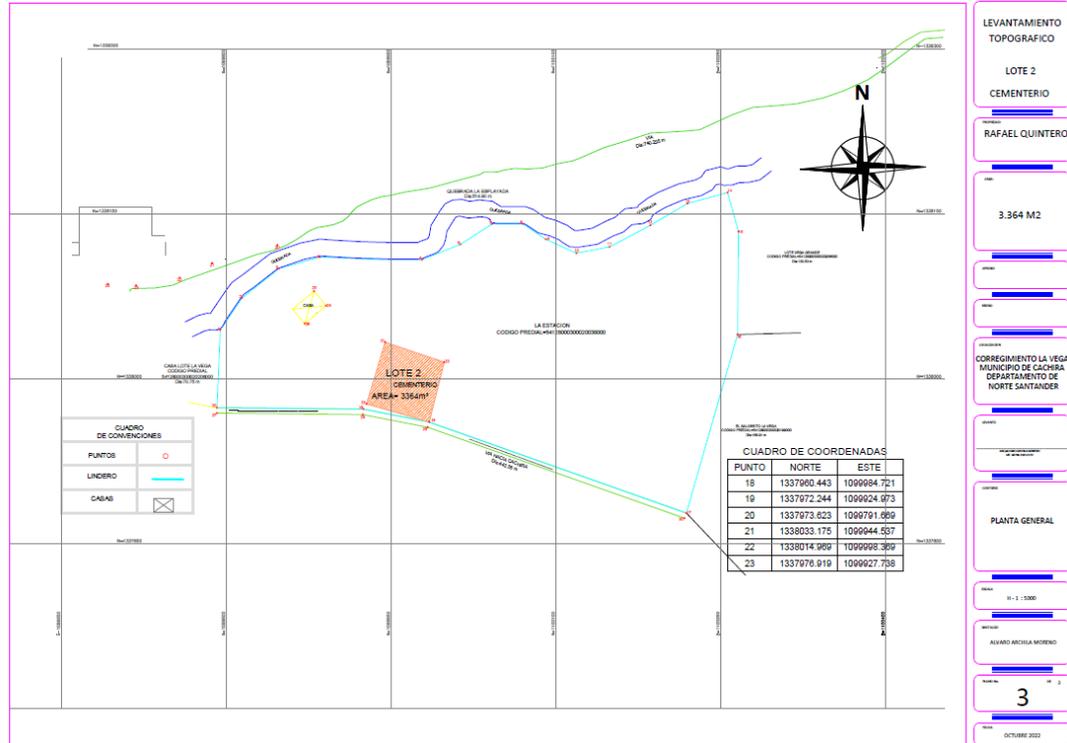
**OCCIDENTE:** Con el casco urbano del corregimiento de la Vega.

## DIVISION PREDIO GENERAL EN DOS LOTES

### LOTE 1 Y LOTE 2



## PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA (LOTE 2)



**LINDEROS:** El lote número 2, con un área de 3364 m2, predio objeto de la presente diligencia judicial, y queda con los siguientes linderos generales:

**NORTE:** En extensión de 58.00 mts con el lote **número 1**, que hace parte del predio de mayor extensión y que hace parte de la presente diligencia.

**ORIENTE:** En extensión de 58.00 mts con el lote **número 1**, que hace parte del predio de mayor extensión y que hace parte de la presente diligencia.

**SUR:** En extensión de 58.00 mts Con la carretera que conduce de la Vega a Cachira.

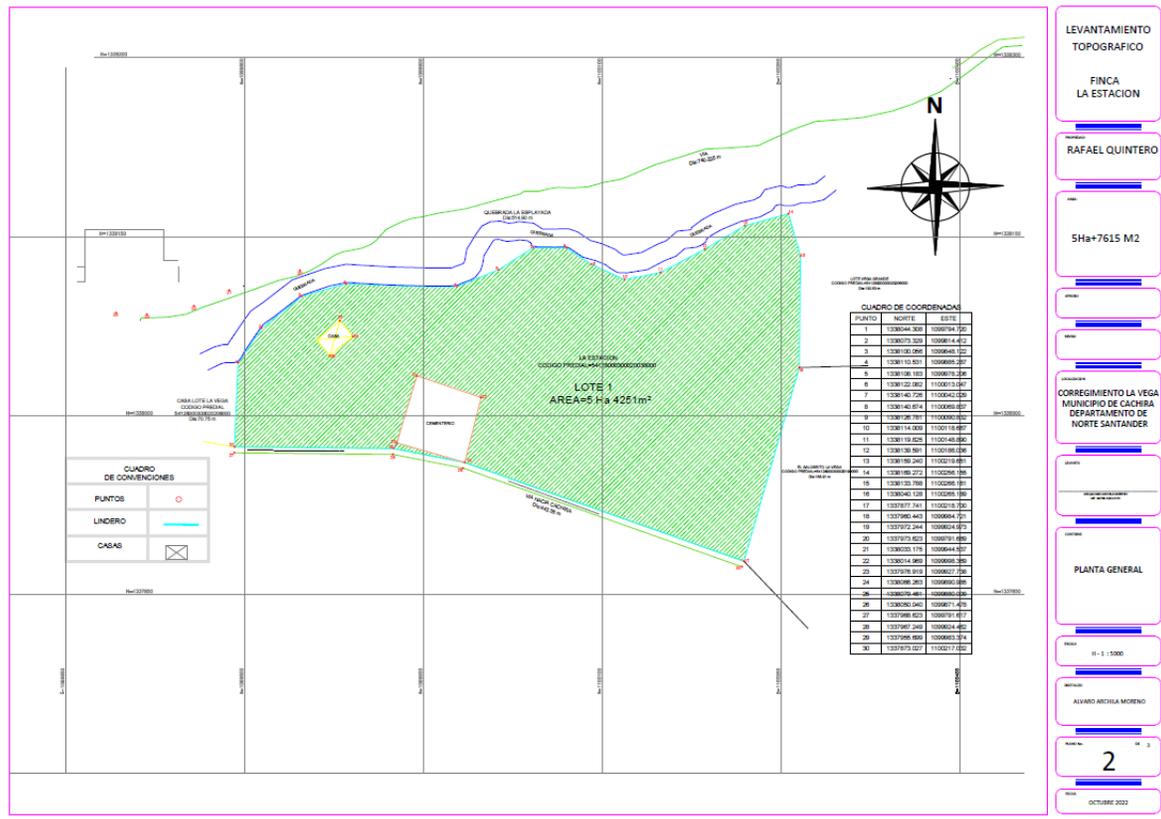
**OCCIDENTE:** En extensión de 58.00 mts con el lote **número 1**, que hace parte del predio de mayor extensión y que hace parte de la presente diligencia.

## 6.1.4 COORDENADAS:

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE
18	1337960.443	1099984.721
19	1337972.244	1099924.973
20	1337973.623	1099791.669
21	1338033.175	1099944.537
22	1338014.969	1099998.369
23	1337976.919	1099927.738

## PREDIO RESTANTE



**LINDEROS:** El lote número 1 con un área de 5 Há 4251 m<sup>2</sup>, que hace parte de esta diligencia y que queda como lote restante y cuyos linderos son los siguientes:

**NORTE:** Con el predio número 00-03-0002-0225-000

**ORIENTE:** Con el predio número 00-03-0002-0206-000

**SUR:** E extensión de 248.00 mts con la carretera que conduce de la Vega a Cachira, luego en sentido sur - norte en extensión de 58.00 mts, luego vuelve en dirección oriente occidente en extensión de 58.00 mts, vuelve en dirección norte sur en extensión de 58.00 mts con el lote número 2, predio que se segrega del predio de mayor extensión y que hace parte de de la presente diligencia, luego continua en extensión de 133.00 mts con la carretera que conduce de la Vega a Cachira.

**OCCIDENTE:** Con el casco urbano del corregimiento de la Vega.

**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 semejante a un cuadrado.

**6.1.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

**Altura:** 2.200 – 2.000 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 agua potable del acueducto municipal.

**6.1.8 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio presenta a su frete la carretera principal que conduce de la Vega a Cachira, vía pavimentada en aceptables condiciones.

**6.1.9 CERRAMIENTO PERIMETRAL:** El predio en su contorno con muros en ladrillo a la vista, confinada con columnas en concreto reforzado.

**6.1.10 REDES DE SERVICIOS:** El predio cuenta con los servicios de acueducto municipal, servicio de energía eléctrica presentada por la ESSA y alcantarillado.

## 7. CONSTRUCCIONES

### 7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

En el predio se encuentra delimitado por muros en ladrillo confinados con columnas, pisos peatonales en concreto y en tableta de gress, áreas de bóvedas, y capilla para el servicio de la comunidad, compuesta por vigas de amarre en cimentación, cubierta columnas y, cubierta en teja termoacústica sobre estructura metálica, además pisos en cerámica

**7.1.1 NIVELES O NÚMERO DE PISOS:** Las construcciones que presenta es en un piso.

### 7.1.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

CEMENTERIO	
ITEM	DESCRIPCION
ESTRUCTURA	Vigas de amarre cimentación, columnas, vigas de amarre cubierta, muros en ladrillo
FACHADA	Muros en ladrillo, frisados y pintados en vinilo, el parte exterior cerramiento en ladrillo a ala vista, pintados en vinilo
CUBIERTA	Teja termoacústica, sobre estructura metálica, dada por correas en lamina.
MUROS	Muros en ladrillo, frisados y pintados en vinilo
PISOS	En cerámica en la capilla y en la parte exterior acceso peatonal en tableta de gress.
ENCHAPES	Muros baños, enchapados

**ESTADO DE CONSERVACION:** En buen estado.

**7.1.3 DISTRIBUCION:** El predio está compuesta por área amplia, presenta cerramiento en ladrillo, área de nichos son espacios donde se albergarán los restos de la persona fallecida. Por lo general, los nichos como tal se conciben para féretros o ataúdes. Se encuentran ubicados en amplios muros, a diferencia de las tumbas que se encuentran en el suelo o terreno del cementerio, La capilla compuesta por un espacio amplio para el público en general, un altar y espacio de Vestier y espacio de depósitos y baño para servicio del párroco

**7.1.4 VETUZTES:** 80 años.

**7.1.5 AREAS Y FUENTE:** área de la construcción aproximadamente 220.00 M<sup>2</sup>, correspondiente a la capilla.

Cordialmente



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