

Bucaramanga, 11 de noviembre de 2021

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 por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, según radicado número 2021-0014, predio denominado “SAN JOSE DE LAS PEÑITAS”, ubicado en la vereda las Mercedes 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 2021-0014

### 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:** Las Mercedes.
- 1.7. **CORREGIMIENTO:** San Pablo.
- 1.8. **NOMBRE DEL PREDIO:** San José de las Peñitas.
- 1.9. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Agropecuaria.

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

**N° Predial:** 54-128-00-04-0003-0071-000

**Dirección:** San José de las Peñitas.

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición especial, expedida por el registrador OLGHER 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 261-2248, con fecha 27 de junio 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:** OMAR TORRADO ALVAREZ.

**CONTRA:** HEREDEROS INDETERMINADOS DE JACINTO OSORIO Y PERSONAS INDETERMINADAS

**4.1 PROPIETARIO:** OMAR TORRADO ALVAREZ.

**4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** De acuerdo al certificado de tradición número 261-2248, con fecha 25 de septiembre de 2020, el propietario del 50% es el señor OMAR TORRADO ALVAREZ, por medio de compraventa derechos y acciones, según escritura pública número 118 del 13 de junio de 2014, de la notaria única de Cachira y el 50% es el señor NEMESIO DURAN ESTEBAN, por medio de compraventa derechos y acciones, según escritura pública número 234 del 30 de octubre de 2009, notaria única del Playón.

**4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 261-2248, de la oficina de instrumentos públicos de Cáchira Norte de Santander.

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

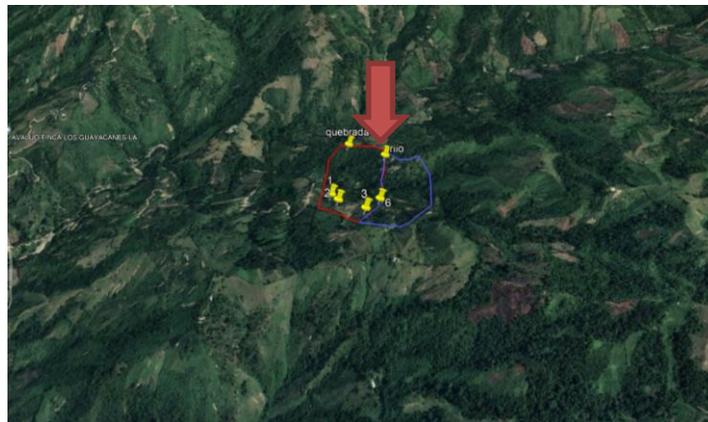
### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

#### 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

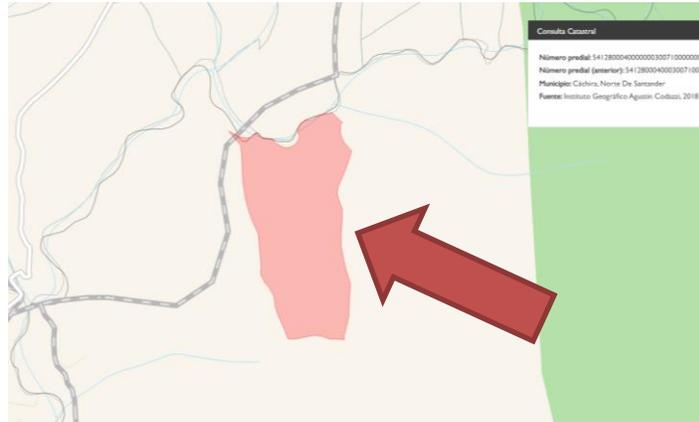
internacional y municipal, se llega al punto denominado la unión a unos 70 kilómetros, antes de la Esperanza, se aparta a mano derecha se toma una vía destapada que conduce hacia el casco urbano del corregimiento de San Pablo aproximadamente a 10 kilómetros al igual vía sin pavimentar, destapada luego se toma una carretera y camino que conduce hacia la vereda las mercedes aproximadamente a una hora y media 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 san Pablo, además de los ofrecidos en el casco urbano de la Esperanza, 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 San Pablo y sobre la vía Bucaramanga, y la Esperanza, con algunas patrullas satélites en toda la zona.
- 5.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Son Regulares.

## **6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

### **6.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

- 6.2 UBICACIÓN:** Del corregimiento de San Pablo se toma una carretera y camino que conduce hacia la vereda las mercedes aproximadamente a una hora y media a pie se llega al predio objeto de la presente diligencia.



### 6.3 ÁREAS:

| FUENTE                           | ÁREA (Há)      |
|----------------------------------|----------------|
| Plano Topográfico Predio general | 33.2150        |
| Área lote 1                      | 16.5625        |
| Área lote 2                      | 16.5625        |
| <b>AREA LOTE DILIGENCIA</b>      | <b>16.5625</b> |

Se toma el área de 16. Hectáreas 5.625 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:** Predio GENERAL que se encuentra alinderado así: De la quebrada de la chirosa en donde se divisa para el rio de san pablo, se sigue de para abajo a dar al rio de la peña, rio abajo a dar a boca del caño de los caraños, este arriba hasta encontrar el primer cañito a la derecha de aquí arriba a salir al borde de la meseta de la jarra de aquí por el filo mayor encerrando esta meseta del alto de la jarra de aquí por toda la cordillera a dar al primer lindero, según Certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cacha Norte de Santander.

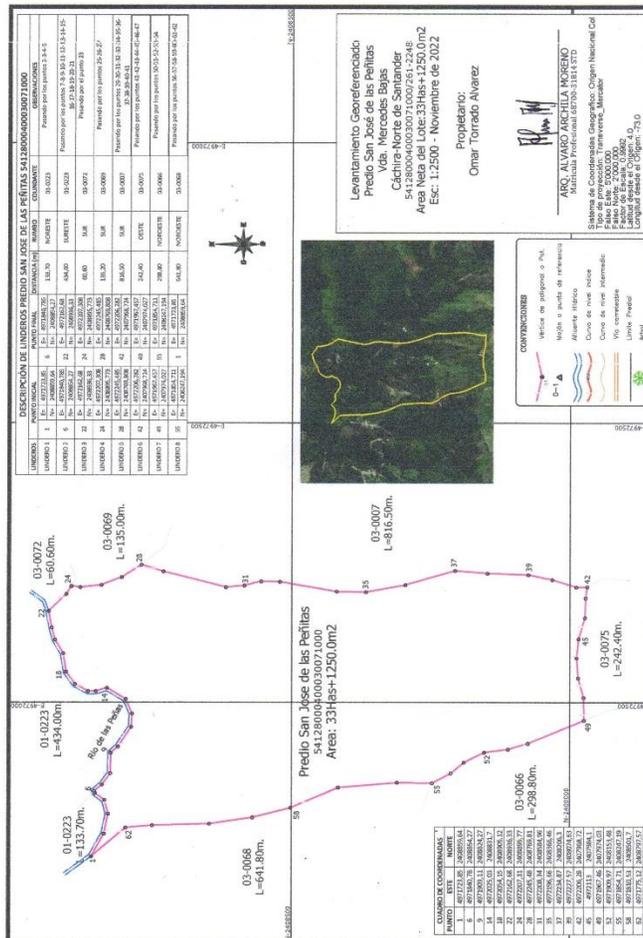
**LINDEROS PREDIO GENERAL:** Corresponde al predio general, con un área de 33 hectáreas 1.250 M2, cuyos linderos son los siguientes:

**NORTE:** Con el predio número 00-04-0001-0223-000, en extensión de 133.70 mts del punto 1 al punto 6, y en extensión de 434.00 mts, del punto 5 al punto 22, rio de la peña al medio.

**ORIENTE:** Con el predio número 00-04-0003-0069-000, en extensión de 135.00 mts, del punto 24 al punto 28, con el predio 00-04-0003-0007-000, en extensión de 816.50 mts del punto 28 al punto 42.

**SUR:** Con el predio número 00-04-0003-0069-000, en extensión de 242.40 mts, del punto 42 al punto 49.

**OCCIDENTE:** Con el predio número 00-04-0003-0066-000, en extensión de 298.80 mts, del punto 49 al punto 55, y con el predio número 00-04-0003-0068-000, en extensión de 641.80 mts, del punto 55 al punto 1.







| DESCRIPCIÓN DE LINDEROS LOTE 1 |               |                |             |                |               |          |            |  |  |
|--------------------------------|---------------|----------------|-------------|----------------|---------------|----------|------------|--|--|
| LINDEROS                       | PUNTO INICIAL |                | PUNTO FINAL |                | DISTANCIA (m) | RUMBO    | COLINDANTE | OBSERVACIONES  |  |
| LINDERO 1                      | 1             | E= 4971723,85  | 6           | E= 4971840,785 | 133,70        | NORESTE  | 01-0223    | Pasando por los puntos 2-3-4-5                       |  |
|                                |               | N= 2408859,64  |             | N= 2408854,27  |               |          |            |  |  |
| LINDERO 2                      | 6             | E= 4971840,785 | 18          | E= 4972054,147 | 316,60        | NORESTE  | 01-0223    | Pasando por los puntos 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 |  |
|                                |               | N= 2408854,27  |             | N= 2408905,116 |               |          |            |  |  |
| LINDERO 3                      | 18            | E= 4972054,147 | 49          | E= 4971967,457 | 1000,00       | SUR      | LOTE 2     | Pasando por los puntos 63-64-65-66-67-68             |  |
|                                |               | N= 2408905,116 |             | N= 2407974,027 |               |          |            |  |  |
| LINDERO 4                      | 49            | E= 4971967,457 | 55          | E= 4971854,711 | 298,80        | NOROESTE | 03-0066    | Pasando por los puntos 50-51-52-53-54                |  |
|                                |               | N= 2407974,027 |             | N= 2408247,194 |               |          |            |  |  |
| LINDERO 5                      | 55            | E= 4971854,711 | 1           | E= 4971723,85  | 641,80        | NOROESTE | 03-0068    | Pasando por los puntos 56-57-58-59-60-61-62          |  |
|                                |               | N= 2408247,194 |             | N= 2408859,64  |               |          |            |  |  |

## COORDENADAS LOTE 1

| CUADRO DE COORDENADAS |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| PUNTO                 | ESTE       | NORTE      |
| 1                     | 4971723,85 | 2408859,64 |
| 6                     | 4971840,78 | 2408854,27 |
| 9                     | 4971909,11 | 2408824,27 |
| 14                    | 4972025,03 | 2408831,7  |
| 18                    | 4972054,15 | 2408905,12 |
| 49                    | 4971967,46 | 2407974,03 |
| 52                    | 4971909,97 | 2408153,48 |
| 55                    | 4971854,71 | 2408247,19 |
| 58                    | 4971810,53 | 2408501,7  |
| 62                    | 4971775,12 | 2408797,57 |

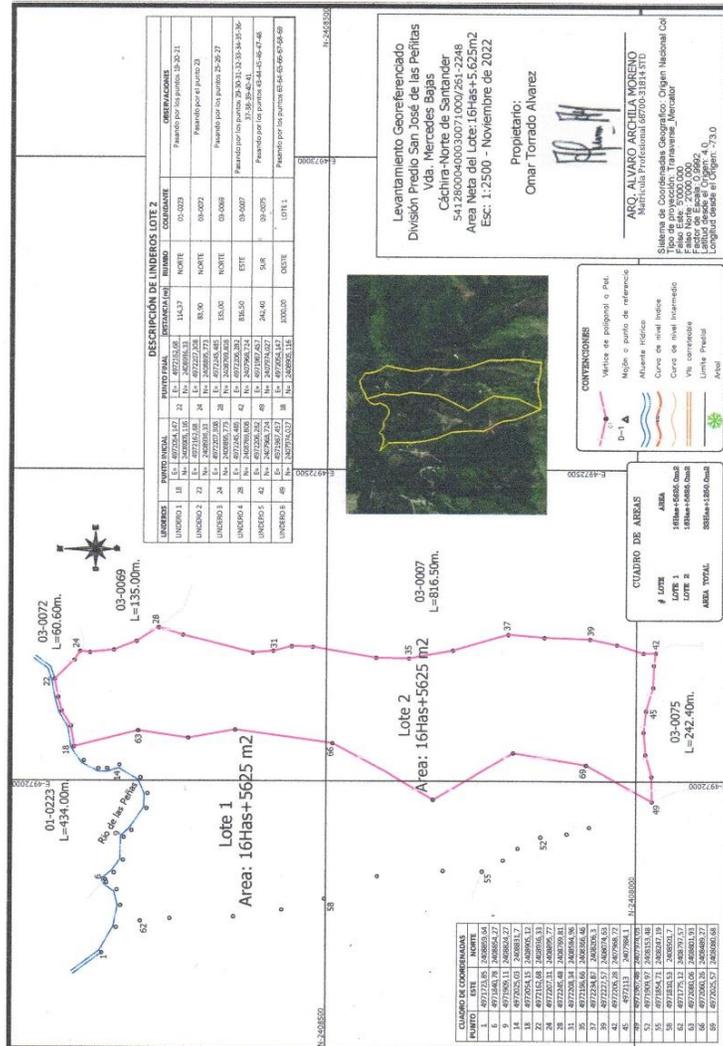
**LINDEROS, LOTE NUMERO 2,** Corresponde al predio restante del predio general, queda con un área de 16 hectáreas 5.625 M2, del predio general que se desengloba, quedando esta división con los siguientes linderos:

**NORTE:** Con el predio número 00-04-0001-0223-000, en extensión de 114.37 mts del punto 18 al punto 22.

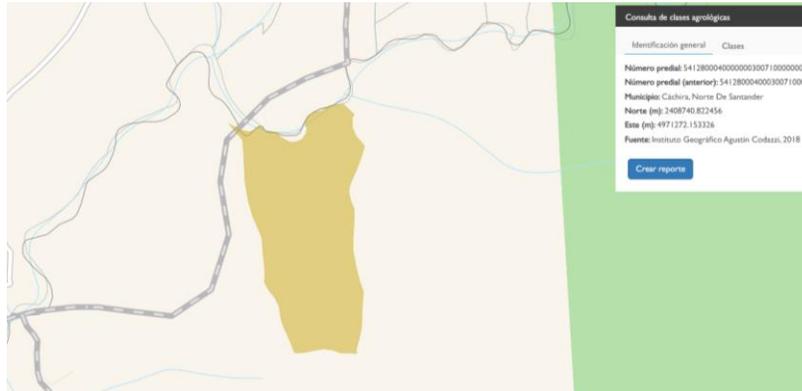
**ORIENTE:** Con el predio número 00-04-0003-0069-000, en extensión de 135.00 mts, del punto 24 al punto 28, con el predio 00-04-0003-0007-000, en extensión de 816.50 mts del punto 28 al punto 42.

**SUR:** Con el predio número 00-04-0003-0069-000, en extensión de 242.40 mts, del punto 42 al punto 49.

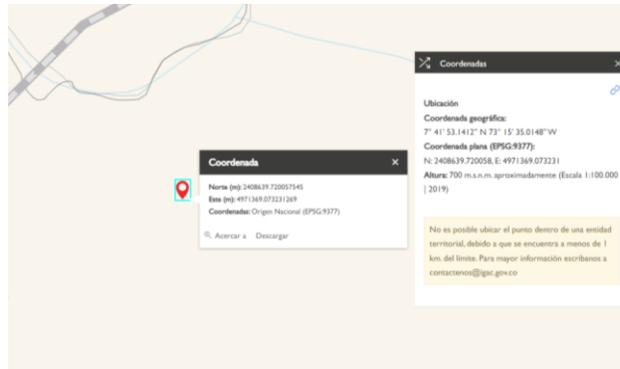
**OCCIDENTE:** Con el predio número 1, que es el predio que hace parte de esta división y corresponde al predio objeto de la presente diligencia, en extensión de 1.000.00 mts.



**6.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El terreno existe dos tipos de topografía identificadas con las letras (c) que indican pendientes entre 7%-12%. con las letras (e) que indican pendientes entre 50%-75%.



### 6.1.5 COORDENADAS



### COORDENADAS GEOGRAFICAS:

**LATITUD:** 7° 41' 53.14" N  
**LONGITUD:** 73° 15' 35.01" W

### COORDENADAS PLANAS

**LATITUD:** 2408639.720 N  
**LONGITUD:** 497139.073 E

**6.1.6 FORMA GEOMÉTRICA:** El terreno es de forma geométrica, se asemeja a un triángulo.

### 6.1.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

|  |   |
|--|---|
| <b>Altura:</b>                         | 2.200 – 2.400 m.s.n.m                     |
| <b>Temperatura:</b>                    | 17,5°C y 19.5°C                           |
| <b>Precipitación</b>                   | 998 >1200 m.m                             |
| <b>Piso Térmico:</b>                   | Frio                                      |
| <b>Factores Climáticos Limitantes:</b> | Ninguno                                   |
| <b>Distribución de Lluvias:</b>        | Abril A Junio y Septiembre a Noviembre    |
| <b>Número de Cosechas:</b>             | Dos (2) cosechas al año y/o según cultivo |
| <b>Vegetación Natural:</b>             | Pastos mejorados.                         |

**6.1.8 RECURSOS HÍDRICOS:** Cuenta con acueducto veredal.

**6.1.9 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio no presenta vía carretable, presenta camino de herradura 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 presenta cultivos de cacao, yuca, maíz, frutales de mandarina y naranja, terrenos de 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 el propietario como vivienda y un establo.

**7.1.1 NIVELES O NÚMERO DE PISOS:** La construcción se encuentran de un piso de altura.

### 7.1.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

| CASA PRINCIPAL |   |
|----------------|---|
| ITEM           | DESCRIPCION   |
| CIMENTACIÓN    | Ciclópeo.   |
| ESTRUCTURA     | Muros en bloque.  |
| FACHADA        | Muros en bloque en parte 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  |

El establo es construido en estructura en madera y cubierta en teja de zinc, sobre estructura en madera

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

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

**7.1.4 VETUZTES:** La vivienda tiene aproximadamente 30 años de edad.

### 7.1.5 DISTRIBUCION INTERNA:

La casa principal presenta un corredor, dos alcobas, cocina y una unidad sanitaria, y una bodega.

**7.1.6 AREAS Y FUENTE:** área de la construcción vivienda principal, presenta aproximadamente 80.00 M<sup>2</sup>.

Cordialmente



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