



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL - ZAPATOCÁ - SANTANDER

INFORME PERICIAL

DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA- RAD. 2017-00077-00-

Demandado(s): SR. JORGE LEONARDO RUEDA RODRIGUEZ C.C No
1.095.920.995

DR. CARLOS MANUEL ALFARO FONSECA - C.C No 13.882.135
Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

Demandante(s): SR. JESUS ANTONIO ACEVEDO SOLANO - C.C No. 13.515.234

Apoderado: Dr. LUIS CARLOS CASTRO RESTREPO - (Parte demandante)

INFORME PERICIAL

SEÑOR

JUEZ PROMISCOO MUNICIPAL DE ZAPATOCA

DR. SERGIO AUGUSTO RAMÍREZ SUPELANO

Carrera 9 N° 20 – 36 TERCER PISO – PALACIO MUNICIPAL

TELÉFONO N° 6252353 – Cel: 3138703287

Correo Electrónico: j01prmpalzapatoca@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Realizado por el Tecnólogo en topografía **Sr. IVAN DARIO OSORIO CASTRO**, con Numero de C.C. 13714185 de B/manga y Licencia profesional N° 01-18687, domicilio en la ciudad de Zapatoca Santander en la Carrera 7 N° 8 – 35 barrio la Merced.

Nombrado Perito para **DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA- RAD. 2017-00080-00-** el día 20 de mayo de 2021 mediante el oficio civil N° 129. Cargo aceptado el día 26 de mayo de 2021 mediante oficio enviado al correo j01prmpalzapatoca@cendoj.ramajudicial.gov.co ese mismo día.

Posteriormente en la inspección Judicial llevada a cabo el día 17 de agosto de 2021 con RAD. 2017-00077-00 El Juez Promiscuo Municipal De Zapatoca me ordena llevar acabo un informe Pericial en un término de 10 días hábiles y que contenga los siguientes puntos:

1. Establecer la ubicación del inmueble denominado **LAS DELICIAS**
2. Establecer linderos, conservación, mejoras y demás actos posesorios
3. Identificación física del inmueble su descripción, localización, área, cabida.
4. Explotación económica que se desarrolla en el predio y su antigüedad
5. Establecer el estado de los linderos respecto a los vecinos colindantes y quien lo ocupa actualmente.
6. Describir e identificar el predio denominado **LA ESMERALDA**, cabidas, linderos, Localización, explotación económica y quien ocupa el predio actualmente.

INTRODUCCION

En el Municipio de Zapatoca Santander se lleva a cabo el siguiente informe Pericial para poder darle una mejor comprensión desde el punto de vista técnico y pericial a la demanda impuesta por el señor

JESUS ANTONIO ACEVEDO SOLANO - C.C No. 13.515.234 contra el **SR. JORGE LEONARDO RUEDA RODRIGUEZ C.C No. 1.095.920.995, DR. CARLOS MANUEL ALFARO FONSECA - C.C No. 13.882.135 Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.**

Demanda por **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** del predio denominado **las DELICIAS** Ubicado en la vereda las Flores Perteneciente al Municipio de Zapatoca Santander y distinguido en el catastro con el código predial # 68895000000090030000 donde figura con un área de 168750 m² .

Con este informe pericial podremos tener conocimiento y aclaración de los datos técnicos solicitados por este despacho con el fin de aclarar y darle un rumbo al proceso en curso tanto del predio las DELICIAS como La Esmeralda

Acceso a la zona:

El predio denominado Las DELICIAS y La ESMERALDA se encuentran ubicados en la vereda las Flores del municipio de Zapatoca para llegar a el partiendo desde el parque central se puede tomar toda la carrera 10 en sentido sur hasta encontrar la calle 11 luego girar a la izquierda hasta la carrera 8 y voltear a la derecha por toda la carrera 8 hasta encontrar la calle 9ª cruzar a la izquierda y seguir por el camino destapado sin tomar ninguna desviación en una distancia de 3 kilómetros desde que se tome la calle 9ª hasta los predios. El recorrido total tiene una distancia de 4 kilómetros con 264 metros partiendo desde el parque principal.

El punto del parque tiene las siguientes coordenadas geográficas

Latitud: 6°48'59.55"N

Longitud: 73°16'6.19"O

El punto de llegada a los predios tiene las siguientes coordenadas geográficas;

Latitud: 6°47'10.78"N

Longitud: 73°15'53.80"O

como lo muestra la imagen 1.0

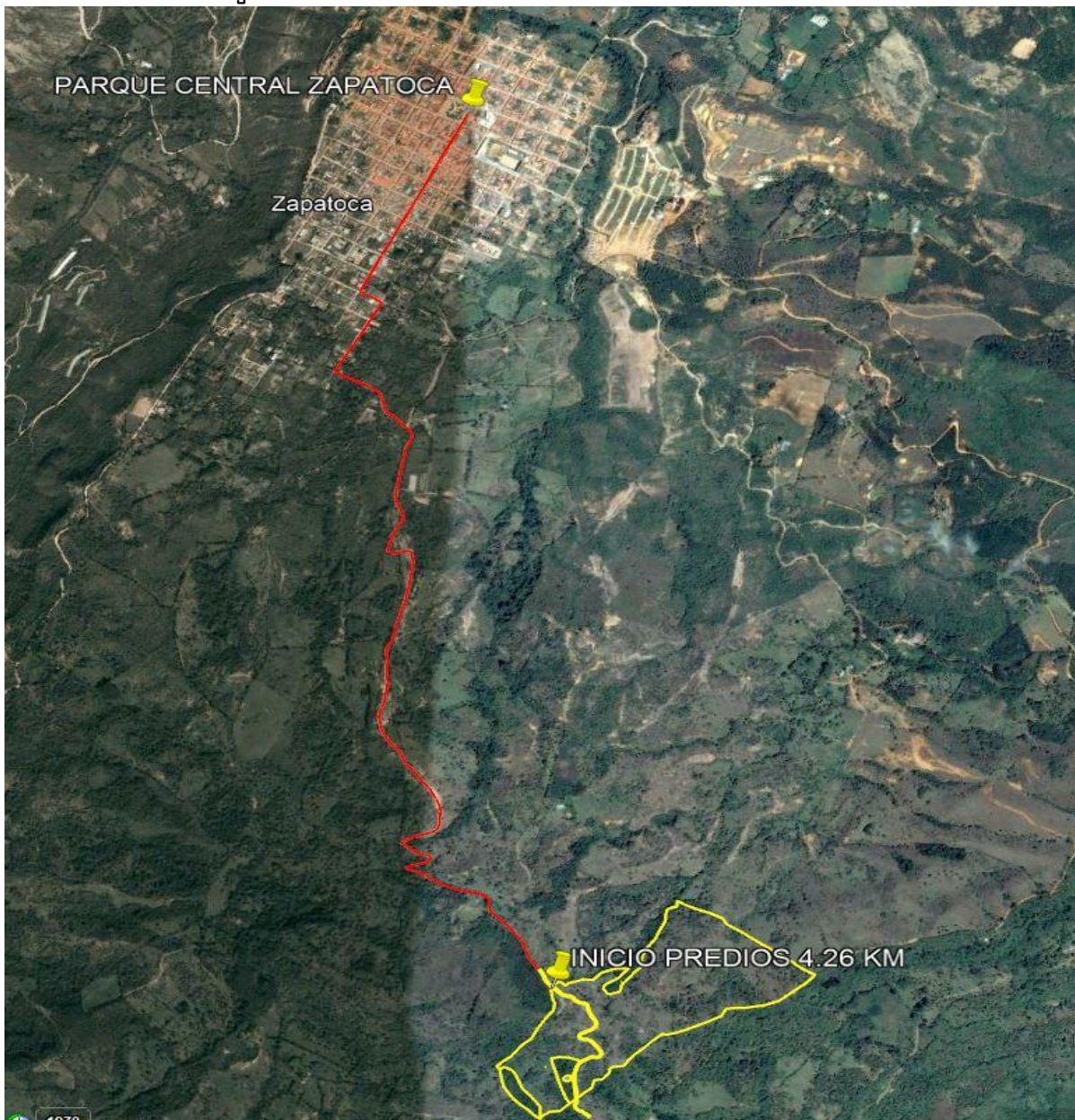


Imagen 1.0 Foto satelital del recorrido

OBJETIVO DEL INFORME PERICIAL

El Juez Promiscuo Municipal De Zapatoca me ordena llevar acabo un informe Pericial que contenga los siguientes puntos:

- Establecer la ubicación del inmueble denominado **LAS DELICIAS**
- Establecer linderos, conservación, mejoras y demás actos posesorios
- Identificación física del inmueble su descripción, localización, área, cabida.
- Explotación económica que se desarrolla en el predio y su antigüedad
- Establecer el estado de los linderos respecto a los vecinos colindantes y quien lo ocupa actualmente.
- Describir e identificar el predio denominado **LA ESMERALDA**, cabidas, linderos,
- Localización, explotación económica y quien ocupa el predio actualmente.

1. UBICACIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE DENOMINADO LAS DELICIAS

Para este proceso de identificación del predio en visto que no existen divisiones o linderos físicos que separen el Predio Denominado **LAS DELICIAS** del Predio denominado **LA ESMERALDA** como se muestra en los planos prediales según catastro o la página de consulta catastral y datos abiertos del IGAC no se puede físicamente tomar un punto de partida, se hace necesario indagar el certificado de tradición de la matricula inmobiliaria **Nº 326-779** con número catastral **68895000000090030000** aportado en este proceso y así poder determinar este punto.

El predio Denominado **LAS DELICIAS** nace con la **escritura 153 del 22 de mayo de 1968** de la NOTARIA UNICA DE ZAPATOCA donde el señor **ROBERTO SERRANO RUEDA** vende al señor **JOSÉ JOAQUÍN VECINO RUEDA** el derecho de propiedad y posesión que tiene sobre un inmueble que se segrega de su finca **EL ALTICO** un potrero que llevara el nombre de **“LAS DELICIAS”** ubicado en la vereda Las Flores del Municipio de Zapatoca de extensión aproximada de **5 hectáreas** y linda por cercas de alambre así: al Norte con el del vendedor, al Oriente con **NICANDOR GÓMEZ**, al Sur con **JOSÉ IGNACIO DIAZ** y herederos de **GABRIEL IRREÑO** y al Occidente con el vendedor en parte por camino Real, el vendedor adquirido este derecho de dominio sobre el predio descrito por compra a mayor porción al señor Bernardo Higuera Rueda según la **escritura 143 del 14 de mayo de 1968** otorgada por la misma notaria.

Luego el señor **JOSÉ JOAQUÍN VECINO RUEDA** transfiere el título de venta a favor del señor **GERARDO PRADA OREJARENA** sobre un potrero denominado **“LAS DELICIAS”** de extensión aproximada de **13 hectáreas con 6700 m²** y linda por cercas de alambre así: Norte con el del comprador, al Oriente con **NICANDOR GÓMEZ**, al Sur con **JOSÉ IGNACIO DIAZ** y herederos de **GABRIEL IRREÑO** y al Occidente con el comprador en parte por camino Real,

Luego al predio le realizaron una serie de embargos y desembargos como lo muestran las anotaciones del Certificado de Tradición.

Luego el 15 de octubre de 1985 mediante escritura 317 de la NOTARIA UNICA DE ZAPATOCA los herederos del señor **GERARDO PRADA OREJARENA** como lo son **ELVIRA PRADA RODRIGUEZ, FERNANDO PRADA RODRIGUEZ Y JAIRO PRADA RODRIGUEZ** venden al **SEÑOR RUBÉN FRANCISCO SERRANO GÓMEZ** los derechos y acciones que tienen correspondientes a la herencia que les dejó la sucesión el señor **GERARDO PRADA OREJARENA** como lo son

a) Un predio denominado **"LAS DELICIAS"** distinguido en el catastro con el número 00-0-009-030 de una extensión aproximada de **13 hectáreas con 6700 m²** y determinada por los siguientes linderos: al Norte con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos; cerca de alambre al medio; al Oriente con **NICANDOR GÓMEZ**, cerca de alambre al Sur con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos y con herederos de Gabriel Irreño, Occidente con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos.

b) Un predio denominado **"LA ESMERALDA"** de extensión aproximada de 66 hectáreas en la escritura en catastro figuran **21 hectáreas 7700 m²** distinguido en el catastro con el número 00-0-009-009 por el Oriente con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos, cerca de alambre al medio, por el Norte con predios de **ALEJANDRO ACEVEDO S.**, zanja y cerca de alambre al medio, por el Occidente con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos, cerca de alambre al medio, por el Sur con **NICANDOR GÓMEZ**, cerca de alambre al medio.

Luego el 8 de noviembre de 1996 mediante la escritura 456 de la NOTARIA UNICA DE ZAPATOCA el señor **RUBÉN FRANCISCO SERRANO GÓMEZ** vende al señor **LUIS FERNANDO PRADA RODRIGUEZ** Transfiere a título de venta el derecho de dominio propiedad y posesión que tiene sobre un predio denominado **"LAS DELICIAS"** distinguido en el catastro con el número 00-0-0009-0030 donde figura una extensión aproximada de **16 hectáreas con 8750 m²** y determinada por los siguientes linderos: al Norte con predios de antes herederos de **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy **JESUS ACEVEDO**, cerca de alambre al medio; al Occidente con predios de antes **NICANDOR GÓMEZ**, hoy con **PEDRO ARIZA**, cerca de alambre; por el Oriente con predios de antes de herederos de **GERARDO PRADA OREJARENA**; por el Sur con predios de antes de herederos **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy herederos de **ALEJANDRO ACEVEDO** y con herederos de **GABRIEL IRREÑO**. Cabe resaltar que en los linderos de esta escritura quedaron al contrario el Occidente y el Oriente por que el señor **PEDRO ARIZA** colinda es por el Oriente del predio.

Luego el 15 de noviembre de 2016 mediante la escritura 1329 de la NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA el señor **LUIS FERNANDO PRADA RODRIGUEZ** transfiere el título de venta al señor **JORGE LEONARDO RUEDA RODRIGUEZ** un predio denominado **"LAS DELICIAS"** distinguido en el catastro con el número 00-00-0009-0030-000 en donde figura una extensión aproximada de **16 hectáreas con 8750 m²** y determinado por los siguientes linderos por el Norte con predios de antes herederos de **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy de **JESUS ACEVEDO** cerca de alambre al medio, por el Occidente con predios antes de **NICANDOR GÓMEZ**, hoy con **PEDRO ARIZA** cerca de alambre; por el Oriente con predios antes de herederos de **GERARDO PRADA OREJARENA**; por el Sur con predios de antes de herederos **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy herederos de **ALEJANDRO ACEVEDO** y con herederos de **GABRIEL IRREÑO**.

Cabe resaltar que en los linderos de esta escritura quedaron al contrario el Occidente y el Oriente por que el señor **PEDRO ARIZA** colinda es por el Oriente del predio, al igual que la escritura anterior.

El día 5 de diciembre de 2017 con escritura número 132 el señor **JORGE LEONARDO RUEDA RODRIGUEZ** le vende al **Dr. CARLOS MANUEL ALFARO FONSECA.. EL 55.92% DE SU PREDIO QUEDANDO EL CON UN 44.08%** Del predio denominado **“LAS DELICIAS” con código catastral # 0000000900300000** y determinado por los siguientes linderos. Por el Norte con el comprador **GERARDO PRADA OREJARENA**; por el Oriente con **NICANDOR GÓMEZ**, por el Sur con Jose Ignacio Diaz y herederos de **GABRIEL IRREÑO**, por el Occidente con el mismo adquiriente **PRADA OREJARENA**.

Se puede notar que el área del predio denominado **“LAS DELICIAS”** ha ido incrementando su área desde su primera escritura hasta la última en el catastro, también cabe resaltar que en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria número 326-779 no figura o no aparecen las anotaciones a los englobes de este predio que lo a llevado a incrementar su área.

Caso contrario Ocurre con el predio **“LA ESMERALDA”** que ha ido disminuyendo su área en el catastro, pero al igual que el predio anterior en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria número 326-2752 que no figura o no aparecen las anotaciones a los desenglobes de este predio que lo ha llevado a disminuir su área.

2. CONSERVACIÓN, MEJORAS Y DEMÁS ACTOS POSESORIOS

En cuanto a este punto se puede notar que en el predio **“LAS DELICIAS”** cuenta con dos áreas de conservación natural de 2 nacimientos de agua que se encuentra en colindancia con la FINCA PRUSIA perteneciente al señor **GENARO IRREÑO** y con código predial 68895000000090028000 en colindancia con esta finca y dentro del predio LAS DELICIAS se encuentra un área de conservación natural de nacimientos debidamente cercados con alambre de púa y que tiene un área de enceramiento de 8936 m².

También a 107 metros del anterior en sentido Noreste por el lindero que pertenece a don **PEDRO ARIZA** identificado con código predial 68895000000040003000 encontramos otra área de conservación natural y protección del agua con un área de 8944 m² debidamente cercada con alambre de púa en buen estado que colinda con la vía que conduce al Coscal.

El señor **JESUS ANTONIO ACEVEDO SOLANO** manifiesta que el junto a la comunidad colocaron esas cercas y que fue acreedor de una multa que le interpuso la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE SANTANDER CAS el día 14 de enero del año 1999 esta entidad reconoce el predio y las áreas de conservación como pertenecientes al predio denominado **“LA ESMERALDA”** y por tal razón esta multa es cobrada al señor **JESUS ANTONIO ACEVEDO SOLANO** que tiene destinado el predio para la ganadería le piden cercar para que su ganado no se acerque a estas reservas.

También se puede notar el predio algunos bebederos del ganado, saleros potreros limpios y se ve ganado en esta parte del predio es decir en la parte donde según IGAC estaría el predio denominado **“LAS DELICIAS**.

Se nota también el buen estado de los linderos en este caso cerca con alambre de púa alrededor de toda la finca, los pasos en los quiebrapatas, se identifican bebederos de material, zonas verdes aradas, un establo en la entrada al predio, todo este material será soportado en los anexos del material fotográfico de este informe.

El día martes 31 de este año me dispongo a ir a los predios colindantes, en este caso fui primero al del Señor **PEDRO ARIZA** identificado con código predial 68895000000040003000 y me encontré también con la señora **CARMEN FORERO** que también es propietaria del inmueble al que dicen habitar más de 20 años, al preguntársele por quien reconocían como la persona con que colindaban por la parte norte de su predio respondieron que al señor **JESUS ANTONIO ACEVEDO SOLANO** y que estaba desde el tiempo que ellos llegaron a ocupar por primera vez el predio y al preguntársele si sabían a qué destinaba en la finca respondieron que a la ganadería.

Ese mismo día hable personalmente con el señor Genaro Irreño Torrez dueño del predio de nombre "PRUSIA" identificado con código predial 688950000000900028000 quien al preguntársele quien reconocía como colindante suyo por el sector Oriente de su finca respondió que al señor **JESUS ANTONIO ACEVEDO** y que se dedicaba a la ganadería y comparten una servidumbre por el camino Real que conduce al Coscal con un portillo de metal que esta ubicado en la parte sur del predio y al lado de la reserva forestal.

De igual manera hable con el señor Prospero Serrano Forero quien es esposo de la señora Teresa Cáceres de Serrano que adquirieron su predio en el año 1991 y quienes son colindantes por cerca de alambre al lado del camino Real que conduce al Coscal es decir al lado Occidental de la finca y manifiesta que reconoce como su colindante al señor **JESUS ANTONIO ACEVEDO** y que da fe que se dedica a la ganadería.

Describir e identificar el predio denominado LA ESMERALDA, cabidas, linderos, Localización, explotación económica y quien ocupa el predio actualmente.

Se indaga el certificado de Tradición del predio denominado como "**LA ESMERALDA**" con número de matrícula inmobiliaria 326-2752 y código predial actual 68895000000090009000.

El 22 de abril de 1952 mediante la escritura 134 el señor **JOSE JOAQUIN ORTIZ GONZALES** vende el predio conocido como la "**LA ESMERALDA**" al señor **ROBERTO SERRANO RUEDA** con un área de 66 hectáreas y determinada por los siguientes linderos por el Oriente con predios que fueron de JOAQUIN VECINO y que hoy es El señor GERARDO PRADA, cerca de alambre al medio por el NORTE con predios de ALEJANDRO ACEVEDO S. zanja y cerca de alambre al medio; por el Occidente con predios que fueron de JOAQUIN VECINO y que hoy son de GERARDO PRADA, cerca de alambre al medio y por el Sur con el de NICANOR GOMEZ, cerca de alambre al medio

El 05 de mayo de 1969 con escritura 155 de la NOTARIA UNICA DE ZAPATOCA el señor **ROBERTO SERRANO RUEDA** vende pa propiedad a **ESTHER RODRIGUEZ DE PRADA**

El 26 de junio de 1983 con la escritura 196 de la NOTARIA UNICA DE ZAPATOCA el se liquida la sociedad conyugal de los pooseedores del predio denominado **“LA ESMERALDA”** y pasa a ser únicamente del señor **GERARDO PRADA OREJARENA**.

Luego el 15 de octubre de 1985 mediante escritura 317 de la NOTARIA UNICA DE ZAPATOCA los herederos del señor **GERARDO PRADA OREJARENA** como lo son **ELVIRA PRADA RODRIGUEZ, FERNANDO PRADA RODRIGUEZ Y JAIRO PRADA RODRIGUEZ** venden al **SEÑOR RUBÉN FRANCISCO SERRANO GÓMEZ** los derechos y acciones que tienen correspondientes a la herencia que les dejo la sucesión el señor **GERARDO PRADA OREJARENA** como lo son

a) Un predio denominado **“LAS DELICIAS”** distinguido en el catastro con el número 00-0-009-030 de una extensión aproximada de **13 hectáreas con 6700 m²** y determinada por los siguientes linderos: al Norte con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos; cerca de alambre al medio; al Oriente con **NICANDR GÓMEZ**, cerca de alambre al Sur con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos y con herederos de Gabriel Irreño, Occidente con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos.

b) Un predio denominado **“LA ESMERALDA”** de extensión aproximada de 66 hectáreas en la escritura en catastro figuran **21 hectáreas 7700 m²** distinguido en el catastro con el número 00-0-009-009 por el Oriente con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos, cerca de alambre al medio, por el Norte con predios de **ALEJANDRO ACEVEDO S.**, zanja y cerca de alambre al medio, por el Occidente con predios de antes **GERARDO PRADA OREJARENA** hoy sus herederos, cerca de alambre al medio, por el Sur con **NICANDR GÓMEZ**, cerca de alambre al medio.

El 20 de mayo de 1989 mediante la escritura 150 de la NOTARIA UNICA DE ZAPATOCA el señor **RUBÉN FRANCISCO SERRANO GÓMEZ C EXPEDITO PRADA OREJARENA** el predio denominado **“LA ESMERALDA”** con un área de **66 hectáreas** en escritura y según catastro **21 hectáreas con 7700 m²** . con número catastral 00-0-009-009

El 21 de octubre de 1991 con la escritura 352 de la NOTARIA UNICA DE ZAPATOCA el señor a **EXPEDITO PRADA OREJARENA** vende a **JESUS ANTONIO ACEVEDO SOLANO** el predio denominado **“LA ESMERALDA”** con un área de **66 hectáreas** en escritura y según catastro **11 hectáreas con 8750 m²**. con número catastral 00-0-009-009 y determinada por los siguientes linderos al Oriente con antes herederos de **GERARDO PRADA**, hoy con predios de **ALEJANDRO ACEVEDO, DIEGO IRREÑO Y CARLOS SOLANO** deslindando cerca de alambre al medio, Por el Norte con predios de **ALEJANDRO ACEVEDO** y parte con predios de **JOSE ANTONIO RUEDA** y predios de **JOSE ANTONIO CASTAÑEDA** deslindando zanja y cerca de alambre al medio, por el Occidente con antes herederos de **GERARDO PRADA** hoy de **JOSE MAYORGA** cerca de alambre al medio, por el Sur con predios antes de **JOSE ANTONIO CASTAÑEDA** hoy con predios de herederos de **GERARDO PRADA** DESLINDANDO EN LA PARTE DEL CAMINO REAL QUE CONDUC AL COSCAL.

Se puede decir que el predio denominado la **“LA ESMERALDA”** es reconocido por sus vecinos al señor **JESUS ANTONIO ACEVEDO SOLANO** como su poseedor por mas 20 años del inmueble , que destina el predio para la ganadería y hace uno de l suelo para efectos de ganadería que a contribuido en las mejores del predio tales como cuidar la zona de reserva arreglar cercas y linderos y manejar una actividad sacando producción sobre el predio.

Planos:

en los planos van a encontrar información física del predio como distancias entre colindante y colindante áreas tanto como de predios como de reservas forestales. y modificaciones del predio localización de la vía de jagueyes, aljibes entre otros

Herramienta:

para desarrollar este trabajo trabaje con mi estación total marca stonex rl plus nivel de precisión para las primeras coordenadas de amarre y para los puntos críticos un GPS marca garmin un ayudante de topografía o cadenero

A continuación, anexo unas fotografías frontales y unas fotografías aéreas que logre recopilar con la ayuda del dron

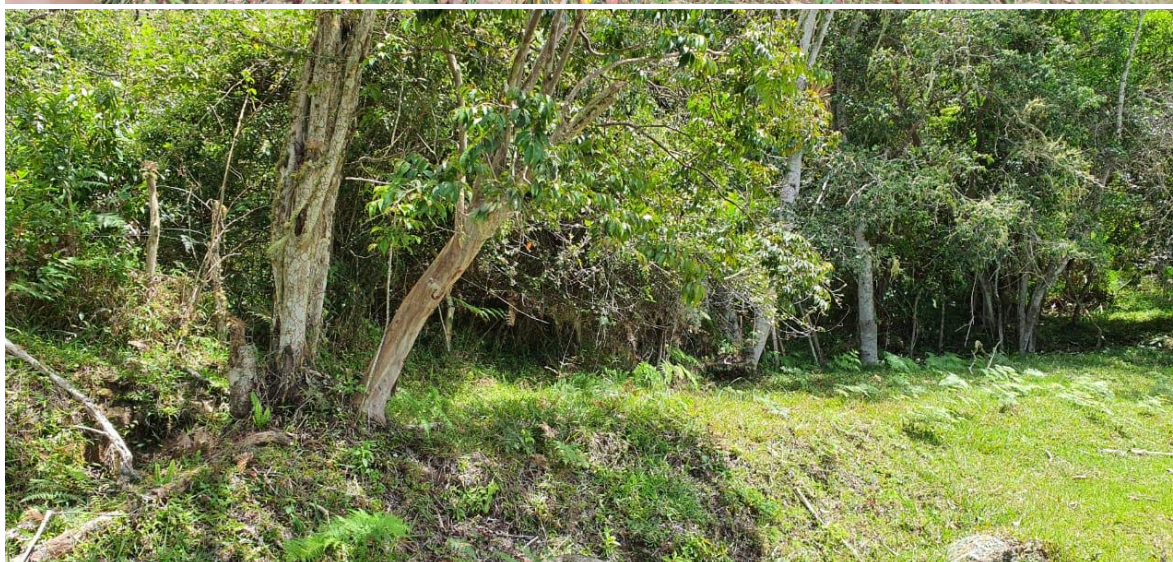
Cordialmente



IVAN DARIO OSORIO CASTRO
C.C. 13741185
L.P. # 01-18687
CEL: 320-424-5589
DIR: CARRERA 7 N° 14-35 ZAPATOCA SANTANDER

ANEXOS FOTOGRAFICOS

LINDEROS







RESERVA FORESTAL







FOTOGRAFIAS AEREAS











