

WALTER H. FIGUEROA PUELLO.

AUXILIAR DE LA JUSTICIA.

PERITO-AUXILIAR DE JUSTICIA – DESPACHOS JUDICIALES

PERITO CON MATRICULA: R.N.A: c.c.-09-4666 - Corpolonjas

Concepto Técnico Pericial para proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio o Pertenencia de Inmueble Rural.

TIPO DE PROCESO: **Prescripción Adquisitiva de Dominio.**

RADICADO: **No. 13-620-40-89-001-2021-00043-00**

PRESCRIBIENTE: **CECILIO ENRIQUE VILLA TORRES**

PROPIETARIO- POSEDOR: **CECILIO ENRIQUE VILLA TORRES.**

TITULAR-DEMANDADO: **DANILO ANTONIO TERAN OROZCO**
Y personas Desc. e Indeterminados .

TIPO DE INMUEBLE: **Predio – Rural- Agropecuario**

OBJETO DE INSPECCIÓN: **Conocer Aspectos Descriptivos para Tramitar
Proceso de Pertenencia.**

FECHA INFORME: **Agosto del 2023.**

Señores:

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN CRISTOBAL - BOLIVAR.

Atte. Dr. Juez.

E. S. D.

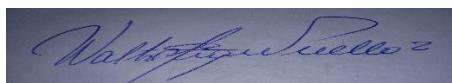
Respetado señor Juez.

Atendiendo la amable solicitud del demandante en este proceso de pertenencia que se pretende desarrollar en este su digno despacho, con la presente tengo el gusto de presentarle mi Informe Técnico pericial sobre inmueble que por sus características, tanto de ubicación, topografía, utilización o explotación agrícola, se puede apreciar que se trata del predio o inmueble , predio este con características Rurales, ya que se aprecia el apaste de ganado existente en el lugar y árboles frutales y maderables y de explotación económica como palmas de aceites, tal como se aprecian en las fotos anexas y video del mismo.

El predio se encuentra a solo 10 minutos del casco urbano del Municipio de San Cristóbal - Bolívar; entrando desde las mangas de acceso denominadas Las Mestizas y La manga de acceso Farfán, carreteras destapadas y en buenas condiciones de acceso, predio este que en su Momento de la Inspección y datos encontrados y suministrados en el expediente, se denomina Finca “Las Mestizas, Lote C”, que es el Predio que se pretende prescribir por medio del señor CECILIO ENRIQUE VILLA TORRES, predio este adquirido por la posesión que ostenta el Prescribiente desde hace 16 Años, según su dicho por el Prescribiente.

El predio al que trata el respectivo informe pericial, hace énfasis al predio con la Referencia Catastral No. **13-620-0000-0001-0240-000** y **Matricula Inmobiliaria No. 060-199928**, predio este que se denomina o identifica catastralmente como “LAS MESTIZAS, LOTE C”, teniendo en cuenta que lo que se trata es sanear el título de Poseedor del predio, el cual es adquirido u ostentándolo por 16 años aproximadamente como dueño y propietario del mismo y por medio del proceso de prescripción del inmueble a usucapir, lo que trata es de Legalizar esa posesión a Propietario Legítimo del Inmueble por haber cumplido con el tiempo estipulado por la ley en materia posesoria, ostentando hoy en día la posesión del Bien Inmueble al cual me refiero en este Informe técnico Pericial, Este informe técnico se manifiesta dependiendo de la información suministrada por el Proceso dentro del expediente y del Interesado o Prescribiente.

Este informe esta soportado en el video realizado en el inmueble y las fotos tomadas en el acompañado de levantamiento topográfico para determinar su área a Usucapir y a la vez sirve de prueba, que no se encontró oposición al mismo al momento de realizar la visita al predio o inspección que se opusieran al desarrollo de la visita e informe pericial.



WALTER FIGUEROA PUELLO

C.C. No. 9.290.026 de Turbaco.

Perito evaluador. Lic. 0365 del C. S. de la J.

R.N.A. No. C.C-09-4666 corpolonjas.

CONTENIDO.

- 1) INFORMACIÓN GENERAL.**
- 2) DATOS CATASTRALES.**
- 3) DOCUMENTACIÓN REQUERIDA.**
- 4) TENENCIA.**
- 5) INFORMACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.**
- 6) CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.**
- 7) DECRETO REGLAMENTARIO DE USO DEL SUELO.**
- 8) CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.**
- 9) CARACTERÍSTICAS ESTABLECIDAS DE LA CONSTRUCCIÓN.**
- 10) MÉTODOS VALUATORIOS.**
- 11) ASPECTOS GENERALES.**
- 12) ESTUDIO ECONÓMICO.**
- 13) ANEXOS.**
- 14) CERTIFICACIONES DEL PERITO.**

1.) INFORMACIÓN GENERAL:

- 1.1) **SOLICITANTE:** JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN CRISTOBAL - BOLIVAR.
- 1.2) **TIPO DE COMISIÓN:** Determinar aspectos descriptivos para el desarrollo del proceso de pertenencia que se lleva a cabo en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de San Cristóbal Competente de Bolívar para este proceso.
- 1.3) **TIPO DE INMUEBLE:** Lo constituyen uno Inmueble o predio que se encuentran actualmente en posesión del presribiente y posee con tipología Rural y agropecuaria, según certificado del uso del suelo anexo para el predio, cuya intención mediante el proceso de Usucapión, es lograr mediante sentencia judicial la Propiedad y el dominio legal del predio a nombre del presribiente de un área Perimetral descrita, por ostentarlo en posesión por más de 16 años.
- 1.4) **DEPARTAMENTO:** Bolívar.
- 1.5) **MUNICIPIO:** San Cristóbal.
- 1.6) **CORREGIMIENTO:** Sector Las Mestizas.
- 1.7) **SECTOR:** Rural.
- 1.8) **DIRECCIÓN:** El predio se encuentra Localizado a solo 10 minutos del casco urbano del Municipio de San Cristóbal- Bolívar; entrando desde la población urbana a caminos destapados o mangas de acceso denominadas Fafan como vía principal y por vía o manga de acceso denominada Las Mestizas, como vía auxiliar en tiempos de invierno, ya que se accede por predio de la señora Jacinta, donde existe pequeña mina o cantera actualmente, predio este que en su Momento se denominaba “Finca Las Mestizas, Lote C”, hoy en día catastralmente.
- 1.9) **OBJETO DEL AVALÚO:** Conocer Aspectos Descriptivos del Inmueble o predio para desarrollo de proceso de pertenencia o Prescripción adquisitiva de dominio y establecer sus características.

1.10) USO ACTUAL: Lote – Rural-Agropecuario.

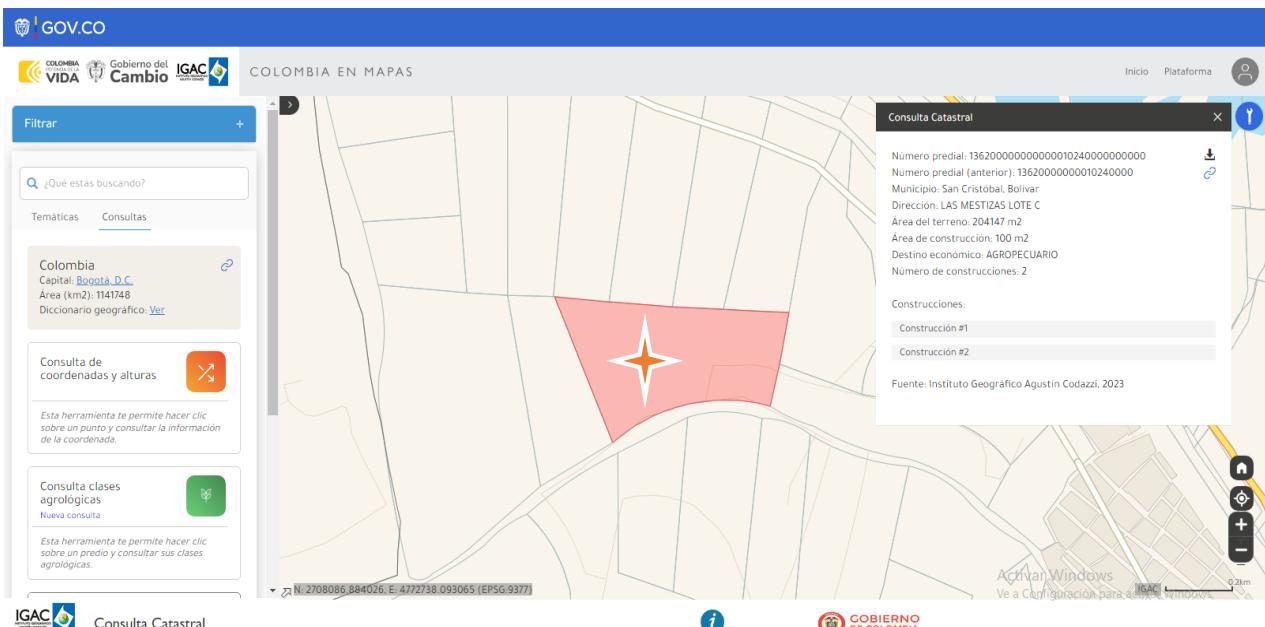
***OBSERVACIONES: Vigencia del Informe:** En atención a lo preceptuado en el Numeral 7 del Artículo 2º. Del Decreto 422 de 2000 y el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1988, se deja constancia que el presente Avalúo tendrá una vigencia de un Año, contado desde la fecha de su expedición.

2.) DATOS CATASTRALES:

El predio a que hace referencia el presente informe pericial, se identifica con la Referencia Catastral No. 13-620-0000-0001-0240-000 y Matricula Inmobiliaria No. 060-199928, predio este que se denomina o identifica catastralmente como “LAS MESTIZAS, LOTE C”, del cual se describe el predio a Usucapir.

Vigencia Fiscal	Área a Prescribir según Plano anexo	Área de Terreno o Lote según escritura identificada.	Área según Consulta del IGAC.	Referencia Catastral Vigente
N/D	20 Hectáreas con 4.174 metros cuadrados Aprox.	Según contrato de promesa de compraventa, posee un área de Posesión de 20 hect más 4.147 Metros cuadrados Aprox, adquiridas y registradas en la esc. No. 5411 del 26-10-2021, not. Soledad, de la cual se va a prescribir.	- Según Foto consulta del I.G.A.C aparece 20 Ha, 4.100 Mt2 . Como área total catastral del predio o Inmueble a Prescribir.	Referencia Catastral No. 0000-0001-0204-000 y Matricula No. 060-199928.

- Foto consulta del predio que se pretende prescribir, por intermedio del señor Carlos Castellar Cohen.



Consulta Catastral

Número predial: 136200000000000010240000000000

Número predial (anterior): 13620000000010240000

Municipio: San Cristóbal, Bolívar

Dirección: LAS MESTIZAS LOTE C

Área del terreno: 204147 m²

Área de construcción: 100 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Número de construcciones: 2

3.) DOCUMENTACIÓN REQUERIDA.

- a) Plano de Área General del Lote a prescribir.
- b) Copia escritura.
- c) Certificado especial de Inst. Públicos del predio a prescribir.
- d) Copia del Certificado Especial Catastral predial.

4.) TENENCIA:

4.1) PROPIETARIO: Según Certificado Especial de Instrumentos públicos Aparece Danilo Antonio Terán Orozco, como titulares del Derecho de Dominio y Catastralmente Aparece Otilio Rafael Castilla Julio.

4.2) ESCRITURA PÚBLICA: Estas se encuentran inmersas dentro del proceso de Pertenencia que se lleva en el despacho del señor Juez y en el anexo del presente informe, tales como el Escrituras de Posesión a Nombre del Presribiente y demás anexas al proceso en el juzgado.

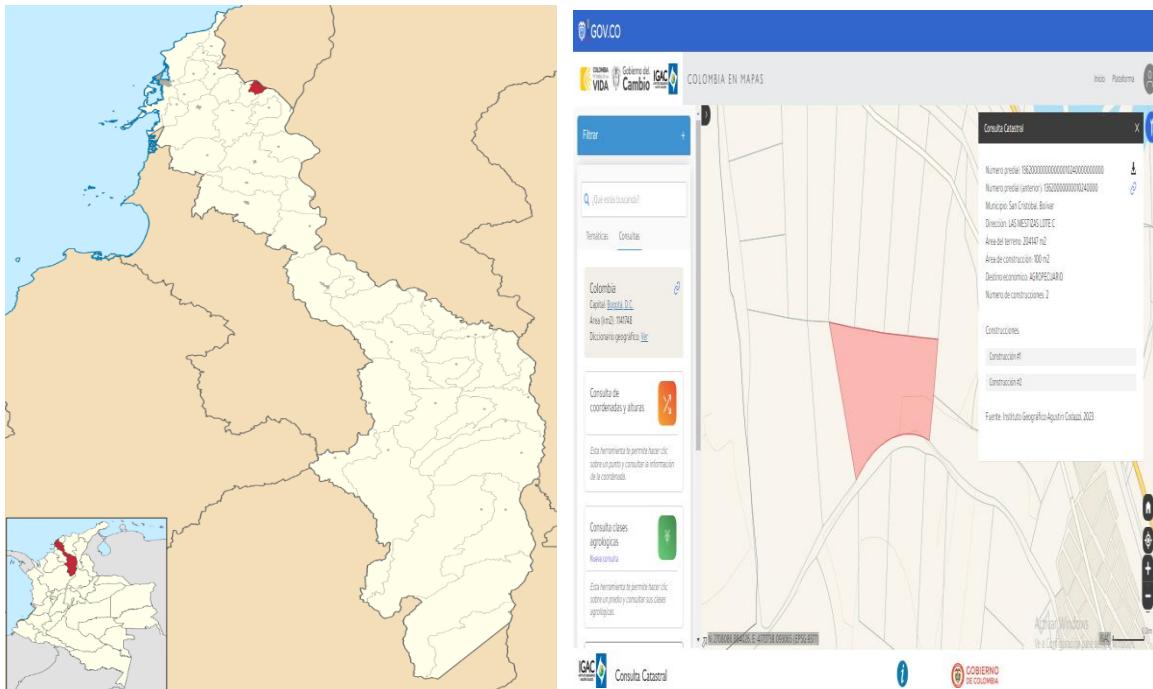
4.2) FOLIO DE MATRICULA:

El predio del que trata el presente informe Técnico Pericial, se identifica o está registrado bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060- 199928, toda vez que demuestra no ser un Bien o Predio Baldío.

5.) INFORMACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL-BOLIVAR:

San Cristóbal es un municipio de Colombia, situado en el norte del país, en el departamento de Bolívar. Tiene 7.839 habitantes. Ubicado a orillas del Canal de Totten. Limita al norte con el departamento del Atlántico, al oeste con Sopla viento, al este con Calamar, y al sur con Mahates.

Es el municipio con menor extensión del departamento; creado como municipio el 30 de noviembre de 1995, segregándose del municipio de Soplaviento. Posee un solo corregimiento: Higueretal.



6.) CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

6.1) LÍMITE SECTORIAL: Los predios colindantes y todos los alrededores son casi todos de Tipo RURAL, otros con áreas de Expansión Urbana por su desarrollo de crecimiento de casas en las salidas a las mangas o caminos rurales que llevan al predio en mención, como lo es el Barrio Bajo fresco, ya que por su ubicación debido a encontrarse su acceso por el frente al camino o Vía principal al predio o manga las Mestizas o Manga Fafan al Municipio en su Área Urbana, delimita o comunica con los sectores urbanos y Rurales del Municipio, siendo esta la vía principal del entorno o sector.

6.2) ACCIÓN PRINCIPAL EN EL SECTOR: La acción principal del sector, lo Constituyen principalmente las estructuración de predios con las mismas características, es decir, potreros, cercas de palos y alambre de púas, casa de cuidaderos y corrales de maderas predominantes en el sector, en muy buenas condiciones y conservación, se aprecia también la explotación agrícola del sector y del predio con cría de ganados o explotación ganadera en poca escala y cría de carneros.

Actualmente el predio no posee cultivos, solo plátanos, posee explotación de apaste de ganado, cría de carneros, posee arboles maderables como Tupí, Campanos, Robles. Estos mantenimientos en el predio, son realizados por el señor Prescribiente **Cecilio Villa** y utilizado para el sostenimiento del mismo, cabe recordar que estos predios o sector tiende a cambiar su uso de suelo con el paso del tiempo, debido al incremento de zonas con construcciones de viviendas campesinas y la expansión de las mismas en estas zonas, teniendo en cuenta la importancia de la Vía, que sirve de acceso a los demás predios y

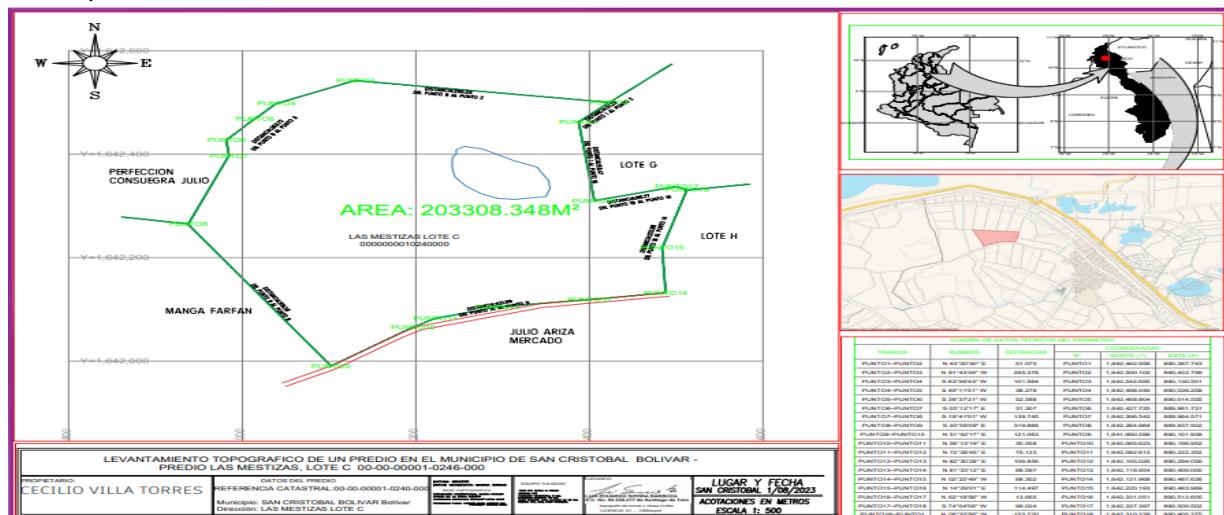
sectores que lo rodean y que es materia de Inspección Pericial o predio que nos ocupa, ubicados en el sector u entorno.

6.3) VÍAS IMPORTANTES: Para el acceso al predio de Avalúo, se permite el acceso por vía principal asfaltada y destapada en mantenimiento, que comunica a la parte urbana del Municipio de San Cristóbal, Jurisdicción de este departamento de Bolívar con las diferentes parcelas y fincas del sector, toda vez que el predio se encuentra ubicado en la vía destapada y Rural que se desprende del casco urbano del Municipio hacia las mangas denominadas Fanfan como vía principal y Manga Sector las mestizas como vía alterna en épocas de invierno, donde se accede por finca de propiedad de la señora Jacinta, por donde se accede también al Inmueble producto de este Avalúo.

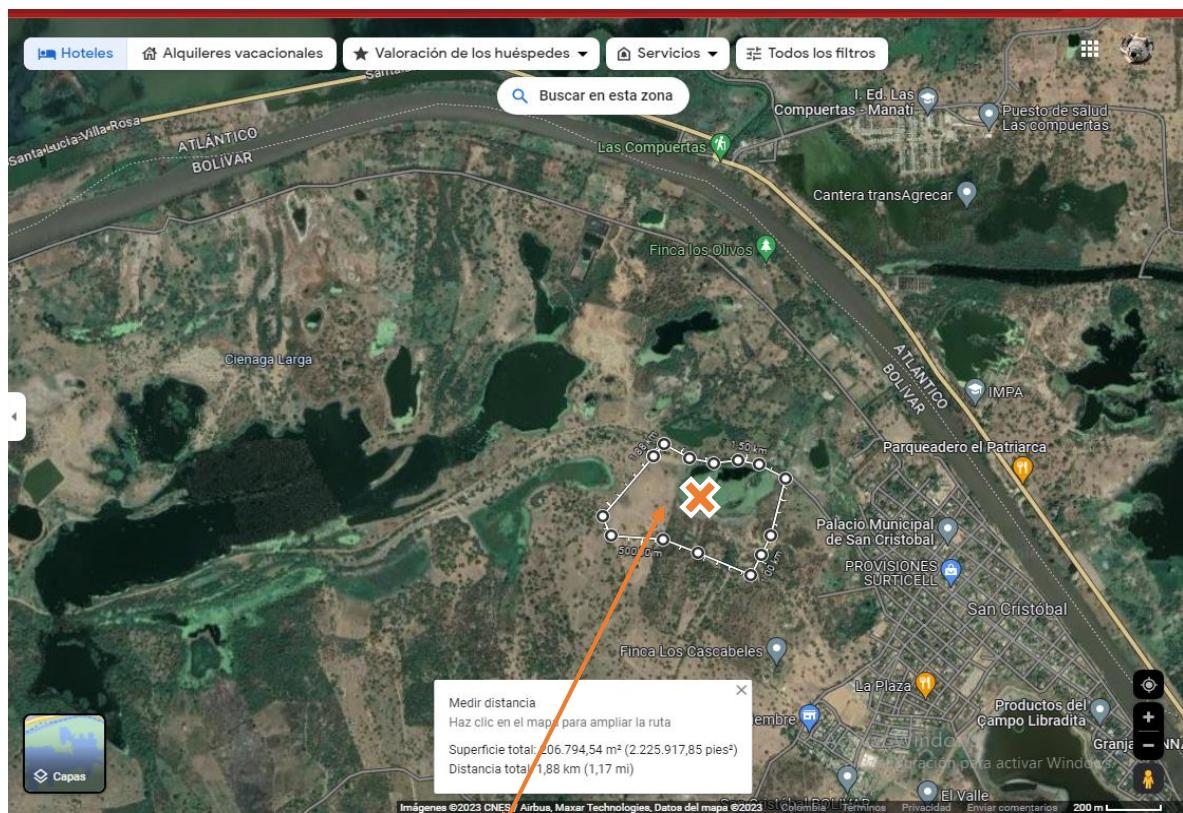
6.4) INFRAESTRUCTURA: En el sector existen las principales infraestructuras de conexiones a servicios públicos tales como redes de Energía eléctrica, estas líneas pasan cerca al predio materia de este informe pericial y del cual también se servirían de él, por el predio a un costado de la manga fanfan, donde se pueden apreciar las fotos anexas y video del mismo, el predio posee agua para el suministro del servicio allí habitado por medio de represas que se forman y existen hoy en día por las lluvias existentes en el sector y por la inundación generada en la zona que dejó las represas al tope del preciado líquido.

6.5) PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: La tendencia de Valorización es Buena, debido al desarrollo en los últimos años, teniendo en cuenta la Geografía de ubicación del inmueble, Ubicación del mismo, el entorno, sus vías de acceso, tipo de uso del suelo o destinación, producción y demás características, tiende a aumentar su estado valuatorio.

6.6) TRANSPORTE PUBLICO: Para el acceso al predio en mención, estos son utilizados como moto, carros particulares, vehículos de doble tracción, animales y hasta en bicicletas, toda vez que es una vía de fácil acceso y en buen estado de conservación donde transita cualquier tipo de vehículos, es decir, es de fácil acceso, cabe manifestar que por el predio en su frente por tratarse de tener una ubicación estratégica por manga fanfan, transitan todo tipo de vehículos automotor de doble tracción.



CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL PERIMETRO					
TRAMOS	RUMBOS	DISTANCIAS	COORDENADAS		
			N°	NORTE (Y)	ESTE (X)
PUNTO1~PUNTO2	N 43°20'30" E	51.075	PUNTO1	1,642,462.956	890,387.743
PUNTO2~PUNTO3	N 81°43'04" W	295.378	PUNTO2	1,642,500.102	890,422.799
PUNTO3~PUNTO4	S 63°56'43" W	101.564	PUNTO3	1,642,542.650	890,130.501
PUNTO4~PUNTO5	S 40°11'51" W	38.276	PUNTO4	1,642,498.040	890,039.259
PUNTO5~PUNTO6	S 38°37'21" W	52.586	PUNTO5	1,642,468.804	890,014.555
PUNTO6~PUNTO7	S 05°12'17" E	31.307	PUNTO6	1,642,427.720	889,981.731
PUNTO7~PUNTO8	S 19°41'01" W	139.745	PUNTO7	1,642,396.542	889,984.571
PUNTO8~PUNTO9	S 30°56'09" E	319.868	PUNTO8	1,642,264.964	889,937.502
PUNTO9~PUNTO10	N 51°42'17" E	121.063	PUNTO9	1,641,990.599	890,101.939
PUNTO10~PUNTO11	N 56°13'19" E	30.558	PUNTO10	1,642,065.623	890,196.952
PUNTO11~PUNTO12	N 72°38'45" E	75.123	PUNTO11	1,642,082.613	890,222.352
PUNTO12~PUNTO13	N 82°30'28" E	106.856	PUNTO12	1,642,105.020	890,294.056
PUNTO13~PUNTO14	N 81°33'12" E	88.597	PUNTO13	1,642,118.954	890,400.000
PUNTO14~PUNTO15	N 02°22'49" W	88.302	PUNTO14	1,642,131.968	890,487.636
PUNTO15~PUNTO16	N 14°29'01" E	114.497	PUNTO15	1,642,220.193	890,483.969
PUNTO16~PUNTO17	N 62°19'56" W	13.665	PUNTO16	1,642,331.051	890,512.605
PUNTO17~PUNTO18	S 74°04'56" W	99.024	PUNTO17	1,642,337.397	890,500.502
PUNTO18~PUNTO1	N 06°32'56" W	153.720	PUNTO18	1,642,310.239	890,405.275



Vista satelital de la Ubicación del Inmueble a Usucapir en Zona Rural del Municipio de San Cristóbal - Bolívar.

7.o) DECRETO REGLAMENTARIO DE USO DEL SUELO:

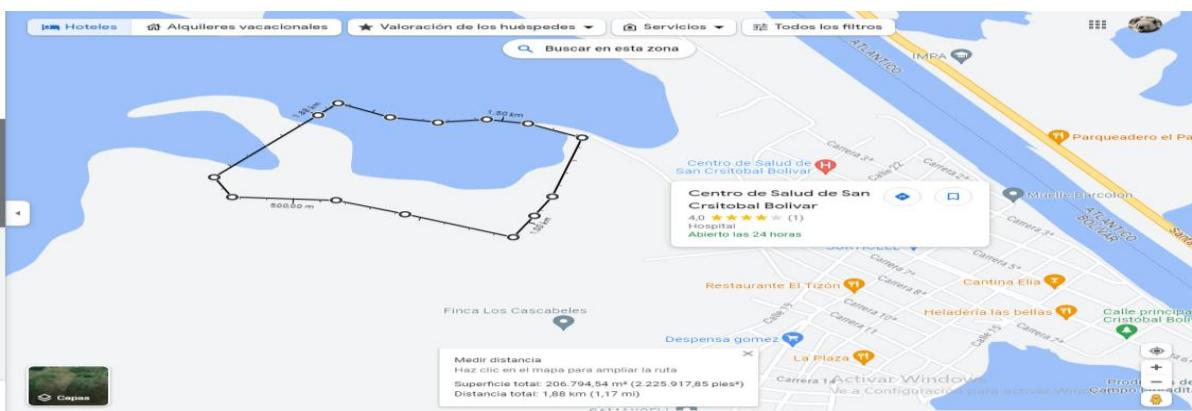
Según Certificación expedida por la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de San Cristóbal - Bolívar, el Uso del suelo del predio con Referencia catastral identificado **No. 00-00-0001-0240-000**, se Clasifica como **zona de Uso de Suelo Rurales** – Rural, dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal E.O.T. en zona de Uso Agropecuario, denominado por la secretaría de Planeación del Municipio de San Cristóbal- Bolívar.

8.o) CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

El Bien Inmueble del que trata la presente Inspección pericial, hace referencia a un predio o inmueble de terreno del cual posee características de ser un predio Rural, ya que se aprecia muchos predios con las mismas características de finca, terrenos planos e irregulares de forma en su topografías, su tipo de explotación agraria y ganadera, predio este en buenas condiciones de mantenimientos actuales vistos en visita al predio como desmontes de pastos y maleza (ver fotos), pastos en baja escala, corrales internos, el predio en su parte colindante, se encuentra cercado con cercas de nacederos de matarratón, maderables, y cercas muertas con Cuatro(4) hilos de alambre púas y se encuentra dividido internamente en (11) Once potreros , tal como se aprecian en las fotos anexas y video realizado en el predio y aportado a este informe pericial y planos topográfico anexo, posee construcción de casa en material y techo de palma y tendal en techos de zinc como terraza externa con pisos en tierra por un lado y cemento por otro lado, cocina artesanal externa en ladrillos y kiosco en palmas con pisos en cemento, baño en ladrillos externo con bacineta y techo eternit, área familiar cercada con palos y nacederos con 5 líneas de alambre de púas.

En el predio se aprecia cría de gallinas, carneros, posee varios caballos en el predio y explotación de apaste de ganadería.

Cabe manifestar al despacho del señor Juez, que al momento de realizar la inspección en el predio que se pretende legalizar por medio del proceso de pertenencia, no se encontró oposición alguna por ninguna persona que reclamara el derecho sobre estas tierras, sola mente el presribiente con su Esposa e hijos, quien me guio por todo el predio para poder determinar su área general con linderos y medidas, que se establecerán en plano topográfico anexo al informe pericial.



Vista superior del predio, donde se observan cómo está ubicado el predio.

8.1) GENERALIDADES DEL TERRENO:

8.1.1) UBICACIÓN: El frente del predio está Limitado con la vía de acceso al casco Urbano del Municipio de San Cristóbal, carretera destapada, vía o manga que comunica al Predio en proceso de Prescripción, ya que limita con la vía o manga Fafan antes descrita, de lo que trata el presente informe técnico pericial y se encuentra a unan distancia del casco Urbano del Municipio de San Cristóbal de un Kilómetro y medio aproximadamente.



Publicidad dentro del predio donde se anuncia el proceso de prescripción que se lleva a cabo en el juzgado promiscuo de san Cristóbal – Bolívar. Se aprecia la Manga Fafan en el frente del mismo como vía de acceso.



Construcciones internas en el predio producto de prescripción en posesión del señor Cecilio Villa.



Cercas internas que dividen el predio internamente en potreros para el apaste de ganado, caballos allí existentes y carneros de cría.

- **LINDEROS Y MEDIDAS DEL PREDIO A PRESCRIBIR ESTABLECIDOS EN CAMPO DE TERRENO FISICO Y POR MEDIO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y QUE HACE REFERENCIA AL PREDIO QUE SE PRETENDE PRESCRIBIR POR MEDIO DEL SEÑOR CECILIO ENRIQUE VILLA TORRES, IDENTIFICADO CON LA REFERENCIA CATASTRAL No. 0000-0001-0240-000 Y MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-199928:**

POR EL NORTE: Linda con predios de B de Referencia No. 0239 y Mide desde el punto 7 al punto 2 del Plano anexo 519.08 Metros.

POR EL SUR: Linda con Predios que son o fueron de José Utria Castillo y Julio Ariza Mercado con Referencias Nos. 0003 y 0210 y Mide desde el Punto 9 al punto 14 del Plano anexo 421.99 Metros.

POR EL ESTE: Linda con la extensión del Lote H con Referencias Nos. 0245 y 0244 y Extensión del Lote G con Referencias Nos. 0242 y 0243 y Miden desde el punto 14 al punto 2 del Plano anexo 520.26 Metros Respectivamente.

POR EL OESTE: Linda con Manga Fanfan de por medio con predios de Perfecto Consuegra Julio y Predios de Corina Zapata Jaramillo y Miden desde el punto 7 al punto 9 del Plano anexo 459.6 Metros.

Este predio Posee un Área Perimetral de 20 Hectáreas con 3.308 Metros cuadrados aproximados, medidas estas actualizadas en Plano realizado físicamente en el lugar o inmueble a prescribir.

8.1.3) RELIEVE: El predio posee una topografía plana en su totalidad con ondulaciones que permiten el abastecimiento de aguas lluvias formando represas y ciénaga..

8.1.4) ESTADO DE CONSERVACIÓN: El Inmueble se encuentra al momento de la visita técnica pericial, en buen estado de conservación, desmonte en la mayoría de la zona de pastos y malezas, del resto se encuentra en maderables y de producción o explotación de ganados en apaste, cría de carneros y gallinas, en muy buenas condiciones de mantenimiento y Topográficas, este predio tiene condiciones para mantenimiento de ganadería, ya que actualmente posee varias vacas en el inmueble o predio apastadas de su propiedad en pequeña escala en estos momentos como se manifestó anteriormente, los cerramientos se encuentran también en buenas condiciones, sus cercas y alambre de púas, sus once (11) divisiones internas, ocupados por ganados, varios caballos y cría de carneros y gallinas, en momento de realizar la inspección, tres construcciones en regular estado de conservación y una externa y utilizada como baño externo, posee cocina artesanal, represas de aguas y una represa de gran extensión, como se observan en las fotos anexas (mirar fotos y videos).

9.o) CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN.

Este predio posee tres construcciones internas en material como casa utilizada como resguardo o residencia del Prescribiente y su Familia en buen estado, construcción de Kiosco en palmas y madera con pisos en cemento rustico, Baño externo en ladrillos y techo de zinc, corrales de madera y de palos con alambre de púas, solo posee los cerramientos existentes con los colindantes con cercas de palos y nacederos de maderas y matarratón o silvestres, con 4 y 5 líneas de alambre de púas que la soportan y protegen; internamente se aprecian once divisiones internas en cercas de palos y nacederos de árboles silvestres con 4 líneas de alambre de púas, cercas estas que se encuentran actualmente en buen estado de conservación, tal como se muestran en las fotos anexas. Dentro del predio existen crecimiento de pastos y una senda de árboles maderables como tupí, Campanos y Robles y silvestres como totumos, uvitas, actualmente en producción y explotación económica dentro del predio a Usucapir, como es la ganadería en poca escala y apaste del mismo, cría de carneros y gallinas del predio a Usucapir.



Construcciones internas del predio, Kiosco, casa de material, baño externo, cocina artesanal externa, corrales en madera y palos y alambre de púas.



Corrales, divisiones internas, Cercas divisorias, represas de aguas lluvias.

10.0) MÉTODOS VALUATORIOS.

Entre los métodos técnicos Científicos empleados para la realización del trabajo de experticia, se tuvo en cuenta lo siguiente:

- la ubicación del Inmueble el cual se pretende prescribir,
- Sus coordenadas Magna sirgas plasmadas y tomadas en el lugar por GPS, (Instrumento técnico científico).
- El estudio de estas en la página del I.G.A.C para su posterior ubicación,
- la respectiva foto consultas del predio en la página del IGAC en la plataforma.
- La Referencia Catastral,
- La Matricula Inmobiliaria.
- Copia Amparo policial sobre el Inmueble a nombre del Prescribiente.
- El Certificado especial de Pertenencia,
- Certificado del IGAC.
- la Carta o ficha predial de ubicación del Inmueble a prescribir.
- El Título de Posesión del cual aporto y que se ha generado sobre este inmueble a prescribir,
- Certificado de Estudio de Suelos emitidos por la secretaría de Planeación del Municipio de San Cristóbal - Bolívar.

Todos estos documentos, hacen parte del material fundamental para determinar la realidad de lo que aquí se establece y se pretende demostrar al despacho del señor Juez, como lo es la ubicación exacta e identificación del mismo para no caer en errores futuros, como lo es la ubicación e Identidad del Inmueble para prescribir.

11.0) ASPECTOS GENERALES.

Las consideraciones más importantes que se han tenido en cuenta en la ubicación y la investigación económica para el predio o inmueble son las siguientes.

- El Frente de este predio tiene acceso directo y fácil a la vía principal, Carreteable o manga de acceso que comunica al casco Urbano del Municipio de San Cristóbal, del predio denominado “Finca Las Mestizas, Lote C”.
- El predio en mención y que es objeto de Prescripción, está catalogado según el P.B.O.T. En la fecha de inspección como predio Rural en zona de uso agropecuario, según la normativa que lo reglamente.
- El Tráfico vehicular de transporte particular, donde se encuentra el Predio, le ha dado importancia económica este y a todos los predios colindantes del sector.
- El suscripto deja constancia que no tengo ningún tipo de interés actual o contemplado en el inmueble evaluado.
- Este concepto se realiza a petición de la parte interesada, según los requerimientos generados dentro del C.G.P.

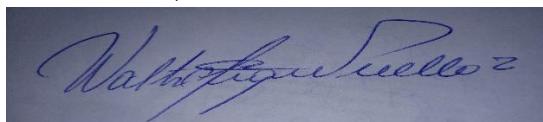
12.0) ESTUDIO ECONÓMICO:

Para la realización del presente trabajo de experticia presentado al despacho del señor Juez, no fue necesario profundizar sobre un estudio económico como tal, solo se tuvieron en

cuenta las características del predio, su explotación actual al que está siendo objeto el inmueble que se pretende prescribir, su topografía, su ubicación dentro del entorno al cual hace referencia el estudio de suelos emitido por la secretaría de Planeación del Municipio de San Cristóbal, del cual hace parte su jurisdicción, entre otras características como que no sea un predio baldío, no esté ubicado en zona de alto riesgo, no está catalogado como zona de protección de reserva natural, etc.

- **Observaciones:** Para la determinación de la calidad del Inmueble y que este no se encuentre inmerso entre las calidades de exclusión para ser un predio imprescriptible, se tuvieron en cuenta lo expresado en artículo No. 6 de la ley 1561 del 2012, donde el inmueble no debe estar ubicado en zonas de Alto riesgo o Zonas protegidas por el estado;
- No está ubicado en zona de resguardo indígena, según lo establecido por el P.B.O.T. del Municipio de San Cristóbal.
- El Predio no es un Bien baldío.
- El predio no se encuentra sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afro descendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

Atentamente,



WALTER H. FIGUEROA PUELLO
C.C. No. 9.290.026 de Turbaco - Bolívar.
Perito. Lic. 0365 del C. S. de la J.
REGISTRO MATRICULA No. R.N.A. / C.C.-09-4666- C

14) ANEXO DOCUMENTOS ANEXOS AL EXPEDIENTE Y OTROS SUMINISTRADOS POR EL PRESCRIBIENTE.

- **Copia Certificado especial de Instrumentos Públicos.**
- **Copia Escritura de la posesión del inmueble a prescribir.**
- **Certificado de Uso de Suelo expedido por la secretaría de planeación de San Cristóbal-Bolívar.**
- **Certificado Predial de la secretaría de Hacienda.**
- **Copia Amparo Político sobre el Inmueble a prescribir a nombre del Prescribiente.**
- **Fotografías del Inmueble.**
- **Video relacionado con el Inmueble.**
- **Plano topográfico y Planimétrico del Inmueble.**
- **Foto consulta del IGAC del Inmueble.**
- **Certificaciones del perito.**



Portón de acceso por manga denominada las mestizas, por finca de la señora Jacinta, que se utiliza para tiempos de invierno.







Puntos de coordenadas tomados en levantamiento topográfico realizado en el predio a prescribir.



Recorrido del predio a prescribir acompañado con el señor Cecilio Villa, prescribiente dentro del proceso de la Referencia, se observa el ganado allí existente, crías de carneros y toma de puntos de coordenadas para determinar área a prescribir y ubicación catastral del inmueble.

