

Señora  
JUEZA PROMISCOU MUNICIPAL  
Sibaté- Cundinamarca.

---

REFERENCIA: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LEONILDE PARRA DE RAMÍREZ contra JOSÉ EUFRACIO CAÑÓN MORA y AMANDA GONZÁLEZ GÓMEZ

**RADICACIÓN No.2022-00427-00.**

LILIA CLEMENCIA SALINAS TEJADA, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 36.169.940 de Neiva, actuando como perito designada por el despacho a su digno cargo y legalmente posesionada en el proceso de la referencia, presento el trabajo encomendado, en los siguientes términos:

#### **1.1. FECHA DE VISITA:**

El predio pretendido en pertenencia fue visitado por la suscrita auxiliar de la justicia y por la apoderada de la parte actora los días 7, 11, 14 y 17 de septiembre de 2023, siendo atendida por la señora MARTHA PULIDO quien nos permitió el acceso al inmueble y manifestó que hace aproximadamente siete (7) años le compró a la señora LEONILDE PARRA DE RAMÍREZ.

#### **1.2.LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL.**

El predio objeto de pertenencia no tiene nombre, ubicado en la vereda DELICIAS del Municipio de Sibaté, Departamento de Cundinamarca, cuenta con un área real de 15 M2 aproximadamente.

El bien raíz solicitado en usucapición, hace parte de un Lote de Mayor Extensión denominado **“ALTO DE SIBATE”** hoy **“SANTA ROSA”** el cual según el folio inmobiliario tiene un área aproximada de cuatro (4) FANEGADÁS, o sea 25.600 M2 aproximadamente.

El predio objeto de usucapición según Catastro Municipal tiene una cabida superficial de UNA HECTÁREA y (5.283) M2.

## **1.2. CLASE DE PREDIO RETENDIDO EN PERTENENCIA: LOTE CON VARIAS CONSTRUCCIONES.**

**1.3. EXPLOTACIÓN ECONOMICA ACTUAL:** EVENTOS RECREATIVOS, Crianza de cabras y llamas. Igualmente es utilizado para vivienda de la señora MARTHA PULIDO.

## **1.4. CARACTERISTICAS DEL SECTOR:**

El predio objeto del presente trabajo, está ubicado en La vereda DELICIAS de la Jurisdicción Municipal de Sibaté, son terrenos ibridos, es decir parte planos y parte quebrados, aptos en su mayoría para la agricultura, ganadería y algunas fincas de recreo.

## **1.5. MEJORAS CONSTRUIDAS EN EL PREDIO:**

a) En el terreno que es objeto de pertenencia se encontraron las siguientes construcciones:

- **Casa de madera:** con pisos, muros y columnas en madera, cubierta totalmente en madera. Consta de una alcoba, cocina (piso en cerámica, muebles de madera sin puertas en la parte superior de la misma, paredes en pañete pintado, tiene un mesón y tiene un lavaplatos en acero inoxidable), corredores donde hay instaladas unas hamacas y un baño (tiene puerta de entrada en hierro, consta de sanitario, lavamanos y ducha. Las paredes y los pisos están en cerámica). Esta construcción tiene aproximadamente 7 años.
- **Salón de reuniones en madera:** Tiene puerta de acceso en madera. El piso está en tierra, techo en teja plástica y zinc sostenida en madera, paredes en madera sostenidas en columnas de madera. Esta construcción fue realizada hace aproximadamente un año y medio.
- **Cuatro (4) corrales en madera:** Allí tienen unas cabras. El techo en teja plástica, piso en tierra y paredes en madera. Esta mejora tiene aproximadamente 4 años.
- **Un kiosco:** Construido el techo en teja plástica, piso en cemento, está parado en columnas en madera. Allí existe una mesa con sillas en troncos de madera y con un cerramiento en piedra de baja altura. Esta construcción tiene aproximadamente dos años.

- **Cuartico en madera:** El piso está en madera, techo en teja plástica sostenida en madera. Esta construcción tiene aproximadamente dos (2) años.
- **Parque de juegos para niños:** Allí existen columpios, pasamanos, llantas y tubos pintadas de colores. Estos fueron instalados hace aproximadamente 2 años.
- **Zona de camping:** Ubicado al costado norte del predio y hacia abajo formando casi una zona de cuchilla o barranco, allí existe también un baño ecológico con cerramiento en madera.
- **Corrales para gallinas:** Tiene cerramiento en madera y malla cubierta en teja plástica sostenida en madera.
- **Potero o corral en madera** apto para caballos o llamas.
- El predio está totalmente cubierto de grama excepto donde se encuentran las construcciones y el barranco.

b) **Los cerramientos:** El predio solicitado en usucapación está totalmente encerrado con postes de madera pintados de colores negro y blanco con tres y cuatro hilos de alambre de púas, igualmente se observaron algunos postes en piedra. Estos cerramientos tienen aproximadamente ocho (8) años de instalados.

A la entrada del inmueble se encuentra instalado un portón grande en madera.

c) Cuenta con los **servicios públicos** de agua, luz y pozo séptico.

**ANTIGÜEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES:** Las construcciones existentes en el predio a usucapir tienen una antigüedad que oscilan entre 1 y 8 años aproximadamente.

#### **1.7. USO DEL SUELO EN LA VEREDA DEL PREDIO A USUCAPIR:**

El uso del suelo del predio objeto del proceso es Agropecuario semimecanizado o semi intensivo bosque protegido.

#### **1.8. SERVICIOS PUBLICOS:**

La vereda DELICIAS, cuenta con los servicios públicos de agua prestado por la ASOCIACIÓN DE SUSCRIPTORES DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE DE LA VEREDA. Igualmente tiene el servicio de energía eléctrica prestado por Codensa tanto en las viviendas como alumbrado público. Allí igualmente entra el servicio de telefonía celular.

El inmueble pretendido en usucapación tiene servicios de agua , Energía eléctrica y un pozo séptico.

## 1.9. TRANSPORTE:

Cuenta con el servicio de transporte que prestan los vehículos particulares y el servicio público de colectivos que viene desde la parte céntrica del municipio, este servicio es prestado en forma rotativa cada dos horas de Sibaté a la vereda DELICIAS y de la vereda DELICIAS-Sibaté.

## 20. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO OBJETO DE PERTENENCIA:

El lote de terreno que es pretendido en pertenencia, hace parte de uno de mayor extensión denominado **"SANTA ROSA"** y tiene las siguientes características:

- **Municipio:** Sibaté.
- **Ubicación:** vereda DELICIAS
- **Conformación del terreno:** Irregular.
- **Configuración:** parte plano y parte quebrado (cuchilla o barranco).
- El predio es medianero.  
Área del predio pedido en pertenencia : **1 HECTAREA más 5.283.00 M2 (15.283M2) aproximadamente** en el terreno según levantamiento topográfico realizado por el profesional CARLOS GUEVARA INFANTE.  
El predio de mayor extensión denominado ALTO DE SIBATÉ, hoy **"SANTA ROSA"** tiene un área de CUATRO (4) FANEGADAS según el folio de matrícula inmobiliario demandado y que se identifica como **051-31919** de la ORIP de Soacha.
- **Cédula Catastral:** 00-00-0005-0293-000 y/o 25-740-00-00-00-00-0005-0293-0-00-00-0000.
- **Matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión:** Actual No. 051-051-31919 de la ORIP de Soacha.
- **Uso del suelo de la vereda "DELICIAS" -Uso Principal es Agricultura y ganadería.**  
**-Usos compatibles.** Servicios comunitarios de carácter rural.

En la vereda DELICIAS existe un área suburbana la cual es considerada como centros Poblados para efectos de estratificación socioeconómica de acuerdo con las disposiciones municipales.

**LINDEROS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION SEGÚN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEMANDADO: 051-31919 de la ORIP de Soacha.**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS.**

"UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA REGIÓN DE SIBATÉ MUNICIPIO DE SOAHA CON UNA EXTENSIÓN APROXIMADA DE 4 FANEGADAS Y LINDA DESDE UN MOJÓN QUE SE ENCUENTRA EN EL CAMINO PÚBLICO QUE DE SIBATE CONDUCE A TINSUQUE Y QUE ESTÁ MARCADO CON LA LETRA L. SIGUIENDO POR DICHO CAMINO HASTA ENCONTRAR OTRO MOJÓN MARCADO CON LAS LETRAS J.I. DE AQUÍ SE VUELVE AL OCCIDENTE HASTA ENCONTRAR OTRO MOJÓN MARCADO CON LAS LETRAS J.P. QUE ESTA SITUADO AL BORDE DE LA PEÑA LINDANDO POR ESTE COSTADO CON PROPIEDADES DEL HOSPICIO DE BOGOTÁ Y DE AQUÍ SIGUIENDO TODO EL BORDE DE LA PEÑA Y LINDANDO CON PROPIEDADES DE PEDRO GONZALEZ HASTA ENCONTRAR OTRO MOJÓN MARCADO CON LA LETRA P DE ESTE PUNTO VUELVE HACIA EL ORIENTE. EN LINEA RECTA HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN MARCADO CON LA LETRA L. PUNTO DE PARTIDA DE ESTA ALINDERACION. LINDANDO POR ESTE COTADO CON TIERRAS DE LOS HEREDEROS DE JACINTO RAMIREZ."

**LINDEROS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN "SANTA ROSA" ESTABLECIDOS EN TERRENO Y CATASTRALMENTE POR LA SUSCRITA AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

**NORTE:** Linda por este costado con parte del predio denominado "Bancos Sibancos" de propiedad de AMALIA GONZALEZ DE MEDINA, identificado con La Cédula Catastral No. 25-740-00-00-00-00005-0097-0-00-00-0000.

**ORIENTE:** Linda por este costado con parte del predio denominado "Bancos Sibancos" de propiedad de AMALIA GONZALEZ DE MEDINA, identificado con La Cédula Catastral No. 25-740-00-00-00-00005-0097-0-00-00-0000 y en parte y en línea recta en distancia de doscientos treinta y cuatro metros con setenta centímetros (234.70 mts.), linda por este costado con el predio de la BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA predio identificado con Cédula Catastral No. 25-740-00-00-00-00005-0096-0-00-00-0000.

**SUR:** En una distancia de ciento treinta y dos metros con quince centímetros (132.15 mts) metros con SERVIDUMBRE o CAMINO INTERNO VEREDAL que sirve de entrada principal a las fincas o predios del sector y que viene de Sibaté y conduce al páramo o a la vereda ROMERAL.

**OCCIDENTE:** Linda por este costado con el predio "El Mirador" identificado catastralmente con el número 25-740-00-00-00-00005-0094-0-00-00-0000 de propiedad que es o fue de LUPERCIO PARRAGA GONZALEZ - SUCESIÓN DE JACINTO RAMÍREZ y encierra.

**Linderos especiales del predio pretendido en pertenencia plasmados en la demanda (visto a folio 2)** y que hace arte del predio de mayor extensión llamado "ALTO DE SIBATE HOY SANTA ROSA" se encuentra adosado al proceso y tomados del Levantamiento topográfico que se anexa a la demanda.

"...NORTE: Partiendo del punto uno (1) del plano al punto dos (2) en línea recta de setenta metros con treinta centímetros (70.30 Mts), linda por este costado con el predio con cédula catastral #00-0005-0097-000 denominado "Ibancos Sibancos". ORIENTE: Del punto dos (2) al punto tres (3) del plano y en línea recta de doscientos treinta y cuatro metros con setenta centímetros (234.70Mts), colinda por este costado con el predio de propiedad de los señores JOSE EUFRACIO CAÑON MORA y AMANDA GONZALEZ GOMEZ.SUR: Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea ligeramente sinuosa de sesenta y cuatro metros con quince centímetros (64.15 mts) linda por este costado con el camino veredal que de la carretera principal de Sibaté conduce al páramo, siendo este lindero además su entrada principal; y OCCIDENTE, Del punto cuatro (4) del plano al punto uno (1) punto y encierra, en línea recta de doscientos cincuenta y dos metros con diez centímetros (252,10mts.), linda por este costado con el predio con cédula catastral # 00-0005-0095-000 denominado "El Alto "...". Los anteriores linderos especiales son tomados del levantamiento topográfico realizado para la presente demanda y que se anexa a la misma."

**LINDEROS ESPECIALES DEL PREDIO PEDIDO EN USUCAPIÓN ESTABLECIDOS POR LA PERTO EN VISITA REALIZADA AL INMUEBLE "SANTA ROSA" CORROBORADOS CON LOS PLANOS ALLEGADOS POR LA SUSCRITA A ESTE TRABAJO Y COTEJADOS CON EL PLANO TOPOGRAFICO REALIZADO POR EL -TOPOGRAFO CARLOS GUEVARA INFANTE EN FEBRERO DE 2016.**

Por el **NORTE**: En línea recta y en distancia de setenta metros con treinta centímetros (70.30 mts.), linda por este costado con el predio "Ibancos Sibancos" de propiedad de AMALIA GONZALEZ DE MEDINA predio identificado con la Cédula Catastral No. 25-740-00-00-00-0005-0097-0-00-00-0000.

Por el **ORIENTE**: En línea recta y en distancia de doscientos treinta y cuatro metros con setenta centímetros (234.70 mts.), linda por este costado con el predio de la BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA predio identificado con Cédula Catastral No. 25-740-00-00-00-00-0005-0096-0-00-00-0000.

Por el **SUR**: En línea recta y en distancia de sesenta y cuatro metros con quince centímetros (64.15 Mts), linda por este costado con el CAMINO VEREDAL INTERNO o entrada principal al predio, que de la carretera principal del municipio Sibabé conduce al páramo o a la vereda Romeral.

Por el **OCCIDENTE**: En línea recta y en distancia de doscientos cincuenta y dos metros con diez centímetros (252.10 mts.), linda por este costado con el predio de mayor extensión denominado "El Alto" de propiedad de los HEREDEROS DE LEOVIGILDO SUA PARRAGA predio identificado con la Cédula Catastral No.25-740-00-00-00-0005-0095-0-00-00-0000 hoy al parecer JOSE EUFRACIO CAÑON MORA y AMANDA GONZALEZ GOMEZ. y encierra"

Según los linderos señalados anteriormente por la suscrita Perito **el área real en terreno** de este predio pedido en pertenencia es de quince mil doscientos ochenta y tres metros **(15.283 Mts2)** según el levantamiento topográfico aportado al proceso.

**NOTA:** A pesar de que los linderos del predio a usucapir en la demanda no están acordes con la orientación de una brújula, el bien raíz solicitado en pertenencia si es el predio contenido dentro del folio de matrícula demandado y los linderos son conforme los ha señalado y orientados por una brújula, está conforme al plano topográfico allegado al proceso y conforme a la orientación que aparece en el terreno. Igualmente señalo que son los linderos y la orientación que la suscrita auxiliar de la justicia los ha señalado en líneas anteriores.

#### **MÉTODOS DE AVALUO:**

El método utilizado fue el de análisis y estudio de los documentos aportados con la demanda, las investigaciones catastrales, investigación del POT del municipio y los planos de los predios tanto de mayor extensión como del inmueble solicitado en usucapición realizado en el terreno.

Estudiados y analizados los documentos aportados con la demanda como el folio inmobiliario, certificado Especial para pertenencia, cédula catastral, escrituras públicas existentes en las diez (10) anotaciones del folio inmobiliario y las cuales aporto al presente trabajo, inspección ocular y plano del predio solicitado en pertenencia tengo que manifestar que, **EL INMUEBLE SOLICITADO EN LA DEMANDA DE PERTENENCIA ES EL MISMO QUE RECORRI Y OBSERVE EN VISITAS**

REALIZADAS AL INMUEBLE, ES EL MISMO RECORRIDO POR LA SEÑORA JUEZA EN DILIGENCIA DE INSPECCIÓN JUDICIAL, Y; ES EL MISMO PREDIO QUE APARECE CONTENIDO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIO DEMANDADO No. **051-31919** DE LA ORIP DE SOACHA denominado en mayor extensión ALTO DE SIBATE hoy **"SANTA ROSA"** y SE IDENTIFICA CON LA CEDULA CATASTRAL No. **00-00-0005-00293-000** y/o **25-740-00-00-00-0005-0293-00-00-0000**.

### **3. ANEXOS:**

- Álbum fotográfico donde se observan los linderos y mejoras del predio pedido en pertenencia.
- Plano (1) donde se establecen linderos, medidas, colindancias y áreas tanto del predio de mayor extensión como del predio a usucapir.
- Plano general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble a usucapir expedido por la oficina de Planeación municipal de Sibaté donde se establece el nombre del predio, área, ubicación, código Catastral, uso del suelo entre otros.

- Fotocopia del plano topográfico del predio solicitado en usucapión hoy se denomina **"SANTA ROSA"**.

La anterior experticia, la dejo a consideración de la señora jueza y de las partes para los fines legales consiguientes, estando atenta aclararlo o complementarlo o así me lo solicitan.

Atentamente,

**LILIA CLEMENCIA SALINAS TEJADA**

C. C. No. 36. 169. 940 de Neiva.

Perito técnico. Inscrita al RAA (Registro Abierto de Avaluadores) y ANAV.

Celular: 300-5604390.

Correo E. [clemensalinast1923@gmail.com](mailto:clemensalinast1923@gmail.com)

NORTE

Colombia  
 Capital: [Bogotá, D.C.](#)  
 Área (km2): 1141748  
 Diccionario geográfico: [Ver](#)

Consulta de coordenadas y alturas

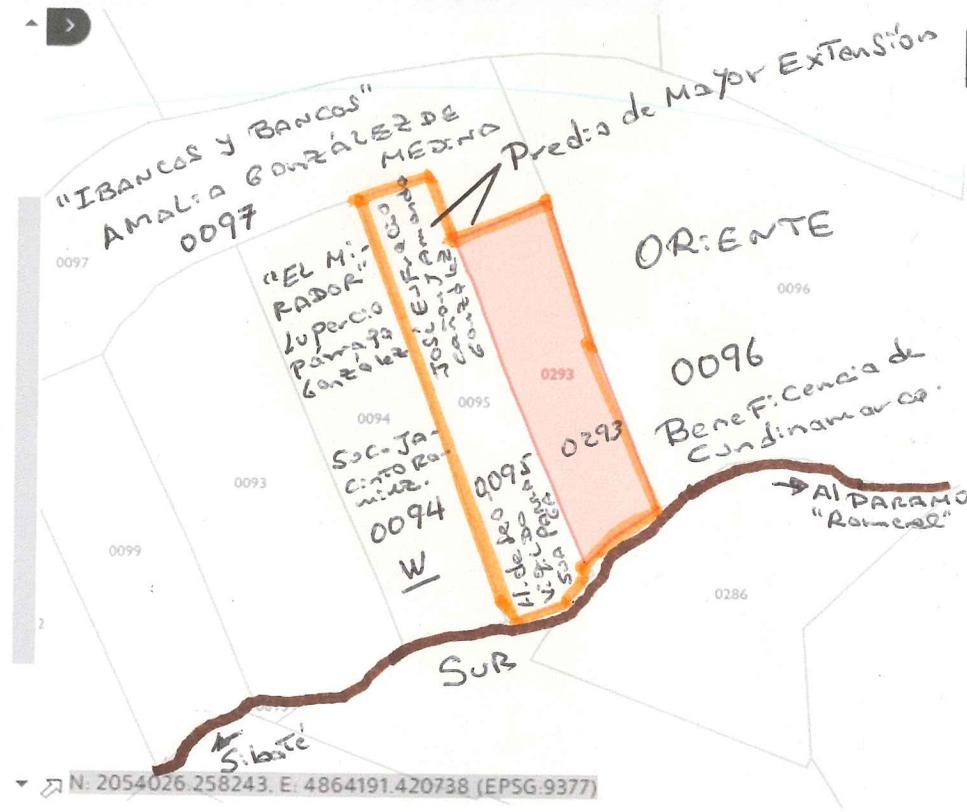
Esta herramienta te permite hacer clic sobre un punto y consultar la información de la coordenada.

Consulta clases agrologicas

Nueva consulta

Esta herramienta te permite hacer clic sobre un predio y consultar sus clases agrologicas.

Consulta catastral



Consulta Catastral

Número predial: 25740000000000050293000000000  
 Número predial (anterior): 25740000000050293000  
 Municipio: Sibate, Cundinamarca  
 Dirección: SANTA ROSA  
 Área del terreno: 15283.02 m2  
 Área de construcción: 30 m2  
 Destino económico: AGROPECUARIO  
 Número de construcciones: 1

Construcciones:

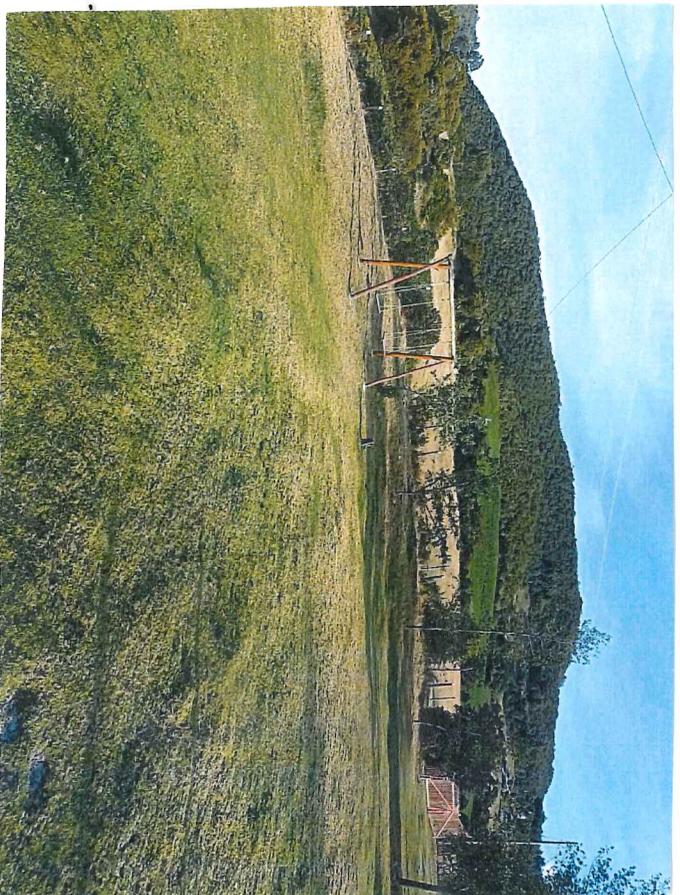
Construcción #1

Fuente: Instituto Geografico Agustin Codazzi, 2023

095 - El Alto  
 096 - Sin Dirección  
 097 - Ibancos - Sibancos



**MEJORAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA.  
OBSERVEMOS LA PANORAMICA DEL PREDIO PRETENDIDO EN PERTENENCIA.**

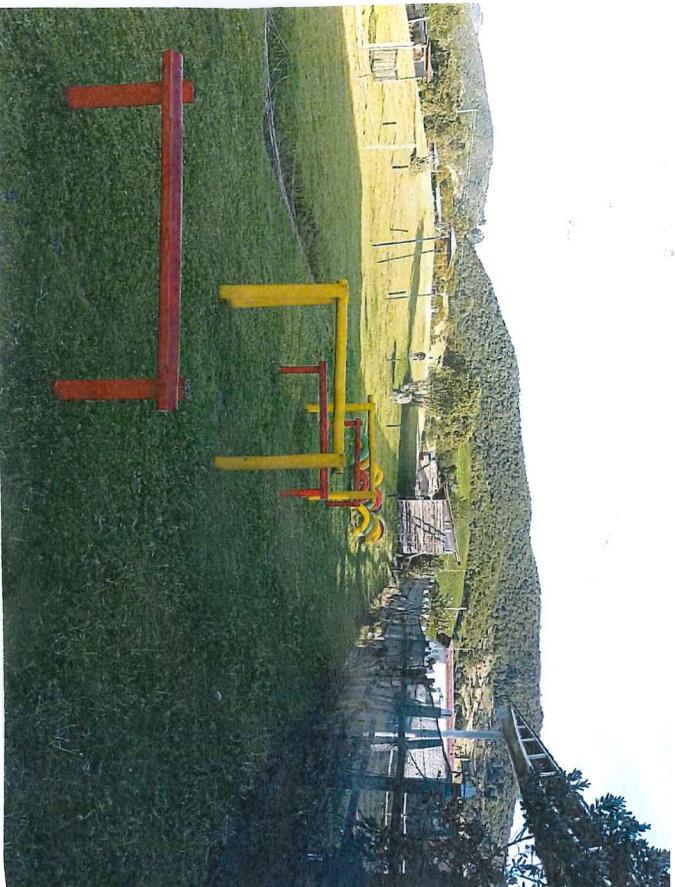


**MEJORAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA.  
PARQUE INFANTIL CON JUEGOS PARA NIÑOS.**



**MEJORAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA.  
PARQUE INFANTIL CON JUEGOS PARA NIÑOS.**

---

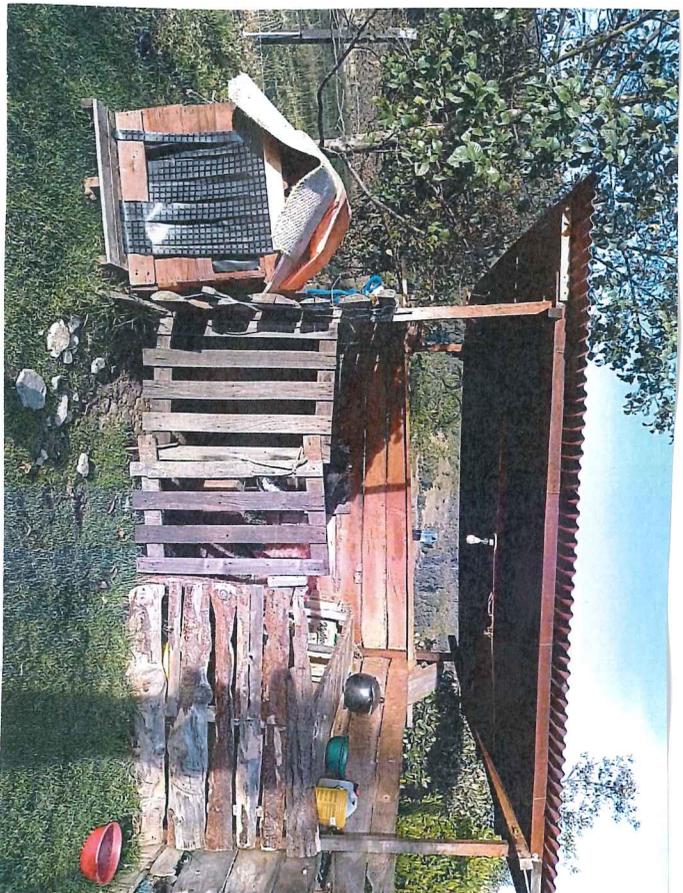


**MEJORAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA.  
KIOSCO Y CORRAL PARA CABRAS.**

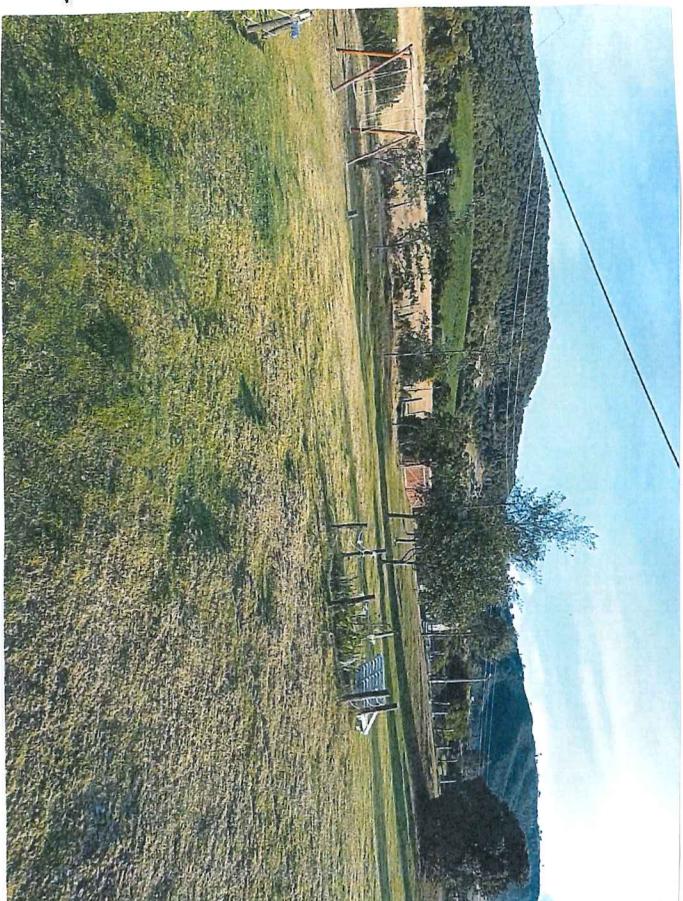


**MEJORAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA.**

**VEAMOS EL SALON DE REUNIONES EN MADERA Y ENRRAMADA EN MADERA**



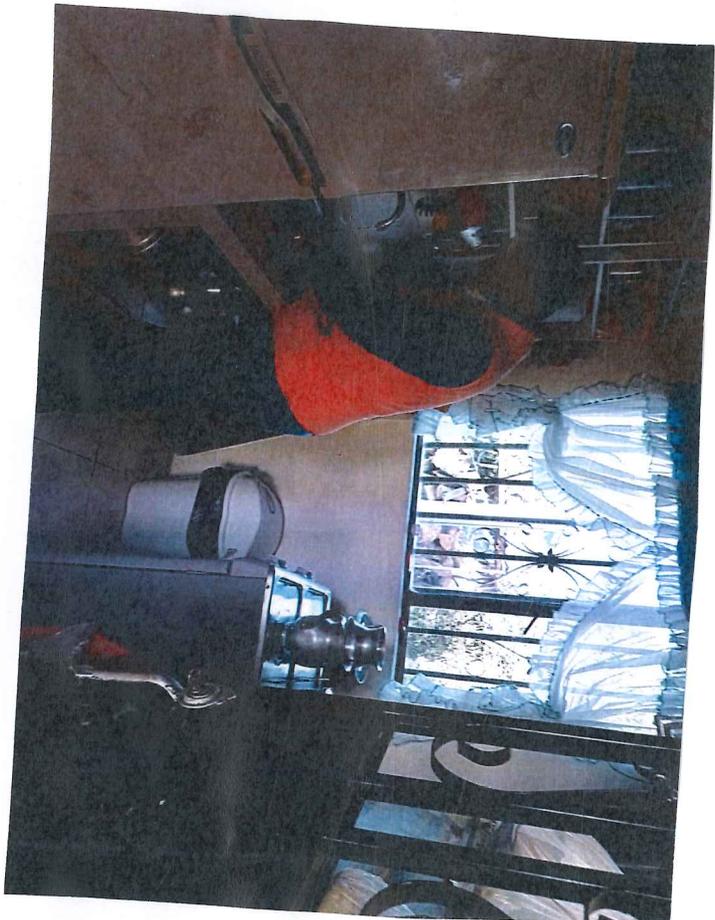
**MEJORAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA.  
DETALLEMOS EL ESPACIO ABIERTO DEL BIEN RAIZ CUBIERTO DE PASTO Y  
ARBOLES DONDE ESTÁN PASTANDO CABRAS Y LLAMAS.**



**MEJORAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA.  
MIREMOS LA CASA DE MADERA.**



**MEJORAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA.  
OBSERVEMOS COCINA Y HABITACION EXISTENTES EN EL INMUEBLE.**



**MEJORAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA.  
OBSERVEMOS LOS BAÑOS Y COCINA EXISTENTES EN EL PREDIO.**

