

**RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO**

Sierra Nevada de Santa María - Valledupar - Cesar

NIT: 900874999-7

**GOBERNANDO EN
UNIDAD****FORMATO ESTUDIO DE TITULOS**

Fecha de Emisión		Valledupar, 18 de diciembre de 2025			
NOMBRE DEL PREDIO:		MATA ESPINO			
COMUNIDAD BENEFICIARIA:		RESGUARDO INDIGENA KANKUAMO			
DEPARTAMENTO:	CESAR	MUNICIPIO:	VALLEDUPAR	VEREDA:	CORREGIMIENTO MURILLO
NOMBRE DEL PROPIETARIO Y No. IDENTIDAD DEL PROPIETARIO:	ROBINSON ADALBERTO MEZA PERALTA C.C. 1.065.663.726 DANIELLYS PERALTA MAESTRE C.C. 26.951.316, ISABEL PERALTA MAESTRE C.C. 42.489.898, JORGE LUIS PERALTA MAESTRE C.C. 77.016.800 y, LUZ MARINA PERALTA MAESTRE C.C. 49.738.694.				
N° DE FOLIO DE MATRÍCULA:	190-6523	FECHA APERTURA DE FOLIO:	22/02/1979		
DOCUMENTO QUE ORDENA LA APERTURA DEL FOLIO:	ESCRITURA 55 DE 17-01-1994 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR				
ESTADO DE FOLIO:	ACTIVO	(X)	CERRADO	()	
TIPO DE PREDIO:	URBANO	()	RURAL	(X)	
ÁREA DEL PREDIO SEGÚN FOLIO:	ÁREA DEL PREDIO SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	200 Has	ÁREA DEL PREDIO SEGÚN CATASTRO:	302 Has	
¿TIENE ACLARACIÓN DE CABIDA (ÁREA) Y LINDEROS?	SI	()	N° DE RESOLUCIÓN IGAC:	ÁREA	
	NO	(X)			
LINDEROS SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN	NORTE: FINCA DE JOAQUIN OCHOA MAESTRE SUR: FINCA DE NICOLAS MAESTRE S ESTE: FINCA DE CAMILO CORZO OESTE: FINCA DE VICTOR MAESTRE MAESTRE MATRICULA 84, TOMO 26 DE VALLEDUPAR. - VEREDA				
LINDEROS SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA	Consignados en la Escritura <u>1.348</u> del 22 de julio de 1982 de la Notaria Unica de Valledupar (Especificacion: Gravamen: 210 Hipoteca), <u>1477</u> del 22 de julio de 2004 de la Notaria 1 de Valledupar (Especificacion: Cancelacion:0774 Cancelacion Hipoteca), <u>1600</u> del 09 de julio de 2021 (Especificacion: Modo de Ajudicacion En Sucesion) y <u>2251</u> del 07 de septiembre de 2021 suscritas en la Notaria Segunda de Valledupar (Especificacion:Limitacion Al Dominio:0307 Compraventa Derechos De Cuota Sobre 1/6 Parte). NORTE: Con finca de FINCA DE JOAQUIN OCHOA MAESTRE SUR: Con finca de FINCA DE NICOLAS MAESTRE S ESTE: Con finca de FINCA DE CAMILO CORZO				



RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO

Sierra Nevada de Santa María - Valledupar - Cesar

NIT: 900874999-7



	<p>OESTE: Con finca de FINCA DE VICTOR MAESTRE MAESTRE</p> <p>Este estudio de titulo se tuvo como base la informacion registrada en la escritura publica No. 1600 del 09/01/21, el predio fue adquirido por el causante LUIS ENRIQUE PERALTA CELEDON C.C.# 1781801 por prescripcion mediante sentencia SN del 05 de octubre de 1965 emanada del Juzgado Civil Municipal De Valledupar, inscrita en la oficina de registro de Instrumentos publicos de Valledupar, al folio de matricula inmobiliaria numero 190-6523 . cedula catastral No. 000100000030287000000000 y la escritura <u>2251</u> del 07 de septiembre de 2021 suscritas en la Notaria Segunda de Valledupar.</p>		
<p>N° DE CÉDULA Y/O CÓDIGO CATASTRAL ANTERIOR:</p>	<p>000100000030287000000000</p>	<p>N° DE CÉDULA Y/O CÓDIGO CATASTRAL ACTUAL:</p>	<p>00-01-0003-0287-000</p>
<p>COMPLEMENTACIÓN SEGÚN FOLIO (cadena traslaticia de dominio):</p>	<p>1.-Luis Enrique Peralta Celedon, adquirio en mayor extension por prescripcion mediante sentencia SN del 05 de octubre de 1965 emanada del Juzgado Civil Municipal De Valledupar, inscrita en la oficina de registro de Instrumentos publicos de Valledupar, al folio de matricula inmobiliaria numero 190-6523.</p> <p>2. Luis Enrique Peralta Celedon Hipoteca a Caja de Credito Agrario, Industrial y Minero mediante Escritura 1.348 del 22 de julio de 1982 inscra en la Notaria Unica de Valledupar.</p> <p>3. Caja de Credito Agrario, Industrial y Minero Cancela Hipoteca a Luis Enrique Peralta Celedon, mediante escritura 1477 del 22 de Julio de 2004 incrita en la Notaria 1 de Valledupar</p> <p>4. Robinson Adalberto Meza Peralta c.c. 1.065.663.726 , Daniellys Peralta Maestre c.c. 26.951.316, Isabel Peralta Maestre c.c. 42.489.898, Jorge Luis Peralta Maestre c.c. 77.016.800, Jose Enrique Peralta Maestre c.c. 77.012.101 y, Luz Marina Peralta Maestre c.c. 49.738.694 adquirieron en mayor extension por adjudicacion en sucesión, según escritura <u>1600</u> del 09 de julio de 2021 suscrita en la Notaria Segunda de Valledupar.</p> <p>5. Robinson Adalberto Meza Peralta c.c. 1.065.663.726 , Daniellys Peralta Maestre c.c. 26.951.316, Isabel Peralta Maestre c.c. 42.489.898, Jorge Luis Peralta Maestre c.c. 77.016.800, y, Luz Marina Peralta Maestre c.c. 49.738.694 adquirieron en mayor extension por compraventa derechos de cuota sobre 1/6 de Jose Enrique Peralta Maestre c.c.77.012.101, según escritura <u>2251</u> del 07 de septiembre de 2021 suscrita en la Notaria Segunda de Valledupar.</p>		
<p>FOLIO MATRIZ:</p>	<p>190-6523</p>		



RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO

Sierra Nevada de Santa María - Valledupar - Cesar

NIT: 900874999-7



GOBERNANDO EN
UNIDAD



ANOTACIONES DEL FOLIO DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO (se registra sólo cadena traslaticia de dominio de la última a la primera –orden inverso):

Anotación N°1 Fecha 21-01-1966

Doc: Sentencia SN del 05/10/1965 Juzgado Civil Mpal de Valledupar

Especificación: Modo de adquisición: 180 Prescripcion

De: JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

A: PERALTA CELEDON LUIS ENRIQUE CC# 1781801

Anotación N°2 Fecha 02-08-1982

Doc: Escritura 1.348 del 22-07-1982 Notaria Unicade Valledupar

Especificación: Gravamen:210 Hipoteca

De: PERALTA CELDON LUIS ENRIQUE CC# 1781801

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO

Anotación N°3 Fecha 26-07-2004

Doc: Escritura 1477 del 22/07/2008 Notaria Primera de Valledupar

Especificación: Cancelacion: 0774 Cancelacion Hipoteca

De: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACION

A: PERALTA CELDON LUIS ENRIQUE CC# 1781801

Anotación N°4 Fecha 28-07-2021

Doc: Escritura 1600 del 09-07-2021 Notaria Segunda de Valledupar

Especificación: De Adquisicion :0109 Adjudicacion En Sucecion

De: PERALTA CELDON LUIS ENRIQUE CC# 1781801

A: MEZA PERALTA ROBINSON ADALBERTO CC# 1065663726 X 1/6 PARTE

A: PERALTA MAESTRE DANIELLYS CC# 26951316 X 1/6 PARTE

A:PERALTA MESTRE ISABEL CC# 42489898 X 1/6 PARTE

A:PERALTA MAESTRE JOSE ENRIQUE CC# 77012101 X 1/6 PARTE

A: PERALTA MAESTRE LUIS JORGE CC# 77016800 X 1/6 PARTE

A: PERALTA MAESTRE LUZ MARINA CC# 49738694 X 1/6 PARTE

Anotación N°5 Fecha 06-12-2021

Doc: Escritura 2251 del 07-09-2021 Notaria Segunda de Valledupar

Especificación: Limitacion De Dominio:0307 Compraventa De Derechos De Cuota Sobre 1/6 Pare

De:PERALTA MAESTRE JOSE ENRIQUE CC# 77012101

A: MEZA PERALTA ROBINSON ADALBERTO CC# 1065663726 X

A: PERALTA MAESTRE DANIELLYS CC# 26951316 X

A:PERALTA MESTRE ISABEL CC# 42489898 X

A: PERALTA MAESTRE LUIS JORGE CC# 77016800 X

A: PERALTA MAESTRE LUZ MARINA CC# 49738694 X

MEDIDAS CAUTELARES, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES (Solo Vigentes):

N/A



RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO

Sierra Nevada de Santa María - Valledupar - Cesar

NIT: 900874999-7



SALVEDADES CORRECCIONES ANOTACIONES:	O EN LA	Anotación N° 0, N° Corrección: 0.		
FOLIOS SEGREGADOS:		N/A		
ACTO ADMINISTRATIVO DE LA UAEGRTD O FALLO JUDICIAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS		N/A		
CONCLUSIONES				
NATURALEZA JURIDICA DEL PREDIO:	PRESUNCIÓN DE BALDÍO	()	PRIVADO	(X)
OBSERVACIONES:	<p>REVISION DE DOCUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS</p> <p>Una vez revisada y analizada la documentación relacionada en el expediente del predio, se evidencia que reposa el formato de oferta voluntaria del inmueble rural correspondiente al año 2025, así mismo, reposa poder especial amplio y suficiente otorgado por los propietarios Luz Marina Peralta Maestre, Jorge Luis Peralta Maestre, Daniellys Peralta Maestre, Isabel Peralta Maestre al señor Robinson Adalberto Meza Peralta para que, en sus nombres y representación firme la escritura pública de venta del predio rural denominado MATA ESPINOS; ubicado en jurisdicción del corregimiento de Rio Seco; Municipio de Valledupar Cesar; adquirido según consta en las Escrituras Públicas No. 1477 del 22/07/2004 de la Notaria Primera de Valledupar Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-6523 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar , Cesar y con la cedula catastral No. 0010000003028700000000, frente a la dirección y referencia catastral el mandatario podrá corregirlas en el acto escriturario en caso de que se encuentran erradas o no hayan sido actualizadas en este poder. Además de las Facultades inherentes al presente mandato tiene las de transigir, desistir, sustituir y reasumir este poder, suscribir escrituras públicas de declaración y/o reconocimiento de construcción, de actualización, escrituras modificatorias o aclaratorias si se presentara el caso, con facultad de la firma de la escritura pública y de todos los documentos requeridos y se anexa la cédula de ciudadanía del señor Robinson Adalberto Meza Peralta y de los propietarios del predio en mención; existe Folio de Matricula Inmobiliaria N°. 190-6523 con estado activo del 11 de diciembre de 2025 expedida por Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar; estado de cuenta expedido por la Alcaldía Municipal de Valledupar correspondientes al pago del impuesto predial el cual se encuentra cancelado hasta el año 2025, plano predial catastral, recibo de impuesto predial unificado y copias simples de las:</p>			



RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO

Sierra Nevada de Santa María - Valledupar - Cesar

NIT: 900874999-7



- Copia simple del libro de la Superintendencia Nacional de Notariado y Registro por medio del cual se publicó la sentencia SN del 05 de octubre de 1965 del Juzgado Civil Mpal de Valledupar que declara propietario al señor Luis Enrique Peralta Celedon y ordena registrar sentencia de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio de la finca denominada Mata Espino ubicada en el globo de Murillo del municipio de Valledupar, departamento del Magdalena con una extensión de doscientas (200) Hectáreas a su nombre.
- Escrituras N° 1600 del 09 de julio de 2021.
- Escrituras N° 2251 del 07 de septiembre de 2021.
- Copia simple del plano predial catastral.
- Copia simple del informe técnico del levantamiento topográfico del predio presentado por John Mauricio Montaña de fecha de noviembre de 2025.
- Copia simple del informe de avalúo comercial rural de fecha diciembre 2025.

El predio denominado "Mata Espino", posee copia simple del libro de la Superintendencia Nacional de Notariado y Registro por medio del cual se publicó el fallo de la sentencia SN del 05 de octubre de 1965 del Juzgado Civil Mpal de Valledupar; por otro lado, en el certificado de tradición se observa que este predio fue adquirido mediante dicha sentencia por el señor PERALTA CELEDON LUIS ENRIQUE; en el cual posee un área de Doscientas 200 hectáreas; se identifica con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 190-6523 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar el 11 de diciembre de 2025, donde se observa que sobre el predio no recaen embargos, hipotecas u otros gravámenes.

Revisada la oferta del predio "MATA ESPINO", se observa que los propietarios son los señores Robinson Adalberto Meza Peralta c.c. 1.065.663.726 , Daniellys Peralta Maestre c.c. 26.951.316, Isabel Peralta Maestre c.c. 42.489.898, Jorge Luis Peralta Maestre c.c. 77.016.800, Jose Enrique Peralta Maestre c.c. 77.012.101 y, Luz Marina Peralta Maestre c.c. 49.738.694 quienes adquirieron el predio en mayor extensión mediante proceso de sucesión, según escritura 1600 del 09 de julio de 2021 suscrita en la Notaria Segunda de Valledupar ; sin embargo, según el certificado de tradición cuyo Folio de Matricula Inmobiliaria es el No. 190-6523 del 11 de diciembre de 2025, se avizora que hubo una limitación al dominio: por medio de una compraventa derechos de cuota sobre una 1/6 parte del señor Peralta Maestre José Enrique, quien vende a Robinson Adalberto Meza Peralta c.c. 1.065.663.726 , Daniellys Peralta Maestre c.c. 26.951.316, Isabel Peralta Maestre c.c. 42.489.898, Jorge Luis Peralta Maestre c.c. 77.016.800, y, Luz Marina Peralta Maestre c.c. 49.738.694 , según escritura 2251 del 07 de septiembre de 2021 suscrita en la Notaria Segunda de Valledupar.



RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO

Sierra Nevada de Santa Marta - Valledupar - Cesar

NIT: 900874999-7



Según el certificado de plano predial catastral No. 20001000100000003028700 expedido por el IGAC, el predio MATA ESPINO, posee un área de terreno de 302 HA; por otro lado, revisado el levantamiento topográfico realizado por el topógrafo Máximo Montaña Ojeda diciembre de 2025, se observa que el área total del predio es de 210 HA y 7.734 M2, a su vez, según el recibo de impuesto predial de la alcaldía de valledupar indica que el area total del predio es de 302 HA + 1.250 M2 ; sin embargo, se evidencia que en escritura pública No. 2251 del 07 de septiembre de 2021, el predio fue adjudicado con un area de 200 Has. De igual manera, se observa que en el levantamiento topografico realizado por el ingeniero topografico John Mauricio Montaña entre el 12 y 17 de 2025, indicó que el area total del inmueble es de 210Ha – 7.734 M2.

Es de tener en cuenta que el predio objeto de estudio se encuentra por fuera del Resguardo legalmente constituido según resolución 012 de fecha 10 de abril de 2003 y del acuerdo de ampliación N° 236 del 26 de julio de 2022 emitido por la Agencia Nacional de Tierras; sin embargo, en el marco del proceso de consolidación territorial del pueblo kankuamo mediante la compra de predio y/o mejoras para el saneamiento y ampliación del resguardo indígena Kankuamo, en este entendido este predio es estratégico para el tema de conservación debido a su ubicación, a fuentes de agua que allí se ubican, además se encuentran ubicados tres sitios sagrados para la comunidad, por lo tanto, es un predio estratégico para el tema de conservación y protección determinada por el decreto 1500 de 2018 “Por el cual se redefine el territorio ancestral de los pueblos Arhuaco, Kogui, Wiwa y Kankuamo de la Sierra Nevada de Santa Marta, expresado en el sistema de espacios sagrados de la 'Línea Negra', como ámbito tradicional, de especial protección, valor espiritual, cultural y ambiental, conforme los principios y fundamentos de la Ley de Origen, y la Ley 21 de 1991”.

Es de aclarar que según la resolución 012 del 10 de abril de 2003, el predio MATA ESPINO se encontraba catalogado como mejora excluida del área del Resguardo, sin embargo, analizados los documentos aportados con la oferta de venta del predio, se observa que el predio fue adquirido en el año 1965 mediante proceso de prescripción a través de sentencia SN del 05 de octubre de 1965 emanada del Juzgado Civil Municipal De Valledupar y analizado el acuerdo de ampliación No. 236 del 26 de julio de 2022, se establece que el predio fue una mejora excluida en la resolución 012 del 10 de abril de 2003 que realmente son propiedades privadas, por lo tanto, se infiere que el predio cuenta con justo título desde antes de la constitución del Resguardo, por ende, el predio MATA ESPINO es privado.

Se deja constancia que según el certificado de tradición y libertad tenido en cuenta para el estudio del presente predio y la escritura pública No. 2251 del 07 de septiembre de



RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO

Sierra Nevada de Santa María - Valledupar - Cesar

NIT: 900874999-7



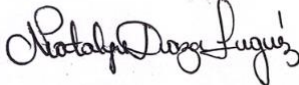
	<p>2021, se realizó la compraventa de derechos de cuota sobre 1/6 parte del predio Mata Espino quedando como propietarios los siguientes:</p> <p>De:PERALTA MAESTRE JOSE ENRIQUE CC# 77012101 A: MEZA PERALTA ROBINSON ADALBERTO CC# 1065663726 X A: PERALTA MAESTRE DANIELLYS CC# 26951316 X A:PERALTA MESTRE ISABEL CC# 42489898 X A: PERALTA MAESTRE LUIS JORGE CC# 77016800 X A: PERALTA MAESTRE LUZ MARINA CC# 49738694 X</p> <p>Por ultimo, se realizo Avaluo Comercial del predio por parte del ingeniero topografico JOHN MAURICIO MONTAÑA quien hizo constar que se examino cuidadosamente la propiedad la cual dio como resultado un Avaluo comercial por el valor de (\$1.223.956.424) MIL DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS COLOMBIANOS MCT/E. Valor que será propuesto por parte del resguardo a los propietarios del predio a fin de efectuar el proceso de compra.</p>				
RECOMENDACIONES:	<p>En tal sentido se recomienda que como este predio fue propuesto por las autoridades de las comunidades indígenas que conforman el resguardo Kankuamo y avalado para compra por los mismos; se propone hacer una oferta a los propietario del predio con base al Avaluo comercial realizado por el perito evaluador contratado por el resguardo indigena kankuamo por el monto de \$\$1.223.956.424pesos colombianos MCT/E; y se le deja la claridad que el resguardo, en todo caso, debe comprar el predio bajo la connotación de cuerpo cierto.</p>				
VIABILIDAD JURÍDICA PRELIMINAR:	<p>Del estudio del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-6523 con estado ACTIVO, se evidencia que la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio es PRIVADA, toda vez que se adquiere a través de proceso de prescripción mediante sentencia SN del 05 de octubre de 1965 emanada del Juzgado Civil Municipal De Valledupar, seguido posteriormente por un proceso de sucesión mediante escritura No. 1600 del 09 de julio de 2021 en la Notaria segunda de Valledupar y finalmente mediante un proceso de compraventa de derechos de cuota sobre una 1/6 parte mediante ante escritura No. 2251 del 07 de septiembre de 2021 en la Notaria Segunda de Valledupar inscritas en la oficina de registro de Instrumentos públicos de Valledupar, al folio de matrícula inmobiliaria número 190-6523, a favor de los propietarios: MEZA PERALTA ROBINSON</p>	SÍ	(X)	NO	()

**RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO**

Sierra Nevada de Santa María - Valledupar - Cesar

NIT: 900874999-7



		ADALBERTO CC# 1065663726, PERALTA MAESTRE DANIELLYS CC# 26951316, PERALTA MESTRE ISABEL CC# 42489898, PERALTA MAESTRE LUIS JORGE CC# 77016800 y PERALTA MAESTRE LUZ MARINA CC# 49738694. Así las cosas, se evidencia que cumple con lo establecido en el artículo 48 de la ley 160 de 1994, ya que posee un título originario expedido por el Estado que no ha perdido su eficacia legal y posee cadena traslativa de dominio. La viabilidad jurídica de este predio es positiva, ya que no cuenta con ninguna limitación al dominio al momento de la revisión de los documentos que integran el expediente.							
FECHA DE DILIGENCIAMIENTO		DÍA:	18	MES:	12	AÑO:	2025		
NOMBRE DEL ABOGADO:		Natalya Daza Luquez. T.P.: 224651 CSJ							
FIRMA:									



RESGUARDO INDÍGENA KANKUAMO

Sierra Nevada de Santa María - Valledupar - Cesar

NIT: 900874999-7



**GOBERNANDO EN
UNIDAD**

