

**Señores:**

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MAJAGUAL-SUCRE

Proceso : Declarativo de Pertenencia  
Demandante : Miladis del Carmen Villamizar Bueno  
Demandado : Adel Julio Villamizar Cáceres  
Apoderado : Yohan Pascuales Villamizar.

Cordial saludo.

ROSEMBERG ARROYO TEHERAN, Topógrafo profesional, identificado con la cedula de ciudadanía No 6.808.085 de Sincelejo-sucres, y tarjeta profesional No 01-2381 del Consejo Profesional Nacional de Topografía (ley 70 de 1979) de Santa Fe de Bogotá, debidamente autorizado en el proceso en referencia, adjunto a la presente el Dictamen Pericial, solicitado por ustedes según visita realizada el día 13 de septiembre del 2023 en el predio denominado El Milagroso ubicado en la vereda Coco Solo jurisdicción en el municipio de Majagual-Sucres dentro del proceso en referencia y con el siguiente cuestionario:

1. Identificación del predio.
2. Determinar linderos, medidas y áreas.
3. Destinación actual del predio.
4. Mejoras y estado del predio.
5. Determinar la posesión o tenencia del predio.
6. Avalúo comercial.

Atentamente.

  
**ROSEMBERG ARROYO TEHERAN**  
C.C. 6808085 DE Sincelejo  
Rosembergtop@hotmail.com  
Cel. 3107051712  
Auxiliar Judicial

## **PREDIO GENERAL**

### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1. PROPIETARIOS:** Adel Julio Villamizar Caceres
- 1.2. DIRECCION:** Ubicado en la vereda Coco Solo jurisdicción en el municipio de Majagual-Sucre
- 1.3. CLASE DE INMUEBLE:** Predio rural.
- 1.4. VIAS DE ACCESO:** Al predio de la referencia se llega a través del carretable que del municipio de Majagual conduce al municipio de San Marcos por el carretable que conduce a la vereda Coco Solo y Santa Rita en su margen derecha en sentido de Este a Oeste cuya vía se encuentra destapada en regular estado de conservación.
- 1.5. SERVICIOS PUBLICOS:** Solo cuenta con transporte cercano; solo existe la disponibilidad de servicios públicos.
- 1.6. UBICACIÓN GEOGRAFICA:** El predio se encuentra ubicado sobre las siguientes coordenadas frontales principales planas: 1434390 N y 931586 E; 1434158 N y 932175 E; 1434482 N y 932202 E; 1434583 N y 931687 E

### **2. ASPECTOS JURIDICOS**

<b>ESCRITURA PUBLICA</b>	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	<b>MATRICULA</b>
283 de 8 de abril del 1998	704290002000000050105000000000	340-6078

### **3. DETERMINACION FISICA**

- 3.1. RELIEVE:** Topográficamente el terreno es plano.
- 3.2. FIGURA:** De figura geométrica de un rectángulo.
- 3.3. CLIMA:** Temperaturas medias de 28 a 38 grados centígrados.
- 3.4. CERCADO:** El predio de la referencia no se encuentra cercado en su parte frontal en alambres de puas de 3 hilos en estacas de madera muertas y nacederos nativos de la región cuyo estado de conservación es regular; en los linderos restantes se encuentra en proceso en construcción en el momento de la visita.
- 3.5. EXPLOTACION:** Actualmente el predio está siendo explotado en cultivos de arroz.
- 3.6. ESTADO ACTUAL:** Actualmente el predio se encuentra en un estado bueno.

### **4. LINDEROS – MEDIDAS Y ÁREA DEL PREDIO GENERAL**

- **NORTE:** Colinda con Manga en medio con predios de Santiago Monterroza, Omar Sánchez, Rodrigo Bueno y Víctor Mosquera y mide 2038.34 Metros; según Certificado de Tradición y Libertad con predios de Magdalena C. Viuda de Madera.
- **SUR:** Colinda con Jorge Martínez, Gladis Navarro, Bacedonio García, Antonio Serrano y Tomas Martínez; y mide 2785.26. Según Certificado de Tradición y Libertad colinda con Jorge Nieto e Hilario Galvis.

- **ESTE:** Colinda con predios de Jesús Hanez y mide 2076.92 metros; según certificado de Tradición y Libertad colinda con predios de Juan Villamizar y Cesar Villamizar.
- **OESTE:** Colinda con carretable que del corregimiento Coco Solo conduce al corregimiento Santa Rita y mide 845.31 metros.

**ÁREA DEL PREDIO:** Según Certificado de Tradición y Libertad tiene un área de 285 hectáreas + 2500.00 Metros Cuadrados.

## **5. LINDEROS – MEDIDAS Y ÁREA DEL PREDIO A SEGREGAR SEGÚN DEMANDA**

- **NORTE:** Colinda con manga en medio con predios de Magdalena C. Viuda de Madera y mide 195.91 Metros, hoy de Santiago Monterroza
- **SUR:** Colinda con Predios de José Nieto e Hilario Galvis y mide 186.16 metros; hoy Gladis Navarro
- **ESTE:** Colinda con predio El Milagroso y mide 767.10 metros.
- **OESTE:** Colinda con predio El Milagroso, Yeneris Villamizar; y mide 693.86 metros.

**ÁREA DEL PREDIO:** De acuerdo a un levantamiento geoposicionado con GPS 72 marca GARMIN amarrado al sistema establecido por el IGAG y después de haber tomado coordenadas en la poligonal perimetral del predio este dio como resultado un área de 15 Hectáreas + 2800.00 M<sup>2</sup>.

## **6. LINDEROS – MEDIDAS Y ÁREA DEL PREDIO RESULTANTE**

- **NORTE:** Colinda con Manga en medio con predios de Santiago Monterroza, Miladis Villamizar, Omar Sánchez, Rodrigo Bueno y Víctor Mosquera ; mide 842.43 Metros; según Certificado de Tradición y Libertad con predios de Magdalena C. Viuda de Madera,
- **SUR:** Colinda con Jorge Martínez, Miladis Villamizar, Gladis Navarro, Bacedonio García, Antonio Serrano y Tomas Martínez; y mide 2599.10. Según Certificado de Tradición y Libertad colinda con Jorge Nieto e Hilario Galvis
- **ESTE:** Colinda con predios de Jesús Hanez y mide 2076.92 metros; según certificado de Tradición y Libertad colinda con predios de Juan Villamizar y Cesar Villamizar.
- **OESTE:** Colinda con carretable que del corregimiento Coco Solo conduce al corregimiento Santa Rita y mide 845.31 metros.

**ÁREA DEL PREDIO:** De acuerdo a un levantamiento geoposicionado con GPS 72 marca GARMIN amarrado al sistema establecido por el IGAG y después de haber tomado coordenadas en la poligonal perimetral del predio este dio como resultado un área de 269 Hectáreas + 9700.00 M<sup>2</sup>.

## **7. MEJORAS DEL PREDIO**

Según visita realizada al predio no se pudo constatar ningún tipo de mejora que acredite su descripción.

## 8. CONSIDERACIONES GENERALES:

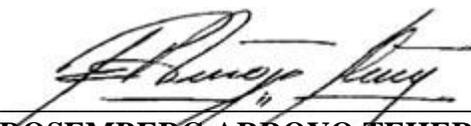
Para la elaboración del presente dictamen se procedió de la siguiente manera:

- Hacemos constar que hemos visitado personalmente el predio objeto del presente dictamen. Los datos como bases aquí asignados fueron tomados directamente del predio, según visita realizada el día 13 de septiembre del 2023 y de las informaciones que fueron entregadas por la parte interesada.
- En el recorrido periférico estuve acompañado por las partes interesadas quien nos indicó los linderos de este y sus nombres.

## 9. ANEXOS

- Plano de localización satelital
- Fotos ilustrativas
- Documentos del perito topógrafo
- Escritura pública antes mencionada
- Certificado de tradición y libertad
- Fotocopia de la demanda

Atentamente.

  
**ROSEMBERG ARROYO TEHERAN**  
N° 6808085 DE Sincelajo  
Rosembergtop@hotmail.com-Cel. 3107051712-  
Auxiliar Judicial

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **6.808.085**  
**ARROYO TEHERAN**

APELLIDOS  
**ROSEMBERG**

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **01-SEP-1944**

**SINCELEJO**  
(SUCRE)  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.60** **O+** **M**  
ESTATURA G.S. RH SEXO

**20-DIC-1965 SINCELEJO**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL GÁNCHEZ TORRES



A-2800100-00157970-M-0006808085-20090530 0011949797A 1 7550004166

República de Colombia

Nombre: ROSEMBERG ARROYO TEHERAN

Cédula: 6808085

Licencia Profesional No.: **01-2381**

Resolución **01-813 09/08/2007**

TOPOGRAFO

UNIVERSIDAD DE CORDOBA




Esta tarjeta forma parte integral de la Licencia Profesional!  
Junto con la Resolución Motivada y el Certificado de Vigencia  
la documentación integral acredita al titular para ejercer la profesión  
de TOPOGRAFO en la Republica de Colombia de acuerdo a la  
Ley 70 de 1979 y el Decreto Reglamentario 690 de 1981

CARLOS MARIO LOPERA GIRALDO PRESIDENTE

CARLOS GERMAN MORENO RAMIREZ SECRETARIO EJECUTIVO

Para cualquier información comunicarse con el Consejo Profesional Nacional  
de Topografía. Email: info@cpnt.org.calle 33 No 7-27 Of 502 Tel 2881450

 **PERITOS AUXILIARES DE LA JUSTICIA ASOCIADO S.A.S**



**ROSEMBER ARROYO TEHERAN**  
C.C. 6.808.085

**LICENCIA DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

**CARGOS: PERITO AVALUADOR BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y OBRAS CIVILES**



**ANGELICA JARABA DE LA OSSA**  
REPRESENTANTE LEGAL

**EN CASO DE PERDIDA FAVOR DEVOVERLO A LA OFICINA JUDICIAL MAS CERCANA**



Google Earth

Image © 2023 CNES / Airbus





**EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
DE MAJAGUAL SUCRE**

**NOMBRE DEL DEMANDANTE:** MILADIS DEL CARMEN VILLAMIZAR BUENO  
**NOMBRE DEL DEMANDADO:** ADEL JULIO VILLAMIZAR CACERES  
**Nº DE RADICACIÓN:** 2019-00314-00  
**CLASE DE PROCESO:** PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA  
ADQUISITIVA DE DOMINIO.  
**EMPLAZAMIENTO:** PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE  
EL PREDIO OBJETO DE SU USUCAPIÓN PARA QUE CONCURRAN AL PROCESO.  
**UBICACIÓN DEL PREDIO:** UN LOTE O TERRENO RURAL EL QUE POSEE UNA  
EXTENSIÓN DE 14 HAZ + 7500 M2 DE ACUERDO AL PLANO QUE SE APORTA  
Y QUE HACE PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO  
"EL MILAGROSO" UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE SAN ROQUE MUNICIPIO  
DE MAJAGUAL SUCRE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA  
Nº 340-6078 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO.

