

## Tabla de contenido

DICTAMEN PERICIAL .....	2
1.1 IDENTIFICACION, MEDIDAS Y LINDEROS .....	3
UBICACION .....	4
CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION .....	4
Mejoras, antigüedad de mejoras, Destinación .....	5
DETALLES DE POSESION .....	6
ACTO DE POSESION, QUIEN HABITA EL PREDIO, SERVICIOS INSTALADOS .....	6
FOTOGRAFIAS DEL PREDIO .....	7
PLANO DEL PREDIO .....	13
DOCUMENTACION DEL TOPOGRAFO PERITO .....	14
COMPLEMENTO DE FOTOD DEL LEVANTAMIENTO Y EL PREDIO .....	17

**DICTAMEN PERICIAL**

**REF:** PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
**DEMANDANTE:** GRATINIANO PEREZ QUINTERO  
**DEMANDADO:** ALID PALLARES NAVARRO Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.  
**APODERADO:** JHONNY SAJONERO  
**ASUNTO:** DICTAMEN PERICIAL

**IDENTIFICACION**

El predio objeto de la Litis se encuentra identificado así:  
Matricula inmobiliaria: 196-1005 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Aguachica Cesar  
Cédula catastral actual: 203830000200000002020000000000 del I.G.A.C.  
Escritura Pública número 36 del 03 de junio de 1946 de la notaria única de La Gloria Cesar y escritura pública número 1110 de 07 de septiembre del año 2000 de la notaria segunda de Ocaña N.S.



### **MEDIDAS**

Este predio objeto del dictamen pericial manifiesto a las partes interesadas que tiene una extensión de 78 Has más 8397.33 metros cuadrados.

### **LINDEROS**

- NORTE: Colinda con la finca de propiedad del señor MIGUEL MELO AREVALO.
- SUR: Limita con la finca de propiedad del señor RAMON PEREZ GALVIS
- . ORIENTE: Con la Finca de propiedad de la señor GERMAN GUTIERREZ hoy de ALCIDES PINTO.
- OCCIDENTE: Colinda con la finca de propiedad del señor MIGUEL YAÑEZ.

Estos linderos son los que se encuentran plasmado en el certificado de tradición y libertad de la oficina de registro de instrumentos públicos de Aguachica Cesar y en el plano geostacionario.



## **UBICACIÓN**

El predio objeto de prescripción se encuentra ubicado en la vereda agua-dulce en el corregimiento Ayacucho, jurisdicción del Municipio de La Gloria, departamento de Cesar.

## **CARACTERISTICAS O CONSTRUCCION**

Las características del inmueble que se piensa usucapir son las siguientes:

### **RELIEVE:**

Es un predio rural completamente montañoso de difícil acceso.

### **ACCESO:**

La vía de acceso al predio tiene una longitud de 1,300 metros aproximadamente, con un relieve escarpado, el tiempo estimado de camino son unos 30 minutos a lomo de mula como se conoce en el argot campesino partiendo de la carretera que conduce de Ayacucho al vecino departamento de Norte de Santander.

### **COMPOSICION Y DETALLES DE PROPIEDAD:**

apto para la ganadería y la agricultura, posee una vivienda y esta se encuentra construida en tapia pisada y consta de tres habitaciones, un corredor alrededor de la vivienda, techo de zinc y madera acerrada, pisos en cemento pulido, otra casa construida en madera con techo de zinc y sus pisos son en plantilla, hacia el Occidente de la vivienda se localiza una cocina construida en madera también con techo de zinc y madera acerrada con pisos en plantilla, también se localizó un corral de vareta y al frente de este, hay una pileta para el almacenamiento de agua como también otra pileta lavadero, también se localizó una cocina en construcción casi terminada con mesón enchapado y piso encemento pulido, paredes en tabla techo de zinc y madera acerrada y una hornilla construida en ladrillo quemado y en la parte sur de la vivienda se encontró un baño enchapado en cerámica con su bacinete este está construido en ladrillo quemado y techo de zinc y madera acerrada, el predio por sus colindancia está cercado con alambre de púa y poste de madera y las divisiones internas con cercas eléctricas, un 80% de la extensión del predio se encuentra civilizado y el resto se encuentra enmontado. En la parte trasera de la casa se encuentra construido un chiquero de cerdos y un galpón de gallinas.

### **SERVICIOS PUBLICOS.**

El predio cuenta con luz eléctrica y agua del acueducto veredal.

### **FLORA.**

El predio cuenta con 12 tipos de árboles frutales, tales como (cacao, café, naranja, guamo, naranjo agrio, mamón, mandarino, tamarindo, mango, maíz y yuca).

### **ARBOLES MADERABLES.**

Se evidenciaron 9 tipos de árboles maderables tales como (algarrobo, granadillo, lumbo, tanané, ceiba tolúa, caño fisto, caracolí y cedro negro).

### **GANADO BOVINO.**

El propietario cuenta con un número de 166 reses.



### **ESPECIES MENORES.**

Al momento de la inspección se contaron 30 gallinas, 8 patos, 12 chivos, 3 cerdos, 5 pavos y 3 gallinetas.

### **EQUINOS.**

Cuenta con 3 caballos, 2 mulas y 1 burro.

### **FUENTES HIDRICAS.**

El predio cuenta con dos nacederos de Agua que constituyen 2 arroyos de bajo caudal.

### **PASTOS.**

Cuenta con una variedad de 6 tipos de pasto entre ellos se encuentra la brecharia de marandú, brecharia de cumbre, mombasa, carimagua, castilla y Aragua.

### **MEJORAS**

Las mejoras realizadas al predio por parte del señor **GRATINIANO PEREZ QUINTERO**, es la instalación de las cercas eléctricas, la construcción de 3 kioscos, la siembra de pastos de clase, la construcción del baño, el mantenimiento continuo y permanente del predio como es la limpieza con guaraña y fumigaciones con químico y la deforestación para adaptarlo al cultivo de pan coger como maíz, cacao, café y otros cultivos que hoy existe en el predio.

### **ANTIGÜEDAD DE LAS MEJORAS**

Las mejoras realizadas al inmueble que se solicita en este informe pericial tiene una antigüedad que la podemos describir de la siguiente manera: las cercas eléctricas tiene una antigüedad aproximada entre 10 y 12 años, el baño como la cocina tiene una antigüedad aproximada de 1 a 2 años y lo del mantenimiento podemos manifestar que se realiza cuando las características del suelo lo amerite.

### **DESTINACION**

La destinación que le da el señor **GRATINIANO PEREZ QUINTERO** al inmueble denominado **TEQUENDAMA**, objeto de prescripción es para la agricultura como también para la ganadería como se puede apreciar en el álbum fotográfico.

### **ACTOS DE POSESION**

El suscrito, al momento de hacer inspección ocular al predio denominado **TEQUENDAMA**, el señor **GRATINIANO PEREZ QUINTERO**, ejerce actos de señor y dueño ya que fui atendido personalmente por dicho señor y manifestó que le ha realizado todas las mejoras que en la actualidad tiene el predio y que en estos momentos tiene la posesión del inmueble y ejerce en el actos de señor y dueño haciendo mantenimiento del predio y manifiesta que tiene más de 20 años de tener la posesión del predio sin que nadie se lo haya solicitado por ningún medio tanto judicial, como administrativamente.

### **QUIEN LO HABITA Y EN QUE CALIDAD**

El predio que se encuentra ubicado en la vereda Agua Dulce, corregimiento de Ayacucho, Municipio de La Gloria , departamento del Cesar y que es objeto de prescripción, es habitado por el señor **GRATINIANO PEREZ QUINTERO** con cedula de ciudadanía número **5.045.885** de La Gloria Cesar, su conyugue **SOR ANGEL MOLINA DE PEREZ** con cedula de ciudadanía número **26.797.181**, Su hija **MARLENI PEREZ MOLINA** con cedula número 1.063.560.401, su empleado **WILLIAM FIERRO** con cedula de ciudadanía número 5.047.779 y la esposa del sr **William ZORAIDA TORO ASCANIO** con identificación 1.003.088.811, en calidad de poseedor del inmueble objeto de esta pericia.

### **SERVICIOS INSTALADOS Y POR CUENTA DE QUIEN**

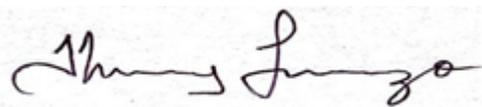
Los servicios instalados en el inmueble objeto de prescripción: son energía eléctrica de la conexión veredal, como también el agua que es de acueducto de la vereda estos servicios fueron instalados por el señor **GRATINIANO PEREZ QUINTERO**.

Agotado todo lo solicitado por la parte demandante pongo a disposición de las partes y del Juzgado donde se instaurará la demanda, el presente dictamen pericial y que a su vez sirva para la solución de dicha de demanda y también manifiesto que estaré a disposición al momento que sea requerido para hacer aclaración o complementación de dicho informe pericial.

### **ANEXO**

1. Fotografías del predio **TEQUENDAMA**
2. Planos del predio **TEQUENDAMA**
3. Fotocopia de la documentación del auxiliar de la justicia

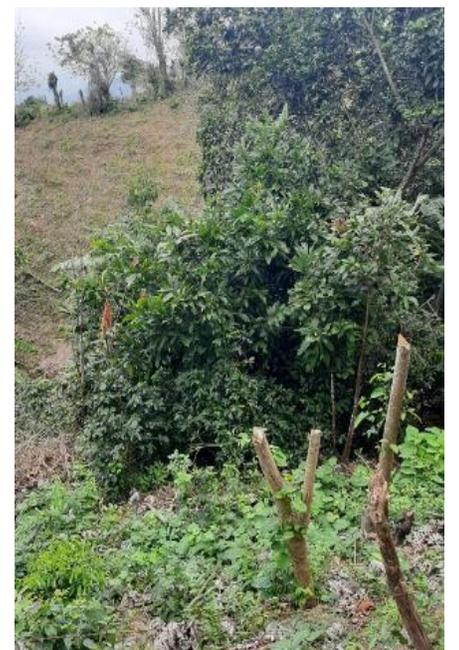
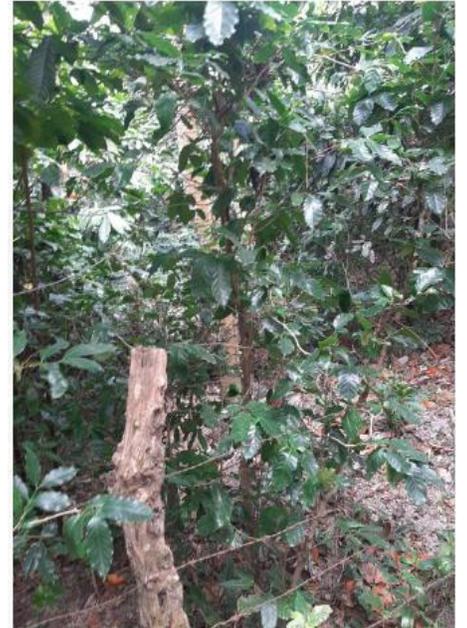
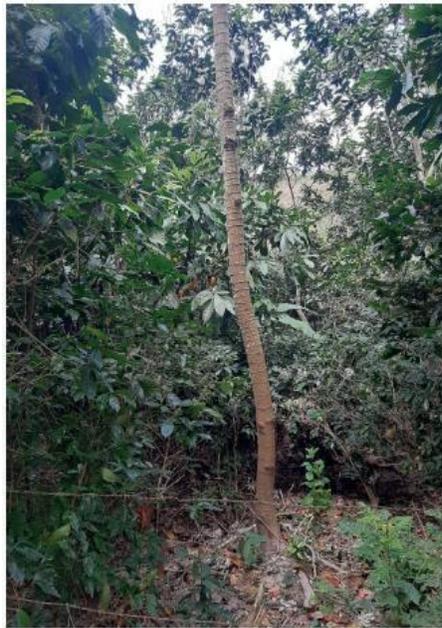
Atentamente:



**JHONIS FRAGOZO RODRIGUEZ**  
**C.C No. 1.065.644.652**  
**Topógrafo y Perito Judicial**  
**TP. 01-14278 C.P.N.T.**



FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO TEQUENDAMA

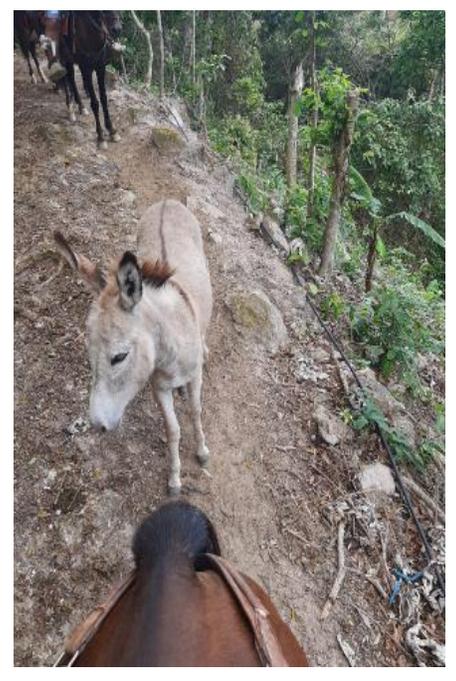
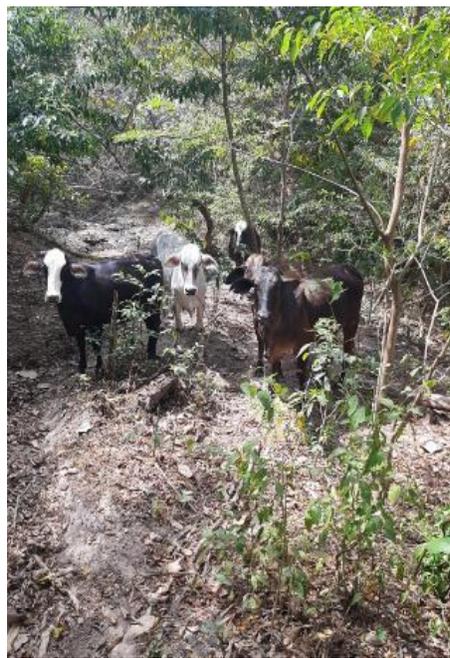
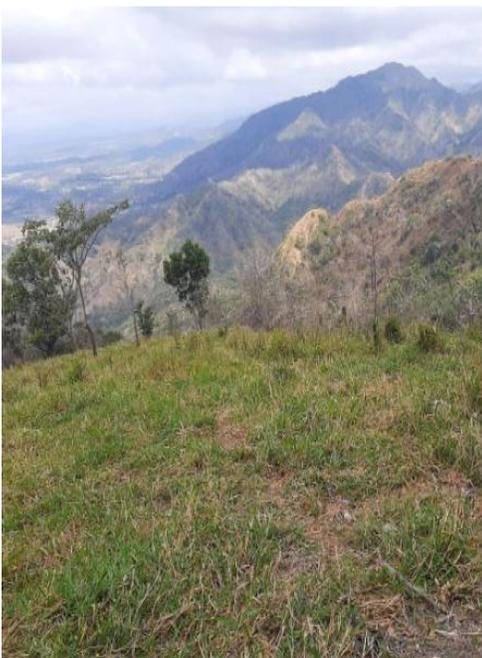
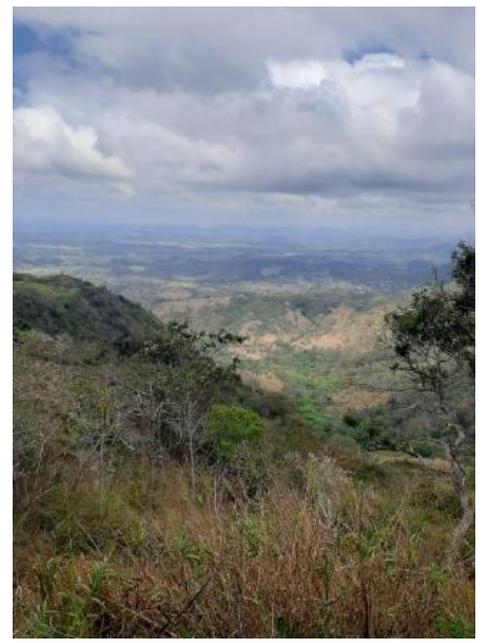


*DICTAMEN PERICIAL  
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
JHONIS FRAGOZO R.  
TOPOGRAFO - PERITO  
TP. 01-14278 CPNT*



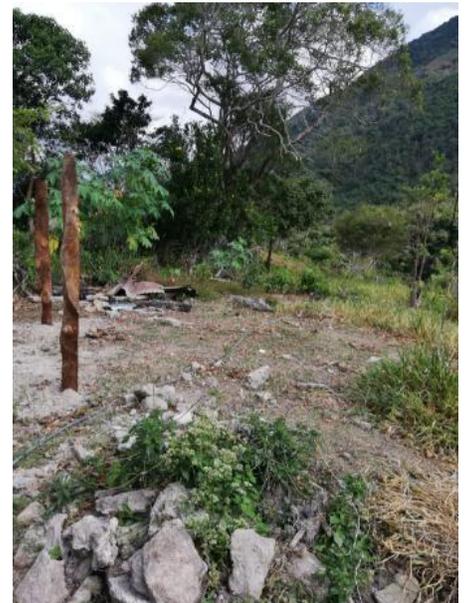


*DICTAMEN PERICIAL*  
**PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA**  
*JHONIS FRAGOZO R.*  
*TOPOGRAFO - PERITO*  
*TP. 01-14278 CPNT*





**DICTAMEN PERICIAL**  
**PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA**  
**JHONIS FRAGOZO R.**  
**TOPOGRAFO - PERITO**  
**TP. 01-14278 CPNT**

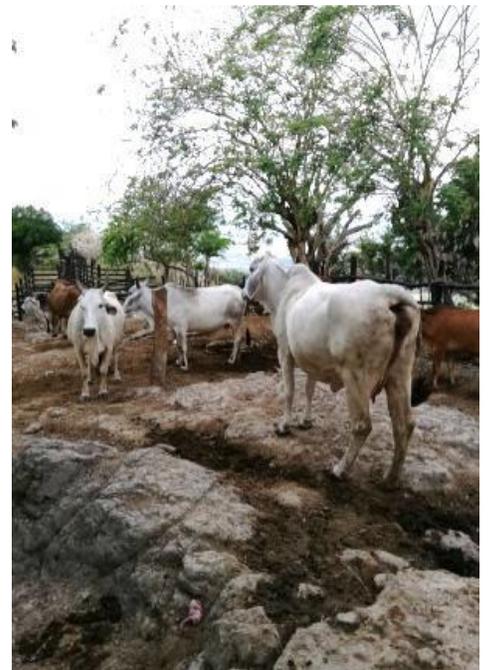
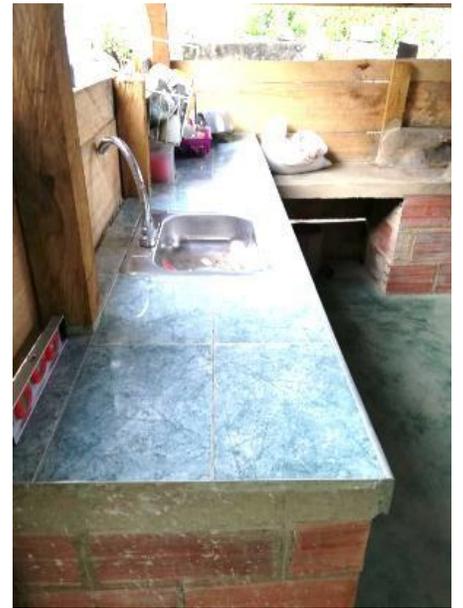




DICTAMEN PERICIAL  
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
JHONIS FRAGOZO R.  
TOPOGRAFO - PERITO  
TP. 01-14278 CPNT

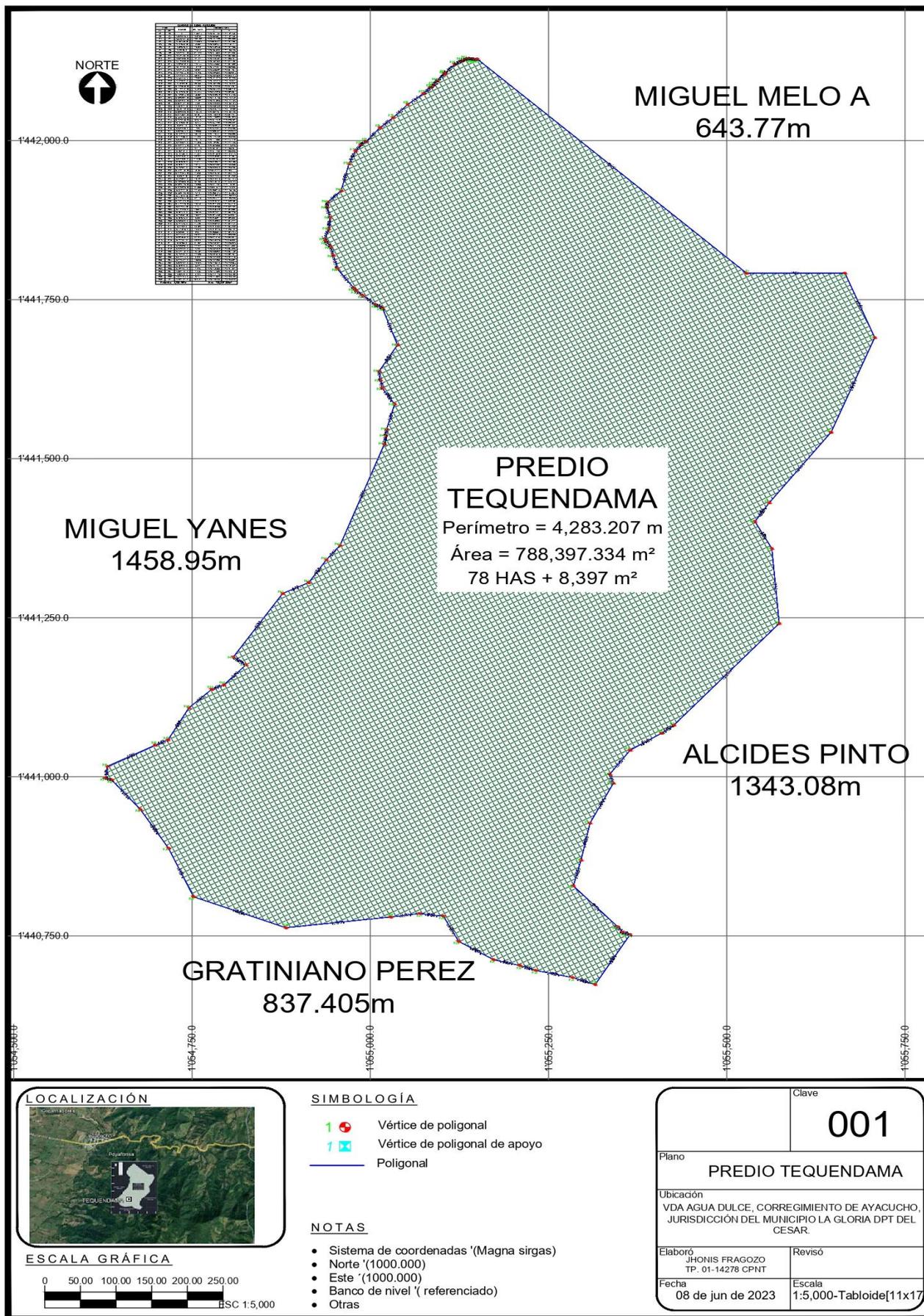


*DICTAMEN PERICIAL  
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
JHONIS FRAGOZO R.  
TOPOGRAFO - PERITO  
TP. 01-14278 CPNT*





### PLANOS DEL PREDIO TEQUENDAMA





República de Colombia



CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA

Nombre: JHONIS OVIDIO FRAGOZO RODRIGUEZ

Cédula: 1.065.644.652

Licencia Profesional No:

01-14278

Resolución: 02-4279 - 12/06/2012

TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA

SENA - VALLEDUPAR

Presidente





**DICTAMEN PERICIAL**  
**PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA**  
**JHONIS FRAGOZO R.**  
**TOPOGRAFO - PERITO**  
**TP. 01-14278 CPNT**





República de Colombia  
**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA**  
Ley 70 / 79

**CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 389323/2023**

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA**

**HACE CONSTAR**

Que el(la) Señor(a) **JHONIS OVIDIO FRAGOZO RODRIGUEZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **1065644652**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Topógrafos RUTOPO del CPNT como **TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA** de la Institución de Educación Superior **SENA**, bajo la Licencia Profesional No. **01-14278** con fecha de expedición del **12 de Junio de 2013**.

Que el(la) Señor(a) **JHONIS OVIDIO FRAGOZO RODRIGUEZ**, tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-14278** y a la fecha **NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**, que lo (la) inhabiliten en el ejercicio de su profesión.

Dada en Bogotá, D.C. a los **6 días del mes de Junio de 2023**.

**LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO**  
**Director Ejecutivo**

**\*Firma del profesional**

\*La firma del profesional es requerida para comprobar la anuencia de su participación en procesos contractuales. La falta de la firma del profesional NO invalida el certificado.

- Notas 1- El anterior certificado no suple la Licencia Profesional para ejercer un cargo.  
2- La validez del documento se puede verificar en la página web [www.cpnt.gov.co](http://www.cpnt.gov.co) a través del número de certificado de Vigencia.  
3- Este certificado digital tiene plena validez de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1747 de 2000 y Art. 6 Parágrafo 3 de la Ley 962 de 2005.

**Calle 42 No. 8A- 69 Oficina 601 Teléfono: 288 14 90 - 245 1694 - Bogotá, D.C.**  
**[www.cpnt.gov.co](http://www.cpnt.gov.co) - Email: [info@cpnt.gov.co](mailto:info@cpnt.gov.co) - [presidencia@cpnt.gov.co](mailto:presidencia@cpnt.gov.co)**



**REGISTRO FOTOGRAFICO DEL LEVANTAMIENTO  
TOPOGRAFICO DEL PREDIO.**



*DICTAMEN PERICIAL*  
**PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA**  
*JHONIS FRAGOZO R.*  
**TOPOGRAFO - PERITO**  
*TP. 01-14278 CPNT*



*DICTAMEN PERICIAL  
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
JHONIS FRAGOZO R.  
TOPOGRAFO - PERITO  
TP. 01-14278 CPNT*



*DICTAMEN PERICIAL  
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
JHONIS FRAGOZO R.  
TOPOGRAFO - PERITO  
TP. 01-14278 CPNT*



*DICTAMEN PERICIAL  
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
JHONIS FRAGOZO R.  
TOPOGRAFO - PERITO  
TP. 01-14278 CPNT*



*DICTAMEN PERICIAL*  
**PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA**  
*JHONIS FRAGOZO R.*  
**TOPOGRAFO - PERITO**  
*TP. 01-14278 CPNT*



*DICTAMEN PERICIAL  
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
JHONIS FRAGOZO R.  
TOPOGRAFO - PERITO  
TP. 01-14278 CPNT*



*DICTAMEN PERICIAL  
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
JHONIS FRAGOZO R.  
TOPOGRAFO - PERITO  
TP. 01-14278 CPNT*



*DICTAMEN PERICIAL  
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA  
JHONIS FRAGOZO R.  
TOPOGRAFO - PERITO  
TP. 01-14278 CPNT*

