

28/09/2023

Señores:
JUZGADO PROMISCOUO DE MAJAGUAL-SUCRE

Proceso : Titulación y Posesión de predio Rural
Demandante : Cesar Tamara
Demandado : Luis M Tamara y Miguel Payares
Apoderado : Antonio Chávez
Radicación :

Cordial saludo.

ROSEMBERG ARROYO TEHERAN, Topógrafo profesional, identificado con la cedula de ciudadanía No 6.808.085 de Sincelejo-sucree, y tarjeta profesional No 01-2381 del Consejo Profesional Nacional de Topografía (ley 70 de 1979) de Santa Fe de Bogotá, debidamente nombrado y posesionado en el proceso en referencia, adjunto a la presente el Dictamen Pericial, solicitado por ustedes según inspección judicial realizada en fecha que antecede al mismo en el predio denominado La Nubia en el corregimiento de Eduardo Santos municipio de Majagual-Sucree 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.

Atentamente.



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

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. **PROPIETARIOS:** Cesar Tamara.
- 1.2. **DIRECCION:** Corregimiento de Eduardo Santos 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 de la carretera que del municipio de Majagual conduce al municipio de San Marcos a la altura del corregimiento Las Palmitas, luego siguiendo el carreteable que conduce al corregimiento de Eduardo Santos cuya carretera en su último tramo se encuentra destapada en regular estado de conservación.
- 1.5. **SERVICIOS PUBLICOS:** Cuenta con el servicio de transporte cercano, luz eléctrica, acueducto artesanal.
- 1.6. **UBICACIÓN GEOGRAFICA:** El predio se encuentra ubicado dentro de las siguientes coordenadas planas frontales principales: 1434244 N y 925813 E, 1434315 N y 925851 E.

2. ASPECTOS JURIDICOS

ESCRITURA PUBLICA	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA

3. DETERMINACION FISICA

- 3.1. **RELIEVE:** Topográficamente el terreno es totalmente plano con breves drenajes hacia el Oeste, inundable en épocas de invierno.
- 3.2. **FIGURA:** De figura geométrica parecida a un rectángulo.
- 3.3. **CLIMA:** Temperaturas medias de 28 a 38 grados centígrados.
- 3.4. **CERCADO:** El predio de la referencia se encuentra cercado en alambres de púas de 3 y 4 hilos sobre estacas de maderas y nacederos de la región en regular estado de conservación.
- 3.5. **EXPLOTACION:** Actualmente el predio de la referencia está siendo explotado principalmente en cultivos de arroz, maíz en época de verano a igual que sandía; cultivos maderables tales como roble. Solera, cedro, campano, etc.; cultivos frutales como mango, aguacate, coco, guayaba agria y dulce, zapote, mamon, etc. Cría y engorde de ganado vacuno
- 3.6. **ESTADO ACTUAL:** Actualmente el predio de la referencia se presenta en un estado de conservación regular.

4. LINDEROS – MEDIDAS Y ÁREA DEL PREDIO GENERAL

- **NORTE:** Colinda con predios de Luis García o Finca Alemania y Martha Cecilia Tamara con manga en medio y mide 1395.35 metros.
- **SUR:** Colinda con predios de Donald M. Tamara Vega y mide 1649.54 metros.
- **ESTE:** Colinda con carreteable Eduardo Santos El Naranjo y mide 1239.48 metros.
- **OESTE:** Colinda con John Jairo Santa Ruiz y mide 1760.00 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 184 Hectáreas + 5000.00 M².

LINDEROS – MEDIDAS Y ÁREA DEL PREDIO A SEGREGAR

- **NORTE:** Colinda con predios de Finca La Nubia o Sucesores de Luis Tamara y Miguel Payares; y mide 1140.25 metros.
- **SUR:** Colinda con predios de Finca La Nubia o Sucesores de Luis Tamara y Miguel Payares; y mide 1178.85 metros.
- **ESTE:** Colinda con carretable Eduardo Santos El Naranjo y mide 137.72 metros.
- **OESTE:** Colinda con John Jairo Santa Ruiz y mide 228.89 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 20 Hectáreas + 5000.00 M².

ÁREA RESULTANTE TOTAL: 123 Hectáreas + 41 Hectáreas = **164 Hectáreas**

5. MEJORAS

En el predio de la referencia se pudo constatar las siguientes mejoras:

- Una vivienda principal multifamiliar con techo de zinc cercado en tablas pintadas, pisos en plantillas de cemento pulido, distribuida en cuatro alcobas.
- Bodega en techo de palma semicercada sin pintar, pisos en terreno natural.
- Baño sin techo con puertas y accesorios.
- Kiosco con techo de palma semicercado en tablas, funciona como bodega.
- Kiosco con techo de palma descubierto, pisos en terreno natural, funciona como comedor.
- Cocina con techo de palma cercada en tablas
- Chiquero con techo de palma semicercado.
- Vivienda (Hijo) con techo de zinc, semicercada en tablas, pisos en terreno natural repartida en sala comedor y alcoba múltiple.
- Cocina con techo de palma semidescubierta con techo de palma.
- Vivienda con techo de zinc, estructuras en madera descubierta, pisos en terreno natural.

6. CONSIDERACIONES GENERALES:

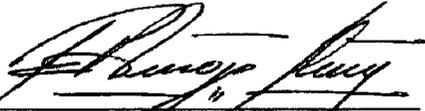
Para la elaboración del presente dictamen se procedió de la siguiente manera:

- Hacemos constar que hemos visitado personalmente el predio objeto del presente dictamen. Los datos como base aquí asignados fueron tomados directamente del predio, según visita realizada en fecha que antecede al mismo y de las informaciones que fueron entregadas por la parte interesada.
- En la elaboración del presente dictamen se contó con la colaboración del señor Cesar Tamara quien nos acompañó en el recorrido a este y nos indicó los linderos del predio en referencia.

7. ANEXOS

- Fotos ilustrativas
- Documentos del perito Avaluador
- Plano satelital
- Fotocopia de escritura publica
- Plano topografico

Atentamente.



ROSEMBERG ARROYO TEHERAN
Nº 6808085 DE Sincelajo
Rosembergtop@hotmail.com
Cel. 3107051712
Auxiliar Judicial

Google Earth

© 2005 Google Inc. All rights reserved.



