

## Correos electrónicos DICTAMEN LA lagunita.pdf

Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Mar 22/02/2022 8:14 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Suesca <jprmpalsuesca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

DEAN ANDRÉS PAEZ SANTANDER  
Perito Avaluador  
RAA AVAL 1076657277  
R.N.A/CC-02-4741 Corpolonjas de Colombia

## **DICTAMEN PERICIAL DE PERTENENCIA**

Predio rural denominado La Lagunita  
Ubicado en la Hato Grande  
Municipio de Suesca (Cund)

### **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA**

PROCESO: PERTENENCIA 2019-00111

De acuerdo a solicitud, presento el dictamen pericial mencionado en el proceso de la referencia, en el cual se encuentra los aspectos relacionados con el área y demás características con respecto del predio “La Lagunita”, de acuerdo a las normas, criterios y métodos valuatorios fijados por la resolución 620 de septiembre 23 del 2008, del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC. Con las normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como es el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) de peritos profesionales Avaluadores y Corpolonjas de Colombia.

DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER  
Perito Avaluador  
RAA AVAL 1076657277 ANAV  
R.N.A / C.C -02-4741 Corpolonjas  
Registro Nacional de Avaluadores  
Anexo: Registro al RAA

## TABLA DE CONTENIDO

1. DECLARACIONES INFORMACIONES DEL PERITO. Art. 226. Procedencia C. G.P
2. INFORMACIÓN GENERAL
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
4. INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS
5. CONCEPTO TECNICO
6. PRUEBAS Y METODOLOGÍA TÉCNICA UTILIZADA
7. DECLARACIONES INFORMACIONES DEL PERITO. Art. 226. Procedencia C. G.P
8. FUNDAMENTOS Y NORMAS TÉCNICAS DEL DICTAMEN.
9. ANEXOS

**PERITO AVALUADOR:** DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER  
**FECHA DEL DICTAMEN PERICIAL:** Febrero 17 del 2022.

## DICTAMEN PERICIAL DE PERTENENCIA

### **Objeto del dictamen.**

La parte demandante dispone la práctica de dictamen pericial con la finalidad de constatar: 1. Ubicación geográfica.

2. Características del predio y La clase de explotación.

3. Su cabida.

4. Linderos y verificar que coincidan con los descritos en la demanda y en el certificado de tradición y libertad

## DESARROLLO DEL DICTAMEN

### 1. INFORMACION DEL PREDIO OBJETO DE LA PERTENENCIA

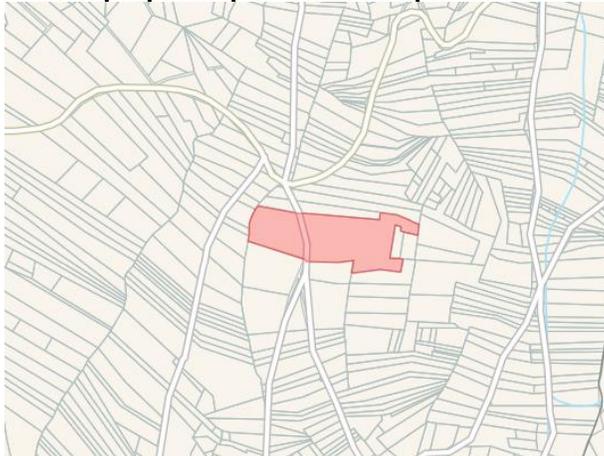
Tipo de inmueble	Predio rural
Dirección	Predio "La Lagunita".
Vereda	Hato Grande
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Agropecuaria.
Área	102.055 m2.
Área construida	170 m2

### 1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Carlos Enrique Malagón, Álvaro Lara, Bellany Lara.
Escritura Pública	No. 70 del 18-03-2012 Notaria Única del Círculo de Manta.
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-32644 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.
Registro Catastral	25772-00-00-0018-0008-000
Avaluó Catastral 2016	\$109.576.000

### 3.2. MAPA DE LOCALIZACION DE SECTOR DEL PREDIO.

Plano de Localización – creación propia mapas del municipio de Suesca.



## 2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

**2.1. LOCALIZACIÓN:** Coordenadas: 5.2015072 -73.715820

el sector catastral donde se encuentra el predio denominado “La Lagunita” corresponde a la vereda Hato Grande, sector oriental de la cabecera municipal de Suesca.

### mapa de localización del predio en el sector-

Plano de Localización



### 2.2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

El sector es minifundista se utiliza como zona agropecuaria, con edificaciones tipo casa campesinas. En esta zona la mayoría de los predios son utilizados para la explotación agrícola en cultivos de la región en menor escala, ganadería. El desarrollo del sector es de mediana tecnificación.

### 2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO.

Se trata de un predio de superficie plana, de forma irregular, para la actividad agrícola y agropecuaria, el predio se encuentra delimitado por sus costados mediante postes de madera y alambres de púas.

### 2.4. VÍAS DE ACCESO

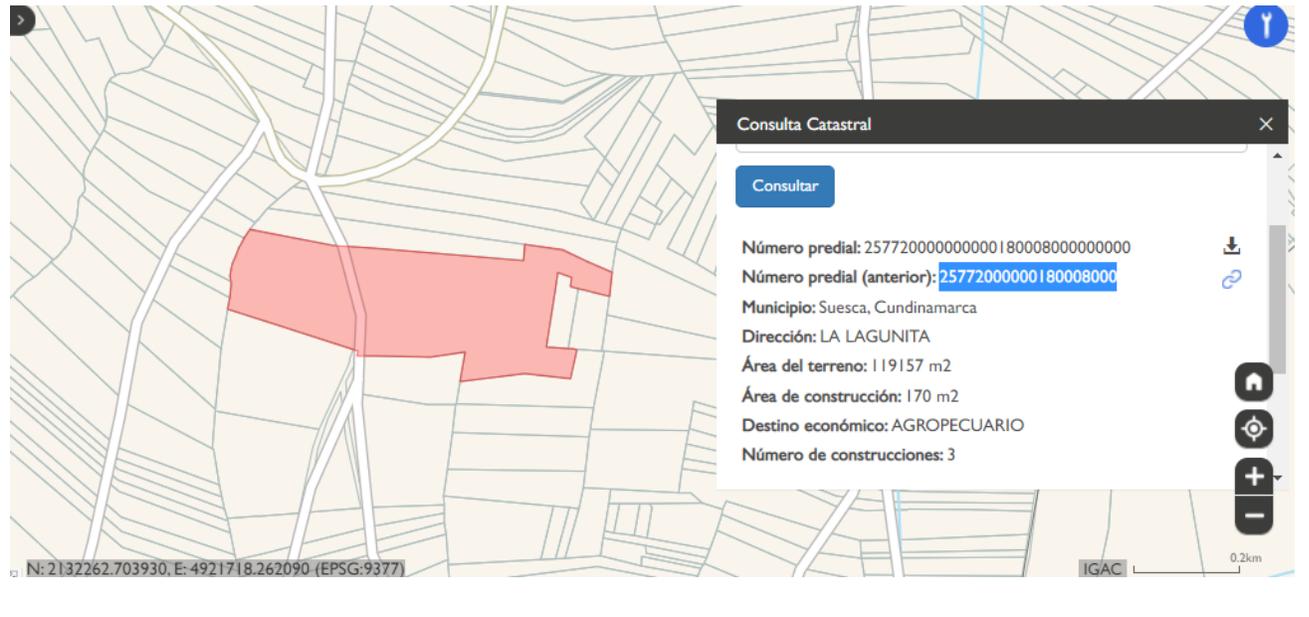
El principal nivel de conexión vial o corredor vial iniciando del casco urbano del municipio de Suesca, en sentido occidente-oriente por la vía que conduce al municipio de Chocontá. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público y particular.

### 3. CABIDA.

Conforme levantamiento topográfico, verificado en terreno el predio “La Lagunita” tiene una cabida de 102.055 m<sup>2</sup> y 170 m<sup>2</sup> construido.

**AREA:** 102.055 m<sup>2</sup>.

#### Plano del predio La Lagunita-



### 4. LINDEROS.

Conforme a levantamiento topográfico e información suministrada por el Geo portal, y teniendo en cuenta que el predio “La Lagunita” se pretende dividido en 3 predios los mismos se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos actualizados así:

Linderos Generales:

**Por el Norte**, Partiendo del mojón 2 al mojón 3 extensión de 507.20 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000180005000.

**Por el Oriente**, Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión de 213.20 metros, colinda en parte con predios identificado con cedula catastral 25772000000180323000 y en parte con área restante del predio de mayor extensión el cual no es pretendido.

**Por el Sur**, Partiendo del mojón 4 al mojón 1 extensión de 602.30 metros, colinda con los predios identificados con cedula catastral 25772000000180014000, 25772000000180017000 y en parte con área restante del predio de mayor extensión el cual no es pretendido.

**Por el Occidente**, Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 160.20 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000180006000, 25772000000180007000, 25772000000180010000, 25772000000180011000 y encierra.

Linderos Específicos

Predio 1 “El Porvenir”

Área: 26.364 m2.

Poseedor: Álvaro Lara.

**Por el Norte**, Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 356.70 metros, con el mismo predio la lagunita, específicamente el denominado lote 3 pretendido dentro de este proceso por el Señor Carlos Malagón.

**Por el Oriente**, Partiendo del mojón 2 al mojón 3 extensión de 60.00 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000180323000.

**Por el Sur**, Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión de 352.30 metros lineales, colinda en parte por el predio restante que no es pretendido dentro de este proceso y en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000180017000.

**Por el Occidente**, partiendo del mojón 4, a dar al mojón 1 en extensión total de 79.2 metros aproximadamente, colinda con el mismo predio la lagunita, específicamente el denominado lote 2 pretendido dentro de este proceso por la Señora Bellanid Lara.

Predio 2 “La Piedrecita”

Área: 16.135 m2.

Poseedor: Bellanid Lara.

**Por el Norte**, Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 231.20 metros, con el mismo predio la lagunita, específicamente el denominado lote 3 pretendido dentro de este proceso por el Señor Carlos Malagón.

**Por el Oriente**, Partiendo del mojón 2 al mojón 3 extensión de 76.00 metros lineales colinda con el mismo predio la lagunita, específicamente el denominado lote 1 pretendido dentro de este proceso por el Señor Álvaro Lara.

**Por el Sur**, Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión de 250.00 metros lineales, colinda con el predio identificado con cedula catastral 25772000000180014000.

**Por el Occidente**, partiendo del mojón 4, a dar al mojón 1 en extensión total de 59.80 metros colinda con el predio identificado con cedula catastral 25772000000180010000 y 25772000000180011000.

Predio 3 “La Lagunita”

Área: 59.556 m2.

Poseedor: Carlos Malagón.

**Por el Norte**, Partiendo del mojón 2 al mojón 3 extensión de 507.20 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000180005000.

**Por el Oriente**, Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión de 152.4 metros, colinda en parte con predios identificado con cedula catastral 25772000000180323000 y en parte con área restante del predio de mayor extensión el cual no es pretendido.

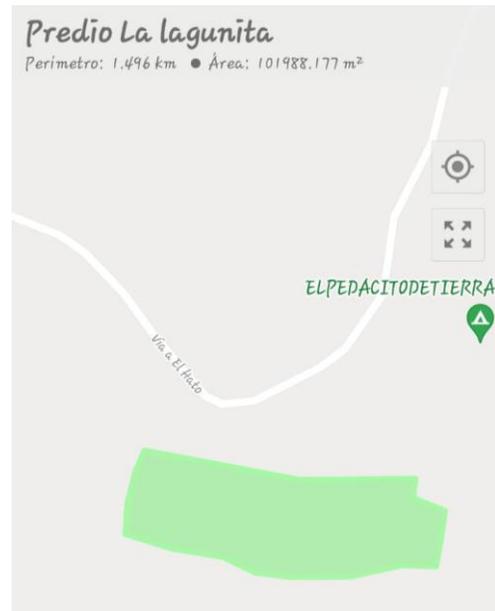
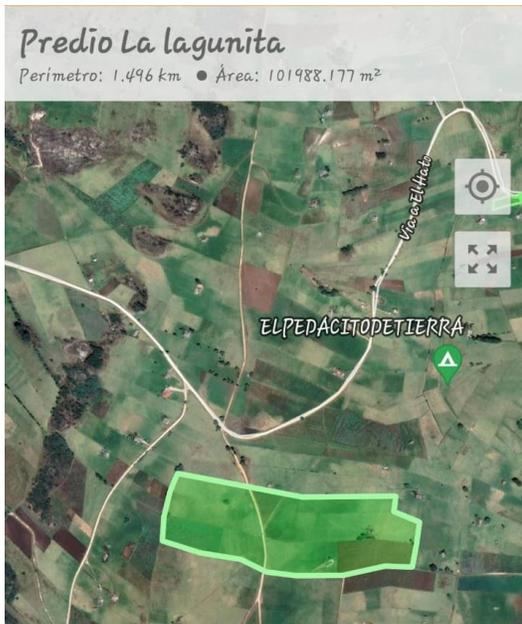
**Por el Sur**, Partiendo del mojón 4 al mojón 1 extensión de 587.9 metros, con el mismo predio la lagunita, específicamente los lotes denominados lote 1 y lote 2 pretendido dentro de este proceso por el Señor Carlos Malagón y la Señora Bellanid Lara.

**Por el Occidente**, Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 100.40 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000180006000, 25772000000180007000 y encierra.

## 5.2. AREA DEL TERRENO.

Conforme a levantamiento topográfico, liquidación oficial de impuesto predial unificado y verificado en la respectiva visita técnica, el predio cuenta con un área de 102.055 m<sup>2</sup> y se desprende de un predio de mayor extensión denominado el recuerdo el cual cuenta con un área de 104.250 m<sup>2</sup>.

### PREDIO LA LAGUNITA



### DESCRIPCION.

Se trata de predio rural el cual cuenta con un área de 102.055 m<sup>2</sup>, con una superficie o topografía en parte plano y en parte levemente quebrada en su mayor extensión, el predio se encuentra delimitado por todos sus costados en parte en poste de piedra y alambre de púas y en partes postes de madera y alambra de púas. Dentro del predio se encuentran levantadas dos (2) construcciones la cuales constan de: Primera construcción esta levantada en estructura convencional de ladrillo con fachada de ladrillo a la vista, cubierta en teja de Eternit y cuenta con tres (3) habitaciones con piso en baldosa, un (1) baño con su respectiva batería sanitaria y enchapado, una (1) sala-comedor. Una (1) cocina con mesón en ladrillo y concreto, estufa de carbón y en parte enchapado y en parte pintado, una (1) zona de lavandería y un (1) cuarto o habitación destinada como bodega o cuarto de san alejo, como es conocido comúnmente. Dentro del predio también se encuentra una segunda construcción la cual se evidencia que dicha construcción cuenta con una vetustez alta, esta construcción esta levantada en adobe, cubierta en teja de zinc y consta de dos (2) habitaciones, una (1) cocina, un (1) baño sin enchapar y una (1) zona de lavandería. De la misma manera se verifica en la visita técnica que el predio materia de la presente experticia existe una carretera veredal que ingresa al predio por su costado occidente en dirección del costado oriente y sale mismo predio. El predio cuenta con dos puntos de agua prestados por la empresa de acueducto veredal de la zona y 2 puntos de energía eléctrica.

### USO DE SUELO

Según lo verificado en la oficina de planeación del municipio de Suesca, el predio materia de la presente experticia cuenta con un uso de suelo asignado de AGROPECUARIO TRADICIONAL así:

**Uso Principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de malla ambiental.

**Usos Compatibles:** Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda de propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas y silvicultura.

**Usos Condicionados:** Cultivo de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicio agroindustrias, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores indicados por el Municipio para tal fin.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos, industrias de transformación y manufacturera.

### 5. INFORMACION

1. Una vez recorrido el inmueble señalado por la parte solicitante, se pudo constatar y verificar que tanto el área, las características de distancia, forma y demás especificaciones coinciden.

2. Según Levantamiento topográfico y verificado en la respectiva visita técnica, el predio tiene un área de 102.055 M2.

### 6. INFORMACION DEL PERITO

1. De conformidad con el **Art. 226. Procedencia C. G. P.** El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo las siguientes declaraciones informaciones

#### 5.1. INFORMACION DEL PERITO: Núm. 2 del art. 226 del C.G. del P.

Dictamen pericial rendido por	Dean Andrés Paez Santander
No. identidad	C.C. No 1076657277
Dirección domicilio	Calle 13 N. 3-25 La Calera (Cund).
No. Celular	3227895226
Registro de acreditación	RAA AVAL 1076657277 ANAV
Registro nacional de Avaluadores	R.N.A / C.C -02-4741 Corpolonjas

**6.2. PROFESION, EXPERIENCIA DEL PERITO.** Art. 226, núm. 3 C. G. P.

- Técnico Laboral en Avalúos.
- Miembro activo de Corporación Colombiana de Lonjas y la superintendencia de industria y comercio como perito Avaluador profesional.
- Estudiante en cuarto semestre de derecho en la universidad de Ciencia y Desarrollo (UNICIENCIA) de Bogotá.
- Me he desempeñado a lo largo dieciocho (8) años como Auxiliar de la Justicia en calidad de perito Avaluador, avalúos de bienes muebles e inmuebles rurales y urbanos, avalúo de automotores, avalúos industriales (maquinaria y equipo), avalúo de daños y perjuicios en lo civil, avalúos especiales, entre otros.

**6.3. CASOS DESIGNADOS COMO PERITO:** Núm., 3 del art. 226 del C.G. del P.

Para información relaciono alguno de los procesos en el que he sido designada como perito.

JUZGADO	CIVIL PROMISCOU MUNICIPAL LA CALERA
PROCESO	PERTENENCIA
RADICADO	No. 2017-00186
Materia: dictamen pericial	

**6.4. DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL PERITO.** Art. 226 n. 6, 7, 8, 9. C. G. P.

- El suscrito perito manifiesta bajo gravedad de juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
- No me encuentro incurso en causal de exclusión del artículo 50 de la ley 1564 de 2012.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, son iguales respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.
- Mi dictamen pericial, no versa sobre puntos de derecho. Art. 226 ley 1564 de 2010.

**6.5. PRUEBAS Y METODOLOGIA TECNICA UTILIZADA.** Art. 226. Procedencia. C.G.P.

- Para el desarrollo del dictamen pericial se realizó visita de inspección ocular al inmueble.
- Levantamiento topográfico anexo al informe pericial.
- documentos suministrados para el dictamen pericial:  
copia simple de escritura pública  
-Folio Matrícula inmobiliaria.

**6.6. FUNDAMENTOS Y NORMAS TÉCNICAS DEL DICTAMEN.** Art. 226. C.G.P.

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre el 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

## 7. FIRMA DEL AVALUADOR Y CERTIFICACION PROFESIONAL



DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER  
Perito Avaluador  
RAA AVAL 51587656 ANAV  
Registro Abierto de Avaluadores  
R.N.A / C.C -02-3506 Corpolonjas  
Registro Nacional de Avaluadores

## 7. ANEXOS

- ❖ Certificaciones del evaluador
- ❖ Registro fotográfico.

8. RESEÑA FOTOGRAFICA

