

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

**DICTAMEN PERICIAL DE PERTENENCIA**

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

JUG. PROM. TPRL. SUESCA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA  
PROCESO: PERTENENCIA 2018-00066

14676 21-JUL-'21 8:32

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 Prensa", 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 Corpolygonas de Colombia.

DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER

Perito Avaluador

RAA AVAL 1076657277 ANAV

R.N.A / C.C -02-4741 Corpolygonas

Registro Nacional de Avaluadores

Anexo: Registro al RAA.

Cel.: 3227895226 Email: deanpaez55@gmail.com

## 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: Julio 20 del 2021.**

**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**

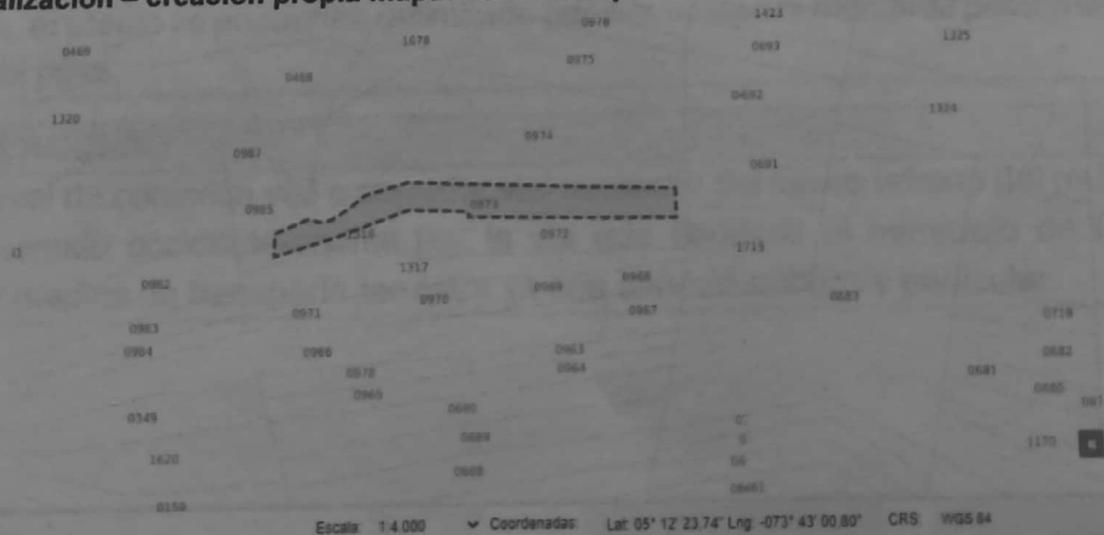
Tipo de inmueble	Predio rural
Dirección	Predio "La Prensa".
Vereda	Hato Grande
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Comercial.
Área	10.500 m2.
Área construida	167 m2

**1.1. ASPECTO JURÍDICO**

Poseedor	Carlos Julio Gómez Yepes.
Escritura Pública	No. 204 del 20-05-1978 Notaria Única del Circulo de Chocontá.
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-7548 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.
Registro Catastral	25772-00-00-0015-0973-000
Avaluó Catastral 2019	\$18.174.000

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

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



**2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA.**

**2.1. LOCALIZACIÓN:** Coordenadas: 5°12'30.77"N 73°42'33.89"O

el sector catastral donde se encuentra el predio denominado "La Prensa" 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 Prensa" tiene una cabida de 10.500 m<sup>2</sup> y 162 m<sup>2</sup> construido.

**AREA:** 10.500 m<sup>2</sup>.

### Plano del predio en La Puerta de la Rocas-



### 4. LINDEROS.

Conforme a levanta miento topográfico e información suministrada por el Geo portal, el predio "La Prensa" se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos actualmente así:

Linderos Generales:

**Por el Norte,** Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 84.20 metros lineales, y del mojón 2 a llegar al mojón 3 en extensión de 280 metros lineales, en toda esta extensión colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000150974000 de propiedad de la Sucesión de Juana Mora con carretera veredal de por medio.

**Por el Oriente,** Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión de 60.51 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000150691000 de propiedad de la señora Transito Mora con carretera veredal de por medio.

**Por el Sur,** Partiendo del mojón 4 al mojón 5 extensión de 274.57 metros lineales, colinda con el predio identificado con cedula catastral 25772000000151317000 de propiedad José Mora y con Rosalba Martin.

**Por el Occidente,** partiendo del mojón 5, pasando por el mojón 6, mojón 7, mojón 8 y mojón 9, en forma rectangular tomando dirección occidental y de este último a dar al mojón 10 en extensión total de 269.35 metros aproximadamente, colinda en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000151317000, en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000151317000 y en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000150985000 y encierra.

**Linderos Específicos:**

**Por el Norte,** Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 84.20 metros lineales, y del mojón 2 a llegar al mojón 3 en extensión de 280 metros lineales, en toda esta extensión colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000150974000 de propiedad de la Sucesión de Juana Mora con carretera veredal de por medio.

**Por el Oriente,** Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión de 29 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000150691000 de propiedad de la señora Transito Mora con carretera veredal de por medio.

**Por el Sur,** Partiendo del mojón 4 al mojón 5 extensión de 217.50 metros lineales, del mojón 5 al mojón 6 en extensión de 5 metros lineales, del mojón 6 al mojón 7 en extensión de 63 metros lineales y del mojón 7 al mojón 8 en extensión de 73 metros lineales colinda en parte con el la parte restante de mayor extensión e identificado con cedula catastral 25772000000150972000 de propiedad de Pedro Pablo Gómez y en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000151318000 de propiedad de la Sucesión de Belarmina Gómez..

**Por el Occidente,** partiendo del mojón 8 al mojón 9, en extensión de 17 metros aproximadamente, colinda con el predio propiedad del Señor Hernando Gómez Yepes con vía de acceso de medio 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 10.500 m<sup>2</sup> y se desprende de un predio de mayor extensión denominado el recuerdo el cual cuenta con un área de 21.112 m<sup>2</sup>, de la misma manera es necesario aclarar a este despacho y a las partes que aunque este predio denominado la prensa de desprendió de uno de mayor extensión, actualmente el mismo predio cuenta con su código catastral debidamente registrado e individualizado.

**PREDIO EL ARENAL**

**La Prensa**

Perimetro: 773.652 m • Área: 10547.82 m<sup>2</sup>



**mayor extensión**

Perimetro: 971.877 m • Área: 21112.469 m<sup>2</sup>



**DESCRIPCION.**

Se trata de predio rural el cual cuenta con un área de 10.500 m<sup>2</sup>, con una superficie o topografía en parte plano en su mayor extensión, el predio se encuentra delimitado por sus costados Norte, oriente y occidente en poste de piedra y alambre de púas, en el costado sur se encuentra delimitado en parte por postes de madera y alambre de púas y en parte sin delimitar. Dentro del predio se encuentran levantadas dos (2) construcciones las 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 demasiado alta y su estado de conservación es malo, se aclara que dicha construcción se encuentra vacía ya que la misma no es habitable y en el momento de la visita técnica, esta construcción se encuentra en estado de ruina y abandono. De la misma manera se verifica en la visita técnica que el predio materia de la presente experticia existe una quebrada que ingresa al predio por su costado norte en dirección del costado sur y sale del mismo predio, igualmente se deja constancia que dentro del predio se encuentran dos (2) postes de madera los cuales son los respectivos puntos de energía eléctrica al igual que se verifica que el predio cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal este último prestado por la empresa ASUAAHGS.

De la misma manera se deja constancia que al ingresar al predio se encuentra instalada una valla con la respectiva información de este proceso y se encuentra dentro de las siguientes medidas y se deja registro fotográfico dentro del presente informe pericial:

Valla: 1.75 m x 5.15 m

Letra: 7 cm x 5-7 cm

**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 10.500 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: Num. 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 Matricula 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



2/07/2021 10:10:44 a. m.  
5°12'30,46648 N - 73°42'40,00255 W  
Altitud: 2889.8m  
Velocidad: 0.0km/h



2/07/2021 10:14:20 a. m.  
5°12'30,54048 N - 73°42'38,05732 W  
Altitud: 2889.4m  
Velocidad: 3.1km/h



2/07/2021 10:14:13 a. m.  
5°12'30,65755 N - 73°42'38,09527 W  
Altitud: 2886.0m  
Velocidad: 2.7km/h



2/07/2021 10:14:04 a. m.  
5°12'31,28719 N - 73°42'38,01445 W  
Altitud: 2888.8m  
Velocidad: 0.2km/h



2/07/2021 10:14:19 a. m.  
5°12'30,78242 N - 73°42'38,08786 W  
Altitud: 2886.4m  
Velocidad: 1.9km/h



2/07/2021 10:12:32 a. m.  
5°12'31,3638 N - 73°42'38,01809 W  
Altitud: 2888.0m  
Velocidad: 0.5km/h



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la  
Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1076657277, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Diciembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1076657277.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	<b>Fecha</b> 12 Dic 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	<b>Fecha</b> 12 Dic 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 12 Dic 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: LA CALERA, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 13 N° 3 - 25  
Teléfono: 3227895226



PIN de Validación: b7c80b01



Correo Electrónico: deanpaez55@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1076657277.

El(la) señor(a) DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7c80b01**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los trece (13) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal