


Dictamen pericial 2019-00178

Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Dom 20/06/2021 9:29 PM

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

El Encuentro 2019-00178.pdf;



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 El Encuentro
Ubicado en la vereda Hato Grande
Municipio de Suesca (Cund)

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA

PROCESO: PERTENENCIA 2019-00178

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 “El Encuentro”, 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: junio 18 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 "EL Encuentro".
Vereda	Hato Grande
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Comercial.
Área	2352 m2.
Área construida	00. m2

1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Diógenes Suarez Valbuena.
Escritura Pública	No. 569 del 25-11-1975 Notaria Única de Chocontá.
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-16431 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.
Registro Catastral	25377-00-00-0017-0174-000
Avaluó Catastral 2019	\$3.283.000

3.2. MAPA DE LOCALIZACION DE SECTOR DEL PREDIO.

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

Catastro Colombia ✕

r_terreno.1352899

codigo
2577200000000017017400000000
 vereda_codigo 2577200000000017
 numero_subterranos 0
 codigo_anterior
25772000000170174000

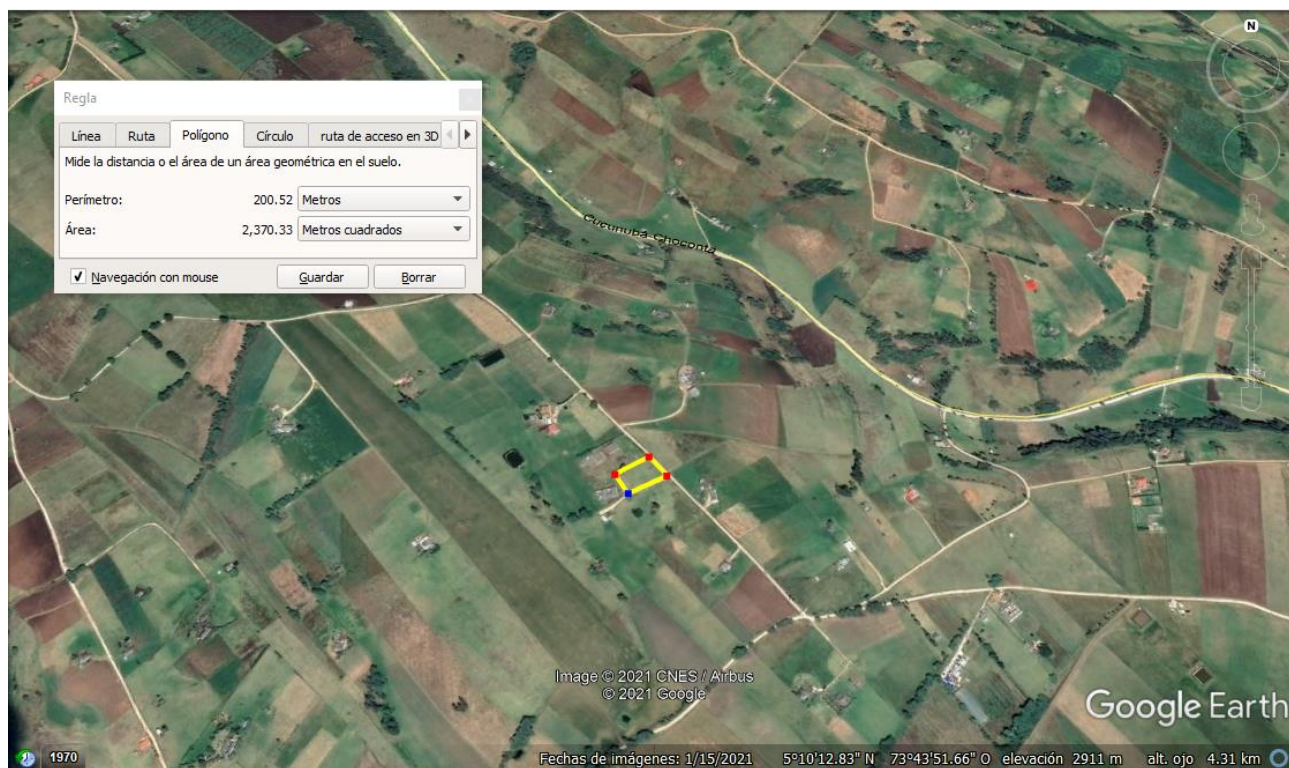
r_terreno.1352900

2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

2.1. LOCALIZACIÓN: Coordenadas: 5°10'7.92"N 73°43'52.38"O.

el sector catastral donde se encuentra el predio denominado "El Arenal" corresponde a la vereda Cacicazgo, sector sur de la cabecera municipal de Suesca.

mapa de localización del predio en el sector- lano 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 rectangular irregular, para uso agrícola y el predio se encuentra delimitado por postes de madera y alambres de puas en 3 líneas, dentro el predio se encuentra un poste de energía eléctrica y en su totalidad se encuentra cubierto por pasto natural de la zona "kikuyo" y vegetación nativa de la zona.

2.4. VÍAS DE ACCESO

El principal nivel de conexión vial o corredor vial iniciando del casco urbano del municipio de Suesca, en sentido norte a sur por la vía alterna veredal que conduce al municipio de Chocontá. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público hasta un sector cercano, aproximadamente 2.1 km y particular hasta llegar al predio.

3. CABIDA.

Conforme levantamiento topográfico, verificado en terreno el predio "El Encuentro" tiene un área de 2.352 m².

Plano del predio en La Puerta de la Rocas-



4. LINDEROS.

Conforme a levantamiento topográfico e información suministrada por el Geo portal, el predio “El Encuentro” se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos actualmente así:

Linderos Específicos:

Por el Norte, Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 59.09 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25377-00-00-0017-0173-000.

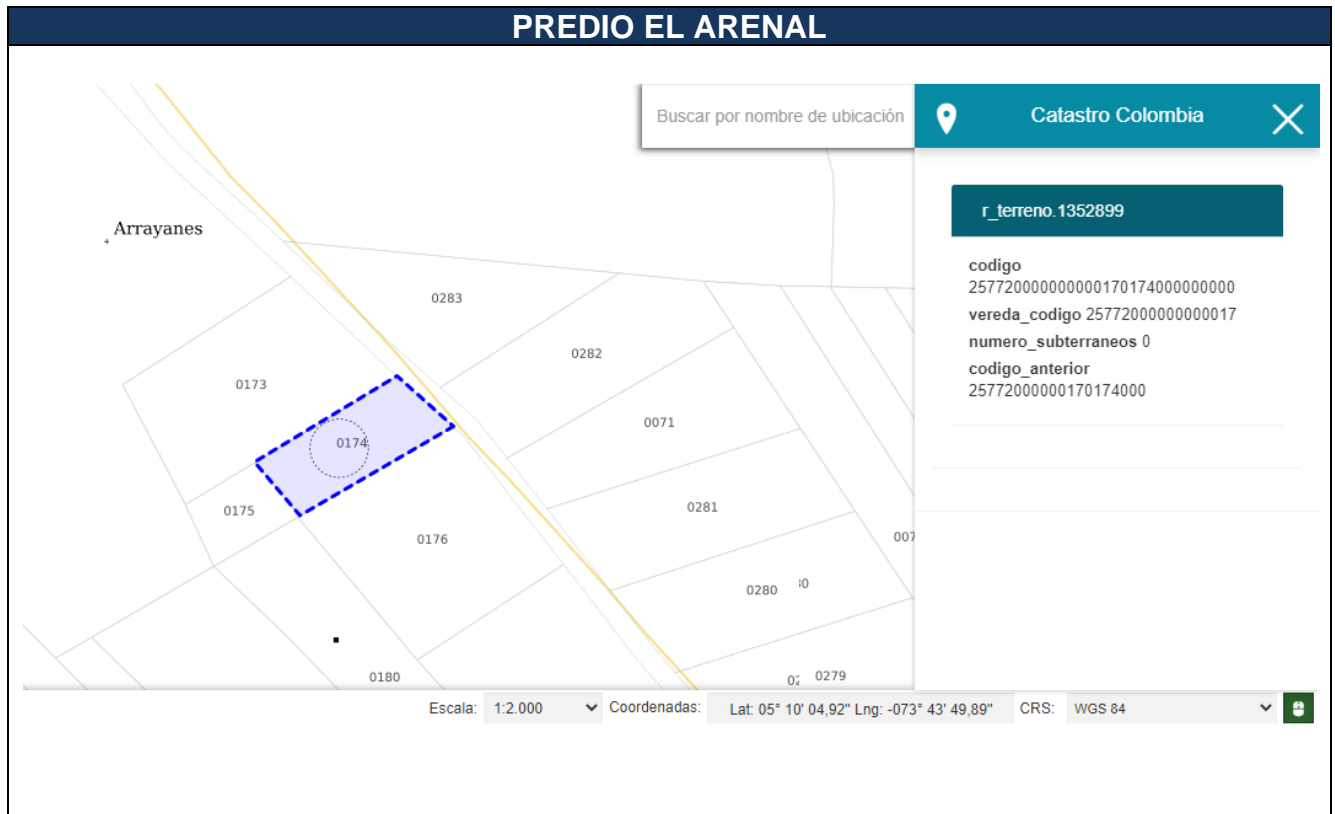
Por el Oriente, Partiendo del mojón 2 al mojón 3 extensión de 32.00 metros lineales, colinda con el predio identificado con cedula catastral 25377-00-00-0017-0283-000, de este ultimo mojón hasta el mojón 4 en extensión de 10.22 mt colinda con el predio identificado con cedula catastral 25377-00-00-0017-0282-000, por este costado con vía veredal de promedio.

Por el Sur, Partiendo del mojón 4 al mojón 5 extensión de 56.41 metros lineales, colinda con el predio identificado con cedula catastral 25377-00-00-0017-0176-000. con camino veredal de por medio.

Por el Occidente, partiendo del mojón 5 al mojón 1 en extensión de 38.56 metros lineales colinda con el predio identificado con cedula catastral 25377-00-00-0017-0175-000 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 2352 m2 y no cuenta con construcción alguna.



DESCRIPCION.

Se trata de predio rural el cual cuenta con un área de 2352 m², con una superficie o topografía en parte plano, el predio se encuentra delimitado por todos sus costados con cerca de poste de madera y alambre de puas en 3 líneas en buen estado de conservación, dentro del predio no se encuentra subdivisiones internas algunas. Este predio cuenta con una figura rectangular irregular y en mayor extensión este cubierto por pasto natural, vegetación nativa de la zona, dentro del mismo se encuentra un poste de concreto del energía eléctrica y se aclara que aunque el mismo poste se encuentre dentro del predio, el mismo no cuenta con el punto de este mismo servicio, igualmente se constata que el predio si cuenta con la instalación del punto agua servicio público suministrado por el acueducto veredal los arrayanes de Suesca.

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 estas coinciden.

2. Según Levantamiento topográfico y liquidación de impuesto predial, el predio tiene un área de 2352 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 tercer 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 UTLIZADA. 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 avaluador
- ❖ Registro fotográfico.

5. RESEÑA FOTOGRAFICA





PIN de Validación: b5060aee



<https://www.raa.org.co>



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 avaluador 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			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		12 Dic 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		12 Dic 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		12 Dic 2019	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: b5060aee



<https://www.raa.org.co>



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

b5060aee

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 once (11) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal