



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 Los Cedros PTE
Ubicado en la vereda Santa Rosa
Municipio de Suesca (Cund)

JDO.PROM.MPAL. SUESCA

14675 14-JUL-21 8:53

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA
PROCESO: PERTENENCIA 2018-00242

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 "Los Cedros PTE", 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.

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 12 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 "Los Cedros PTE".
Vereda	Santa Rosa
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Agropecuaria
Área	5400 m2.
Área construida	48. m2

1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Luis Francisco Cubillos Calderón.
Escritura Pública	No. 127 del 08-04-2000 Notaria Única de Chocontá.
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-83105 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.
Registro Catastral	25377-00-00-0011-0033-000
Avaluó Catastral 2019	\$6.655.000

3.2. MAPA DE LOCALIZACION DE SECTOR DEL PREDIO.

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

The screenshot shows the 'Catastro Colombia' web interface. A search bar at the top right contains the text 'Buscar por nombre de ubicación'. Below it, a list of parcels is displayed, with 'Terreno.1354848' selected. The map shows a grid of parcels with various identification numbers. The selected parcel is highlighted in blue. At the bottom of the map, technical details are provided: 'Escala: 1:4.000', 'Coordenadas: Lgt. 05° 06' 18.37" Lng. -073° 44' 51.38" CRS: WGS 84'.

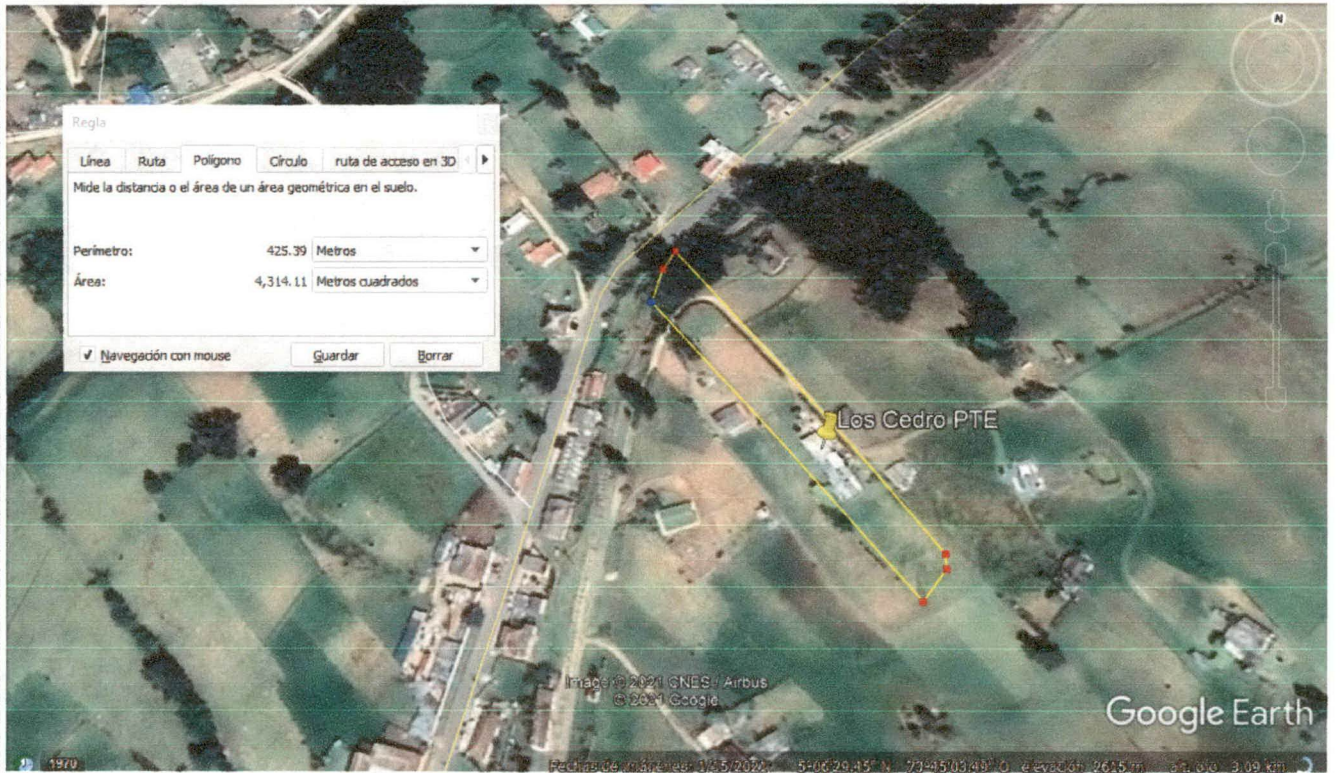
2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

2.1. LOCALIZACIÓN: Coordenadas: 5° 6'28.57"N 73°45'1.26"O

el sector catastral donde se encuentra el predio denominado "Los Cedros PTE" corresponde a la vereda Santa Rosa, sector oriente 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 y centro poblado, con edificaciones tipo casa de vivienda familiar. 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 en parte plana y en parte levemente ondulado, de forma irregular, para uso agrícola y el predio se encuentra delimitado en parte por postes de madera y alambres de púas, en parte cerca viva 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 occidente oriente por la conocida como la antigua vía que conduce de la ciudad de Bogotá al municipio de Chocontá, hoy vía alterno veredal que conduce a la vereda Santa Rosa. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público y particular.

3. CABIDA.

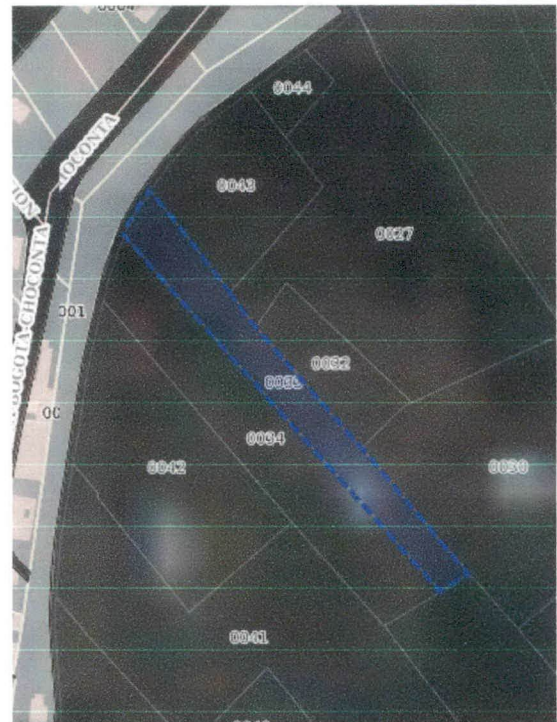
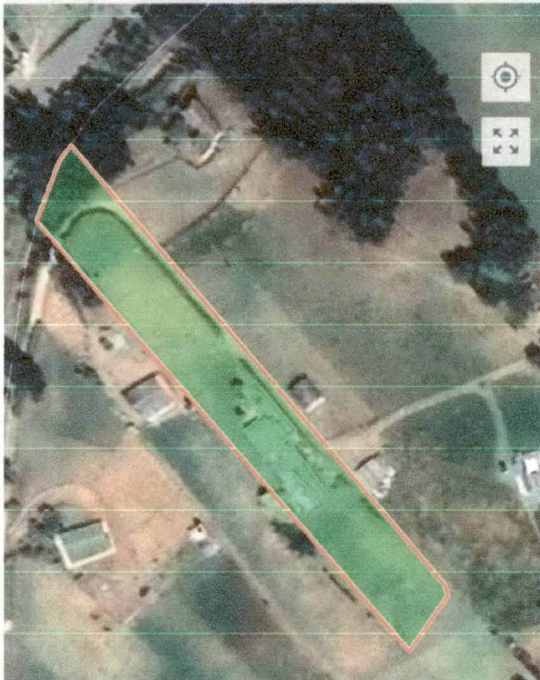
Conforme levantamiento topográfico, verificado en terreno el predio "Los Cedros PTE" tiene un área de **5.400 m²** y de acuerdo al recibo de liquidación de impuesto predial con el certificado de tradición y libertad el predio cuenta con un área de 5400 m².

Es necesario aclarar al despacho que una vez realizada la visita técnica y mediante el uso de medios tecnológicos se puede verificar que el predio cuenta con una área de XXXXX el cual corresponde al levantamiento topográfico aportado por la parte interesada y que reposa en el respectivo expediente.

Plano del predio Los Cedros PTE-

Los Cedros

Perímetro: 417,627 m • Área: 4310,095 m²



4. LINDEROS.

Conforme a levantamiento topográfico e información suministrada por el Geo portal, el predio "Los Cedros PTE" se encuentran comprendidos actualmente dentro de los siguientes linderos así:

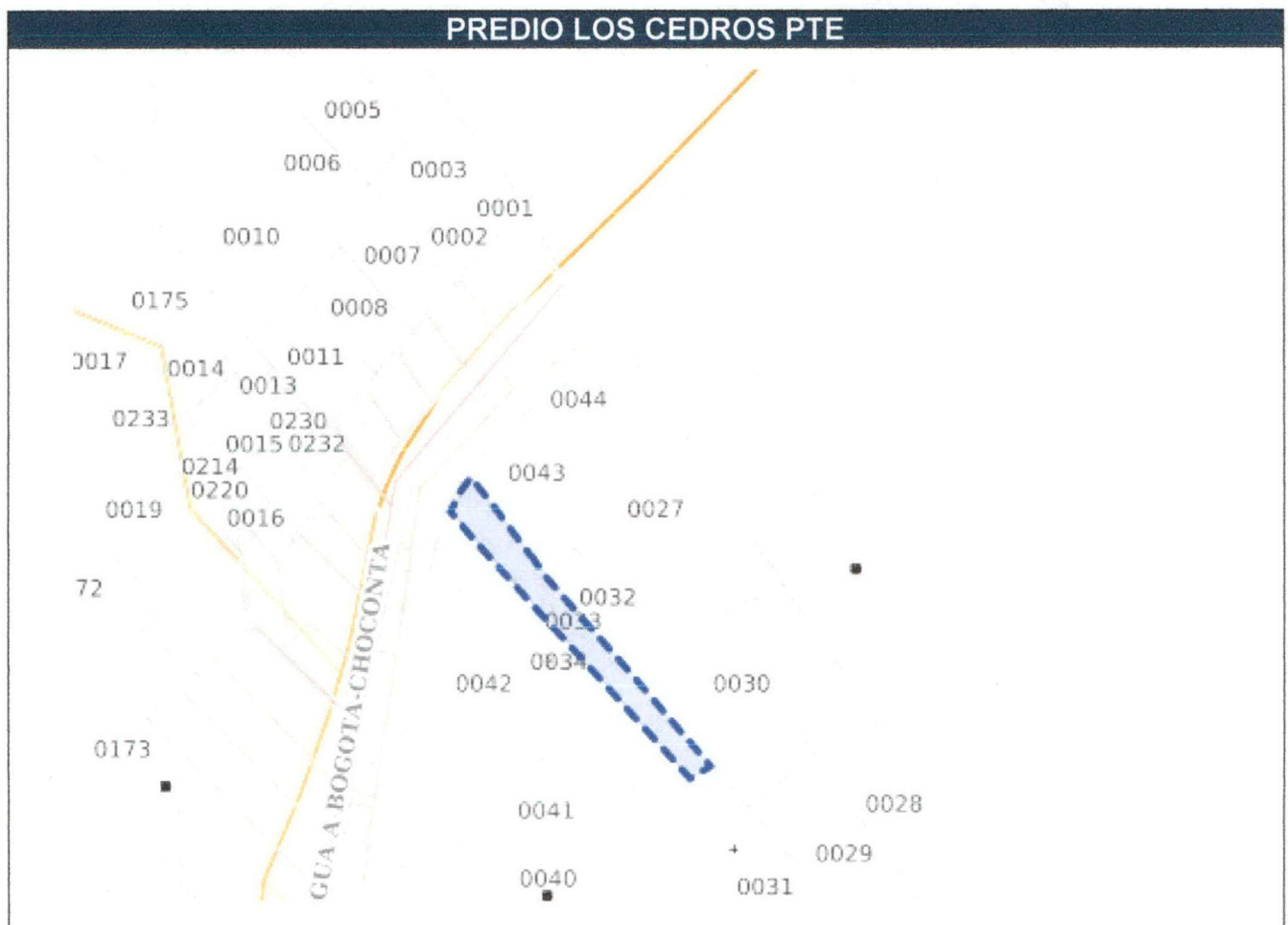
Linderos Específicos:

Por el Norte, partiendo del mojón 1 al mojón 2 en extensión de 26.9 metros colinda con el predio identificado con cedula catastral 2577-20200-0001-0017-000.

Por el Oriente, Partiendo del mojón 2 al mojón 3 extensión aproximada de 186.27 metros lineales, colinda con los predios identificado con cedula catastral 25377-00-00-0011-0043-000, 25377-00-00-0011-0027-000, 25377-00-00-0011-0032-000 y 25377-00-00-0011-0030-000.

Por el Sur, Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión aproximada de 2.6 metros lineales y de este último a dar al mojón 5 en extensión aproximada de 21.79 metros lineales, colinda con el predio identificado con cedula catastral 25377-00-00-0011-0031-000.

Por el Occidente, Partiendo del mojón 5 al mojón 1 extensión aproximada de 181.30 metros lineales, colinda con el predio identificado con cedula catastral 225377-00-00-0011-0034-000 y encierra.



Código Predial Nacional:	257720000000000110033000000000
Código Predial:	25772000000110033000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LOS CEDROS PTE
Área de terreno:	5400 m2
Área construida:	48 m2

Construcción 1

Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de locales:	0
Número de pisos:	0
Puntaje:	60
Área Construida:	48 m2
Uso Construcción:	5-COCHERAS - MARRANERAS - PORQUERIZAS

DESCRIPCION.

Se trata de predio rural el cual cuenta con un área de 4309 m2, con una superficie o topografía en parte plano, el predio se encuentra delimitado por todos tres de sus costados con cerca de poste de madera y alambre de púas en 3 líneas y en parte por cerca viva en buen estado de conservación y malla eslabonada. Este predio cuenta con una forma rectangular irregular y en mayor extensión este cubierto por pasto natural, vegetación nativa de la zona, dentro del mismo se encuentran levantada una construcción de vivienda familiar levantada en estructura convencional en ladrillo la cual consta de: Primera planta cuenta con dos (2) habitaciones, una (1) cocina con su respectivo mesón en parte enchapada, una (1) sala-comedor, un (1) baño con su respectiva batería sanitaria y enchapado, un (1) cuarto el cual esta destinado como bodega de almacenamiento. La segunda planta cuenta con dos (2) habitaciones en obra gris, Tres (3) habitaciones, un (1) baño con su respectiva batería sanitaria completa y enchapado en su totalidad, una (1) sala-comedor, un (1) hall, una (1) cocina con su respectivo mesón con gabinete superior e inferior, una (1) zona de lavandería en obra gris y en la parte inferior se verifica que dicha construcción cuenta también en su frente con la zona destinada como parqueadero la cual cuenta con piso en piedra sin cubierta alguna. En la parte trasera de dicha construcción podemos encontrar una segunda construcción levantada en bloque y ladrillo con cubierta en teja de Zinc con aproximadamente 96 m2 la cual se verifica que dicha construcción son instalaciones las cuales se utilizan para el mantenimiento y crianza Porcicola, pero de aclarar que actualmente no está dando dicha finalidad ya que se encuentran vacíos. Igualmente, dentro del predio se puede encontrar levantada una enrabada con cubierta plástica.

Este predio cuenta con los servicios públicos de acueducto y alcantarillado suministrado por el acueducto veredal Santa Rosita y el servicio de energía eléctrica.

Es de aclarar que en cuanto a la construcción de vivienda familiar se encuentra en muy buen estado de conservación y en parte en obra gris; en cuanto a las instalaciones de porcicultura se verifica que se encuentran en regular estado de conservación y se verifica que el restante del predio se encuentra cubierto por pasto natural y vegetación nativa de la zona.

El predio cuenta con una vía de acceso e ingreso al mismo iniciando por el costado sur hasta llegar al costado norte del mismo predio, donde gira a tomar el sentido occidente-oriente.

De la misma manera informo a este despacho que dentro del mismo predio y por la vía de ingreso a la construcción de vivienda familiar se encuentra instalada la respectiva valla del proceso conforme lo ordena la ley y la cual cuenta con unas medidas de 2,401 m x 1,093 m.

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 4309 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.

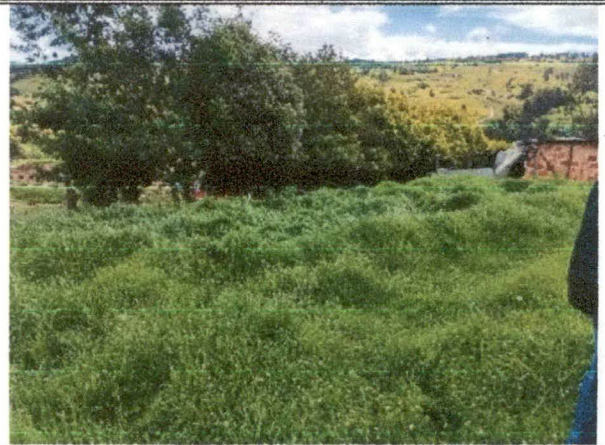
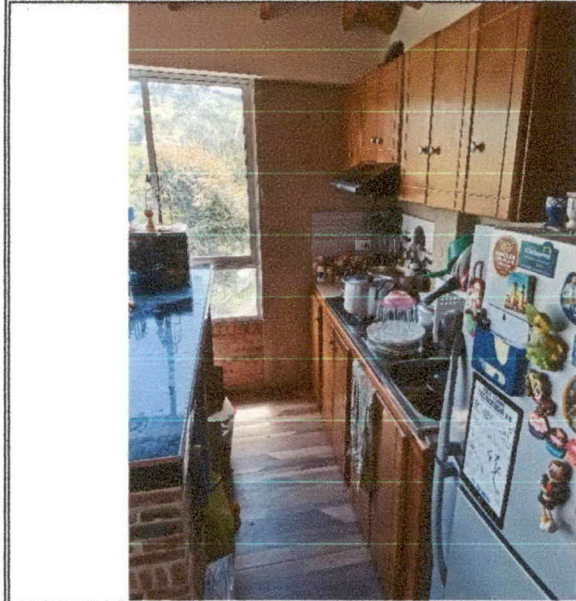
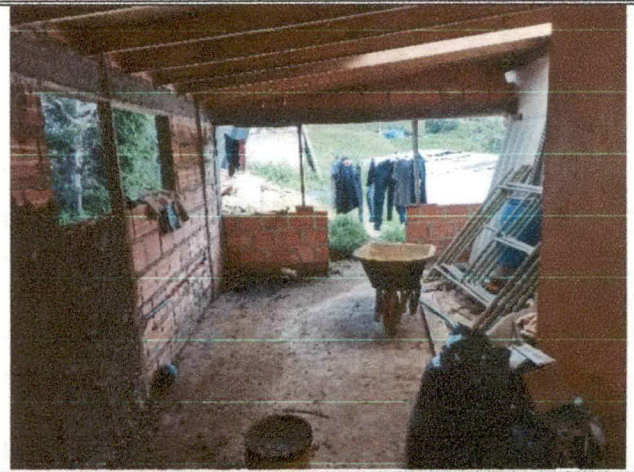
7. FIRMA DEL AVALUADOR Y CERTIFICACION PROFESIONAL

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







PIN de Validación: b7c80b01

<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 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		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>12 Dic 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>12 Dic 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>12 Dic 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>

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



<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

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