

Dictamen 2019-00047

Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Lun 14/03/2022 11:46 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 DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Predios rurales El Socavón II – La Casita
Ubicado en la Hato Grande
Municipio de Suesca (Cund)

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA

PROCESO: PERTENENCIA 2019-00047

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 los Predios rurales “El Socavón II – La Casita”, 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. DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL

5. CONCEPTO TECNICO

6. PRUEBAS Y METODOLOGÍATÉCNICA UTILIZADA

7. FUNDAMENTOS Y NORMAS TÉCNICAS DEL DICTAMEN

8. ANEXOS:

- Certificaciones del perito.

PERITO AVALUADOR: DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER
fecha del dictamen pericial: febrero 25 del 2022.

1. DICTAMEN PERICIAL

1.1. El suscrito manifiesta que el dictamen se elabora y conceptúa con base a lo solicitado por el Despacho.

1.2. OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL.

El Juzgado ordena la práctica de un dictamen pericial a fin de establecer la identificación, características y linderos de cada uno de los predios vinculados con las pretensiones de la demanda, de los predios denominados EL SOCABON II con matrícula inmobiliaria N.º 176-11135 y el predio LA CASITA con matrícula inmobiliaria N.º 176-25611, teniendo en cuenta las condiciones actuales de estos, como ubicación, cabida, linderos, características, si están determinados mediante cercas cada uno, o por lo contrario conforman un solo globo, por quienes se encuentra ocupados.

2. DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL.

UBICACIÓN DEL SECTOR.

El sector catastral donde se encuentran los predios que se denominan como “SOCABON II” y “LA CASITA”, corresponde a la vereda Hato Grande suelo rural del municipio de Suesca. La vereda El Hato Grande se encuentra a 24 km aproximadamente del casco urbano de este municipio, sector nor-oriental saliendo por la vía que conduce al municipio de Cucunuba sector el crucero.

CONSIDERACIONES:

Conforme y verificado en la visita técnica, los documentos aportados con la demanda, los predios objeto del dictamen pericial, está, comprendido dentro de los siguientes linderos así:

PRIMERO: EL PREDIO SOCABON II: CON CÉDULA CATASTRAL 0000015 1751 000.

a) **CABIDA:** El predio SOCABON II cuenta con una cabida aproximada de 25.800 metros cuadrados y un perímetro aproximado de 576.087 metros, luego de la localización de los linderos físicos actualizados.

b) **LINDEROS:** según visita técnica realizada para el dictamen pericial el predio SOCABON II con cédula catastral 0000015 1751000, se alindera así:

Por el NORTE: Parte desde el punto número 1 al punto 2 en extensión aproximada de 141.01 metros lineales colinda con el predio identificado con código catastral No. 25772000000151532000.

Por el SUR: Parte desde el punto número 4 al punto 5 en extensión aproximada de 122.12 metros lineales colinda con el predio identificado con código catastral No. 25772000000150033000

Por el ORIENTE: Parte desde el punto número 2 al punto 3 en extensión aproximada de 70.80 metros y de este último al punto 4 en extensión aproximada de 89.6 metros lineales colinda con el predio identificado con código catastral No. 25772000000150038000, conocido dentro de este proceso como La Casita.

Por el OCCIDENTE: Parte desde el punto número 5 al punto 1 en extensión aproximada de 150.8 metros lineales colinda con la vía veredal que comunica este sector con el municipio de Suesca y en sentido contrario con el municipio de Chocontá y encierra.

C) CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO:

toda el área del terreno corresponde a una topografía con pendiente levemente ondulada, con forma irregular, dedicado en gran parte a actividades agropecuarias, en particular de pastoreo de ganado. Adicionalmente en el recorrido realizado se observó que para hacer ingreso al predio objeto de la visita se llega por la carretera veredal que conduce del Municipio de Suesca a la vereda Hato grande, teniendo en cuenta que el predio limita por el costado occidental con esta carretera. De igual manera este predio se encuentra cercado perimetralmente y cuenta con cercas de división de potreros.

RESEÑA FOTOGRAFICO DEL PREDIO: SOCABON II



Foto No. 1:



Foto No.2:



Foto No. 3:



Foto No. 1:

SEGUNDO: EL PREDIO LA CASITA: CON CÉDULA CATASTRAL 000000150038000.

Folio de matrícula Inmobiliaria No. 176-25611.

- a) **CABIDA:** El predio LA CASITA cuenta con una cabida aproximada de 9994 metros cuadrados y un perímetro aproximado de 468.03 metros, luego de la localización de los linderos indicados en terreno.
- b) **LINDEROS:** según visita técnica realizada para el dictamen pericial el predio LA CASITA con cédula catastral 000000150038000 se alindera así:

Por el ORIENTE: Parte desde el punto número 1 ubicado a la orilla de una quebrada a llegar al punto 2 en línea curva en extensión aproximada de 178.12 metros colinda con la quebrada el Tinoco en parte y en parte con predios del señor Marco Antonio López.

Por el SUR: Parte desde el punto número 2 a llegar al punto 3 en una extensión aproximada de 33.52 metros colinda con carreteable privado.

Por el OCCIDENTE: Parte desde el punto 3 a dar al punto 4 en extensión aproximada de 91.92 metros lineales y de este último a dar al punto 1 con una extensión aproximada de 89.8 metros lineales colinda con el predio denominado dentro de este proceso como el Socabon II y encierra.

C) CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO:

Predio de forma irregular, corresponde a una topografía con pendiente ondulada y pendientes elevadas, dedicado en gran parte a actividades agropecuarias, en particular de pastoreo de ganado. De igual manera. Adicionalmente en el recorrido realizado se observó que para hacer ingreso al predio objeto de la visita se llega por la carretera veredal que conduce del Municipio de Suesca a la vereda Hato grande y de esta carretera se ingresa por predios colindantes tanto del predio denominado el SOCABON II como del predio denominado LA CASITA.

También es de indicar que este predio se encuentra cercado por 3 de sus costados y de igual manera cuenta con cercas de división de potreros.

RESEÑA FOTOGRAFICO DEL PREDIO: LA CASITA.



Foto No. 1:



Foto No. 2:



Foto No. 3:



Foto No. 4:

CUARTO. CONSIDERACIONES:

4.1. Es de aclarar al despacho que los linderos y áreas que se registran anteriormente son los verificados directamente en las dos respectivas visitas técnicas realizadas a los dos predios, verificados con ayuda de equipo tecnológicos y aplicativos tecnológicos los cuales nos permiten tener los respectivos puntos de medición con sus respectivas coordenadas reales y dichas medidas son confrontada y verificada con la sentencia emitida por el Juzgado Civil de Circuito de Chocontá el día 7 de abril del año 2015 dentro del proceso de deslinde No. 2007-0177.

4.2. DESDE EL PUNTO DE VISTA DE TÍTULOS DE LOS DOS PREDIOS IDENTIFICADOS SE EVIDENCIA LOS SIGUIENTE:

De acuerdo a la información que registra en la escritura pública de actualización de área y linderos No. 1882 del 27 de agosto del 2018 de la Notaria 47 del círculo de Bogotá D.C. correspondiente al predio denominado El Socabon II identificado con folio de matrícula

inmobiliaria N. 176-11135, el área del predio corresponde a 25.810 m², pero es de aclarar que dentro de la sentencia emitida por el Juzgado Civil de Circuito de Chocontá el día 7 de abril del año 2015 dentro del proceso de deslinde No. 2007-0177 el área de este predio corresponde a 25.810 m². En cuanto al predio La Casita identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 176-25611 se toma como base la sentencia anteriormente mencionada la cual indica que este predio cuenta con un área de 9931 m² y del mismo modo se verifica que el lindero actual sobre el cual existe el presente proceso coincide actualmente conforme las medidas y descripción que reposa dentro de la misma sentencia anteriormente mencionada y de la misma manera es de informar a este despacho que la escritura pública de aclaración de área y linderos anteriormente mencionada y que corresponde al predio denominado el Socabon II se realizó de manera posterior a la sentencia ya mencionada en este punto y del cual coinciden los linderos actuales verificados en las correspondientes visitas técnicas.

En los anteriores términos, presento el dictamen pericial solicitado por el Despacho, para consideración de la señora Juez y las partes intervinientes en el proceso de la referencia.

USO DE SUELO DEL SECTOR

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 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.

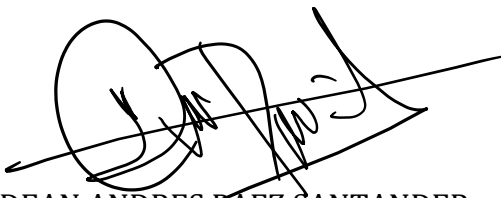
6.5. PRUEBAS Y METODOLOGIA TECNICA UTILIZADA. Art. 226. Procedencia. C.G.P.

- 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

6. ANEXOS

- ❖ Certificaciones del evaluador
- ❖ Registro fotográfico.