

Dictamen 2019-199

Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Lun 29/11/2021 5:11 PM

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 Lote San Rafael
Ubicado en la vereda Ovejeras
Municipio de Suesca (Cund)

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA

PROCESO: PERTENENCIA 2019-00199

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 “Lote San Rafael”, 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: Noviembre 22 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 "Lote San Rafael".
Vereda	Ovejeras
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Comercial.
Área	33.000 m2.
Área construida	-0- m2.

1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Maritza Isabel Cecilia Jinete Manjarres.
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-55883 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.
Registro Catastral	25772-00-00-0014-0429-000
Escritura Publica	628 de 31 de diciembre de 1974 Notaria del Circulo de Chocontá.
Avaluó Catastral 2019	\$48.856.000

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 con un grado de inclinación leve-moderado, de forma irregular, para la actividad agrícola y agropecuaria más específicamente destinado para pastoreo, el predio se encuentra delimitado por todos sus costados mediante postes de madera y alambres de púas en 3 y 4 líneas es buen estado de conservación, dentro del predio se encuentran 5 reservorios de agua con su respectiva instalación de tubería que los comunica entres si, por el costado sur-oriental del predio es de aclarar que el mismo colinda con zona rocosa, en su gran mayoría el predio materia del presente dictamen está cubierto por pasto natural y vegetación nativa de la zona, de la misma manera es de aclarar que por el predio atraviesa una vía de acceso al sector el cual se encuentra sin pavimentar y en regular estado de conservación.

2.4. VÍAS DE ACCESO

El principal nivel de conexión vial o corredor vial iniciando del casco urbano del municipio de Suesca, en sentido sur-norte por la vía inter veredal que conduce del sector urbano al municipio de Cucunuba. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público hasta el sector denominado el cruceo y particular.

3. CABIDA.

Conforme levantamiento topográfico, verificado en terreno el predio "Lote San Rafael" tiene una cabida de 33.000 m² y -0- m² construidos.

AREA: 33.000 m².

Plano del predio Lote San Rafael-



4. LINDEROS.

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

Linderos Generales:

Por el Norte, Partiendo del punto 1 al punto 2 extensión de 80.3 metros, en toda esta extensión colinda en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000140254000.

Por el Oriente, Partiendo del punto 2 al punto 3 extensión de 537.2 metros, en toda esta extensión colinda en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000140253000.

Por el Sur, Partiendo del punto 3 al punto 4 extensión de 41.8 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 25772000000140252000.

Por el Occidente, Partiendo del punto 4 al punto 1 extensión de 534.7 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 25772000000140430000 y encierra.

Coordenadas.

Punto 1: Lat. 5.210533
 Long. -73.747370
Punto 2: Lat. 5.210992
 Long. -73.746813
Punto 3: Lat. 5.206964
 Long. -73.744131
Punto 4: Lat. 5.206723
 Long. -73.744422

5.2. AREA DEL TERRENO.

Conforme a levantamiento topográfico, liquidación oficial de impuesto predial unificado el predio cuenta con un área de 33.000 m2 y verificado en la respectiva visita técnica al igual que confrontado con el levantamiento topográfico el área total del predio es de 33.000 m2.

PREDIO LOTE SAN RAFAEL



DESCRIPCION.

Se trata de predio rural el cual cuenta con un área de 33.000 m², con una superficie o topografía en parte llana con un grado de inclinación moderada o leve, el predio se encuentra delimitado por todos sus costados por postes de madera y alambre de púas de 3 y 4 líneas en buen estado de conservación y mantenimiento, igualmente dentro del predio se observan semovientes tipo vacuno por lo cual se concluye que el mismo predio está destinado para el uso de suelo correspondiente el cual dentro del mismo especifica el pastoreo de este tipo de semovientes, de la misma manera se deja constancia que dentro del predio se encuentran cinco (5) reservorios para almacenamiento de agua el cual tiene su respectivo sistema de tubería que los comunica entre ellos, es de aclarar que el predio en su mayoría de área esta cubierto por pasto natural y vegetación nativa de la zona y dentro del mismo no se encuentra construcción alguna.

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 del cual se deja registro fotográfico.



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 33.000 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 PROMISCUO 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.