

## Dictamen pericial 202000130

Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Mar 26/10/2021 10:44 PM

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

 1 archivos adjuntos (1 MB)

PERTENENCIA Kra 8.pdf;



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

## **DICTAMEN PERICIAL DE PERTENENCIA**

Predio Urbano ubicado en la Kra 4 No. 7-103/ Calle 8 No. 4-15  
Municipio de Suesca (Cund)

### **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA**

PROCESO: PERTENENCIA 2020-00130

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 identificado con nomenclaturas “Kra 4 No. 7-103/ Calle 8 No. 4-15”, 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:** Octubre 25 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 Urbano
Dirección	Predio “Kra 4 No. 7–103/ Calle 8 No. 4-15”.
Nombre	El Porvenir
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Vivienda familiar/Comercial.
Área	474 m2.
Área construida	367 m2

### 1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Jorge Heli Torres Guaqueta y otros.
Escritura Pública	No. 3378 del 31-05-1950 Notaria Segunda de Bogotá.
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-87074 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.
Registro Catastral	010000040020000

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

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



## 2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

**2.1. LOCALIZACIÓN:** Coordenadas: 5° 6'10.14"N 73°47'50.91"O.

el sector catastral donde se encuentra el predio denominado "El Provenir" corresponde a la sector urbano del municipio de Suesca.

### mapa de localización del predio en el sector-



### 000000Plano de Localización

## 2.2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

El sector es urbano se utiliza como zona de vivienda familiar y locales comerciales, con edificaciones de hasta tres (3) niveles. En esta zona la mayoría de los predios son utilizados para la explotación comercial en menor escala y algunos supermercados de cadena. 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, para la actividad comercial y habitacional, el predio se encuentra delimitado por la misma construcción.

## 2.4. VÍAS DE ACCESO

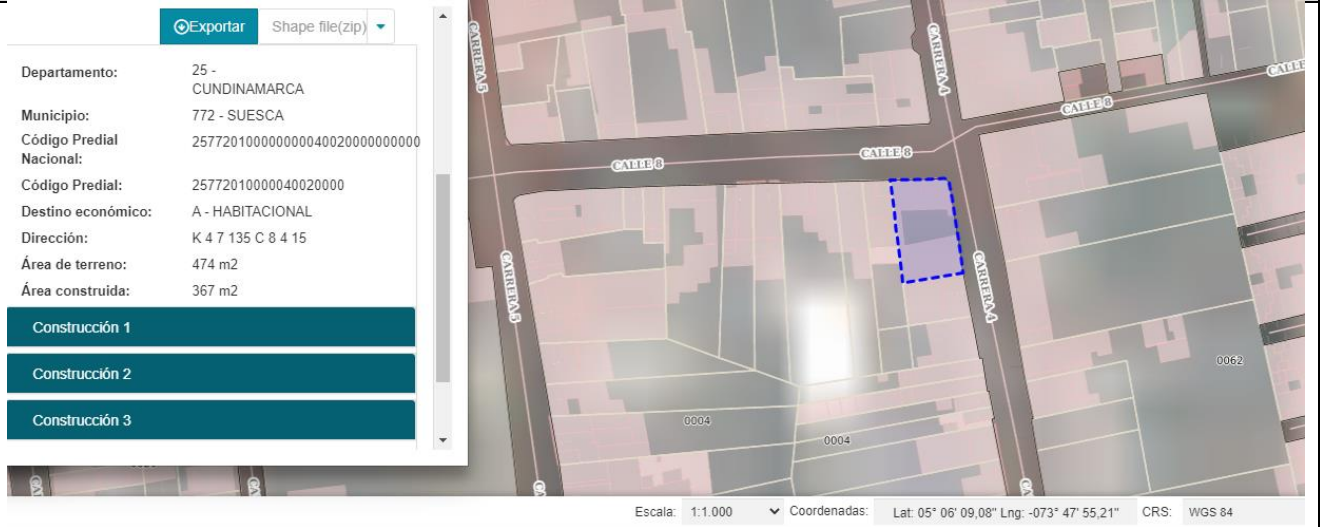
El principal nivel de conexión vial o corredor vial iniciando del casco urbano del municipio de Suesca, en sentido norte a sur por la carrera 4 y por la vía oriente a occidente por la calle 8 de esta municipalidad. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público y particular y estas vías de acceso cuenta con buena red de iluminación pública.

### 3. CABIDA.

Conforme a levantamiento topográfico al igual que con la información que reposa en la base de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y verificado en la visita técnica el predio materia de la presente experticia tiene una cabida de 474 m<sup>2</sup>.

**AREA:** 130 m<sup>2</sup>.

#### Plano del predio



### 4. LINDEROS.

Conforme a lo verificado en la visita técnica y confrontado con la información que reposa en la base de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) el predio materia de la presente experticia se encuentra dentro de los siguientes linderos específicos actualizados:

Por el Norte, partiendo del punto 1 a dar al punto 2 en una extensión de 15.90 metros lineales colinda con vía interna de esta municipalidad denominada calle 8.

Por el Oriente, partiendo del punto 2 a dar al punto 3 en extensión de 27.83 metros lineales colinda con la vía interna de esta municipalidad denominada carrera 4.

Por el Sur, partiendo del punto 3 a dar al punto 4 en extensión de 17.46 metros lineales colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 010000040021000.

Por el Occidente, partiendo del punto 4 a dar al punto 1 en extensión de 29.53 metros lineales colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 010000040019000 y encierra.

Punto 1 5° 6'10.57"N 73°47'51.22"O

Punto 2 5° 6'10.56"N 73°47'50.71"O

Punto 3 5° 6'9.69"N 73°47'50.56"O

Punto 4 5° 6'9.58"N 73°47'51.10"O

#### 5.2. AREA DEL TERRENO.

Conforme al recibo de liquidación de impuesto predial al igual que la información del IGAC y verificado en la visita técnica con apoyo de medios técnicos y tecnológicos se confirma que el predio cuenta con un área de 474 m<sup>2</sup> y área construida de 367 m<sup>2</sup>. Igualmente, en cuanto a la tradición del mismo es necesario aclarar que dentro del certificado de tradición y libertad No. 176-87074 se registran la apertura de dos folios de matrícula inmobiliaria de la siguiente manera

FOLIO	ANOTACION	TIPO	AREA	CODIGO CATASTRAL NUEVO
176-22788	Anotación 03	Venta parcial	198.00 M2	010000040022000
176-46123	Anotación 04	Venta Parcial	214.64 M2	010000040021000

De la misma manera es necesario aclarar estos dos predios se encuentran ya des englobados del predio que se pretende dentro de este proceso ya que los mismos cuentan tanto con cedula catastral independiente como de su respectivo folio de matricula inmobiliaria independiente.

**Predio 010000040022000**

**Resultado**

[Exportar](#) Shape file(zip)

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA

Municipio: 772 - SUESCA

Código Predial Nacional: 25772010000000004002200000000

Código Predial: 25772010000040022000

Destino económico: C - COMERCIAL

Dirección: K 4 7 103

Área de terreno: 217 m2

Área construida: 157 m2

Construcción 1

Construcción 2

**Predio 010000040021000**

[Exportar](#) Shape file(zip)

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA

Municipio: 772 - SUESCA

Código Predial Nacional: 25772010000000004002100000000

Código Predial: 25772010000040021000

Destino económico: A - HABITACIONAL

Dirección: K 4 7 115

Área de terreno: 210 m2

Área construida: 210 m2

Construcción 1

Construcción 2

## 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 verificado tanto en documentales como en visita técnica el predio tiene un área de 474 M2 y un área construida de 367 m2 lo cuales consta de:

Una (1) construcción levantada en estructura tradición antigua de un (1) nivel, dentro del cual se encuentran sobre la calle 8 dos (2) locales comerciales con sus respectivos baños y baterías sanitarias, uno de los locales funciona como salsamentaria o venta de producto de la canasta familiar y el otro local para venta de ropa. Continúa a los locales se encuentra la puerta de acceso a la vivienda familiar la cual consta de una (1) sala destinada como habitación y en parte destinada como cocina, un (1) patio con jardín o solar, un (1) baño con batería sanitaria y tanque de almacenamiento de agua, esta parte de la construcción destinada como vivienda familiar cuenta con piso en mineral. Sobre la calle 4 al costado sur de esta construcción se encuentra una zona semi cubierta destinada para restaurante la cual cuenta con su respectivo baño con batería sanitaria completa y zona destinada para cocina. En general los locales comerciales se encuentran en buen estado de conservación y se deja constancia que la parte destinada como vivienda familiar se encuentra en mal estado de conservación.

Igualmente se deja constancia que en predio se encuentra instalada la respectiva valla con la información del proceso con los parámetros que ordena la ley y del cual se deja constancia mediante registro fotográfico.







VIGENCIA RURAL :	2010
VIGENCIA URBANA:	2010
PREDIOS ÁREA RURAL:	5,844
PREDIOS ÁREA URBANA:	2,170
TOTAL PREDIOS:	8,014
ÁREA DE TERRENO (ha) RURAL:	17,166.17
ÁREA DE TERRENO (ha) URBANA:	91.14
AREA TOTAL (ha) :	17,257.31
CIUDADES 4.0<:	N/A

## 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.

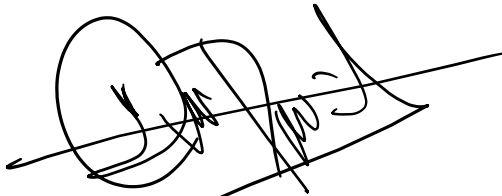
**6.5. PRUEBAS Y METODOLOGIA TECNICA UTILIZADA.** Art. 226. Procedencia. C.G.P.

- 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

