

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 Recuerdo  
Ubicado en la Hato Grande  
Municipio de Suesca (Cund)

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

PROCESO: PERTENENCIA 2019-00118

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 Recuerdo”, 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:** septiembre 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

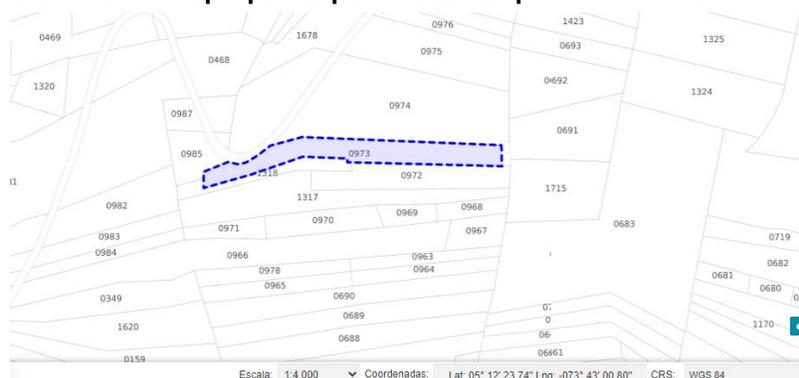
Tipo de inmueble	Predio rural
Dirección	Predio “El Recuerdo”.
Vereda	Hato Grande
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Comercial.
Área	1300 m2.
Área construida	-0- m2

### 1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Hernando Gómez Yepes.
Escritura Pública	No. 204 del 20-05-1978 Notaria Única del Circulo de Chocontá.
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-7548 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.
Registro Catastral	25772-00-00-0015-0973-000
Avaluó Catastral 2019	\$18.174.000

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

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



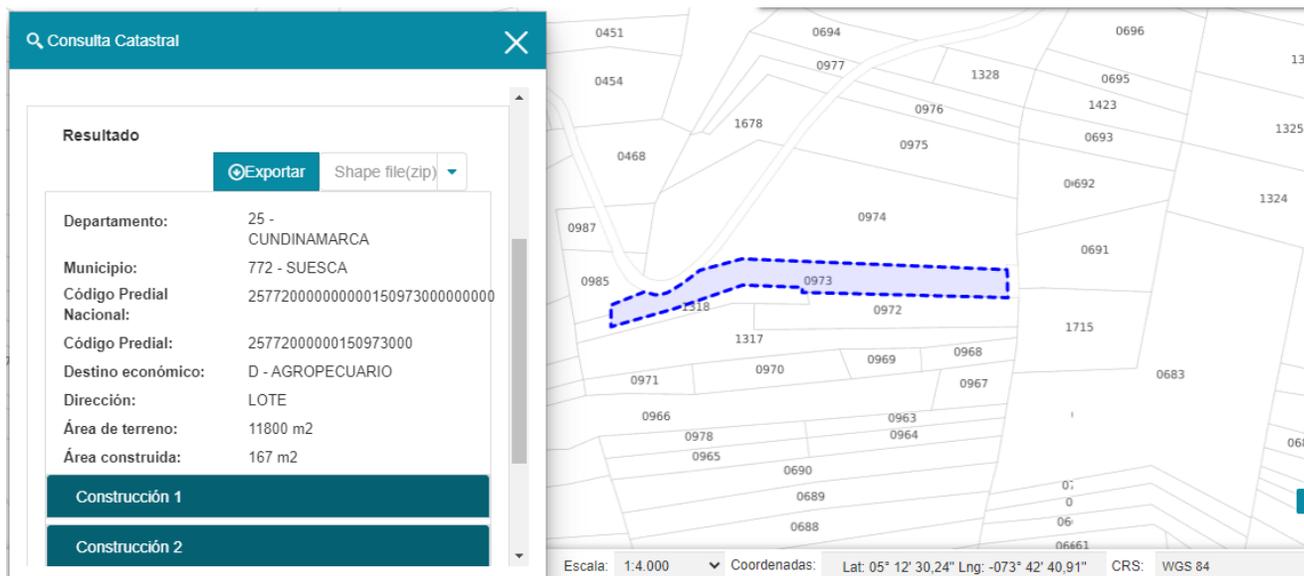
## 2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

### 2.1. LOCALIZACIÓN: Coordenadas: 5°12'29.86"N 73°42'40.78"O

el sector catastral donde se encuentra el predio denominado "El Recuerdo" corresponde a la vereda Hato Grande, sector oriental 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, 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 irregular, para la actividad agrícola y agropecuaria, el predio se encuentra delimitado por sus costados mediante postes de madera y alambres de púas.

### 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 vía que conduce al municipio de Chocontá. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público y particular.

### 3. CABIDA.

Conforme levantamiento topográfico, verificado en terreno el predio “El Recuerdo” tiene una cabida de 1300 m<sup>2</sup> y -0- m<sup>2</sup> construido.

**AREA:** 1300 m<sup>2</sup>.

#### Plano del predio en La Puerta de la Rocas-



### 4. LINDEROS.

Conforme a levanta miento topográfico e información suministrada por el Geo portal, el predio “La Prensa” se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos actualmente así:

Linderos Generales:

**Por el Norte,** Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 84.20 metros lineales, y del mojón 2 a llegar al mojón 3 en extensión de 280 metros lineales, en toda esta extensión colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000150974000 de propiedad de la Sucesión de Juana Mora con carretera veredal de por medio.

**Por el Oriente,** Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión de 29 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000150691000 de propiedad de la señora Transito Mora con carretera veredal de por medio.

**Por el Sur,** Partiendo del mojón 4 al mojón 5 extensión de 217.50 metros lineales, del mojón 5 al mojón 6 en extensión de 5 metros lineales, del mojón 6 al mojón 7 en extensión de 63 metros lineales y del mojón 7 al mojón 8 en extensión de 73 metros lineales colinda en parte con el la parte restante de mayor extensión e identificado con cedula catastral 25772000000150972000 de propiedad de Pedro Pablo Gómez y en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000151318000 de propiedad de la Sucesión de Belarmina Gómez..

**Por el Occidente,** partiendo del mojón 8 al mojón 9, en extensión de 17 metros aproximadamente, colinda con el predio propiedad del Señor Hernando Gómez Yepes con vía de acceso de medio y encierra.

**Linderos Específicos:**

**Por el Norte,** Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 37.70 metros lineales colinda con el predio identificado con cedula catastral 25772000000150985000 de propiedad de la sucesión de Juana Mora, y del mojón 2 a llegar al mojón 3 en extensión de 22.70 metros, en toda esta extensión colinda con predios identificado con cedula catastral 25772000000150974000 con carretera veredal de por medio.

**Por el Oriente,** Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión de 16 metros lineales, colinda con el predio de mayor extensión identificado como la Prensa y de propiedad del Señor Carlos Gómez con vía de acceso de por medio.

**Por el Sur,** Partiendo del mojón 4 al mojón 5 en extensión de 69.20 metros lineales con el predio identificado con cedula catastral 25772000000151318000 de propiedad de la Sucesión de Belarmina Gómez.

**Por el Occidente,** partiendo del mojón 7 al mojón 8, en extensión de 22.3 metros lineales, colinda en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000151318000 de propiedad de la Sucesión de Belarmina Gómez y en parte con el predio identificado con cedula catastral 25772000000150985000 de propiedad de la sucesión de Juana Mora y encierra.

**5.2. AREA DEL TERRENO.**

Conforme a levantamiento topográfico y verificado en la respectiva visita técnica, el predio cuenta con un área de 1300 m<sup>2</sup> y se desprende de un predio de mayor extensión denominado La Prensa el cual cuenta con un área de 11.800 m<sup>2</sup>, de la misma manera es necesario aclarar a este despacho y a las partes que, aunque este predio denominado la prensa se desprendió de uno de mayor extensión, actualmente el mismo predio cuenta con su código catastral debidamente registrado e individualizado.



### DESCRIPCION.

Se trata de predio rural el cual cuenta con un área de 1300 m<sup>2</sup>, con una superficie o topografía plana con leves inclinaciones, el predio se encuentra delimitado por sus costados Norte, sur y occidente en poste en parte de piedra y en parte de madera y alambre de púas, en el costado oriente no se encuentra delimitado. Dentro del predio no se encuentran construcción alguna levantada, en general el predio se encuentra cubierto en pasto natural (kikuyo).

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 se encuentra dentro de las siguientes medidas y se deja registro fotográfico dentro del presente informe pericial:

Valla: 1.75 m x 5.15 m

Letra: 7 cm x 5-7 cm

### 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 1300 M<sup>2</sup>.

### 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

