


dictamen pericial proceso 2018-00119

Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Mar 25/05/2021 12:46 PM

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

PERTENENCIA SUESCA ROCAS.pdf;



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

DICTAMEN PERICIAL DE PERTENENCIA

Predio rural denominado La Puerta de la Rocas
Ubicado en la vereda Cacicazgo
Municipio de Suesca (Cund)

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA

PROCESO: PERTENENCIA 2018-00119

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 “La Puerta de la Rocas”, 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: Mayo 24 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

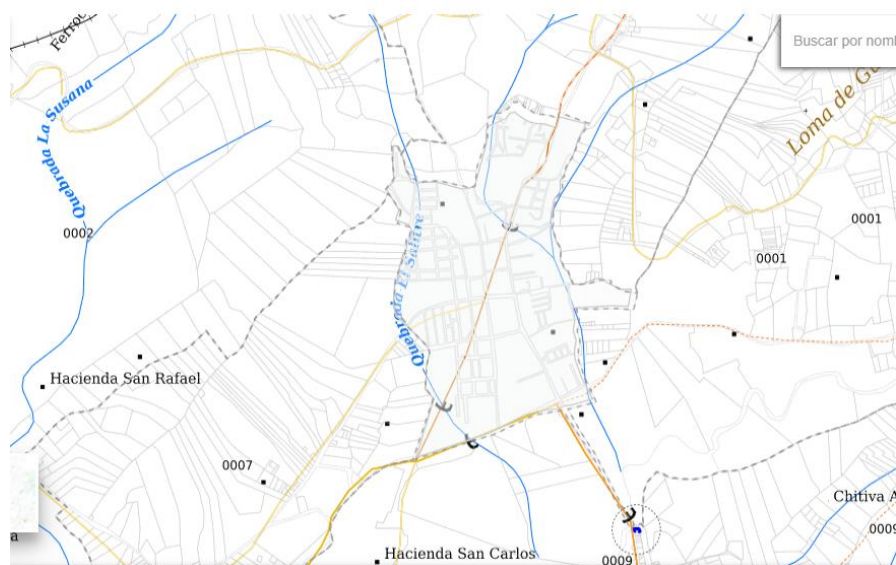
Tipo de inmueble	Predio rural
Dirección	Predio "La Puerta de la Rocas".
Vereda	Cacicazgo
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Comercial.
Área	130 m2.
Área construida	280 m2

1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Juan Carlos Torres Flórez.	C.C. 86.041.383
Escritura Pública	No. 6 del 12-01-1931 Notaria Única de Sesquilé.	
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-10236 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.	
Registro Catastral	25377-00-00-0009-0006-000	

3.2. MAPA DE LOCALIZACION DE SECTOR DEL PREDIO.

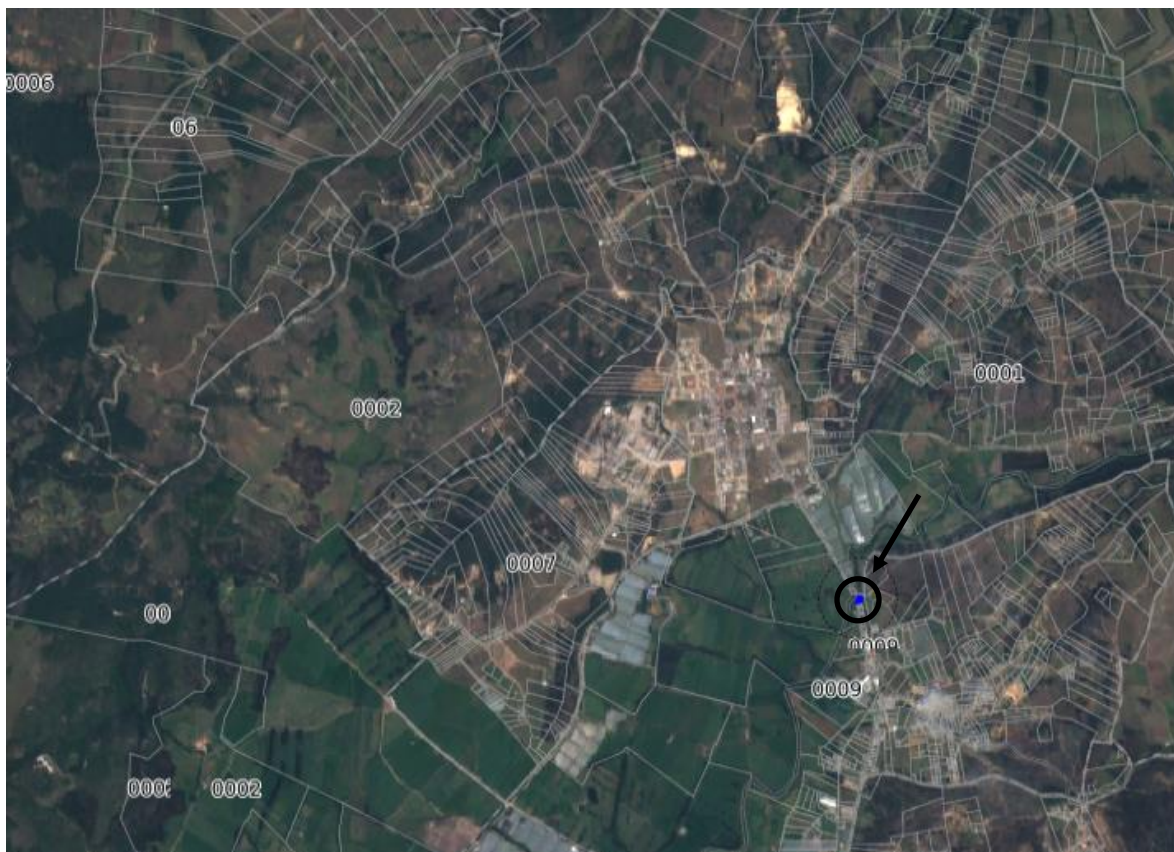
Plano de Localización – creación propia mapas del municipio de Suesca.



2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

2.1. LOCALIZACIÓN: Coordenadas: N: 5°17'58,08" - W: -74°22'17,26". Altitud. 1.414 m. el sector catastral donde se encuentra el predio denominado "La Puerta de la Rocas" corresponde a la vereda Cacicazgo, sector sur 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 y uso comercial en el área de hotelería y turismo. 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 irregular, para la actividad comercial y habitacional, el predio se encuentra delimitado por la misma construcción.

2.4. VÍAS DE ACCESO

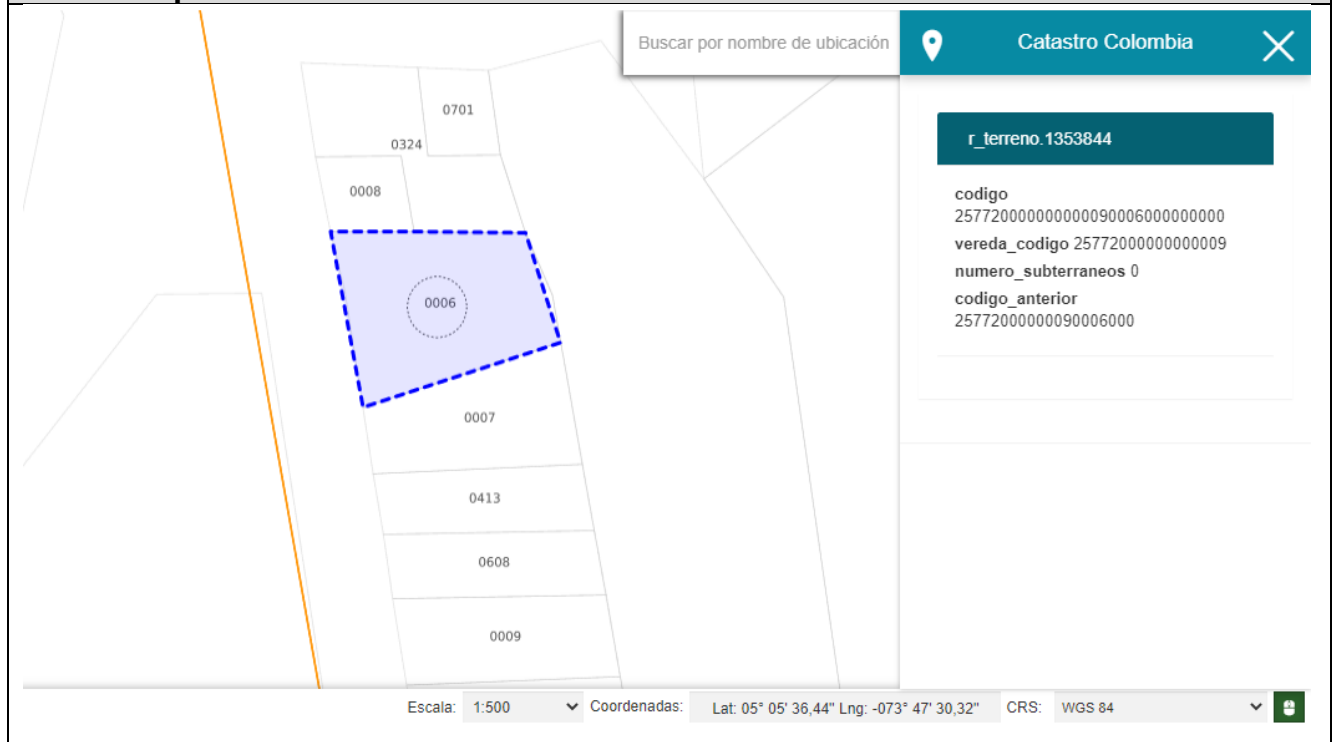
El principal nivel de conexión vial o corredor vial iniciando del casco urbano del municipio de Suesca, en sentido norte a sur por la vía que conduce al municipio de Sesquilé. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público y particular.

3. CABIDA.

Conforme a escritura pública No. 6 del 01-12-1931 Notaria Única de Sesquilé, verificado en terreno el predio “La Puerta de la Rocas” tiene una cabida de 130 m2.

AREA: 130 m2.

Plano del predio en La Puerta de la Rocas-



4. LINDEROS.

Conforme a escritura pública No. 06 del 12-01-1931 Notaria Única de Sesquilé y certificado de tradición y libertad, el predio “La Puerta de la Rocas” se desprende de un predio de mayor extensión denominado Lote “El Espino” y estos dos se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos así:

Linderos generales:

Por la cabecera con la cima de la peña; por un costado, con tierras de los herederos del Doctor Carlos Holguín, dividido por paredes y el rio Funza, por el pie, con el camino público; por el ultimo costado con terrenos de Cayetano Moneada, dividido por paredes.

Linderos Específicos:

Por el Norte, en extensión de 8 metros lineales colinda con predios de Lilia Cárdenas

Por el Sur, en extensión de 9.50 metros lineales colinda con carretable a Rocas de Suesca

Por el Oriente, en extensión de 12 metros lineales con predios de Zoraida Velásquez Arévalo

Por el Occidente, en extensión de 13.15 metros lineales con carretera que conduce a Suesca

5.2. AREA DEL TERRENO.

Conforme a escritura No. 06 del 12-01-1931 Notaria Única de Sesquilé, certificado de tradición y libertad y liquidación oficial de impuesto predial unificado el predio cuenta con un

área de 130 m² y área construida de 280 m² y se desprende de un predio de mayor extensión denominado El Espino y con cedula catastral No. 25772-00-00-0090-324-000.

PREDIO DE MAYOR EXTENSION



r terreno.1354587

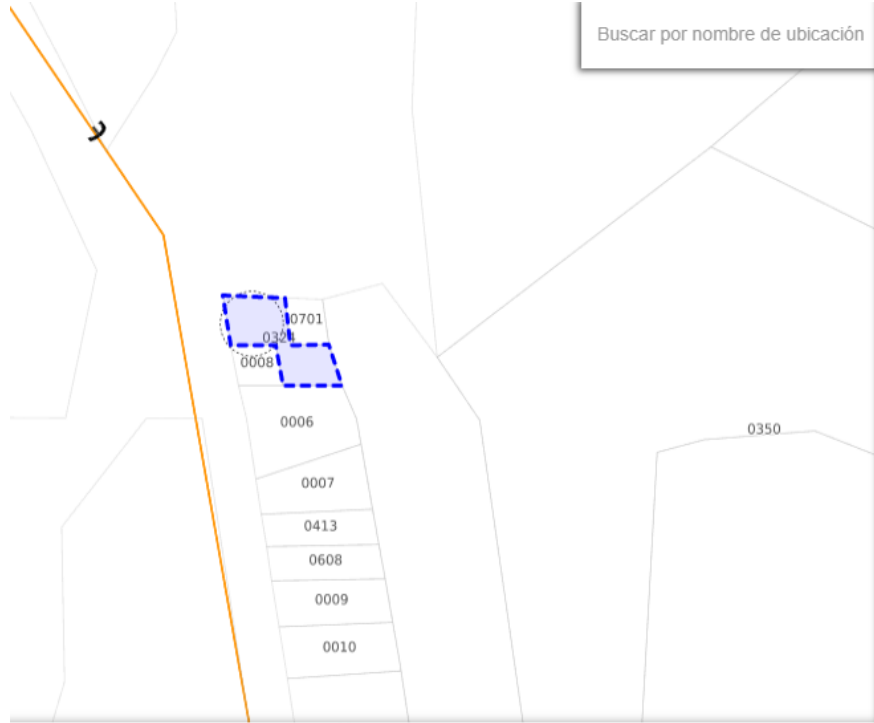
codigo
257720000000000090324000000000

vereda_codigo 257720000000000009

numero_subteraneos 0

codigo_anterior
25772000000090324000

Escala: 1:1.000 Coordenadas: Lat: 05° 05' 34,26" Lng: -073° 47' 30,86" CRS: WGS 84



r terreno.1354587

codigo
257720000000000090324000000000

vereda_codigo 257720000000000009

numero_subteraneos 0

codigo_anterior
25772000000090324000

Escala: 1:1.000 Coordenadas: Lat: 05° 05' 34,08" Lng: -073° 47' 30,77" CRS: WGS 84

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 escritura pública y certificado de tradición y libertad el predio tiene un área de 130 M2.



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 evaluadores	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 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

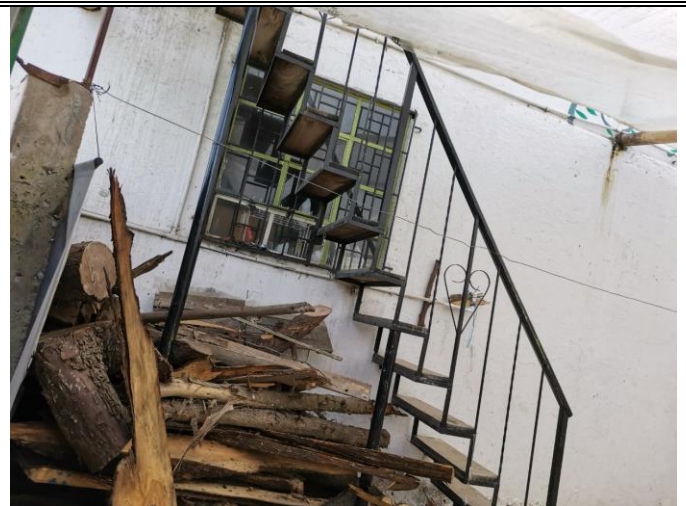


DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER
Perito Avaluador
RAA AVAL 51587656 ANAV
Registro Abierto de Avaluadores
R.N.A / C.C -02-3506 Corpolonjas
Registro Nacional de Avaluadores

7. ANEXOS

- ❖ Certificaciones del evaluador
- ❖ Registro fotográfico.

RESEÑA FOTOGRAFICA





PIN de Validación: a4d209f9



<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 avaluador 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		
Alcance • 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.	Fecha 12 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • 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.	Fecha 12 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 12 Dic 2019	Regimen Régimen Académico

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: a4d209f9



<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

a4d209f9

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 siete (07) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal