

Dictamen pericial 201900089

Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Jue 18/11/2021 3:08 PM

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

DICTAMEN SAN VITALIANO.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 San Vitaliano
Ubicado en la vereda Ovejeras
Municipio de Suesca (Cund)

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA

PROCESO: PERTENENCIA 2019-00089

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 “San Vitaliano”, 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 15 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

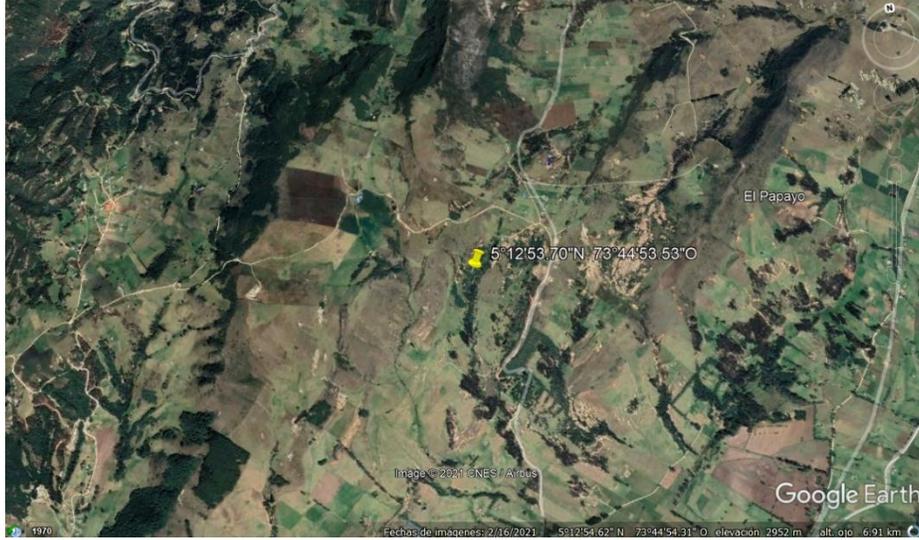
Tipo de inmueble	Predio rural
Dirección	Predio "San Vitaliano".
Vereda	Ovejeras
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Comercial.
Área	176.411 m2.
Área construida	0 m2

1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Rosa María Comba de Castillo, María Isabel Comba Nova, María Berta Comba Nova, Adonias Comba Nova, Julio Alberto Comba Nova.
Escritura Pública	No. 272 del 29-03-1988 Notaria Primera del Círculo de Ubaté.
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-9231 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.
Registro Catastral	25772-00-00-0014-0270-000
Avaluó Catastral 2019	\$48.577.000

3.2. MAPA DE LOCALIZACION DE SECTOR DEL PREDIO.

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



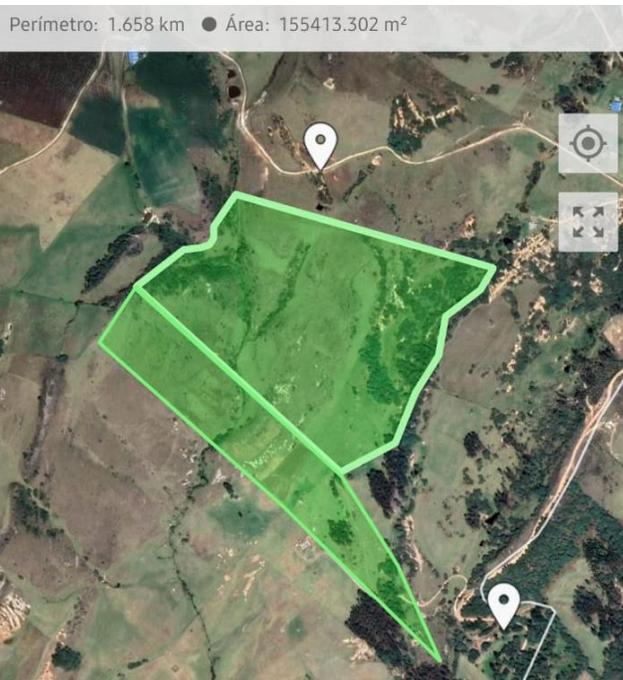
2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

2.1. LOCALIZACIÓN: Coordenadas: 5°12'53.70"N 73°44'53.53"O

El sector catastral donde se encuentra el predio denominado "San Vitaliano" corresponde a la vereda Ovejeras, sector norte 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 quebrada, 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 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 y particular.

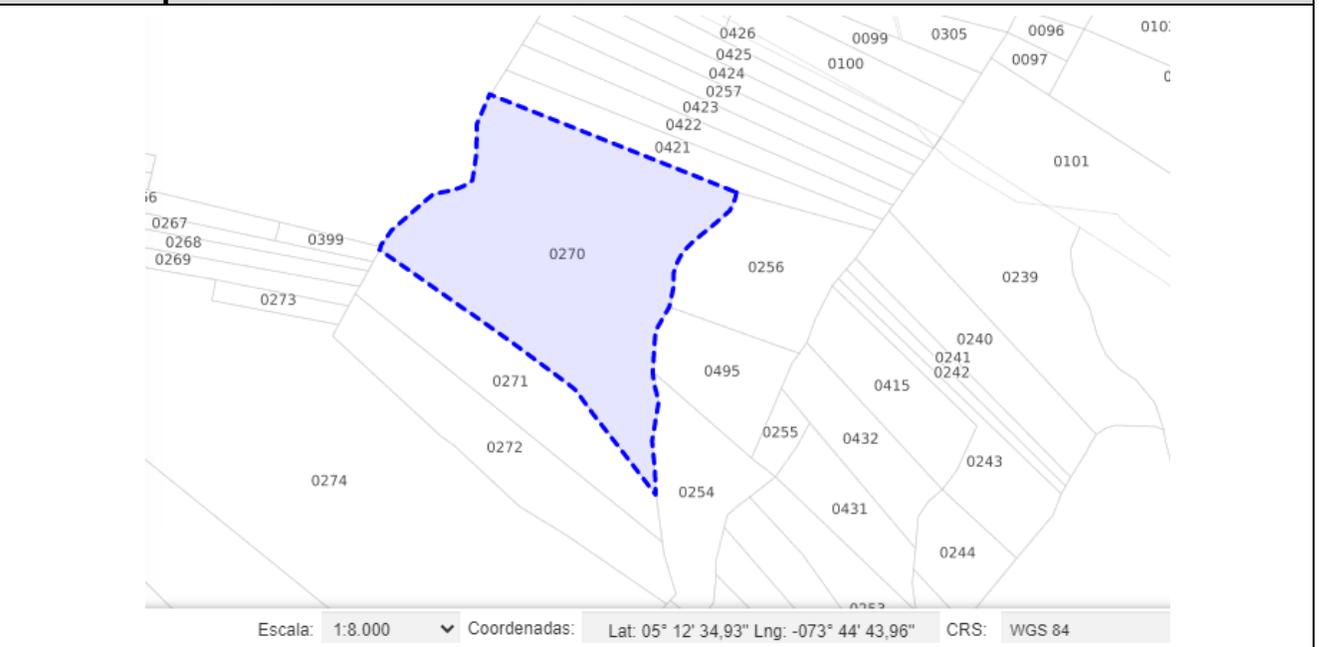
3. CABIDA.

Conforme levantamiento topográfico, verificado en terreno el predio “San Vitaliano” tiene una cabida de 176.411 m2 y 0 m2 construido.

AREA: 176.411 m2.

AREA PRETENTIDIDA 88%: 155.241 m2

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 “San Vitaliano” se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos actualmente así:

Linderos Generales:

Por el Norte, Partiendo del punto 1 al punto 2 extensión de 439.9 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 25772000000140421000.

Por el Oriente, Partiendo del punto 2 al punto 3 extensión de 460.6 metros, en toda esta extensión colinda en parte con los predios identificados con cedula catastral 25772000000140256000, 25772000000140495000 y en parte por el área restante del mismo predio.

Por el Sur, Partiendo del punto 3 al punto 4 extensión de 424.2 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 25772000000140271000 denominado La Granada.

Por el Occidente, Partiendo del punto 4 al punto 1 extensión de 346.4 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 25772000000140263000 y encierra.

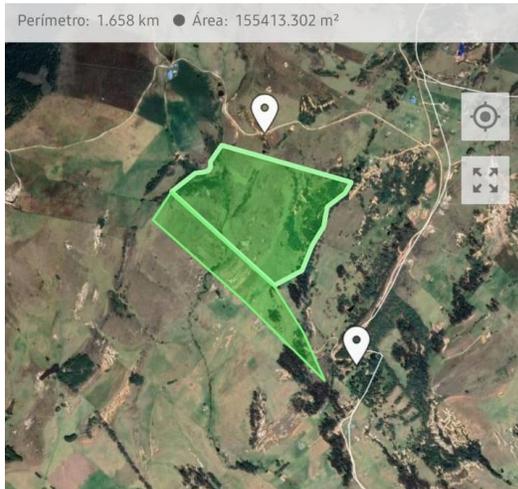
Coordenadas.

Punto 1: Lat. 05° 13´ 01.51”
 Long. -073° 45´ 03.83”
Punto 2: Lat. 05° 12´ 56.22”
 Long. -073° 44´ 50.56”
Punto 3: Lat. 05° 12´ 44.05”
 Long. -073° 44´ 58.24”
Punto 4: Lat. 05° 12´ 53.18”
 Long. -073° 45´ 09.93”

5.2. AREA DEL TERRENO.

Conforme a levantamiento topográfico, liquidación oficial de impuesto predial unificado el predio cuenta con un área de 177.000 m2 y verificado en la respectiva visita técnica al igual que confrontado con el levantamiento topográfico el área total del predio es de 176.411 m2, igualmente es necesario aclarar a este despacho que el área correspondiente al 88% corresponde a 155.241 m2 los cual se verifica en la visita técnica que corresponde al área el cual está bajo la posesión de la parte actora del presente proceso.

PREDIO SAN VITALIANO



DESCRIPCION.

Se trata de predio rural el cual cuenta con un área de 10.500 m², con una superficie o topografía en parte quebrada en su mayor extensión, el predio se encuentra delimitado por todos sus costados por postes de madera y alambre de púas. De la misma manera se verifica en la visita técnica que el predio materia de la presente experticia existe una quebrada ingresa al predio por su costado norte en dirección del costado sur y sale del mismo predio.

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 10.500 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 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.
<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<ul style="list-style-type: none"> •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





PIN de Validación: b9350af6



<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: b9350af6



<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

b9350af6

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 cinco (05) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal