

## Dictamen pericial 2019-159

Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Mar 15/06/2021 9:41 AM

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

PERTENENCIA SUESCA EL ARENAL 2019-159+Aval.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 El Arenal  
Ubicado en la vereda Cacicazgo  
Municipio de Suesca (Cund)

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA**  
PROCESO: PERTENENCIA 2019-00159

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 Arenal”, 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 "EL Arenal".
Vereda	Cacicazgo
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Comercial.
Área	14.000 m2.
Área construida	00. m2

**1.1. ASPECTO JURÍDICO**

Poseedor	Mario Andrés Cristancho Bernal.	C.C. 79.591.006
Escritura Pública	No. 5.098 del 28-09-1978 Notaria Quinta del Circulo de Bogotá D.C.	
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-16652 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.	
Registro Catastral	25377-00-00-0009-0349-000	
Avaluó Catastral 2019	\$32.563.000	

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

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

Buscar por nombre de ubicación

Catastro Colombia

r\_terreno.1355300

codigo  
2577200000000009034900000000

vereda\_codigo 2577200000000000

numero\_subterranos 0

codigo\_anterior  
257720000000090349000

Escala: 1:8.000

Coordenadas: Lat: 05° 05' 14.32" Lng: -073° 47' 03.59" CRS: WGS 84

## 2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

**2.1. LOCALIZACIÓN:** Coordenadas: 5° 5'36.29"N 73°47'20.36"O. Altitud. 2.586 m.

el sector catastral donde se encuentra el predio denominado "El Arenal" 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 levantamiento topográfico, verificado en terreno el predio “El Arenal” tiene una cabida de 130 m2.

**AREA:** 14.000 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 “El Arenal” se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos actualmente así:

Linderos Específicos:

**Por el Norte**, Partiendo del mojón 1 al mojón 2 extensión de 341.93 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25377-00-00-0009-0086-000 de propiedad de la señora Marcela Cristancho Bernal.

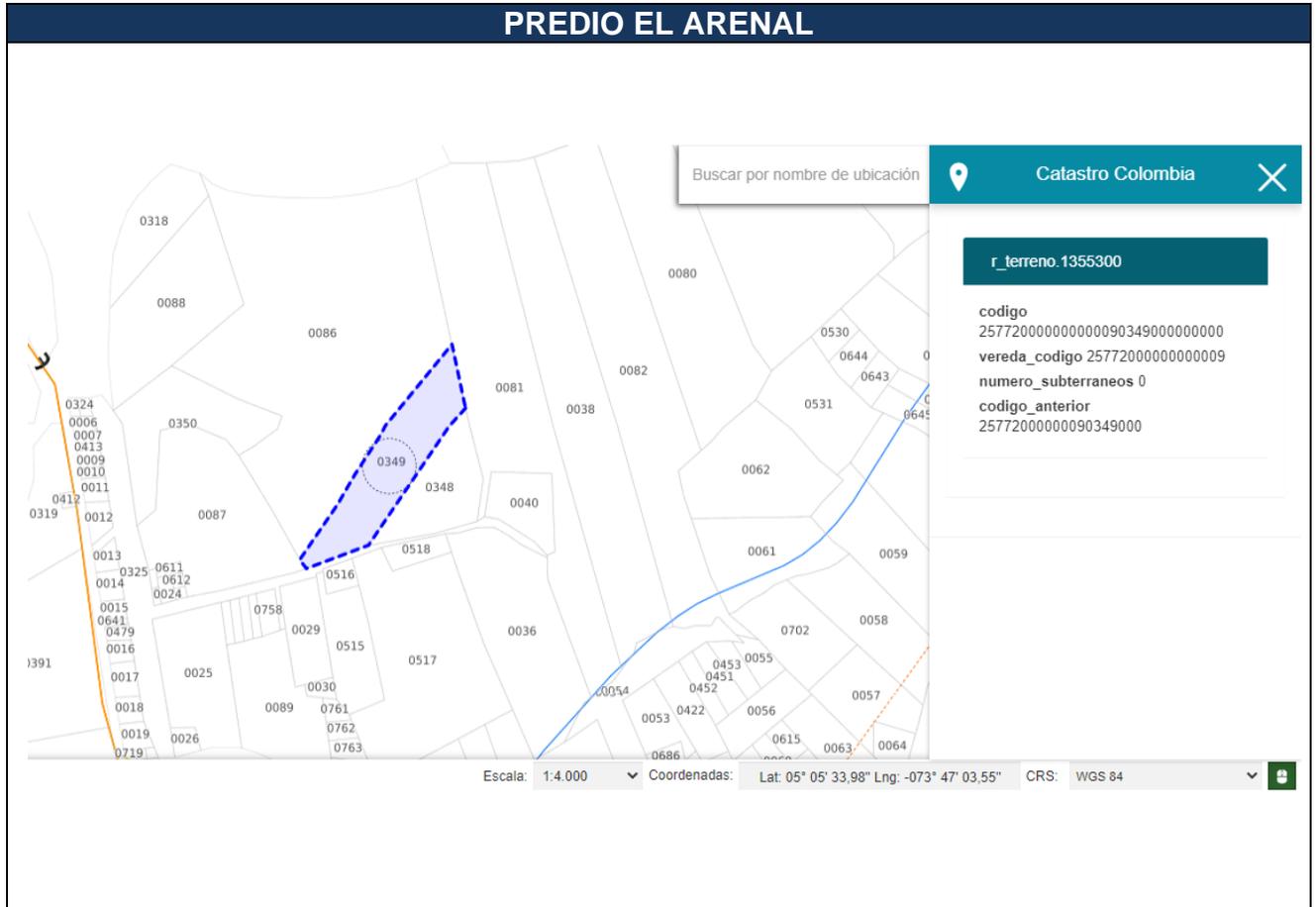
**Por el Oriente**, Partiendo del mojón 2 al mojón 3 extensión de 85.01 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25377-00-00-0009-0081-000 de propiedad de la señora María Emilia Benavides de Cortez.

**Por el Sur**, Partiendo del mojón 3 al mojón 4 extensión de 261.30 metros lineales, colinda con predios identificado con cedula catastral 25377-00-00-0009-0348-000 de propiedad de la señora Silvia Bernal De Cristancho y del mojón 4 pasando por el mojón 5 a dar al mojón 6, en extensión de 24.85 metros colinda con camino veredal.

**Por el Occidente**, partiendo del mojón 6, pasando por el mojón 7 y a dar al mojón 1 en extensión de 26.96 metros colinda con predios identificado con cedula catastral 25377-00-00-0009-087-000 de propiedad del Señor Ernesto Diaz Plaza y encierra.

## 5.2. AREA DEL TERRENO.

Conforme a levantamiento topográfico, liquidación oficial de impuesto predial unificado y verificado en la respectiva visita técnica, el predio cuenta con un área de 14.000 m<sup>2</sup> y no cuenta con construcción alguna.



## DESCRIPCION.

Se trata de predio rural el cual cuenta con un área de 14.000 m<sup>2</sup>, con una superficie o topografía en parte plano y en parte levemente quebrada, el predio se encuentra delimitado en la parte baja o costado sur-occidental en poste de madera y alambre de púas en 4 líneas, en el costado norte o parte alta del mismo se encuentra delimitado por una cinta que va hasta los debidos mojones, dentro del predio se verifican 2 cercan internas que dividen el mismo predio. Este predio cuenta con una figura irregular y en mayor extensión este cubierto por pasto natural, vegetación nativa de la zona y en la parte alta zona rocosa, el mismo predio no cuenta con instalación de punto de servicios públicos ni estratificación socio-económica. Se verifica igualmente que en el lindero Sur sobre el costado de la carretera se encuentra instalada la respectiva valla y la misma cuenta con unas medidas de 1.55 de alto por 5.15 de ancho aproximadamente.

### 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.

Fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas d exclusión, para carreteras del sistema vial nacional conforme la ley 1228 de 2008 el cual se crea el sistema integral nacional de información de carreteras y se dictan otras disposiciones.

Que 30 metros de la cuota máxima de inundación es determinada zona de protección de recursos hídricos quebrada, esto conforme al Acuerdo 016 de 1998 expedido por la Car.

### 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 Levantamiento topográfico y liquidación de impuesto predial, el predio tiene un área de 14.000 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 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.

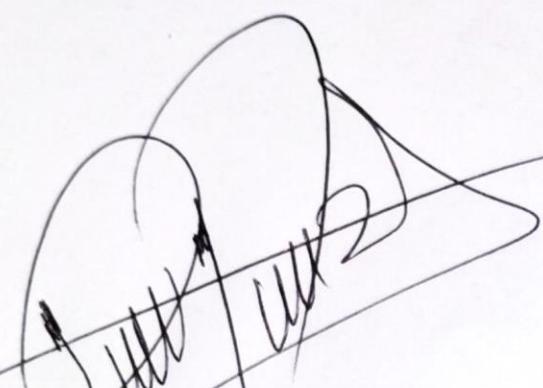
**6.5. PRUEBAS Y METODOLOGIA TECNICA UTILIZADA.** Art. 226. Procedencia. C.G.P.

- 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.





PIN de Validación: b5060aee



<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			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		12 Dic 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		12 Dic 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>		12 Dic 2019	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: b5060aee



<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**

**b5060aee**

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 once (11) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal