



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 Lote Tres Esquina y Lote La Manita
Ubicado en la vereda San Vicente
Municipio de Suesca (Cund)

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA

PROCESO: PERTENENCIA 2019-00036

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 “Lote Tres Esquina y Lote La Manita”, 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: diciembre 10 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 "Lote Tres Esquina y Lote La Manita".
Vereda	San Vicente
Municipio	Suesca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Agrícola.
Área Lote Tres Esquina	4200 m2.
Área Lote Las Manitas	6400 m2
Área construida Lote Tres Esquinas	86 m2
Área construida Lote Las Manitas	-0-

1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Hugo Ernesto Fernández Rojas.	C.C. 86.041.383
Escritura Pública	No. 52 del 18 de abril de 1971 Notaria Única de Sesquillé.	
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-53984 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá. 176-53985 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá.	
Registro Catastral	25772-00-00-0010-0045-000 25772-00-00-0010-0046-000	

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° 5'2.17"N 73°45'6.12"O".

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.

2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO.

Se trata de un predio de superficie quebrada levemente, de forma triangular irregular, para la actividad comercial y habitacional, el predio se encuentra delimitado por postes de madera y alambre de púas por sus costados norte y occidente.

2.4. VÍAS DE ACCESO

El principal nivel de conexión vial o corredor vial iniciando del casco urbano del municipio de Suesca, tomando la vía o carretera principal de doble carril que conduce de esta municipalidad al municipio de Chocontá. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público y particular.

3. CABIDA.

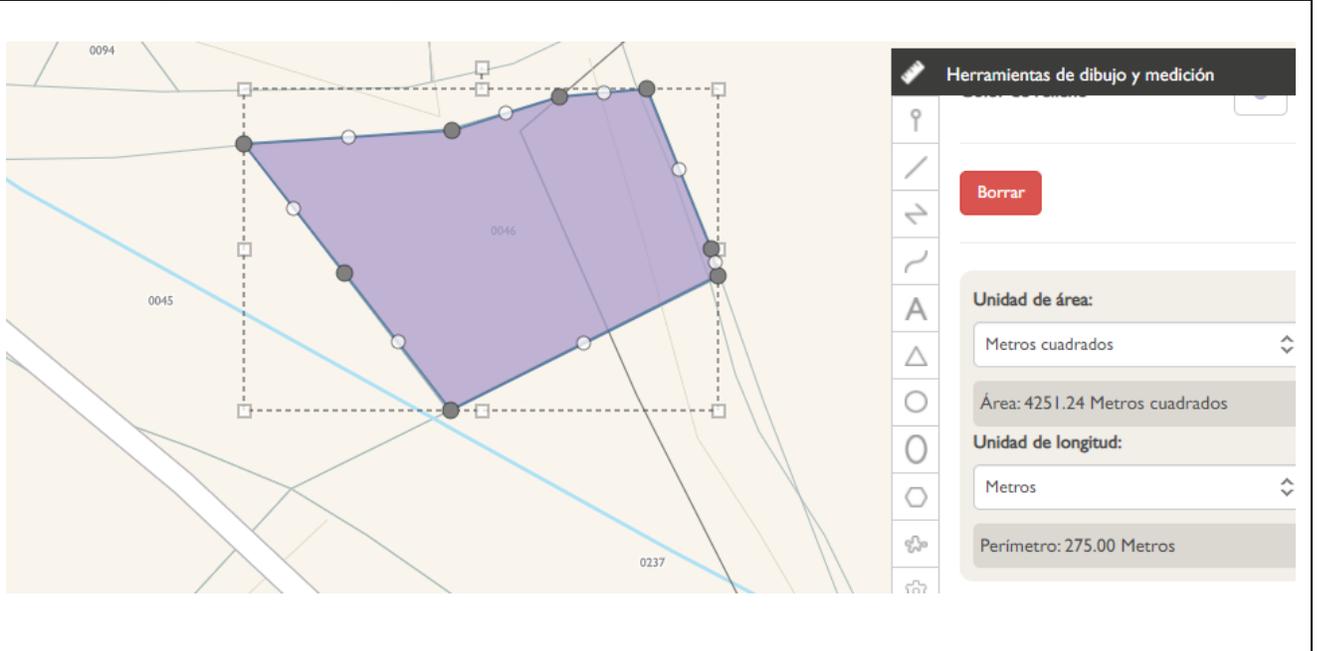
Conforme a la base de datos que reposa en el Instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en terreno el predio “La Manita” tiene una cabida de 6000 m² y una vez verificado en el terreno este predio cuenta con un área de 4678.74 m², en cuanto al predio tres esquinas la base de datos que reposa en el Instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en terreno el predio “Tres Esquinas” tiene una cabida de 6000 m² y una vez verificado en el terreno este predio cuenta con un área de 3382.46 m²

AREA: 6000 m².

Plano del predio Las Manitas-



Plano del predio Tres Esquinas-



4. LINDEROS

Conforme a la base de datos que reposa en el Instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC) el predio La Manita y el predio tres equinas quedan comprendido dentro de los siguientes linderos específicos así:

La Manita

Por el Norte, Partiendo del punto 1 a llegar al punto 2 en una extensión aproximada de 93.00 metros, colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 25377-00-00-0010-0214-000 y 25377-00-00-0010-0094-000 con carretera del sector de por medio.

Por el Oriente, partiendo del punto 2 a llegar al punto 3 en una extensión aproximada de 74.38 metros, colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 25377-00-00-0010-0046-000 denominado Lote tres esquinas.

Por el Sur, partiendo del punto 3 a llegar al punto 4 en una extensión aproximada de 39 19 metros, colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 25377-00-00-0010-0237-000.

Por el Occidente, partiendo del punto 4 a llegar al punto 1 en extensión aproximada de 115 .9 metros, colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 25377-00-00-0010-0071-000 y encierra

Tres Esquinas

Por el Norte, Partiendo del punto 1 a llegar al punto 2 en una extensión aproximada de 87.59 metros, colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 25377-00-00-0010-0150-000 con carretera del sector de por medio.

Por el Oriente, partiendo del punto 2 a llegar al punto 3 en una extensión aproximada de 43.24 metros, colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 25377-00-00-0010-0238-000.

Por el Sur, partiendo del punto 3 a llegar al punto 4 en una extensión aproximada de 66.81 metros, colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 25377-00-00-0010-0237-000.

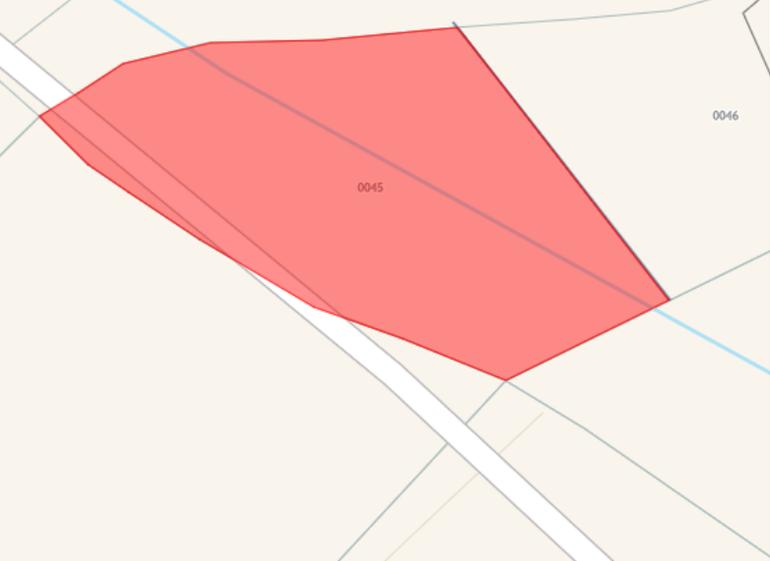
Por el Occidente, partiendo del punto 4 a llegar al punto 1 en extensión aproximada de 74.38 metros, colinda con el predio identificado con cedula catastral No. 25377-00-00-0010-0045-000 y encierra

5.2. AREA DEL TERRENO.

Conforme a la base catastral que reposa en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi el predio la manita cuenta con un área de 6000 m² pero es de aclarar a este despacho que una vez realizada la respectiva visita técnica el área aproximada que se toma de este predio corresponde a 4678 m², en cuanto al predio denominado Tres Esquinas, la base de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi nos indica que el predio cuenta con un área de 6000 m² a lo cual en la visita técnica realizada al predio y verificados los linderos y colindantes el predio cuenta con un área aproximada de 3382 m².

5. INFORMACION

1. Una vez recorrido los inmuebles señalados 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 certificado expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos el predio La Manita tiene un área de 6400 m² y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi el predio la Manita cuenta con un área de 6000 M² y el área aproximada que se verifico en la respectiva visita técnica es de 4678.74 m².
3. Según certificado expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos el predio Tres Esquinas tiene un área de 4200 m², conforme al Instituto Geográfico Agustín Codazzi el predio Tres Esquinas cuenta con un área de 6000 M² y el área aproximada que se verifico en la respectiva visita técnica es de 3382.46 m².



Consulta Catastral

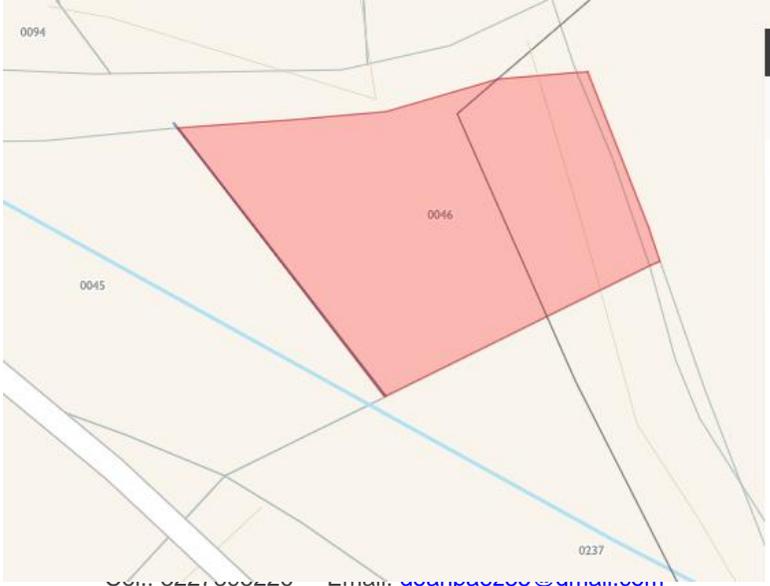
Por código | Por dirección | Por coordenada

Número predial

Código de 20 o 30 dígitos

Consultar

Número predial: 2577200000000010004500000000
Número predial (anterior): 25772000000100045000
Municipio: Suesca, Cundinamarca
Dirección: LA MANITA
Área del terreno: 6000 m²
Área de construcción: 86 m²
Destino económico: AGROPECUARIO
Número de construcciones: 1



Consulta Catastral

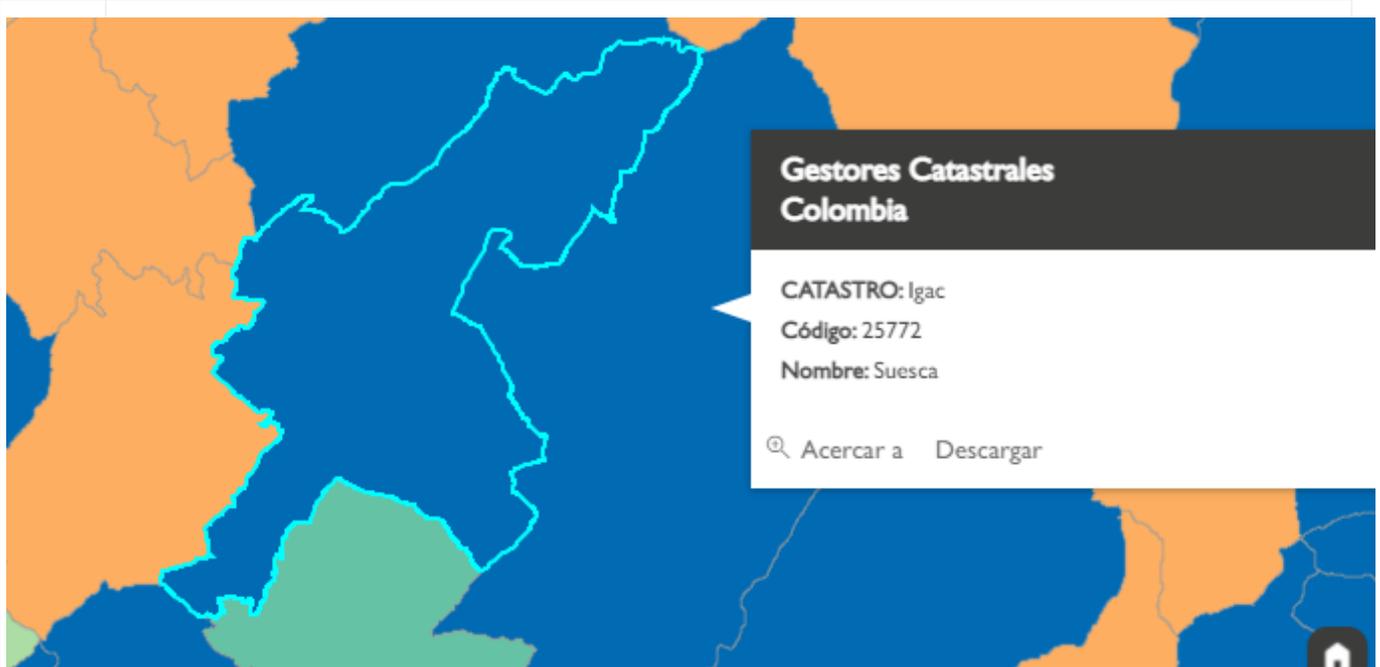
Por código | Por dirección | Por coordenada

Número predial

Código de 20 o 30 dígitos

Consultar

Número predial: 2577200000000010004600000000
Número predial (anterior): 25772000000100046000
Municipio: Suesca, Cundinamarca
Dirección: TRES ESQUINAS
Área del terreno: 6000 m²
Área de construcción: 0 m²
Destino económico: AGROPECUARIO



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

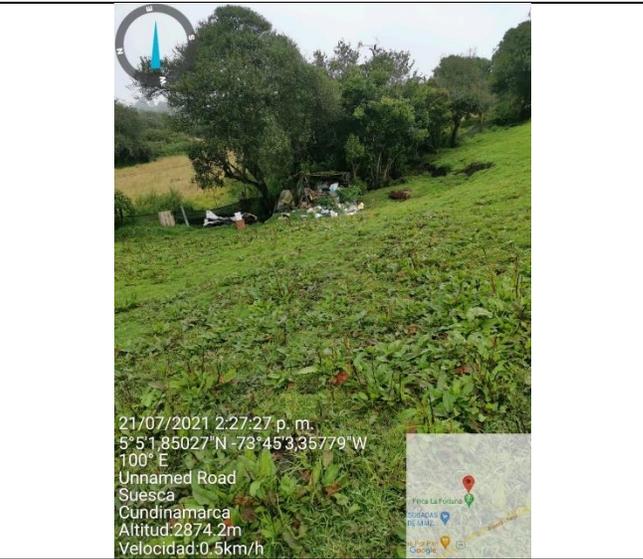


DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER
Perito Avaluador
RAA AVAL 1076657277 ANAV
Registro Abierto de Avaluadores
R.N.A / C.C -02-3506 Corpolonjas
Registro Nacional de Avaluadores

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