

RE: Dictamen pericial proceso de pertenencia 2022-00048

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Simijaca
<jprmpalsimijaca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 4/08/2023 2:19 PM

Para: DEANPAEZ55@GMAIL.COM <DEANPAEZ55@GMAIL.COM>

Cordial saludo

Acuso recibido

Atentamente,

NUBIA ESPERANZA RIVERA CORTES
Citadora

De: Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Enviado: viernes, 4 de agosto de 2023 12:07 p. m.

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

Asunto: Dictamen pericial proceso de pertenencia 2022-00048

DICTAMEN PERICIAL DE PERTENENCIA

PREDIO DENOMINADO EL ROSAL
UBICADO EN LA VEREDA APOSENTOS
MUNICIPIO DE SIMIJACA
DEPARTAMENTO DE CUNDINMARCA



Avalúos comerciales y peritajes de casas, apartamentos, oficinas, locales, bodegas, terrenos, fincas, zonas comunes ph, maquinaria, equipos, daño emergente, lucro cesante (judiciales CGP) ley 1673 del 2013 y su decreto 556 del 2014, decreto 422 del 2000, decreto 1420 de 1998, resolución IGAC 620 del 2008, resolución IGAC 898 del 2015 y resolución IGAC 471 del 2020 y la norma técnica sectorial NTS I02.



DEAN ANDRÉS PÁEZ SANTANDER

Perito Avaluador

RAA AVAL 1076657277

R.N.A/CC-02-4741 Corpolonjas de Colombia

**DICTAMEN PERICIAL
PREDIO DENOMINADO EL ROSAL
VEREDA APOSENTO MUNICIPIO DE SIMIJACA
DEPARTAMENTO DE CUNDINMARCA**

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 ROSAL”, 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.

El dictamen pericial, se entrega al solicitante 20 folios.

Simijaca, 31 de julio de 2.023.

AVALUO COMERCIAL RURAL

RESUMEN EJECUTIVO



IDENTIFICACION TECNICA – PREDIO RURAL-
PREDIO EL ROSAL
VEREDA APOSENTOS

JURISDICCION DEL MUNICIPIO SIMIJACA– CUNDINAMARCA.

DESCRIPCION	ÁREA EN M ²
TERRENO	7077.38 m ²
CONSTRUCCIÓN	128 m ²

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: julio 31 del 2023.

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 Rosal".
Vereda	Aposentos
Municipio	Simijaca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Vivienda familiar.
Área	7077.38 m2.
Área construida	128 m2.

1.1. ASPECTO JURÍDICO

Poseedor	Mery Janeth Morato Santana German Alfredo Rincón Ballen
Folio Matrícula Inmobiliaria	172-5092
Registro Catastral	25745-00-00-0007-0085-000
Escritura Publica	160 de 01 de marzo de 2020 Notaria Única de Círculo de Simijaca.
Avaluó Catastral 2022	\$38.460.000

3.2. MAPA DE LOCALIZACION DE SECTOR DEL PREDIO.

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



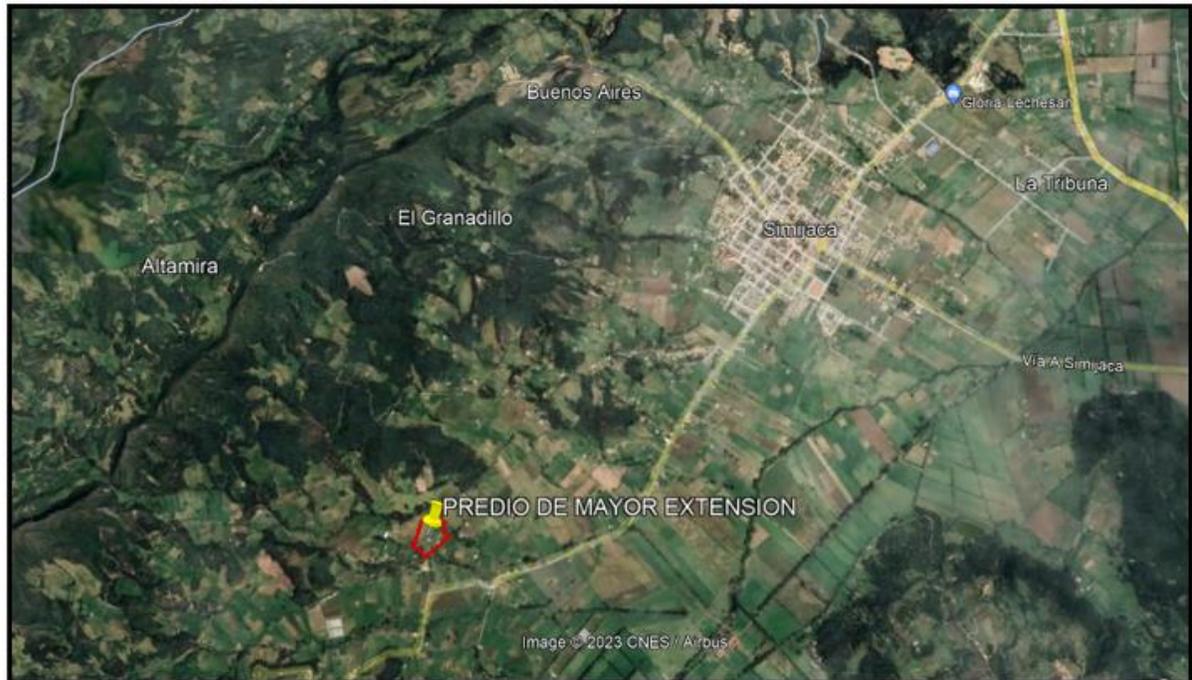
2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

2.1. LOCALIZACIÓN: Coordenadas: 5°29'15.60"N 73°52'13.82"O

El sector catastral donde se encuentra el predio denominado "El Rosal" corresponde a la vereda Aposentos, sector sur-occidental de la cabecera municipal de Simijaca.

mapa de localización del predio en el sector-

Plano de Localización



2.2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

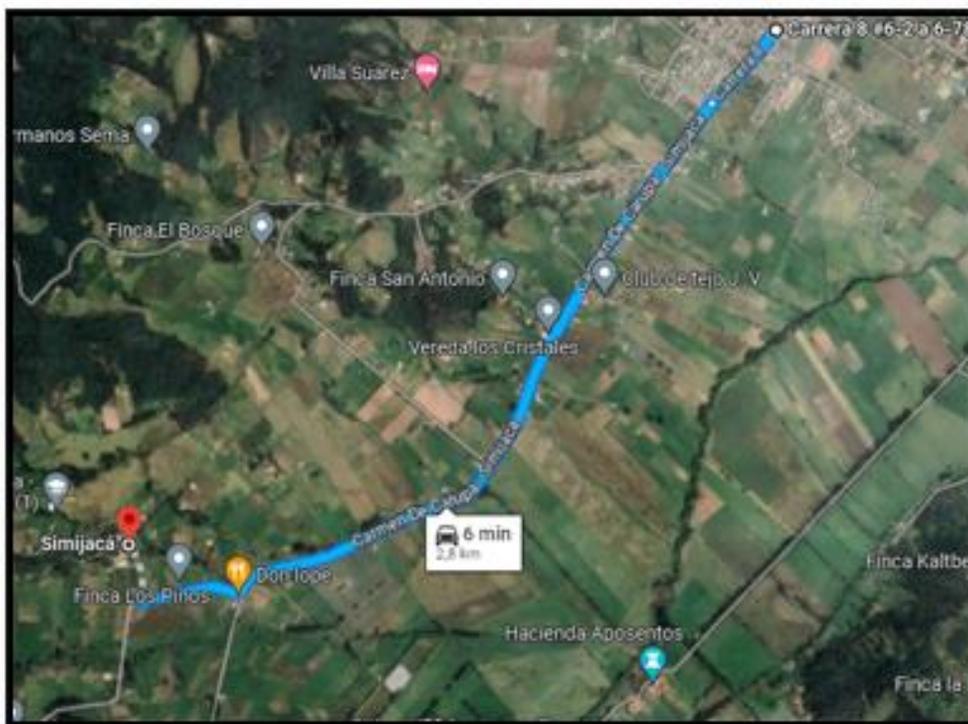
El sector es minifundista se utiliza como zona agropecuaria, con edificaciones tipo casa campesinas. En esta zona la mayoría de los predios son utilizados para la explotación agrícola en cultivos de la región en menor escala, ganadería. El desarrollo del sector es de mediana tecnificación.

2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO.

Se trata de un predio de superficie levemente ondulado con un grado de inclinación leve-baja en partes, de forma regular rectangular irregular, para la actividad agrícola y agropecuaria más específicamente destinado para pastoreo, el predio se encuentra delimitado por todos sus costados mediante postes de madera y alambre de púas en 3 líneas en buen estado de conservación, el predio se encuentra cubierto en su mayor extensión en pasto natural. Dentro del predio se encuentra levantada una construcción levantada en estructura convencional de ladrillo a la vista con puertas de acceso y ventanas en estructura metálica con sus respectivos cristales y cubierta en teja de asbesto.

2.4. VÍAS DE ACCESO

El principal nivel de conexión vial o corredor vial iniciando del casco urbano del municipio de Simijaca, en sentido norte-sur por la vía veredal que conduce del sector urbano a la vereda aposentos en aproximadamente 2.9 kilómetros. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público y particular, es de aclarar que la vía de acceso hasta el predio materia de la pericia se encuentra en buen estado de conservación y en parte debidamente pavimentado.



3. CABIDA.

Conforme levantamiento topográfico, verificado en terreno el predio "El Rosal" el cual es materia de la presente pericia tiene una cabida de 7.077,38 m² y 128 m² construidos.

AREA: 7077.38 m².

Plano del predio El Rosal-



4. LINDEROS.

Conforme a levantamiento topográfico e información suministrada por el Geo portal, el predio "El Rosal" se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos actualmente así:

Linderos Específicos:

Por el Norte, Partiendo del punto M3 al punto M11 extensión de 146.62 metros, en toda esta extensión colinda con área restante del predio de mayor extensión.

Por el Oriente, Partiendo del punto M11 al punto M12 extensión de 52.64 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 257450000000000070055000000000.

Por el Sur, Partiendo del punto M12 al punto M2 extensión de 129.41 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 257450000000000070086000000000.

Por el Occidente, Partiendo del punto M2 al punto M3 extensión de 48.42 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 257450000000000070170000000000 carretera que conduce a la vereda Churnica de por medio y encierra.

5. PREDIO DE MAYOR EXTENSION



6. LINDEROS PREDIO DE MAYOR EXTENSION

Conforme a levantamiento topográfico e información suministrada por el Geo portal, el predio "EL ROSAL" de mayor extensión cuenta con un área total de 24.700 m² y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos actuales así:

Linderos Generales:

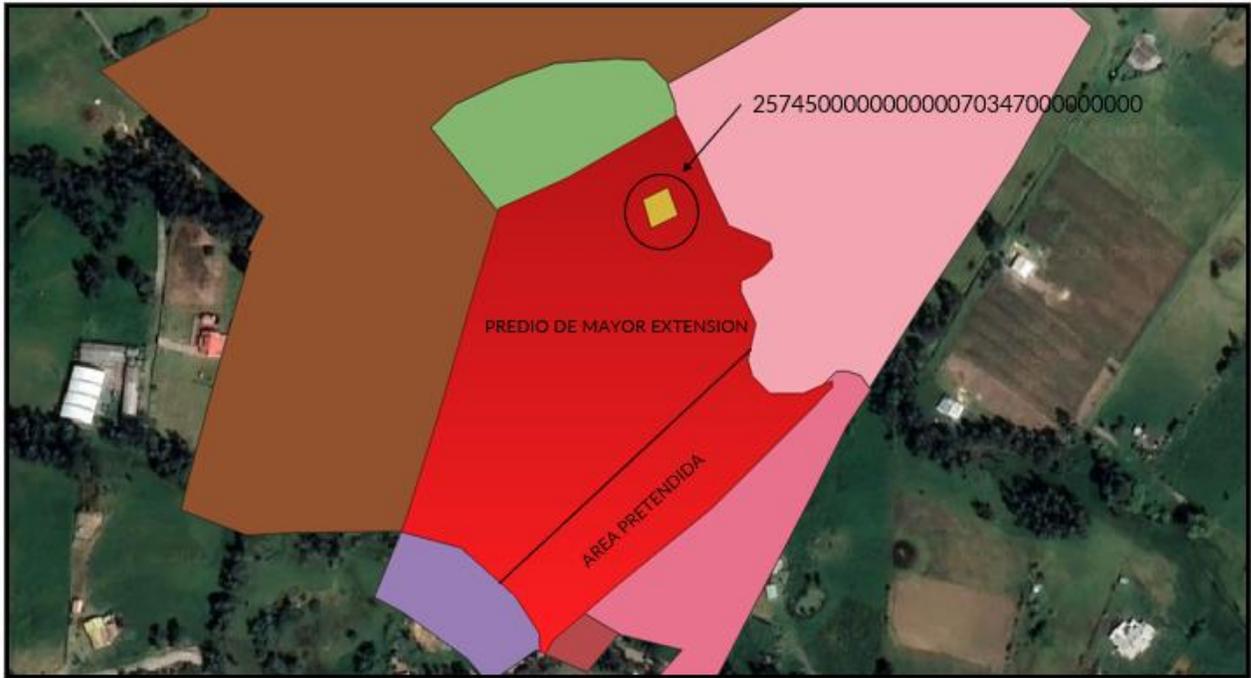
Por el Norte, Partiendo del punto M7 al punto M9 extensión de 79.77 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 257450000000000070084000000000.

Por el Oriente, Partiendo del punto M9 pasando por los puntos M10, M11, M12 a dar al punto M13 extensión de 164.11 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 257450000000000070055000000000.

Por el Sur, Partiendo del punto M13 al punto M1 extensión de 123.7 metros, en parte con el predio identificado con cedula catastral 257450000000000070086000000000 y en parte con el predio identificado con cedula catastral 257450000000000070358000000000.

Por el Occidente, Partiendo del punto M1 pasando por los puntos M2, M3, M4, M5 a dar al punto M7 extensión de 257.33 metros, colinda en parte con el predio identificado con cedula catastral 257450000000000070170000000000 carretera veredal de por medio y en parte con el predio identificado con cedula catastral 257450000000000070083000000000 y encierra.

Es de aclarar que al costado norte dentro del predio de mayor extensión se encuentra ubicado el predio identificado con cedula catastral 25745000000000070347000000000 el cual no es colindante con el área del predio pretendido.



7. LINDEROS AREA RESTANTE

Conforme a levantamiento topográfico, el predio “EL ROSAL” de mayor extensión, una vez sea desenglobado del área pretendida dentro del presente proceso, contará con un área restante de 17.622,62 m², dentro de esta área restante se tiene como áreas designadas para entradas y servidumbre 1945.86 m², igualmente es necesario indicar al despacho y a las partes que este predio o área restante contaría con los siguientes linderos generales así:

Linderos área restante:

Por el Norte, Partiendo del punto M7 al punto M9 extensión de 79.77 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 25745000000000070084000000000.

Por el Oriente, Partiendo del punto M9 pasando por los puntos M10 a dar al punto M11 extensión de 102.92 metros, en toda esta extensión colinda con el predio identificado con cedula catastral 25745000000000070055000000000.

Por el Sur, Partiendo del punto M11 al punto M3 extensión de 146.62 metros, en toda esta extensión colinda con el predio pretendido dentro de este proceso denominado EL ROSAL.

Por el Occidente, Partiendo del punto M3 pasando por los puntos, M4, M5 a dar al punto M7 extensión de 201.91 metros, colinda en parte con el predio identificado con cedula catastral 25745000000000070170000000000 carretera veredal de por medio y en parte con el predio identificado con cedula catastral 25745000000000070083000000000 y encierra.

8. 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.

9. 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 del área pretendida coinciden.
2. Conforme a lo verificado en la visita técnica al predio se pudo constatar el que tanto el área pretendida como la construcción que se encuentra levantada dentro de la misma se encuentra actualmente ocupados por la Señora Mery Janeth Morato Santana y el Señor German Alfredo Rincón Ballen quienes ocupan el inmueble en calidad de poseedores.
3. El inmueble materia de la pericia actualmente está destinada la construcción como vivienda familiar y el área restante para actividad agrícola.
4. La construcción que se encuentra actualmente dentro del predio o área pretendida cuenta con un área construida aproximada de 128 m².
5. En el costado occidental del predio materia de la pericia se encuentra instalada la correspondiente valla ordenada por este despacho y para lo cual anexo registro fotográfico.



10. 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

10.1. 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

10.2 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 octavo 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.

10.3 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	

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. 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.

11. 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

15. ANEXOS

- ❖ Certificaciones del evaluador
- ❖ Registro fotográfico. Documentos del predio.

16. REGISTRO FOTOGRAFICO.



CERTIFICADO

CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL DE
AVALUADORES



NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: febrero de 2022

A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER, identificado con la cedula de ciudadanía Colombiana No 1076657277 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-1076657277SI, reside en la Ciudad de LA CALERA del departamento de CUNDINAMARCA

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, 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 las obligaciones y deberes de la Corporación

Quien Certifica:


Sergio Alfredo Fernández Gómez.
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



PIN de Validación: a02809a9



<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 evaluador 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 de inscripción
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 de inscripción
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 de inscripción
12 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

DICTAMEN PERICIAL PROCESO DE PERTENENCIA



PIN de Validación: a02809a9



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA CALERA, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 13 N° 3 - 25
Teléfono: 3227895226
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

a02809a9

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 cuatro (04) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2



Información de clases agrológicas

COLOMBIA EN MAPAS



Gobierno del
Cambio



Información de clases agrológicas

Información general

Municipio: Simijaca, Cundinamarca



Identificación general

Número predial: 25745000000000070085000000000

Número predial (anterior): 25745000000070085000

Municipio: Simijaca, Cundinamarca

Norte (m): 2164493.255375

Este (m): 4903590.862986

Dirección: EL ROSAL

Área del terreno: 24700 m2

Área de construcción: 53 m2

Destino económico: AGROPECUARIO

Número de construcciones: 1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Fecha del reporte: 2023-07-31 12:53:02

[Link a Colombia en Mapas](#)





Gobierno del
Cambio



Información de clases agrológicas

Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
■ IVpc-1	Principales limitantes: Pendientes fuertemente inclinadas con gradientes 12-25% y deficientes precipitaciones durante los dos semestres; baja fertilidad y poca profundidad efectiva de los suelos Usos recomendados: Agricultura de subsistencia con cultivos transitorios y ganadería extensiva Prácticas de manejo: Aplicación de fertilizantes, implementación de sistemas de riego por aspersión, evitar el sobrepastoreo Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Escala: 1:100.000 Año: 2001	2.62 ha	100.00%