



DEAN ANDRÉS PÁEZ SANTANDER

Perito Avaluador

RAA AVAL 1076657277

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

DICTAMEN PERICIAL

PROCESO: SANEAMIENTO No. 20210010900

DEMANDANTE: LUCIANO SUAREZ BELLO

DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS.

Presento ante su Despacho, el dictamen pericial mencionado en el proceso de la referencia.

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. DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL

5. CONCEPTO TECNICO

6. PRUEBAS Y METODOLOGÍA TÉCNICA UTILIZADA

7. FUNDAMENTOS Y NORMAS TÉCNICAS DEL DICTAMEN

8. ANEXOS:

- Informe técnico topográfico realizado por el Ingeniero JAVIER DEAZA MORA.
- Certificaciones del perito.

PERITO AVALUADOR: Dean Andrés Paez Santander
fecha del dictamen pericial: junio 30 del 2023.

1. DICTAMEN PERICIAL

1.1. La suscrita manifiesta que el dictamen se elabora y conceptúa con base a lo solicitado por el Despacho.

1.2. OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL.

El Juzgado ordena la práctica de un dictamen pericial a fin de verificarlos linderos del predio, área total del predio materia del presente proceso del denominado LOTE PUEBLO VIEJO objeto de la Litis, verificar área construida y uso de suelo designado al predio-

2. DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL.

UBICACIÓN DEL SECTOR.

El sector catastral donde se encuentra ubicado el predio objeto del proceso declarativo posesorio denominado "LOTE PUEBLO VIEJO", ubicado en la Calle 13 No. 5A 78/100 corresponde al suelo urbano del municipio de Simijaca.

Imagen 01. Localización del Sector.



Plano de Localización – creación propia mapas del municipio.

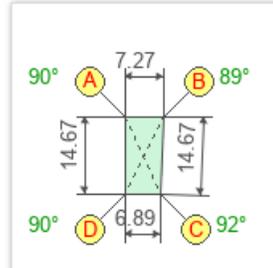
2.2. INFORMACION GENERAL DEL PREDIO.

2.3. UBICACIÓN: 5°30'27.78"N 73°51'1.67"O

El predio denominado "LOTE PUEBLO VIEJO" ubicado en la Calle 13 No. 5A 78/100, del municipio de Simijaca, identificado con cédula catastral No.01-00-0103-0008-000, en la actualidad está destinado para la actividad habitacional.

1.6. GENERALIDADES:

Es de aclarar que el predio materia de la pericia cuenta con una topografía plana, forma regular, el predio se encuentra delimitado por todos sus costados por postes de madera y alambre de púas y en parte esta delimitado por construcciones que se encuentran levantadas dentro del mismo predio, es necesario indicar que el predio materia de la pericia cuenta con tres (3) construcciones levantadas en estructura convencional las cuales cuentan con las siguientes medidas y áreas correspondientemente:

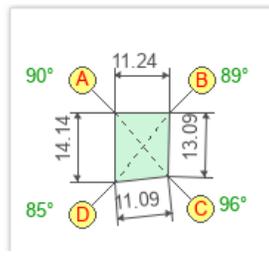


- Ángulo **A** 90°
- Ángulo **B** 89°
- Ángulo **C** 92°
- Ángulo **D** 90°

La longitud de la diagonal **A C** 16.26 m

La longitud de la diagonal **B D** 16.37 m

Superficie del lote Área o **104** metros cuadrados

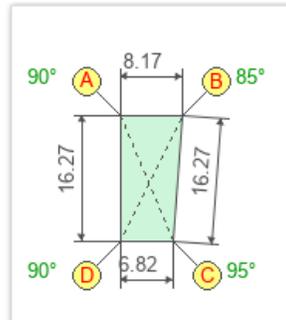


- Ángulo **A** 90°
- Ángulo **B** 89°
- Ángulo **C** 96°
- Ángulo **D** 85°

La longitud de la diagonal **A C** 17.1 m

La longitud de la diagonal **B D** 18.06 m

Superficie del lote Área o **152** metros cuadrados



Ángulo **A** 90°

Ángulo **B** 85°

Ángulo **C** 95°

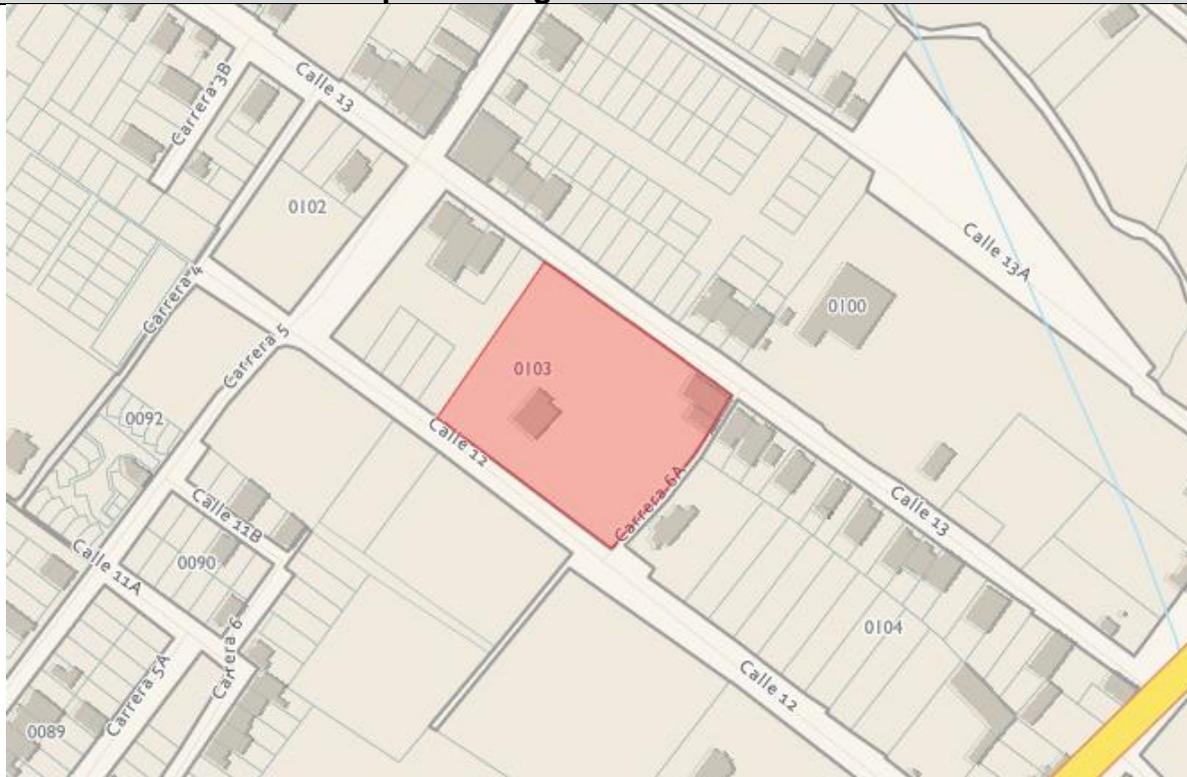
Ángulo **D** 90°

La longitud de la diagonal **A C** 17.56 m

La longitud de la diagonal **B D** 18.21 m

Superficie del lote Área o 122 metros cuadrados

Imagen 2. Plano ubicación del predio según IGAC



Plano de Localización – Elaboración propia en software libre QGIS 3.20 Hannover.

IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALOR

Se trata de un predio rural ubicado en la vereda El Fical del municipio de Simijaca.

3. INFORMACION GENERAL

TIPO DE INMUEBLE	Urbano	Escritura Pública
PROPIETARIO	Luciano Suarez Bello	Escritura Pública
DIRECCIÓN	Predio "LOTE PUEBLO VIEJO"	Escritura Pública
DIRECCION	Calle 13 No. 5A 78/100	Escritura Pública
MUNICIPIO	Simijaca	Escritura Pública
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	Escritura Pública
ÁREA TERRENO	5243 M2	Certificado de tradición
CONSTRUCCION	326	Impuesto predial
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Convencional	Resolución 620 IGAC.
VIDA ÚTIL	70-100 C/U	Resolución 620 IGAC.
USO DEL SUELO POT	Rural	Rural
IMPUESTO PREDIAL 2.021	\$154.993.000	Impuesto Predial

4. INFORMACION JURIDICA APORTADA

DOCUMENTO	NOTARÍA/OFICINA/MUNICIPIO	NORMA
ESCRITURA PÚBLICA	No. 327 /03/12/1979. Notaría única de Simijaca.	DECRETO 1420/1998/Art.13
CERTIFICAD DE TRADICIÓN	172-4743. Oficina Registro de Ubaté.	DECRETO 1420/1998/Art.13
USO DE SUELO ACTUAL	Urbano	EOT
FICHA CATASTRAL	25377010001030008000	No. PREDIAL NACIONAL

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de títulos.

4. ÁREA Y LINDEROS SEGÚN TITULO DE ADQUISICION DEL PREDIO BUENOS AIRES.

Según lo verificado en la visita técnica realizada al predio y comparando con la respectiva información que reposa en la base de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) el predio ubicado en la calle 13 5A 78/100 se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE, en longitud de 83 mts, colinda con la calle 13 de esta municipalidad;

POR EL ORIENTE, en longitud de 66.50 mts, colinda con los predios identificados con las cédulas catastrales 257450100000001040035000000000 y 257450100000001040001000000000.

POR EL SUR, en longitud de 79.30 mts, colinda con la calle 12 de esta municipalidad.

POR EL OCCIDENTE, en longitud de 62.80 mts, colinda con el predio identificado con cédula catastral 257450100000001030001000000000.

CABIDA: El predio antes descrito cuenta con una cabida de 5243 metros cuadrados.



NORTE:

257450100000001000008000000000
257450100000001040001000000000
257450100000001000023000000000
257450100000001000031000000000
257450100000001000024000000000
257450100000001000025000000000
257450100000001000028000000000

ORIENTE:

257450100000001040035000000000
257450100000001000022000000000

SUR:

257450100000001050065000000000
257450100000001050066000000000

OCCIDENTE:

257450100000001030001000000000

5. CONSIDERACIONES

De acuerdo a la visita técnica, coordenadas y medidas tomadas en la respectiva visita se procede a verificar las coordenadas tomadas y comparar con la cartografía base de datos del predio materia de la experticia, en la cual una vez constatada dicha información es necesario informar al despacho que el área real del predio es de 5243 m² y cuenta con un área construida de 378 m² los cuales están repartidos en 3 construcciones las cuales ya se encuentran especificados cada una de las construcciones en el mismo informe, igualmente es de aclarar que una vez verificada el área y confrontada con el levantamiento topográfico se encuentra una diferencia de área de 598 m² los cuales corresponden a que al momento de realizar el levantamiento topográfico se descuenta dicha área debido a una vía o carretera proyectada a realizar pero que actualmente dicha vía o carretera no existe y de la misma manera no se evidencia resolución o acto administrativo alguno del cual se pueda confirmar que dicha vía o carretera este programada o proyectada a realizar por lo cual se toma como área real del predio los 5243 m² la cual es el área material actual del predio.

Coordenadas

Punto 1

Latitud: 5.5081551

Longitud: -73.850625

Punto 2

Latitud: 5.5077336

Longitud: -73.8500175

Punto 3

Latitud: 5.507287

Longitud: -73.8503417

Punto 4

Latitud: 5.5076959

Longitud: -73.8509536

Parcela de tierra

Ángulo **A** 90°

Ángulo **B** 87°

Ángulo **C** 91°

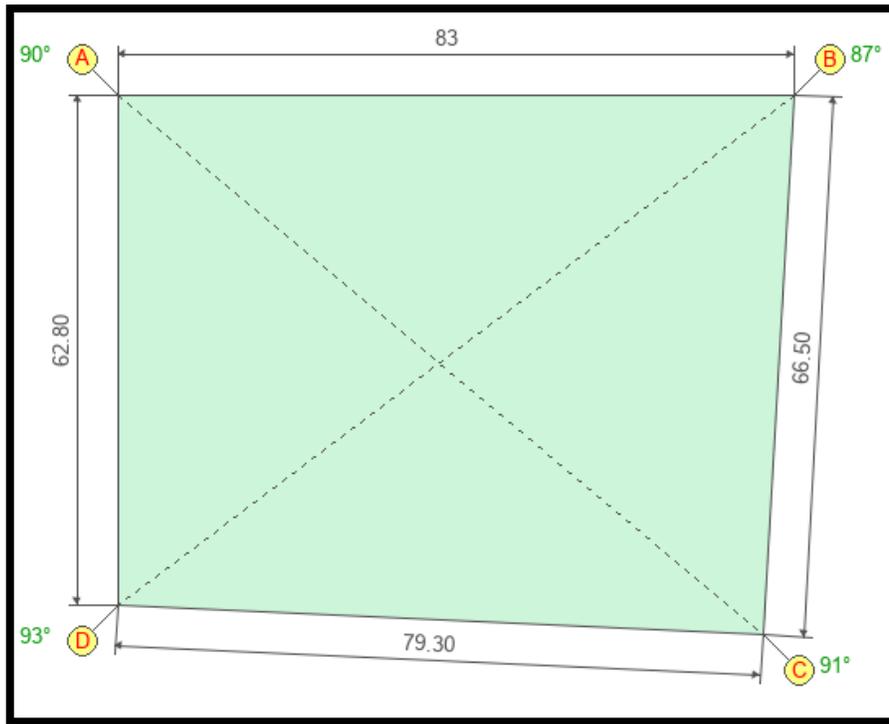
Ángulo **D** 93°

La longitud de la diagonal **A C** 103.6 m

La longitud de la diagonal **B D** 104.08 m

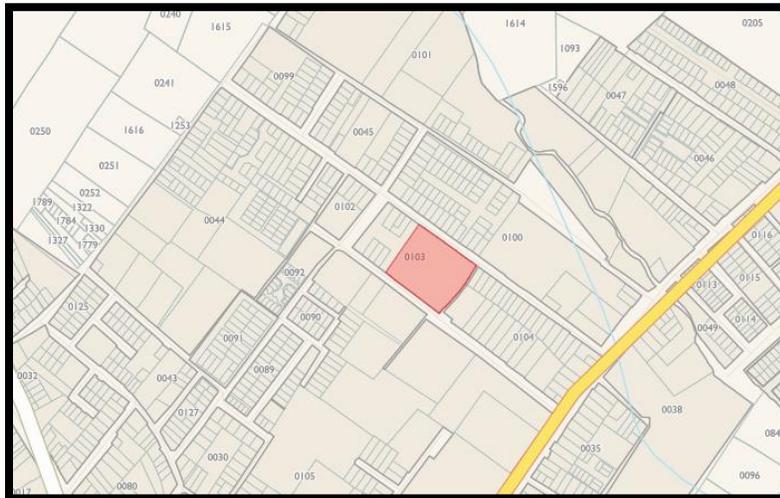
Superficie del lote Área o **5243** metros cuadrados

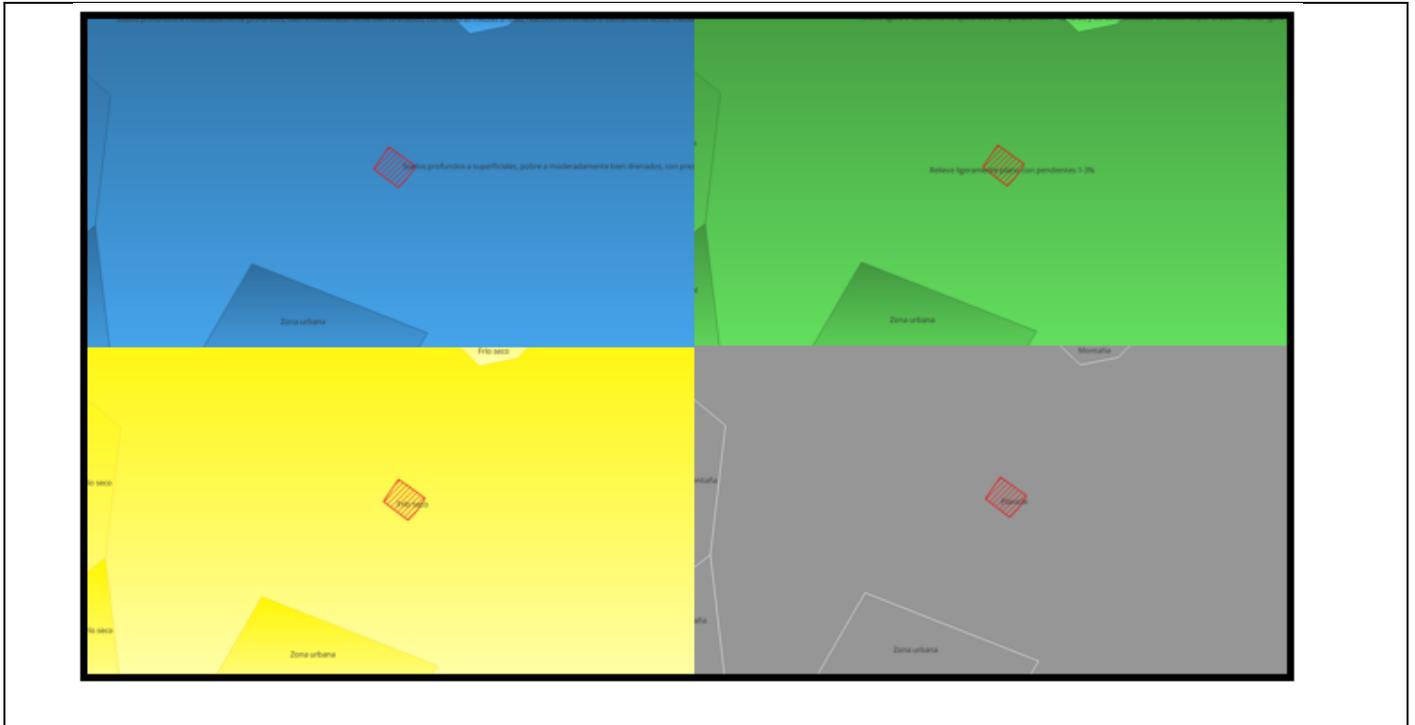
CARACTERÍSTICAS



CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

ALTURA	Altitud 2.582 m.s.n.m
TEMPERATURA	Oscila entre 12° y 18°.
PRECIPITACIÓN	25% m.s.n.m.
PISO TÉRMICO	frio
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES	Heladas o verano prolongado.
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS	Bimodal. tiene dos épocas secas y dos de mayores lluvias.
VEGETACIÓN NATURAL	Característica del sector
ZONAS DE VIDA	Depósitos orgánicos y clásticos hidrogénicos





7. 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

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 séptimo 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	

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 DE SUESCA
PROCESO	REIVINDICATORIO
RADICADO	No. 2020-00162
Materia: dictamen pericial	

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	REIVINDICATORIO
RADICADO	No. 2018-00205
Materia: dictamen pericial	

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 SUESCA
PROCESO	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
RADICADO	No. 2019-00047
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. • documentos suministrados para el dictamen pericial: 	

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.

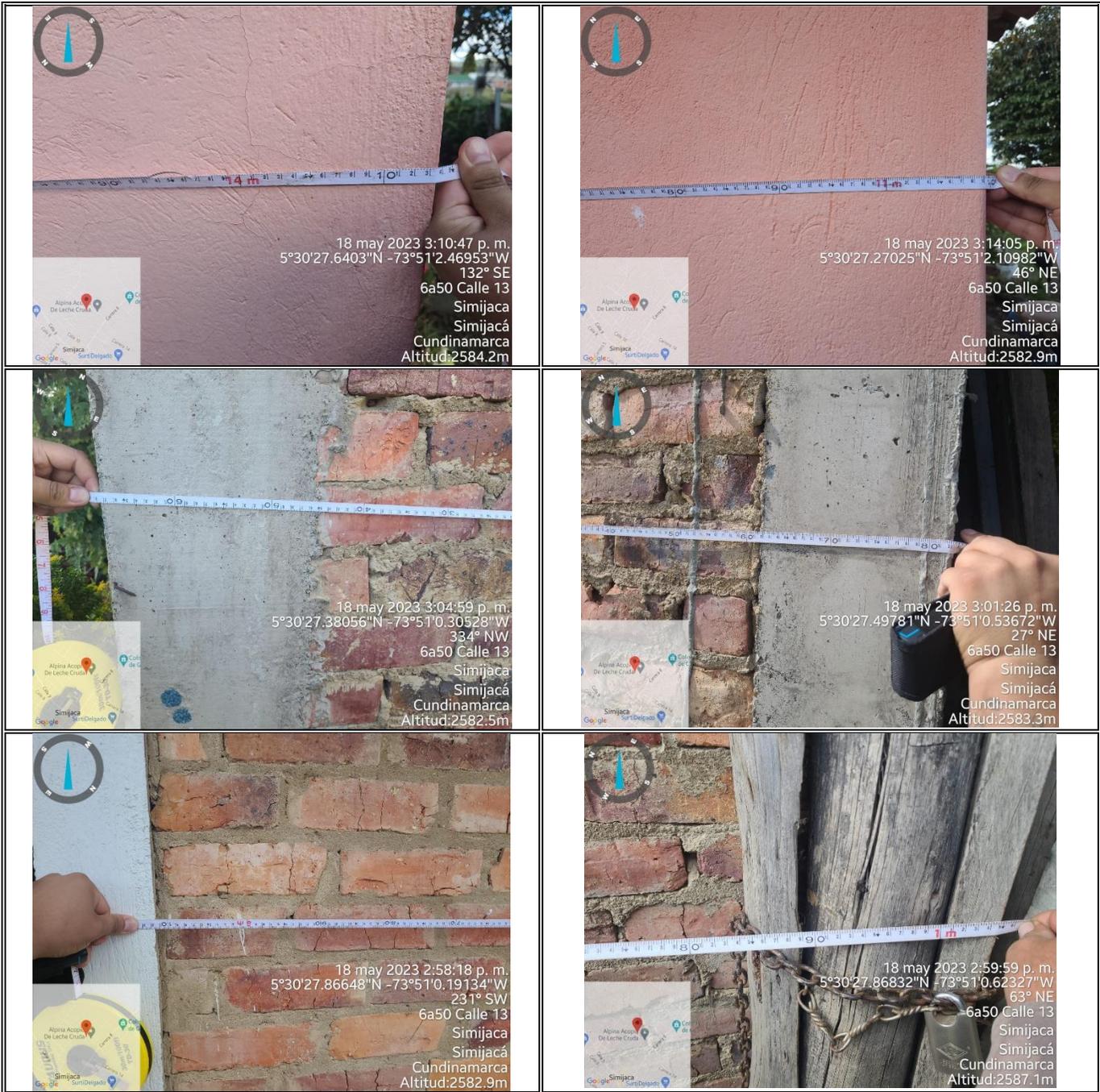
7. FIRMA DEL AVALUADOR Y CERTIFICACION PROFESIONAL



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

5. RESEÑA FOTOGRAFICA







PIN de Validación: a02809a9



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 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



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

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