

Informe Dictamen Pericial Proceso 202200083

Dean Paez <deanpaez55@gmail.com>

Mié 17/05/2023 1:29 PM

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

DICTAMEN SIMIJACA KRA 8 No. 1-03.pdf;

Buen día

De manera respetuosa me permito adjuntar dictamen pericial.

Quedo a disposición de su despacho y de las partes para cualquier comentario, aclaración o complementación.

DEAN ANDRÉS PAEZ SANTANDER
Perito Avaluador
RAA AVAL 1076657277
R.N.A/CC-02-4741 Corpolonjas de Colombia

DICTAMEN PERICIAL PROCESO REIVINDICATORIO

Predio denominado Kra 8 No. 1-03
Ubicado en el perímetro urbano
Municipio de Simijaca (Cund)

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIMIJACA

PROCESO: REIVINDICATORIO 2022-00083

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 identificado con nomenclatura actualizada "Kra 8 No. 1-03", 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: 15 de mayo de 2023

DICTAMEN PERICIAL PROCESO 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 Urbano
Dirección	"Kra. 8 No. 1-03".
Vereda	Perímetro Urbano
Municipio	Simijaca
Departamento	Cundinamarca.
Destinación actual	Vivienda familiar.
Área	1708 m2.
Área construida	82 m2

1.1. ASPECTO JURÍDICO

Propietario	Juan Pablo Herrera Morales.
Escritura Pública	No. 3390 del 24-11-2022 Notaria Veinticinco del Círculo de Bogotá D.C.
Folio Matrícula Inmobiliaria	176-70288 de la oficina de registros públicos de Ubaté.
Registro Catastral	25745-01-00-0037-0008-000
Avaluó Catastral 2023	\$110.411.000

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°29'57.39"N 73°51'17.98"O

El sector catastral donde se encuentra el predio identificado con nomenclatura Kra. 8 no. 1-03, corresponde sector urbano, sector sur de la cabecera municipal de Simijaca.

mapa de localización del predio en el sector-

Plano de Localización



2.2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

El sector catastral de localización corresponde al barrio denominado La Plazuela, suelo urbano del municipio de la Calera, ubicado en el sector sur de esta municipalidad. El sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por ser vivienda familiar. En cuanto al desarrollo comercial se observa principalmente sobre los ejes de acceso al interior del sector y presencia de viviendas familiares y bifamiliares.

2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO.

Se trata de un predio de superficie plana, de forma irregular, sin explotación económica en su mayoría de área y vivienda familiar, el predio se encuentra delimitado por sus costados mediante postes de madera y alambres de púas y muros de construcciones colindantes.

2.4. VÍAS DE ACCESO

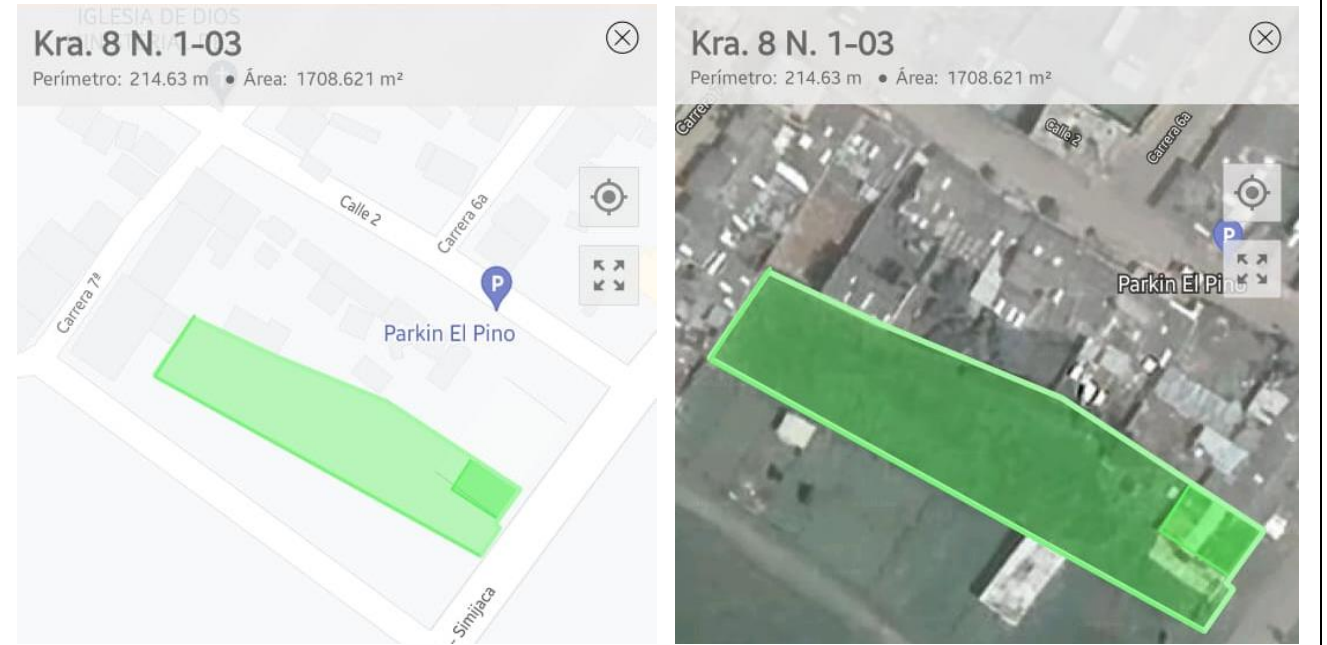
El principal nivel de conexión vial o corredor vial iniciando del casco urbano del municipio de Simijaca, en sentido norte-sur por la vía denominada Carrera 8. Accesible por medios de transporte terrestre ya sea servicio público y particular.

3. CABIDA.

Conforme levantamiento topográfico, verificado en terreno el predio “Kra 8 No. 1-03” tiene una cabida de 1.708 m2 y -82- m2 construido.

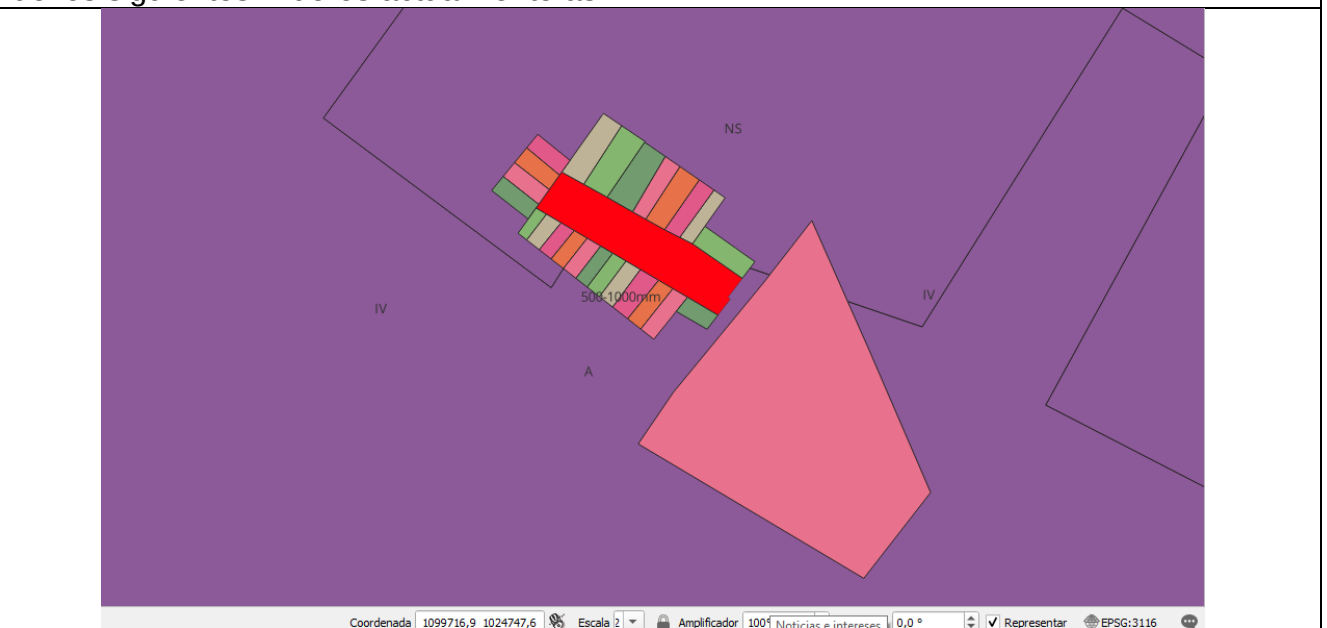
AREA: 1708 m2.

Plano del predio Kra. 8 No. 1-03



4. LINDEROS.

Conforme a levantamiento topográfico e información suministrada por el Geo portal, el predio identificado con nomenclatura “Kra. 8 No. 1-03” se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos actualmente así:



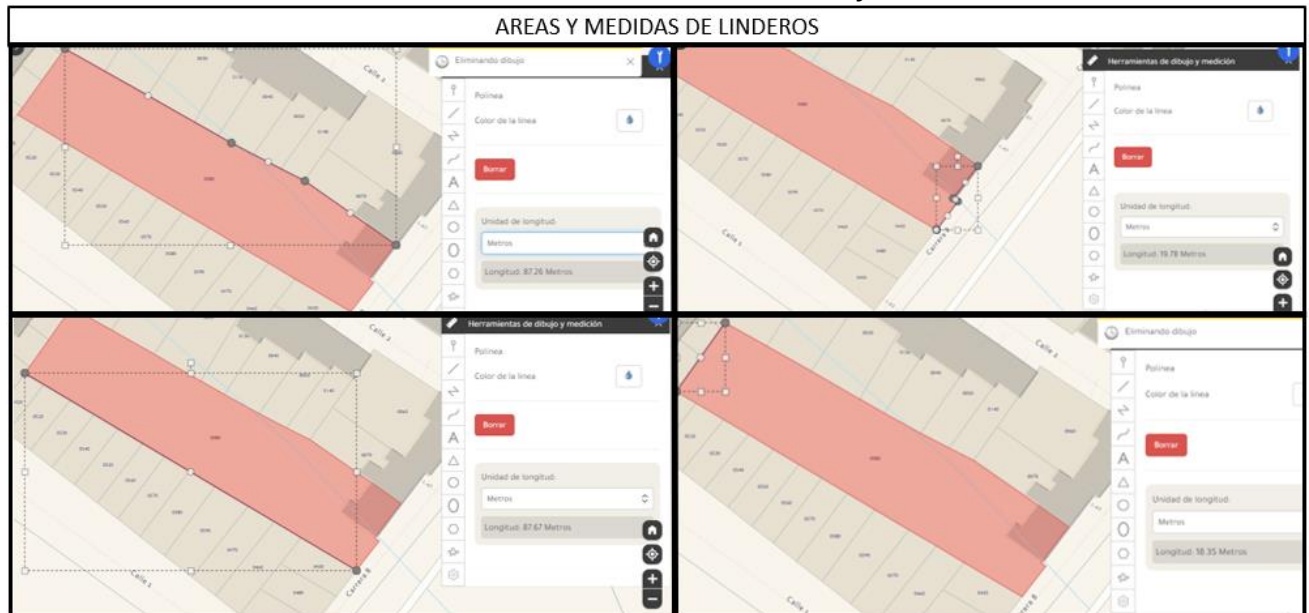
Linderos Generales:

Por el Norte, Partiendo del punto 1 a dar al punto 2 en extensión de 49.04 metros lineales, del punto 2 a dar al punto 3 en extensión de 12.92 metros lineales; del punto 3 a dar al punto 4 en extensión de 16.61 metros lineales y desde este ultimo a dar al punto 5 en extensión de 9358 metros lineales, colinda por todo este constado con los predios identificados con cedula catastral 25745-01-00-0037-0070-000; 25745-01-00-0037-0140-000; 25745-01-00-0037-0050-000; 25745-01-00-0037-0040-000; 25745-01-00-0037-0130-000; 25745-01-00-0037-0030-000; 25745-01-00-0037-0020-000; 25745-01-00-0037-0010-000.

Por el Oriente, Partiendo del punto 5 al punto 6 extensión de 9.65 metros lineales; del punto 6 al punto 7 en extensión de 1.22 metros lineales y del punto 7 al punto 8 en extensión de 8.39 metros lineales, colinda con el predio identificado con cedula catastral 25745-01-00-0037-0453-000, carretera urbana denominada Kra. 8 de por medio.

Por el Sur, Partiendo del punto 8 al punto 9 extensión de 87.66 metros lineales, colinda por todo este constado con los predios identificados con cedula catastral 25745-01-00-0037-0430-000; 25745-01-00-0037-0520-000; 25745-01-00-0037-0530-000; 25745-01-00-0037-0540-000; 25745-01-00-0037-0550-000; 25745-01-00-0037-0560-000; 25745-01-00-0037-0570-000; 25745-01-00-0037-0580-000; 25745-01-00-0037-0590-000; 25745-01-00-0037-0470-000; 25745-01-00-0037-0460-000; 25745-01-00-0037-0430-000.

Por el Occidente, Partiendo del mojón 9 al mojón 10, en extensión de 18.32 metros lineales, colinda con los predios identificados con cedula catastral 25745-01-00-0037-0170-000, 25745-01-00-0037-0240-000; 25745-01-00-0037-0160-000 y encierra.



5.2. AREA DEL TERRENO.

Conforme a levantamiento topográfico y verificado en la respectiva visita técnica y confrontado con información de la base de datos del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI y demás documentales, se concluye que el predio materia de la presente experticia cuenta con un área de 1708,45 m² y cuenta con una construcción la cual cuenta con un área actualizada de 119.3 metros cuadrados. Es necesario aclarar a este despacho y a las partes, que el suscrito considera, que las diferencias de áreas en documentales se deben a la falta de actualización de áreas y linderos y demás especificaciones del predio.

PREDIO KRA. 8 No. 1-03



DESCRIPCION.

Se trata de predio urbano el cual cuenta con un área de 1708,49 m2, con una superficie o topografía plana, y forma rectangular irregular, el predio se encuentra delimitado por sus costados en poste en postes de madera y alambre de púas y por muros de construcciones de los predios colindantes. Dentro del predio no se encuentran construcción levantada en estructura convencional destinada como vivienda familiar y adosada a esta última, una construcción levantada en estructura tipi enramada con cubierta en teja de zinc. El restante del predio se encuentra cubierto en pasto natural (kikuyo). El predio cuenta con los servicios públicos debidamente instalados de energía eléctrica, gas natural domiciliario y acueducto.

USO DE SUELO

Según lo verificado en la oficina de planeación del municipio de Simijaca y conforme Continuación Acuerdo No. 013 de 2000 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Simijaca para los períodos 2000, 2001 - 2003 y 2004 - 2006.

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos, industrias de transformación y manufacturera.

CLASE AGROLOGICA. CALSE IV. Según el IGAC.

Las tierras de la clase 4 tienen limitaciones severas que la restringen a cultivos específicos y exigen prácticas cuidadosas de manejo y conservación difíciles de aplicar y mantener. Se pueden utilizar en ganadería con pastos de buenos rendimientos y con un manejo técnico de los potreros. La agroforestería es una buena opción en los sectores de pendientes más pronunciadas, áreas erodadas y susceptibles al deterioro.

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, tomando como base el área de 1708.49 metros cuadrados.
2. Según Levantamiento topográfico y verificado en la respectiva visita técnica, el predio tiene un área de 1708.49 M2 y un área construida de 119.3 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

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	

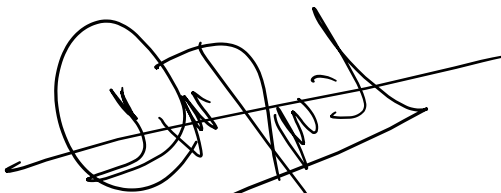
6.4. DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL PERITO. Art. 226 n. 6, 7, 8, 9. C. G. P.
• El suscrito perito manifiesta bajo gravedad de juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. • No me encuentro incurso en 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 avaluador
- ❖ Registro fotográfico.

8. RESEÑA FOTOGRAFICA





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 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



<https://www.raa.org.co>



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 55-00000000002280.12

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

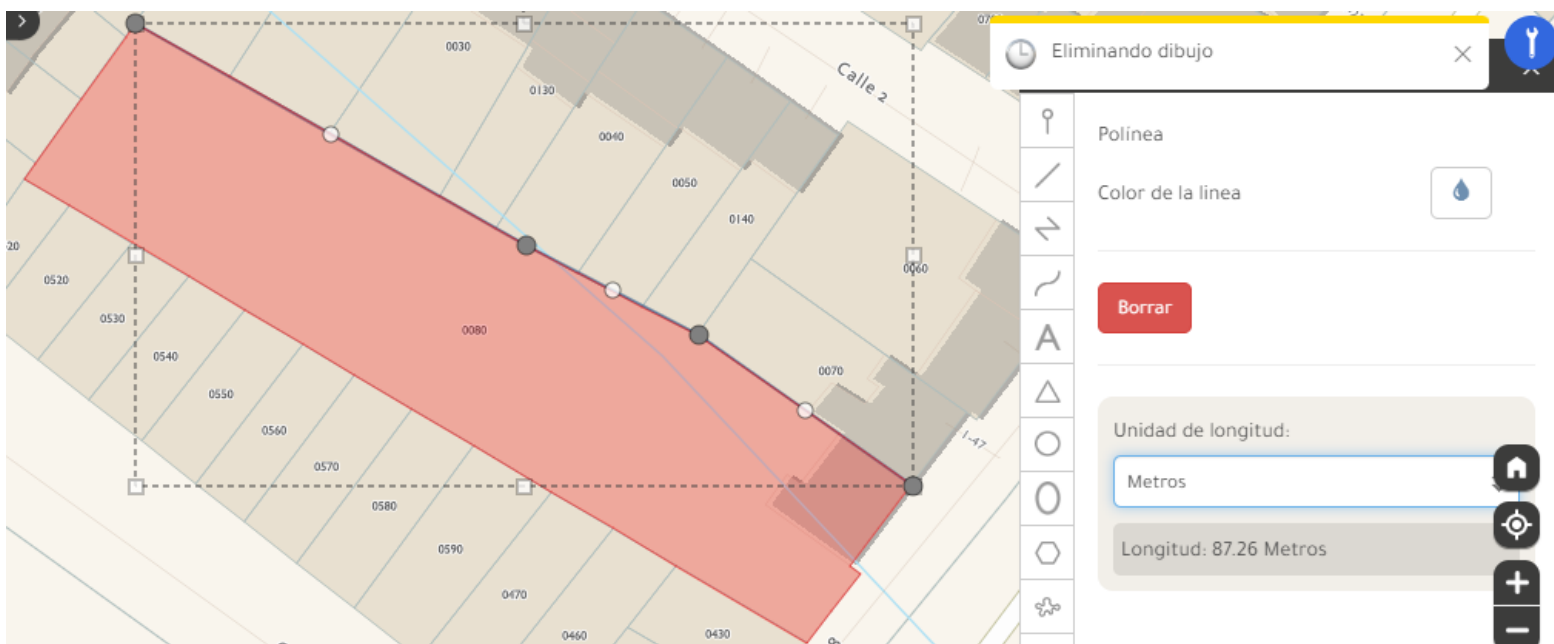
Quien Certifica:


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

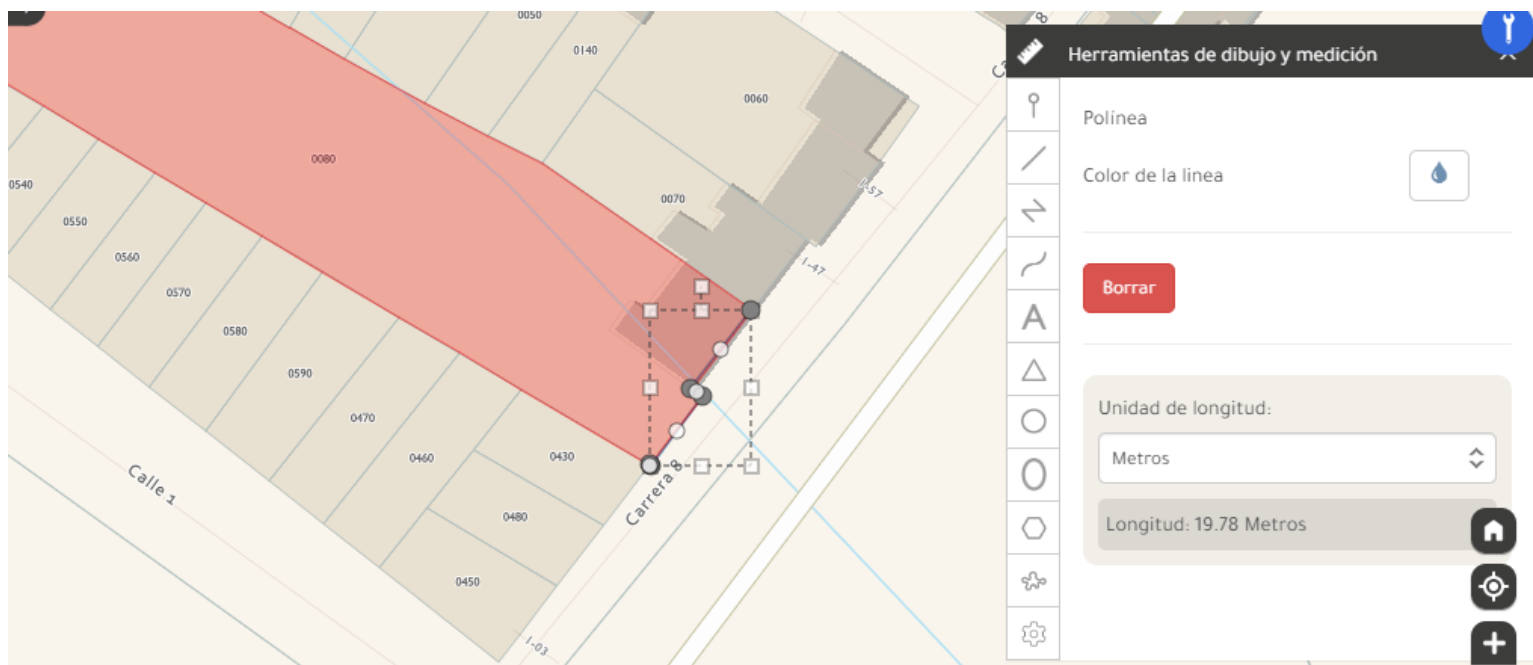
Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797

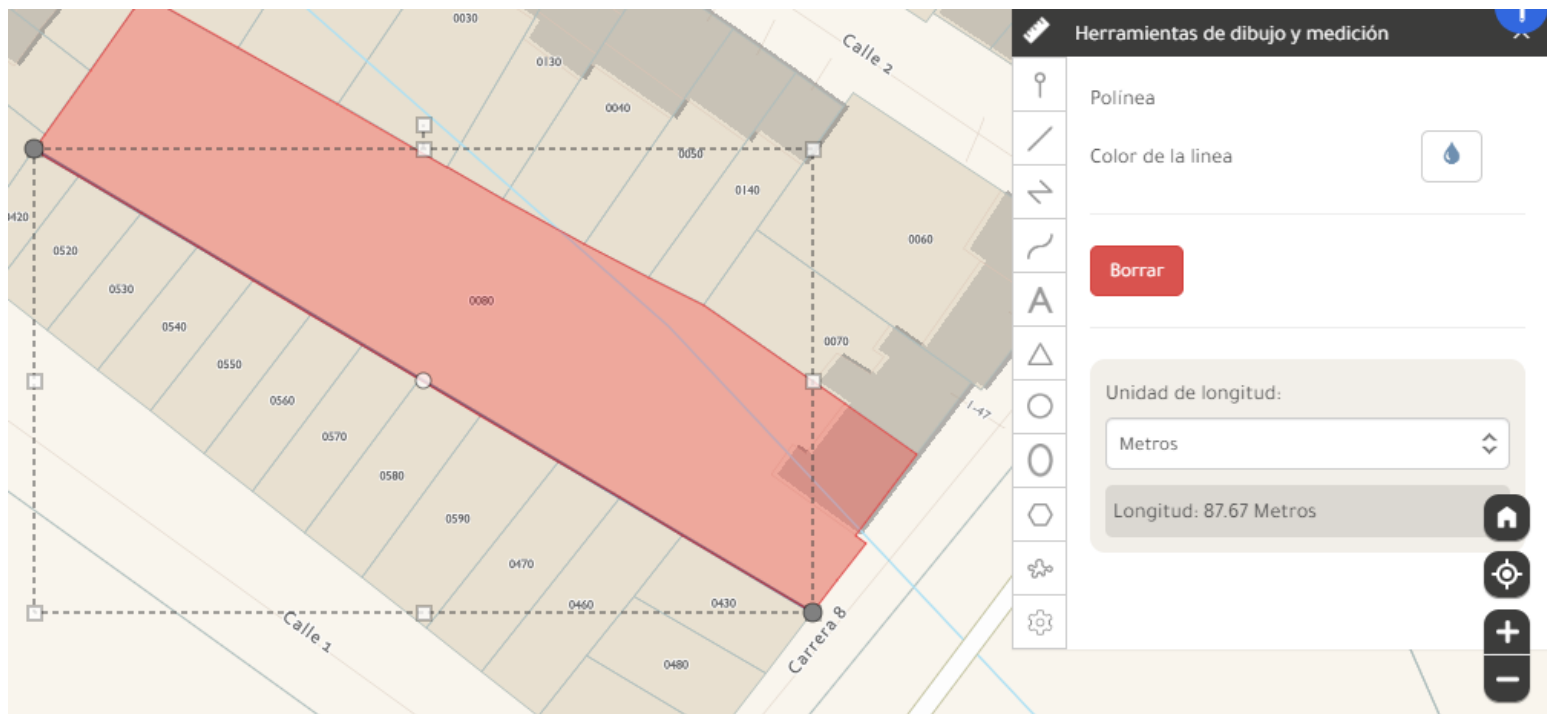
LINDERO NORTE



LINDERO ORIENTE



LINDERO SUR



LINDERO OCCIDENTE

