

## DICTAMEN PERICIAL PERTENENCIA JOSE AFRANIO AMORTEGUI

jose fernando acosta vasquez <jofeave@hotmail.com>

Jue 21/04/2022 9:10

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

 5 archivos adjuntos (5 MB)

AA DICTAMEN QUIPILE JOSE AFRANIO AMORTEGUI.pdf; AFRANIO AMORTEGUI-Layout1.pdf; Nomenclatura 002 - Rad.2022030392 - (Fermin Amortegui) José Amortegui.pdf; recibos.pdf; aa PROCESOSO ACTUADOS AVALUOS ACTUALIZADO 14-02-21.pdf;

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE QUIPILE CUNDINAMARCA

E. S. D.

Respetado Doctor

Adjunto me permito remitir dictamen proceso pertenencia con anexos

Cordialmente



JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ

Tel: 3103060285 - 3013556752

Perito evaluador R.A.A - R.N.A - Agrimensor



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor

Facatativá, marzo 25 de 2022

Doctor

**EDER ANTONIO ARIZA MADERA**

Juez Promiscuo Municipal Quipile Cundinamarca

E. S. D.

REFERENCIA: PERTENENCIA 2020 - 00049

Demandante: JOSE AFRANIO AMORTEGUI ARIAS

Demandados: GRACIELA ALARCON PINTO HEREDEROS DETERMINADOS DE  
JOSE DE JESUS AMORTEGIU Y OTROS.

Respetado señor juez

JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No 11.429.967 de Facatativá, en calidad de perito debidamente nombrado y posesionado en debida forma en el proceso de la referencia, residenciado en la calle 8 A No 4 – 08 de la ciudad de Facatativá, teléfono de contacto 3103060285 – 3013556752, correo electrónico [jofeave@hotmail.com](mailto:jofeave@hotmail.com), de la manera más atenta me permito poner a consideración el dictamen realizado y presentado por el suscrito de acuerdo a lo requerido por el despacho en cuanto a ubicación, Área, Identificación e identidad del predio :

**DESCRIPCION:**

El día 15 de marzo del año en curso se acompañó al señor Juez Promiscuo municipal de Quipile Dr. Eder Antonio Ariza Madera, señor Jose Afranio Amórtegui Arias , Apoderado parte demandante Dra. Luz Stella Garay G apoderada parte demandada Dra. Edith Martínez curadora, se adelantó diligencia judicial, donde se realizó recorrido por el predio objeto del proceso, durante este recorrido por el inmueble, se tomaron coordenadas en sus vértices con GPS marca Garmin referencia 62 S.

De acuerdo con la demanda, certificado de tradición, el predio se encuentra en la vereda la Sierra, La escritura 189 de julio de 1.907 notaria de Anolaima con la que se hace apertura del folio de matrícula inmobiliaria (Anotación 001), aparece que el predio se encuentra en el punto de Tabacal; sin embargo el predio se encuentra en la vereda GUADALUPE ALTO del municipio de Quipile de acuerdo al CERTIFICADO DE NOMENCLATURA expedido por el Secretario de Infraestructura, Planeación y Desarrollo municipal con fecha Marzo 30 de 2022, teniendo en cuenta el acuerdo



050 de 2.000 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Quipile.

Predio rural, con forma irregular, con topografía quebrada con pendientes del 25% al 40%

El predio solicitado en pertenencia corresponde a lote rural denominado catastralmente "LOTE" de acuerdo al certificado de tradición matricula inmobiliaria 156 – 49175 y de acuerdo al catastro recibos de impuesto predial, Geoportal y Certificado de Nomenclatura denominado "EL PARAISO"; Tratándose del mismo inmueble.

Al predio se accede por la vía pavimentada La Sierra – Boquerón de Ilo, a aproximadamente el 2 kilómetros sobre la margen derecha se encuentra camino peatonal que da acceso al inmueble.

El predio no soportara servidumbres de paso.

Este predio cuenta vivienda de una planta en bloques, teja de zinc, piso baldosa.

## **1-IDENTIDAD**

**Identidad del predio objeto de la demanda con el que se reclama por las partes.**

Terreno rural identificado con matricula inmobiliaria y numero catastral individual.

El predio le corresponde certificado de tradición matricula inmobiliaria 156- 49175 Oficina de Registro de instrumentos públicos de Facatativá, se denomina "LOTE", ubicado la vereda GUADALUPE ALTO, municipio de Quipile, como también código catastral nacional 25596000000000030032000000000.

La escritura 189 de julio de 1.907 notaria de Anolaima con la que se hace apertura del folio de matrícula inmobiliaria no aparece nombre del predio.

## **2-IDENTIFICACION:**

**Identificación por linderos, área y demás especificaciones.**

Una vez implantadas las coordenadas tomadas durante la visita técnica al predio objeto de estudio, como las presentadas en el plano aportado con la demanda en el Shape encontrado en el Geoportal de la Agencia Catastral de Cundinamarca se pudo verificar que efectivamente corresponde a la ubicación geográfica y física del predio EL PARAISO solicitado en pertenencia.

El predio solicitado en pertenencia corresponde a lote de terreno rural identificado con matricula inmobiliarias 156 – 49175 Oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá, este, remite los linderos a la escritura 189 de julio de 1.907 notaria de Anolaima con la que se hace apertura del folio de matrícula inmobiliaria



## JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ

Perito evaluador - Agrimensor

De acuerdo a la escritura 189 del 14 de julio de 1,907 Notaria Anolaima, los linderos del predio corresponden a:

“Por la cabecera de desde un puente que hay en la zanja más inmediata al Tabacal yendo para la Sierra en la carretera de Cambao, por esta zanja del puente dicho de para abajo deslindando con tierras de la hacienda de Guadalupe a encontrar la unión de esta zanja con otra que baja de la carretera que es la segunda zanja que se encuentra yendo para La Sierra deslindando con tierras del vendedor izquierdo; por esta zanja para arriba a Salir a la mencionada carretera donde se encuentra otro puente y de este punto al primer punto citado en la carretera como primer punto dado”.

Con la demanda se presentan linderos actualizados de acuerdo al plano presentado, teniendo en cuenta que se trata de un predio catastral y jurídicamente individual, estos no serán aceptados por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos ya que este procedimiento (actualización y/ o corrección de área y linderos solo lo puede hacer el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC o los gestores catastrales habilitados)

### LINDEROS DEL PREDIO LOTE No 1. SOLICITADO EN PERTENENCIA

Con el fin de dar claridad al despacho respecto a la identificación e identidad del predio se presentan los linderos con los lindantes que actualmente tiene el inmueble:

Los linderos del predio a usucapir son descritos de acuerdo a la resolución conjunta. Los siguientes linderos son expresados en sistema de proyección único para Colombia:

**POR EL NORESTE:** Con vía publica que del centro poblado de Boquerón de Ilo conduce al centro poblado de La Sierra.

**Lindero 1:** Inicia en el punto 1 con coordenadas E 4,830,038,97 N 2,087,009.73 en línea recta en sentido sureste hasta el punto 2 en las coordenadas E 4,829,897.39 N 2,086,901.24 en distancia de Doscientos veintinueve metros (229 m) metros con la vía pública que del centro poblado de Boquerón de Ilo conduce al centro poblado de La Sierra.

**SURESTE:** Con Daniel Ladino y Campo Elías Castro

**Lindero 2:** Partiendo del punto 2 en línea recta en sentido suroeste hasta el punto 3 en las coordenadas E 4,829,799,91 N 2,086,793.82 E en distancia de acumulada de Trescientos veintitrés metros (323 m) con Daniel Ladino y Campo Elías Castro.

**ESTE:** Con Jose Afranio Amórtegui y Alicia Amórtegui.

**Lindero 3:** Partiendo del punto 3 en línea recta, en sentido norte hasta el punto 4 en las coordenadas E 4,829,756.84 N 2,086,957.62 en longitud de 169 mts con Jose Afranio Amórtegui y Alicia Amórtegui.

**SURESTE:** Con Jose Afranio Amórtegui, Alicia Amórtegui y Valerio Marín Bernal.



Lindero 4: Partiendo del punto 4 en línea recta, en sentido noreste hasta el punto 1 punto de partida donde cierra el polígono, en longitud de Doscientos cincuenta y tres metros (253 m)

### **3-AREA DEL PREDIO SOLICITADO EN PERTENENCIA:**

El certificado de tradición 156 – 49175 Oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá remite área y linderos a la escritura 189 de julio de 1.907 notaria de Anolaima con la que se hace apertura del folio de matrícula inmobiliaria, esta escritura no registra área.

De acuerdo a lo solicitado en la demanda, Geoportal de la agencia catastral, plano aportado y verificada con el despacho el predio cuenta con área de CUATRO HECTAREAS (4ha).

#### **3.1 AREA CONSTRUIDA:**

El predio cuenta con un área construida de SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (79 m<sup>2</sup>).

### **4-MEJORAS**

En el predio objeto del proceso se encontraron las siguientes mejoras:

Casa de habitación de una planta, con las siguientes características.

Construida en bloque, pañetado, cubierta en teja de zinc soportada sobre perfiles metálicos, cielo raso pvc, piso baldosa tipo cerámica, puertas y ventanas externas metálicas, internas madera, cuenta con tres habitaciones, sala comedor, en la casa de habitación se encontraron elementos propios de sus habitantes como televisor, camas, ropa armarios, elementos de uso personal, aseo, enseres de cocina como estufa, nevera, platos, ollas entre otros.

Cuenta con patio amplio pavimentado donde se encontró secador de café tipo túnel en plástico y guadua.

Sobre el costado occidental se encontró beneficiadero de café en dos plantas columnas en concreto, teja de zinc, tolva, tanque de fermentación, maquina descerezadora.

El 60% del predio está dedicado a actividad agrícola y cuenta con aproximadamente 10.000 plantas de café, utilizando como sombrero plátano, cítricos (mandarina, naranja, limón), guayabos, aguacate; el 40% restante se encuentra bosque protector.

#### **4.1 ANTIGÜEDAD DE LAS MEJORAS:**

La vivienda y beneficiadero de café cuentan con aproximadamente 12 años de construida, sin embargo se le han hecho mejoras recientes como pisos, pañetes, cielo raso.



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor

El 70% de las plantas de café fueron establecidas desde hace aproximadamente, 15 años, el 30 % restante se sembraron en etapas diferentes donde las más recientes tienen un año; los frutales, plátano fueron plantados por etapas, los más antiguos cuentan con más de 25 años de sembrados y los más recientes cinco años aproximadamente.

#### **4.2 SERVICIOS PUBLICOS:**

Cuenta con servicios públicos instalados de energía eléctrica y agua suministrada por acueducto veredal y sus recibos llegan a nombre de Jose Afranio Amortegui Arias.

Cordialmente:



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**  
**Avaluador R.A.A. y R.N.A.**



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor



2022/3/23 09:09

VALLA EN EL INMUEBLE



2022/3/23 09:10

LINDERO SOBRE LA VIA



2022/3/23 09:28

ACCESO AL INMUEBLE



2022/3/23 12:27



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor



MOJONES ENCONTRADOS



DESAGUE DE VIA COMO LINDERO



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor



**BOSQUE PROTECTOR**



**CULTIVOS**



**CAFÉ CON PLATANO COMO SOMBRIO**





**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor



CAFE



CITRICOS



VIVIENDA



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor



COCINA



SALA



BAÑO



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor



**CUARTOS**



**SECADOR CAFE**



**VENEFICIADERO DE CAFE**



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor





**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor

Facatativá, marzo de 2022

Doctor

**EDER ANTONIO ARIZA MADERA**

Juez Promiscuo Municipal Quipile Cundinamarca

E. S. D.

REFERENCIA: PERTENENCIA 2020 - 00049

Demandante: JOSE AFRANIO AMORTEGUI ARIAS

Demandados: GRACIELA ALARCON PINTO HEREDEROS DETERMINADOS DE  
JOSE DE JESUS AMORTEGIU Y OTROS

Respetado señor Juez

JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ en calidad de perito debidamente nombrado dentro del proceso de la referencia, de manera atenta me permito presentar al despacho a su digno cargo las generalidades exigidas en el artículo 226 del C.G.P.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que lo escrito en el informe presentado es independiente y corresponde a mi real saber, entender y convicción profesional.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.

JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ identificado con Cedula de Ciudadanía No 11.429.967 de Facatativá, de profesión Perito evaluador de bienes inmuebles – Agrimensor.

2. Dirección, el número de teléfono, número de identificación correo electrónico.

Dirección Calle 8 A No 4 – 08 Barrio Arbeláez Facatativá, Teléfonos 3103060285 – 3013556752, correo electrónico jofeave@hotmail.com.

3. Profesión u oficio ejercida por quien el dictamen y de quien participo en su elaboración.

José Fernando Acosta Vásquez: Perito evaluador de bienes inmuebles – Agrimensor, con experiencia superior a 18 años

4. Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje que el perito haya realizado en los últimos 10 años.

No he realizado publicaciones en los últimos 10 años.



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor

5. La lista de los casos en que haya sido designado como perito o en los que haya participado en los últimos cuatro años:

Anexo listado de procesos en los que he actuado.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por los mismos apoderados de la parte.

No he sido designado en procesos anteriores donde aparezca ninguna de las partes.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No me encuentro incurso en ninguna de las causales del artículo 50 del CGP.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

La metodología aplicada para el caso es la misma aplicada en casos donde se versa sobre la misma materia.

9. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Se utilizó la documentación aportada en el proceso, Geoportal Agencia Catastral de Cundinamarca.

Cordialmente:



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**  
**Avaluador R.A.A. y R.N.A.**



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**

Perito evaluador - Agrimensor

**CROQUIS SEGÚN GEOPORTAL AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA**

255960000000000030032000000000

**Número Predial**  
255960000000000030032000000000

**Municipio** 596 **Dirección** El Paraíso

**No. Predial**  
255960000000000030032000000000

**NUPRE** BCF001BFWA **Destinación Económica** Agropecuario

**Área del Terreno** 40000.00 **Área construida** 32.00

Lng:-74.53321 / Lat:4.78702

255960000000000030032000000000

**Número Predial**  
255960000000000030032000000000

**Municipio** 596 **Dirección** El Paraíso

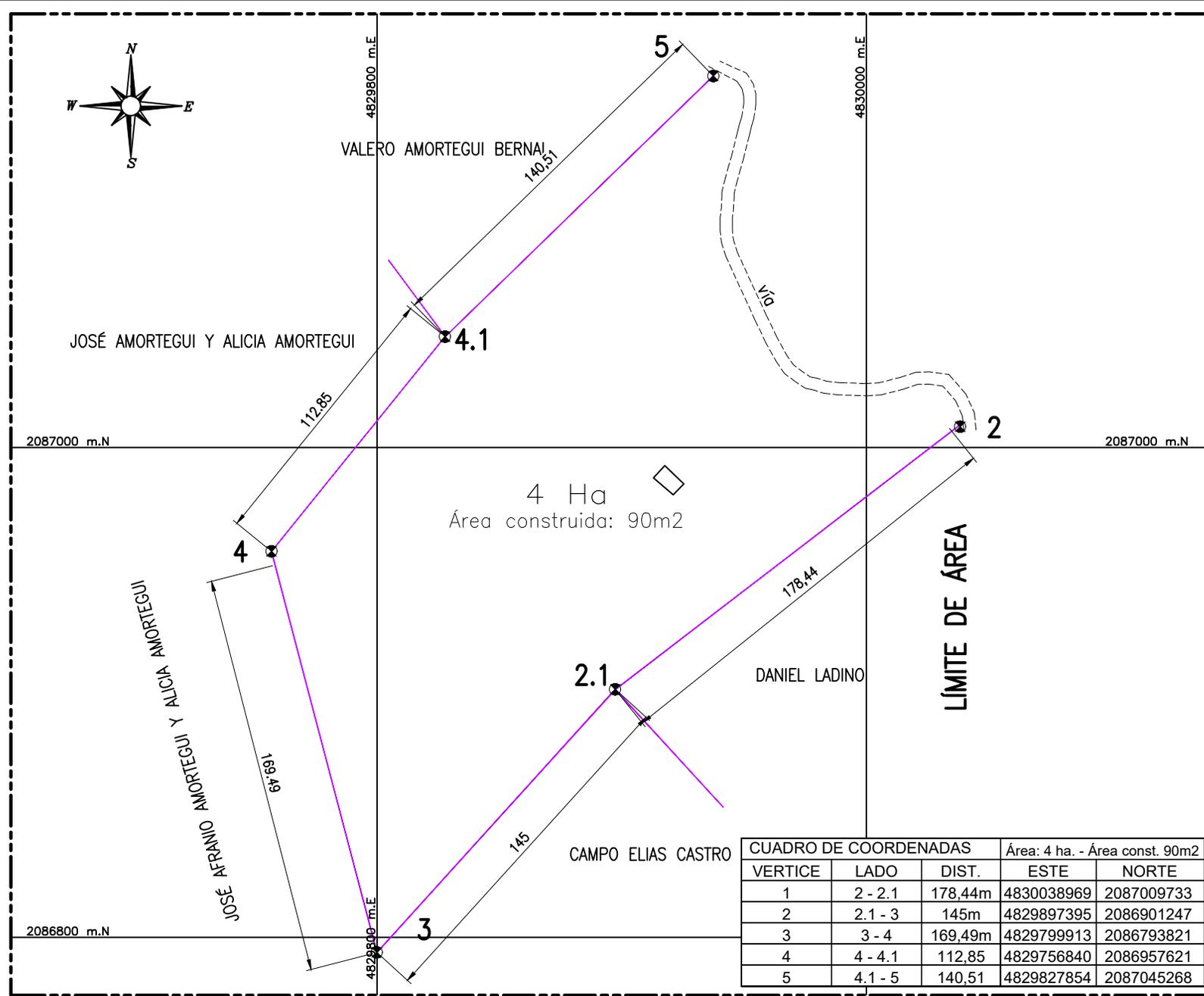
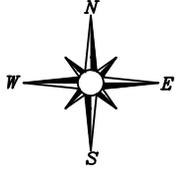
**No. Predial**  
255960000000000030032000000000

**NUPRE** BCF001BFWA **Destinación Económica** Agropecuario

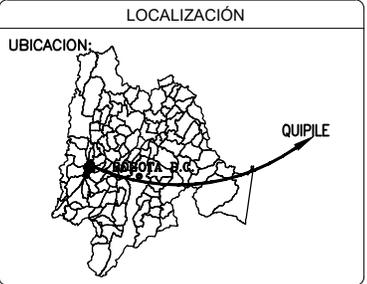
**Área del Terreno** 40000.00 **Área construida** 32.00

Lng:-74.53334 / Lat:4.78700

Fuente: <http://www.acc.gov.co/#/geoportal>



CONTIENE  
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIOS



CONVENCIONES

— LINDERO Y/O DIVISIÓN    ● PUNTO DE REFERENCIA  
- - - VÍA

PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA  
Sistema de Coordenadas: MAGNA Colombia Bogotá  
Proyección: Transverse Mercator TM  
Falso Este: 5.000.000  
Falso Norte: 2.000.000  
Longitud de Origen: 73° W  
Latitud de Origen: 4° N  
Unidades: Metros



INFORMACIÓN GENERAL

Municipio de Quipile- CUND.  
Vereda: Guadalupe Alto  
Predio: EL PARAISO 1 LOTE  
Matricula Inmobiliaria:156-49175  
Código catastral:2559600000000030032000000000

Poseedor:  
Nombre:AFRANIO AMORTEGUI

Elaboró:  
 JOSE FERNANDO ACOSTA VÁSQUEZ  
Perito evaluador R.A.A Agrimensor

Nota:  
El levantamiento de los predios se realiza con GPS referencia para ubicación y alinderamiento

Fecha de levantamiento:  
15 de marzo de 2022

CUADRO DE COORDENADAS				
VERTICE	LADO	DIST.	Área: 4 ha. - Área const. 90m2	
			ESTE	NORTE
1	2 - 2.1	178,44m	4830038969	2087009733
2	2.1 - 3	145m	4829897395	2086901247
3	3 - 4	169,49m	4829799913	2086793821
4	4 - 4.1	112,85	4829756840	2086957621
5	4.1 - 5	140,51	4829827854	2087045268

COMPAÑIA S.A. (C.I.S. S. 353)  
PERSONA 2

## CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

EL SUSCRITO SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA, PLANEACION Y  
DESARROLLO MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que el predio identificado con cedula catastral No. **00-00-00-0003-0032-0-00-00-0000** denominado **EL PARAISO** de propiedad del Señor **AMORTEGUI GONZALEZ FERMIN** identificado con cedula de ciudadanía **360075** de **QUIPILE**, Cundinamarca; predio ubicado en la vereda **GUADALUPE ALTO EL PARAISO** del Municipio de Quipile Cundinamarca de acuerdo a la división política municipal, que reposa en el Acuerdo 050 del 2000, por medio del cual se adopta el **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – EOT**.

Dado a los trece (30) días del mes de Marzo de 2022.



**ING. ANDRES REYES SANCHEZ**

Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Municipal  
Municipio de Quipile

**¡TRABAJEMOS DE LA MANO POR QUIPILE!**

Avenida 2 No. 2-39 e-mail: [planeacion@quipile-cundinamarca.gov.co](mailto:planeacion@quipile-cundinamarca.gov.co)

Proyectó	Revisó	Ruta Documento	Aprobación
Daniel Cifuentes Contratista	Ing. Andres Reyes Sanchez Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Municipal	Certificación	