



FIJACIÓN DICTAMEN PERICIAL ART. 231 C.G.P.
21 DE ABRIL DE 2021

| PROCESOS | DEMANDANTE | DEMANDADOS | INICIO TÉRMINO | FINALIZACI ÓN TÉRMINO |
|---|--------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Verbal especial (Ley 1561 de 2012) 2016.00154.00 | Raúl Ballén Jacobo | Juan de Jesús Jacobo Pintor y otros | 22/04/2021 | 05/05/2021 |

El presente dictamen pericial elaborado por el perito designado de oficio se fija hoy y corre traslado desde el día 22 de abril de 2021, a las 8:00 A.M., hasta el día 05 de mayo de 2021, a las 5:00 P.M.

LIZETH JOHANA FAGUA ARIAS
Secretaria



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

DICTAMEN PERICIAL DE PERTENENCIA

Predio Urbano Calle 8 No. 3-46
Municipio de Suesca (Cund)

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA
PROCESO: PERTENENCIA 2016-00154

DEMANDANTE: Raúl Ballen Jacobo

DEMANDADO: Juan de Jesús Jacobo Pintor, Herederos e indeterminados.

DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER, identificado con cédula de ciudadanía número 1.076.657.277 expedida en Ubaté, en mi calidad de perito para del proceso de la referencia, de manera comedida me permito presentar el dictamen pericial para consideración del Despacho y de las partes.

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.



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

DICTAMEN PERICIAL DE PERTENENCIA

Predio Urbano Calle 8 No. 3-46
Municipio de Suesca (Cund)

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUESCA
PROCESO: PERTENENCIA 2016-00154

DEMANDANTE: Raúl Ballen Jacobo
DEMANDADO: Juan de Jesús Jacobo Pintor, Herederos e indeterminados.

DEAN ANDRES PAEZ SANTANDER, identificado con cédula de ciudadanía número 1.076.657.277 expedida en Ubaté, en mi calidad de perito para del proceso de la referencia, de manera comedida me permito presentar el dictamen pericial para consideración del Despacho y de las partes.

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.
2. INFORMACIÓN GENERAL
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
4. INFORMACION BASICA DEL PREDIO
5. ASPECTOS JURIDICOS DEL PREDIO
6. CUESTIONARIO A DESARROLLAR
7. CONCEPTO TECNICO
8. PRUEBAS Y METODOLOGÍA TÉCNICA UTILIZADA
9. FUNDAMENTOS Y NORMAS TÉCNICAS DEL DICTAMEN.
10. ANEXOS

DICTAMEN PERICIAL

El suscrito perito manifiesta que el dictamen se elabora y conceptúa con base a lo solicitado en el cuestionario emitido por el Despacho y se complementa con el cuestionario solicitado por las partes.

De conformidad con el **Art. 226. Procedencia**. El dictamen suscrito por el perito deberá contener como mínimo, las siguientes declaraciones informaciones.

1. INFORMACION DEL PERITO. Núm. 2 del art. 226 del C.G. del P.

| | |
|--------------------------------------|---|
| <i>DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR</i> | Dean Andrés Páez Santander. |
| <i>No. IDENTIDAD</i> | C.C. No 1.076.657.277 |
| <i>DIRECCION DOMICILIO</i> | Calle 13 No.3-25 La Calera (Cund). |
| <i>CELULAR</i> | 3227895226 |
| <i>REGISTRO DE ACREDITACION</i> | R.N.A / C.C -02-3506 <i>Corpolonjas de Colombia.</i> AVAL /1076657277 ANAV |

PROFESION, EXPERIENCIA DEL PERITO. Art. 226, núm. 3 C. G. P.

1. Miembro activo de Corporación Colombiana de Lonjas y la superintendencia de industria y comercio como perito Avaluador profesional.
2. Me he desempeñado a lo largo 6 años como Auxiliar de la Justicia en calidad de perito Avaluador en el circuito de Ubaté, en áreas agrarias, avalúos de bienes muebles e inmuebles rurales y urbanos, avalúos de daños y perjuicios, avalúos industriales (maquinaria y equipo), avalúos especiales.
3. Miembro activo y certificado por ANAV Corporación Colombiana autorreguladora de Avaluadores, Autorizada como ERA según Resolución SIC No. 74117 del 3 de octubre de 2018.

PRUEBAS Y METODOLOGIA TECNICA UTILIZADA.

1. El suscrito perito manifiesta que el dictamen se elabora y conceptúa con base a lo solicitado en el cuestionario emitido por el Despacho y demás partes dentro del proceso.
2. para el desarrollo del dictamen pericial se realizó visita de inspección ocular al predio identificado con nomenclatura Calle 8 No. 3-46, ubicado en el sector urbano del municipio de Suesca.
3. Los cálculos estimados, las especificaciones, las áreas se respaldan con la inspección física y levantamiento topográfico.

4. INFORMACION GENERAL BÁSICA

| | |
|-------------------------------|--|
| SOLICITANTE | Juzgado Promiscuo Municipal de Suesca |
| OBJETO DEL DICTAMEN | Identificación plena de inmueble. |
| TIPO DE INMUEBLE | Predio Urbano |
| USO POT | Vocación: Uso-principal. Residencial |
| DIRECCION | Calle 8 No. 3-46. |
| MUNICIPIO | Suesca |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca. |
| DESTINACION ACTUAL | Vivienda familiar-Local Comercial. |
| VIGENCIA DEL DICTAMEN | Un año a partir de la fecha de inspección ocular si se mantienen las condiciones generales del sector. |
| DOCUMENTOS CONSULTADOS | Certificación de Libertad — recibo impuesto predial – Titulo de adquisición. |
| FECHA DE LA VISITA | Abril 12 de 2021. |
| FECHA DEL INFORME | Abril 20 de 2021. |
| PROFESIONAL AVALUADOR | Dean Andrés Paez Santander R.A.A. AVAL 1076657277 ANAV R.N.A / C.C -02-4741 Corpolonjas |

5. ASPECTOS JURÍDICOS PREDIO

| | |
|-------------------------------|--|
| PROPIETARIO | Jacobo Pintor Juan de Jesús-Torres de Jacobo Rosa María |
| TITULO DE ADQUISICION | Anotación 01 de certificado de tradición de matrícula inmobiliaria. Mediante escritura No. 618 /04 /07 1984, de la Notaria de La Mesa. |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA | 176-11519. |
| CONCEPTO JURÍDICO | Nota: Los documentos relacionados fueron suministrados para la identificación jurídica del inmueble, no constituyen estudio de títulos. |
| CODIGO CATASTRAL | 01-00-00-00-0006-00-04-000-00-00-00. |



6. CUESTIONARIO MATERIA DEL DICTAMEN

Conceptuar de acuerdo a lo solicitado en el cuestionario emitido por el Despacho de la siguiente manera:

1. Levantar plano topográfico estableciendo sus correspondientes mojones y colindante y aclarar que área posee el y que área queda fuera de la posesión del mismo.
2. Actualizar colindantes del predio materia del presente proceso.
3. Especificar si el predio materia del presente proceso registra des englobes.
4. Determinar y aclarar las circunstancias actuales de los predios con folio 176-2494, 176-96415, 176-96484.
5. Delimitar la construcción de la Señora Teresa.
6. Indicar si los predios de los hoy herederos Amaya fueron incluidos en las pretensiones de la demanda.
7. Determinar si los predios de los Herederos Amaya hacen parte del predio que se pretende conforme a los linderos especificados en la demanda.
8. Especificar si los linderos señalados en la demanda corresponden con la titulación del predio.
9. Álbum fotográfico

DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL

PRIMERO. Conforme a plano topográfico el predio con nomenclatura Calle 8 No. 3-46, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-11519, cuenta actualmente con un área de 722.2 m², ubicado en el área urbana del municipio de Suesca se encuentra dentro de los siguientes mojones y linderos generales actualizados:

Por el **NORTE**, partiendo del punto lind. 5 a llegar al punto lind. 4 en extensión de 26.14 metros lineales colinda con predios de los Herederos Amaya.

Por el **ORIENTE**, partiendo del punto Lind. 4 al punto Lind.3 en extensión de 8.20 metros lineales, del punto Lind. 3 al punto Lind. 2 en extensión de 3.48 metros lineales por estos costados colinda con predios del Señor Policarpo de Dios, de este último al punto Lind. 1 en extensión de 17.00 metros lineales colinda en parte con predio del Señor Ricardo Cintura y en parte con predio del Señor Damaso Rubiano.

Por el **SUR**: partiendo del punto Lind. 1 al punto Lind. 6 en extensión de 29.98 metros lineales colinda con la calle 8 de esta municipalidad.

Por el **OCCIDENTE**: partiendo del punto Lind. 6 al punto Lind. 5 en extensión de 25.55 metros colinda con la carrera 4 de esta municipalidad y encierra.

De acuerdo a lo verificado mediante plano topográfico y visita técnica se verifica que el área total actual del predio es de 722.2 m².

SEGUNDO. De acuerdo a lo constatado y verificado en el levantamiento topográfico y visita técnica al predio se verifican que los linderos y colindantes actualizados son los anteriormente mencionados.

TERCERO. De acuerdo a la verificación de la escritura pública 5578 del 25/11/1969 y- conforme al certificado de tradición y libertad No. 176-11519 especifica que los linderos generales y ya especificados dentro de la demanda son:

POR EL ORIENTE, con propiedad de ANA SILVIA PENAGOS VDA DE BENAVIDES, dividida por paredes de tierra pisada al medio; **POR EL NORTE**, una entrada de por medio separando propiedades de JESUS MARTINEZ, VIUDA DE QUINTERO y Herederos, **POR EL OCCIDENTE**, con calle cuarta (4), y **POR EL SUR** con carrera tercera (3).

Conforme a la anotación 003 del certificado ya mencionado se realiza una venta parcial del predio, de JACOBO PINTOR JUAN DE DIOS y TORRES DE JACOBO ROSA MARIA a favor de TORRES MONCADA EUCLIDES, mediante escritura pública 28 de 24/03/1975 de la Notaria Única de Sesquilé y por ende se procede en base al ya mencionado certificado de tradición y libertad No. 176-11519 a realizar la apertura del certificado de tradición y libertad No. 176-2494.

En la anotación 002 del anterior certificado de tradición y libertad No. 176-2494 especifica que el señor TORRES MONCADA EUCLIDES procede a realizar venta a favor de VELASQUEZ DE AMAYA ANA ALICIA mediante escritura pública No. 68 del 21/05/1976 de la Notaria Única de Sesquilé.

En conclusión, se constata que del predio matriz identificado con el folio No. 176-11519 se des engloba el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-2494 por concepto de venta parcial.

CUARTO. De acuerdo a los respectivos certificados de tradición y libertad y conforme al estudio realizado se verifica:

En cuanto al folio de matrícula inmobiliaria **176-2494**:

Este se abre con base al folio matriz No. 176-11519 debido a la venta parcial realizada y especificada en la anotación 003 del folio de matrícula inmobiliaria 176-11519.

En cuanto al folio de matrícula inmobiliaria **176-96415**:

Se abre con base al folio de matrícula inmobiliaria No. 176-2494 debido a una compraventa parcial mediante escritura pública 458 del 05/10/2004 y que se encuentra especificado en el mismo folio de matrícula inmobiliaria en la anotación No. 005.

En cuanto al folio de matrícula inmobiliaria **176-96484**:

Se abre con base al folio de matrícula inmobiliaria No. 176-2494 debido a una compraventa parcial mediante escritura pública 457 del 05/10/2004 y que se encuentra especificado en el mismo folio de matrícula inmobiliaria en la anotación No. 006.

Para concluir es necesario aclarar que el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-2494 se abre con base al folio matriz del predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-11519 correspondiente al predio materia de la presente experticia, en cuanto a los folios 176-96415 y 176-96484 se abren del folio 176-2494 el cual se desprendió del predio de mayor extensión y a la presente fecha, partiendo desde este último folio de matrícula inmobiliaria NO hacen parte del predio materia de la presente experticia.

QUINTO. Conforme al levantamiento topográfico y verificado en la visita técnica con implementos tecnológicos de medición se procede a identificar y alinderar el predio que pertenece a la Señora Teresa, así:

Por el NORTE, Partiendo del punto 1 a dar al punto LIND. 3 en extensión de 2.52 mt lineales colinda con el predio de mayor extensión y pretendido dentro de la demanda, y en parte partiendo del punto LIND. 3 al punto LIND. 2 en extensión de 3.48 mt lineales colinda con el predio del Señor Policarpo de Dios.

Por el ORIENTE, Partiendo del punto LIND. 2 a dar al punto LIND. 1 en extensión de 17.00 mt lineales colinda en parte con el predio del Señor Ricardo Cintura, y en parte con el predio del Señor Damaso Rubiano.

Por el SUR, Partiendo del punto LIND. 1 a dar al punto 2 en extensión de 6.00 mt lineales colinda con la calle 8 de esta municipalidad.

Por el OCCIDENTE, Partiendo del punto 2 a dar al punto 1 en extensión de 17.00 mt lineales colinda con el predio de mayor extensión y pretendido dentro de la demanda y encierra.

SEXTO. Conforme a los linderos nombrados en las pretensiones de la demanda y teniendo en cuenta que fueron tomados de la escritura pública No. 5578 del 25/11/1969, la cual aún no se realizaba la venta parcial inscrita en el certificado de tradición y libertad No. 176-11519, anotación 003 se concluye que los predios de los hoy Herederos Amaya si fueron incluidos dentro del predio de mayor extensión pretendido dentro de la demanda.

SEPTIMO. De acuerdo a lo constatado en la documental, títulos de adquisición y en la visita técnica se verifica que a pesar que dentro de la demanda están nombrados los linderos generales de la escritura pública No. 5578 del 25/11/1969, es decir del predio matriz, es de aclarar que de este predio se realizó una venta parcial, por ende los linderos y colindantes del predio de mayor extensión han cambiado, es decir, la parte correspondiente a la venta parcial mencionada es actualmente propiedad de los Herederos Amaya y cuentan con sus respectivos títulos de adquisición o escrituras públicos, al igual que cuentan con los debidos folios de matrícula inmobiliaria independientes al predio de mayor extensión, por ende se puede concluir que los predios de propiedad de los Herederos Amaya NO hacen parte del predio pretendido en la demanda toda vez que son colindantes del mismo predio y ya fueron des englobados del predio de mayor extensión.

OCTAVO. Conforme a los linderos especificados dentro de la demanda se verifica que corresponden a los mencionados en la escritura pública No. 5578 del 25/11/1969. Igualmente es de aclarar que el predio a partir de esa escritura pública realizo una venta parcial por ende estos linderos, colindantes y área total del predio han cambiado como ya se especificó en el punto No. 6 de esta experticia y actualizados en el punto No. 1.

NOVENO. Se anexa registro fotográfico.

DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL PERITO. Art. 226 n. 6, 7, 8, 9. C. G. P.

- a) Quien suscribe el dictamen pericial 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.
- b) No me encuentro incurso en causal de exclusión del artículo 50 de la ley 1564 de 2012.
- c) 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
- d) Mi dictamen pericial, no versa sobre puntos de derecho. Art. 226 ley 1564 de 2010.

PRUEBAS Y METODOLOGIA TECNICA UTILIZADA.

- 1. El suscrito perito manifiesta que el dictamen se elabora y conceptúa con base a lo solicitado en el cuestionario emitido por el Despacho y por la apoderada de la parte actora.
- 2. para el desarrollo del dictamen pericial se realizó visita de inspección ocular al predio identificado con nomenclatura Calle 8 No. 3-46 ubicado en el municipio de Suesca.
- 3. Los cálculos estimados, las especificaciones, las áreas se respaldan con la inspección física y levantamiento topográfico.

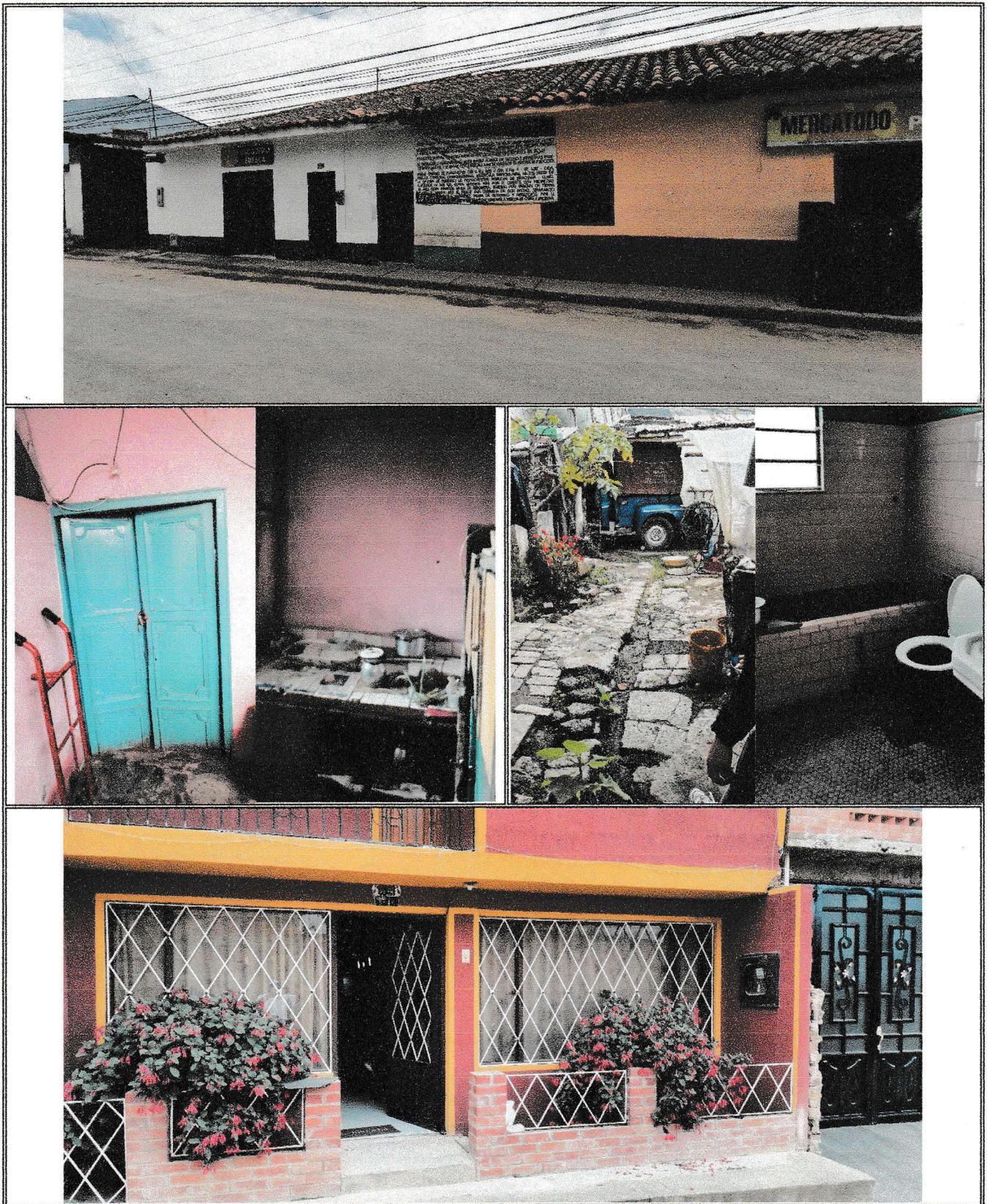
En los anteriores términos, dejo rendido el dictamen pericial para consideración del Despacho y de las partes.

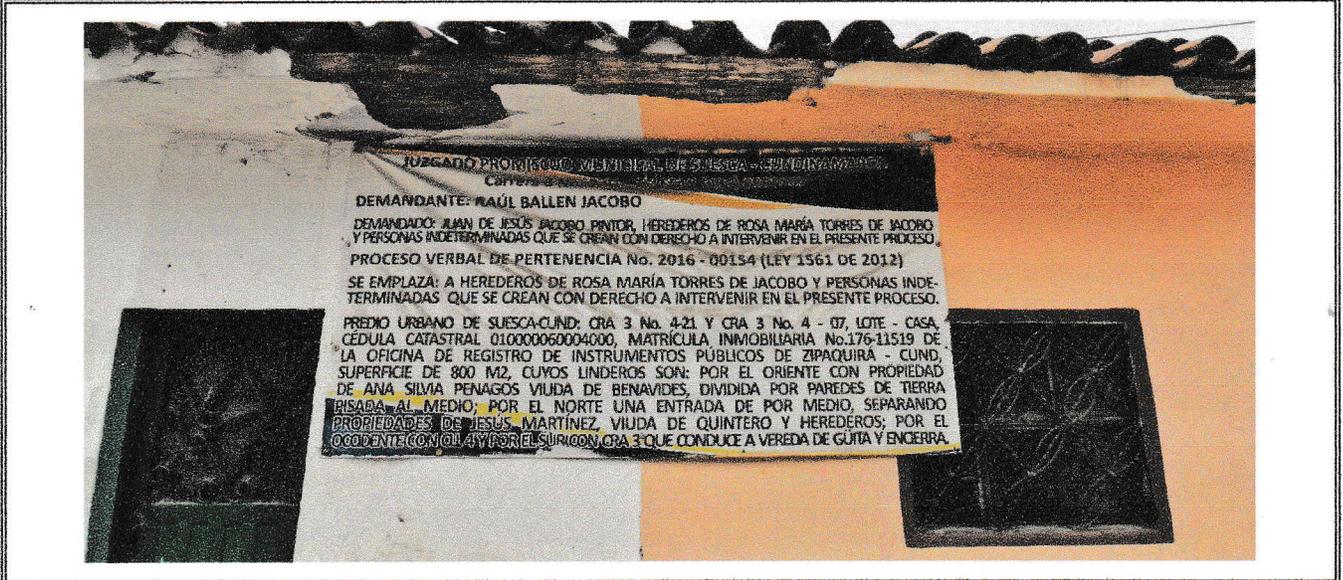
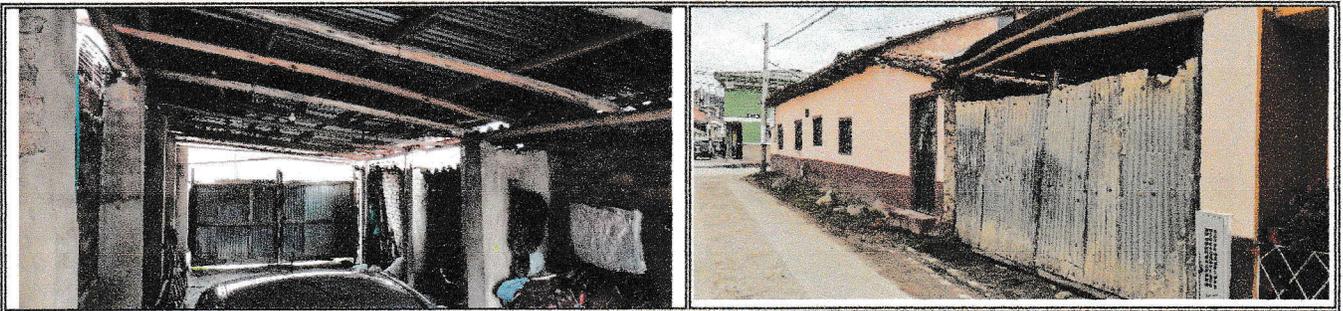
Cordialmente,



DEAN ANDRÉS PAEZ SANTANDER
Perito Avaluador
RAA AVAL 51587656 ANAV
Registro Abierto de Avaluadores
R.N.A / C.C -02-3506 Corpolonjas

5. RESEÑA FOTOGRAFICA







PIN de Validación: aaba0a82

<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: aaba0a82



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

aaba0a82

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 seis (06) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal