

**AVALUO OLGA VS MARIA INES.pdf**

Anyi Alfonso <anyi.alfonso0629@hotmail.com>

Vie 25/08/2023 3:29

Para:Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - La Mesa <jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

AVALUO OLGA VS MARIA INES.pdf;

Tener en cuenta este correo ya que el anterior quedó errado.

Muchas gracias



**SEÑOR 01 CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA (CUNDINAMARCA)**

**PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA ACCIÓN REAL DE MENOR CUANTÍA 2022-446**

**DE:** OLGA LUCIA PAEZ ARIZA  
**CONTRA:** MARIA INES TRIVIÑO DE MUÑOZ

**ASUNTO:** AVALUO

**ANYI KATHERINE ALFONSO GARCIA**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, D.C., identificada con cédula de ciudadanía 1.010.214.399 de Bogotá, abogada en ejercicio con T.P. 372.051 del C.S. de la J., obrando como apoderada de PARTE DEMANDANTE en el proceso de la referencia con todo respeto me permito allegar a su despacho, avalúo debidamente realizado por perito evaluador del RAA del inmueble que garantiza la obligación, identificado como Predio rural identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria **166-97629**; Cedula catastral **002000000080423000000000**; denominado MARIA PAZ antes LOTE EL SANTUARIO, sin construcción alguna, ubicado en la vereda Calucata, Municipio de la Mesa, Departamento de Cundinamarca, junto con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legales establecidas, con extensión superficial aproximada de dieciocho mil seiscientos metros cuadrados (18.600 M2), comprendido dentro de los linderos que se encuentran en la escritura que se aporta, junto a sus demás especificaciones.....

Así las cosas, le solicito señor juez tener en cuenta el avalúo presentado.

Anexo lo enunciado.

Sin otro particular, me suscribo de usted.  
Del señor juez, atentamente,  
Cordialmente,

**ANYI KATHERINE ALFONSO GARCIA**  
C.C. 1.010.214.399 de Bogotá  
T.P. 372051 del C.S. de la J.

*Carrera 8 N 12C 35 Of 804*  
*anyí .alfonso0629@hotmail.com*  
*3103052808 - 3214482213*

Señoras

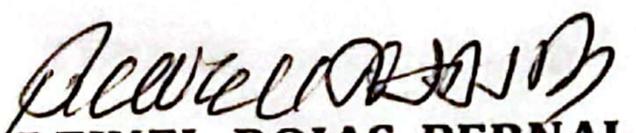
**OLGA LUCIA PAEZ ARIZA**

**E. S. D.**

**REINEL ROJAS BERNAL**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 80.409.980 de Bogotá, en mi condición de **Perito Avaluador del RAA (Registro de Abierto de Avaluadores)**, con el debido respeto me permito aportar dictamen pericial solicitado y que refiere al bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 166- 97629 Predio Rural El Santuario Vereda Calacuta del Municipio de la Mesa Cundinamarca con énfasis en los siguientes puntos:

- 1-. La identidad del bien inmueble por sus características jurídicas.
- 2-. Identificación de los bienes por linderos, ubicación y dependencias.
- 3-. Estado del bien objeto de pericia
- 4-. Cálculo de valor comercial.

Atentamente;

  
**REINEL ROJAS BERNAL**

**C. C. No. 80.409.980 de Bogotá.**

**RAA AVAL80409980**

**1-. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>PROPIETARIOS</b>            | MARIA INES TRIVIÑO DE MUÑOS<br>C. C. No. 20.683.943 La Mes Cund.    |
| <b>PORCENTAJE DE PROPIEDAD</b> | 100%  |
| <b>ESCRITURA</b>               | Escritura No. 1727 de la NOTARIA<br>VEINTE DEL CIRCULO DE BTA, D.C. |
| <b>CEDULA CATASTRAL</b>        | 002000000080423000000000  |
| <b>OFICINA DE REGISTRO</b>     | INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA<br>MESA CUNDINAMARCA.                   |
| <b>FOLIO DE MATRICULA</b>      | 166-97629   |
| <b>VEREDA</b>                  | CALUCATA LA MESA CUND.  |
| <b>AREA DE TERRENO IGAC</b>    | 18.600 M2   |
| <b>ÁREA CONSTRUIDA</b>         | 00 M2   |
| <b>DIRECCION</b>               | PREDIO RURAL MARIA PAZ ANTES EL<br>SANTUARIO                        |
| <b>MUNICIPIO</b>               | LA MESA CUNDINAMARCA  |
| <b>NUMERO UNICO NACIONAL</b>   | 002000000080423000000000  |
| <b>PREDIO NUMERO</b>           | 200080423000  |
| <b>LIMITACION</b>              | NINGUNA   |
| <b>TIPO DE PROPIEDAD</b>       | PARTICULAR  |
| <b>TRADICION</b>               | VIGENTE   |

A este inmueble) le corresponde el Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria) número **166-97629** de la oficina de instrumentos públicos de La Mesa Cundinamarca y la) Cédula Catastral No 00200000008042300000000.

### **3-. ESTADO DEL BIEN OBJETO DE PERICIA**

El predio objeto de avalúo en un lote de terreno con vocación agrícola para sembrados de árboles frutales, con vía de acceso vehicular. Con cercados en alambre de púas y postes de madera, topografía levemente inclinada y semi ondulada y si construcción alguna.

### **4-. CÁLCULO DE VALOR COMERCIAL.**

**4.1-. METODO:** El método a utilizar para determinar el valor comercial del predio objeto de pericia es el Comparativo o de mercado, que según la resolución 620 de 2008 del IGAC nos dice *“Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. ósea de bienes semejantes y homogéneos al que es objeto de avalúo. Par lo anterior se tomó varias ofertas de inmuebles en el sector de bienes que se encuentran en venta y que son de similares características, son homogéneos tanto en vetustez, ubicación en el sector y destinación. Ahora se determinará el valor como resultado de obtener el valor del metro cuadrado según la oferta de los bienes enunciados así, es bueno tener en cuenta que en el sector la oferta de bienes inmuebles similares es limitada, pero en desarrollo del estudio de mercado se buscaron las muestras más homogéneas al predio objeto de pericia.*

#### **4.1-. Cálculo de valor comercial: estudio de mercado**

**4.1.1.-** Venta de predio rural sector laguna verde, sin vivienda área de terreno 16.000 m<sup>2</sup>, terreno ondulado en parte y el 25 % del predio terreno plano, vía de acceso carreteable y con árboles frutales, tiene punto de energía y por la vía

veredal pasa el acueducto veredal, a un Kilómetro del peaje de San Pedro, la vía de acceso al predio es con paca huella. Valor comercial \$380.000.000.00

**4.1.2-.** Venta de lote rural con una extensión superficial de una fanegada, valor comercial \$160,000,000.00, terreno levemente inclinado, con árboles frutales, sin construcción, vías de acceso en buen estado, a cinco minutos de la vía principal que conduce a la mesa Cundinamarca.

**4.1.3-.** Venta predio rural, municipio de la mesa Cundinamarca, con una extensión superficial de 6.190 metros cuadrados, árboles frutales mango tommy y mandarina, naranja tangelo, limonaria y limos, valor comercial **CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (180.000.000.00)**

De las muestras tomadas como el valor más probable por fanegada asciende a la suma de ciento ochenta millones y teniendo en cuenta el área de terreno es de diez ocho mil seiscientos metros cuadrados (18.600m<sup>2</sup>), el valor comercial del predio ascendería a la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$250.000.000.00),**

En estos términos presento mi dictamen pericial.

Atentamente:



**REINEL ROJAS BERNAL**  
**C. C. No. 80.409.980 de Bogotá**  
**Registro- AVAL-80409980**  
**[reinelrojasbe@hotmail.com](mailto:reinelrojasbe@hotmail.com)**



**SEÑOR 01 CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA (CUNDINAMARCA)**

**PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA ACCIÓN REAL DE MENOR CUANTÍA 2022-446**

**DE:** OLGA LUCIA PAEZ ARIZA  
**CONTRA:** MARIA INES TRIVIÑO DE MUÑOZ

**ASUNTO:** AVALUO

**ANYI KATHERINE ALFONSO GARCIA**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, D.C., identificada con cédula de ciudadanía 1.010.214.399 de Bogotá, abogada en ejercicio con T.P. 372.051 del C.S. de la J., obrando como apoderada de PARTE DEMANDANTE en el proceso de la referencia, con todo respeto coloco a disposición del despacho el recibo de pago de honorarios al perito por valor de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) para que sea tenido en cuenta al momento de actualizar costas.

Anexo lo enunciado.

Del señor Juez,

Cordialmente,

**ANYI KATHERINE ALFONSO GARCIA**  
C.C. 1.010.214.399 de Bogotá  
T.P. 372051 del C.S. de la J.