

**JESUS JAIRO RONDON CHACON**  
**Ingeniero Catastral y Geodesta – Miembro Sociedad Colombiana de Ingenieros**  
**/ Registro Abierto de Avaluadores RAA /Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA**  
**/ Perito Auxiliar de la Justicia**

# **AVALUO COMERCIAL**

**DIRECCION**  
**CALLE 2 # 21-36 BARRIO EL RECREO**  
**MUNICIPIO DE LA MESA**  
**CUNDINAMARCA**

**PROPIETARIO**  
**GABRIEL ENRIQUE MAZA MOLINA**

**MATRICULA INMOBILIARIA**  
**166- 26763**

**JESUS JAIRO RONDON CHACON**  
**Ingeniero Catastral y Geodesta – Miembro Sociedad Colombiana de Ingenieros**  
**/ Registro Abierto de Avaluadores RAA / Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA**  
**/ Perito Auxiliar de la Justicia**

INDICE

1- DESCRIPCION INFORME TECNICO

- 1-1 Fecha de la visita
- 1-2 Fecha del avalúo
- 1-3 Dirección
- 1-4 Barrio
- 1-5 Municipio
- 1-6 Departamento
- 1-7 Destinación
- 1-8 Estrato

2- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2-1 Propietario(s)
- 2-2 Título
- 2-3 Registro
- 2-4 Matricula
- 2-5 Linderos
- 2-6 Área
- 2-7 Coeficiente de propiedad

3 - ANALISIS DEL SECTOR

- 3-1 Características de la zona
- 3-2 Explotación económica
- 3-3 Urbanismo
- 3-4 Vías de Acceso
- 3-5 Zonas de recreación
- 3-6 Zonas de Recreación
- 3-61 Vecindario
- 3-7 Comercio
- 3-8 Transporte
- 3-9 Servicios

4 - CARACTERISTICAS FISICAS

5- OBSERVACIONES

6 – METODO DE CALCULO Y LIQUIDACION DE AVALUO COMERCIAL

7- Registro fotográfico

8- Otros anexos

**JESUS JAIRO RONDON CHACON**  
**Ingeniero Catastral y Geodesta – Miembro Sociedad Colombiana de Ingenieros**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA / Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA**  
**/ Perito Auxiliar de la Justicia**

-1-

**AVALUO – INFORME TECNICO JANM - 023- 29**

**1 - DESCRIPCION GENERAL**

1.1 FECHA DE LA VISITA	:	12/ septiembre / 2023
1.2 FECHA DEL AVALUO	:	20 / septiembre / 2023
1.3 DIRECCION	:	calle 2 # 21-36
1.4 BARRIO	:	El Recreo
1.5 MUNICIPIO	:	La Mesa
1.6 DEPARTAMENTO	:	Cundinamarca
1.7 DESTINACION	:	vivienda
1.8 ESTRATO	:	SN

**2 - MEMORIA DESCRIPTIVA**

2-1 PROPIETARIO	:	GABRIEL ENRIQUE MAZA MOLINA
2.2 TITULO	:	Escritura 37 de 20-01-1989 Notaria 64 de La Mesa
2.3 REGISTRO	:	9/02/1989 Oficina de Registro de La Mesa
2.4 MATRICULA	:	166-26763
2.5 LINDEROS	:	Obran escritura 37 de 20-01-1989 Notaria 64 de La Mesa
2.6 AREA TERRENO	:	112 m2 aprox. AREA CONSTRUIDA: 410 m2 aprox.
2.7 COEFICIENTE DE COOPROPIEDAD	:	100%
2.8 NÚMERO DE PISOS	:	4

**JESUS JAIRO RONDON CHACON**  
**Ingeniero Catastral y Geodesta – Miembro Sociedad Colombiana de Ingenieros**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA / Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA**  
**/ Perito Auxiliar de la Justicia**

-2-

### 3 - ANALISIS DEL SECTOR

#### 3.1 CARACTERISTICAS DE LA ZONA

La Mesa es un departamento de Cundinamarca, ubicado en la provincia del Tequendama, a 54 km al suroeste de Bogotá, una de las 15 en que se encuentra dividido el departamento, y es la capital de esas provincias. Extensión total: 148 mm<sup>2</sup>, altitud de la cabecera municipal: 1.200 msnm, temperatura promedio: 24°C, distancia de Bogotá 74 km, **Limites** del municipio: **Norte**: con los municipios de Cachipay, Quipile y Zipacón; **Sur**: con los municipios de Anapoima y El Colegio; **Oriente**: con los municipios de Tena Y Bojacá; **Occidente**: con los municipios de Quipile y Anapoima.

Fundada en 1778 en el sitio denominado El Guayabal, y trasladada en 1793 a la hermosa altiplanicie que hoy ocupa, alcalde Humberto Segura Barragán, periodo 2020/2023, gentilicio mesuno, a la Mesa se puede llegar por carretera que lleva a la ciudad de Girardot, a través de una ruta que pasa por Fontibón, Mosquera, La Mesa, Anapoima, Apulo y Tocaima. Tiene alrededor de 330 mil habitantes, de los cuales unos 19 mil habitan su casco urbano, hace algunos años fue la capital comercial del departamento, después de Bogotá, hoy la actividad comercial del municipio es el turismo, seguido del comercio, que es muy destacado y del mercado local, que se realiza los domingos y miércoles, hay una importante industria agrícola, los cultivos de frutas y flores exóticas, además, el deseo, la actitud y el dinamismo emprendedor de sus moradores, que trabajan mancomunadamente con una finalidad común de lograr que su Sector sobresalga en el aspecto urbanístico, económico, convivencia y seguridad, efecto de lo anterior sus pobladores perciben una tranquilidad moderada y convivencia pacífica.

#### 3.4 VIAS DE ACCESO

El municipio se comunica por vía terrestre, con los municipios vecinos, por vías pavimentadas.

**JESUS JAIRO RONDON CHACON**  
**Ingeniero Catastral y Geodesta – Miembro Sociedad Colombiana de Ingenieros**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA / Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA**  
**/ Perito Auxiliar de la Justicia**

--3-

- 3.5 ZONAS DE RECREACION : El municipio dispone de las áreas de esparcimiento que para efecto exige la normatividad urbanística, por ser un lugar desarrollado acorde a los fines y propósitos de la Administración/Municipal.
- 3.6 ZONAS INSTITUCIONALES : La administración municipal, Comisaria de Familia, Inspección de Policía, subdirección de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial, etc.
- 3.61 VECINDARIO **Norte:** con los municipios de Cachipay, Zipacón; **Sur:** con los municipios de Anapoima y El Colegio; **Oriente:** con los municipios de Tena Y Bojacá; **Occidente:** con los municipios de Quipile y Anapoima.
- 3.7 COMERCIO : Plaza de mercado, Almacenes de cadena, ferreterías, hotelería, finca raíz, restaurantes, pescaderías, etc.
- 3.8 TRANSPORTE : Buena oferta sobre la carretera interdepartamental y sus vías secundarias/terciarias, por donde circulan vehículos particulares y públicos, que conducen a sus moradores y población flotante cualquier lugar del municipio.
- 3.9 SERVICIOS : El bien dispone de los servicios de agua, gas, energía.

#### 4 - CARACTERISTICAS FISICAS

Bien inmueble de 4 pisos, fachada pañete, pintura, puertas y ventanas exteriores metálicas, con reja, primer piso amplio portón metálico para garaje, contadores de servicios públicos, empotrados verticalmente en pared frontal exterior, amplios balcones en 2 y 3 piso, mínima terraza, solo en voladizo del 4 piso, lo demás construido, estructura en concreto, construcción homogénea, buen entorno urbanístico, vecindario edificaciones de 1 hasta 5 pisos de altura, predio localizado en el Barrio El Recreo de la ciudad de la Mesa, ubicado sobre vías pavimentadas de 6 metros de ancho, andenes de 1.40 metros, a 300 metros del centro, a 40 metros de piscina municipal, parque El Recreo, oficinas de la CAR, etc.

Lote de terreno con área aproximada de 112 m<sup>2</sup>, totalmente edificado en 4 pisos, con área de construcción aproximada de 410 m<sup>2</sup>, estructura en concreto, paredes, muros y mampostería en ladrillo, pisos en cerámica con guarda escoba, paredes pañete afinado y estucado, cielo raso marmolina, pintura en vinilo, ventanería interior metálica, puertas en madera.

Cocina(tipo): piso en cerámica, paredes enchapadas, mesón en dos niveles enchapado, lavaplatos en acero, ventana al patio.

**JESUS JAIRO RONDON CHACON**  
**Ingeniero Catastral y Geodesta – Miembro Sociedad Colombiana de Ingenieros**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA / Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA**  
**/ Perito Auxiliar de la Justicia**

--4-

Baño(tipo): puerta metálica, piso en cerámica, paredes enchapadas, cielo raso marmolina, juego sanitario y lavamanos clásico, espejos, zona de ducha, pequeño muro de 20 centímetros de altura divisorio.

Patio cubierto enrejado, piso en granito, zona de lavandería, lavadero enchapado en cerámica, paredes enchapadas, ventana a la cocina.

Primer piso consta de: 2 habitaciones, hall de alcobas, un baño, cocina, sala comedor, patio y zona de lavandería.

El primer piso su área construida es de 112 metros cuadrados, con un garaje de 15 m<sup>2</sup>, que no corresponde al apartamento

#### **5- OBSERVACIONES EN CUANTO A LA IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Bien inmueble, con *vetustez* de 25 años aproximados, buen estado de conservación, materiales clásicos, buena posición geográfica dentro del entorno del municipio, ubicado a 300 metros del centro de la Mesa, buen vecindario, y algunas construcciones relevantes en su entorno, se observa en el primer piso, garaje con dependencia de pisos superiores, no accesible, ni usado por moradores del mismo nivel, de tal manera **el área privada del apartamento del primer piso es de 97 m<sup>2</sup>., una vez descontados los 15 metros del garaje.**

**Conforme al Artículo 406 del Código General del Proceso;** por medio del presente se determina el valor del bien inmueble, así mismo se establece que una vez verificadas las características, de la construcción y el área del terreno, no es posible la división material, que lo procedente es la ad valorem, es decir la venta en pública subasta del predio, para que su producto sea dividido en tantos propietarios, como figuren en el certificado de tradición.

#### **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones presentadas en el experticio, son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

El valuador no tiene interés en el inmueble objeto del estudio.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando

#### **RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal, que afecte el bien inmueble, a la propiedad valuada o al título legal de la misma.

El valuador no revelara la información, a nadie distinto de persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por autoridad competente.

**JESUS JAIRO RONDON CHACON**  
**Ingeniero Catastral y Geodesta – Miembro Sociedad Colombiana de Ingenieros**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA / Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA**  
**/ Perito Auxiliar de la Justicia**

--5-

## 6 – LIQUIDACION / AVALUO

Dirección: calle 2 # 21-36  
 Barrio: El Recreo  
 Municipio: La Mesa / Cundinamarca  
 Código Catastral: 25355010000000074001000000000  
 Matricula Inmobiliaria: 166-26763

Analizando el desarrollo del sector, normatividad sobre uso del terreno, muestreo y precios del mercado del predio con similares condiciones, topográficas, geométricas, físicas, urbanísticas, expectativa de desarrollo, vetustez, oferta y demanda del mercado del sector inmobiliario.

OFERTA	DIRECCION DEL BIEN INMUEBLE	VALOR CONSTRUCCION	AREA CONSTRUIDA	VALOR M/2	CONTACTO
1	Carrera 38 # 15-35 La Mesa	\$ 350.000.000.00	220 m2	\$ 1.590.909.00	3228927379
2	La Mesa / Cundinamarca	\$ 300.000.000.00	220 m2	\$ 1.363.636.00	3226032106
3	Calle 2 # 21-19 La Mesa	\$675.000.000.00	370 m2	\$ 1.824.324.00	3108846161 3052537256

**VALOR METRO CUADRADO PROMEDIO** =SUMATORIA DE LOS VALORES METRO CUADRADO, DIVIDIDO POR EL NUMERO DE OFERTAS

La sumatoria de los valores m2=\$1.590.909+\$1.363.636+\$1.824.324 =\$ 4.778.869.00

Valor metro cuadrado promedio= sumatoria de los valores metro cuadrado/ número de ofertas = \$4.778.869/3 =\$1.592.956.00

**VALOR M2 PROMEDIO DE CONSTRUCCIÓN = \$1.592.956.00**

AREA M2	VALOR M2	VALOR /TOTAL
410	\$1.592.956.00	\$ 653.558.111.00
	suma	\$ 653.558.111.00

**JESUS JAIRO RONDON CHACON**  
**Ingeniero Catastral y Geodesta – Miembro Sociedad Colombiana de Ingenieros**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA / Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA**  
**/ Perito Auxiliar de la Justicia**

--6--

**AVALUO COMERCIAL \$ 653.558.111.00** (de todo el predio)

**CALCULO DE AVALUO DEL APARTAMENTO DEL PRIMER PISO**

El área del apartamento del primer piso = área del primer piso - área de garaje

**El área del apartamento del primer piso = 112m<sup>2</sup> – 15m<sup>2</sup> = 97 m<sup>2</sup>**

AREA M2 APARTAMENTO PRIMER PISO	VALOR M2	VALOR /TOTAL
97.00	\$1.592.956.00	\$ 154.516.732.00
	suma	\$ 154.516.732.00

**AVALUO APARTAMENTO PRIMER PISO \$ 154.516.732.00**

**son ciento cincuenta y cuatro millones, quinientos dieciséis mil, setecientos treinta y dos pesos m/l.**

  
**J. JAIRO RONDÓN CHACÓN**  
INGENIERO CATASTRAL Y GBODESTA  
M.P. 25222-21127 CND  
MIEMBRO LONJA AVALUADORES RNA 01-007

Atentamente,

JESUS JAIRO RONDON CHACON

Ingeniero Catastral y Geodesta

Matricula Profesional 25222-21127 Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura

Registro Abierto de Avaluadores RAA matrícula: AVAL-19215853

Perito Auxiliar de la Justicia Resolución 639 de 2020 IGAC