

## 1.- IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE

## PREDIO CON F.M.I. 166-98792

<b>PROPIETARIOS</b>	PRIVECO S.A.S. NIT. 900.498.240-3 ELKIN ELIECER VEGA PARRA C. C. No. 19.357.223
<b>PORCENTAJE DE COPROPIEDAD</b>	100%
<b>ESCRITURA</b>	678 de marzo 22 de 2.019
<b>MATRICULA MAYOR EXTENSION</b>	166-95002
<b>MATRICULA PREDIO</b>	166-98792
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	000200021174819
<b>CODIGO SECTOR CATASTRAL</b>	NO APLICA
<b>CONJUNTO</b>	CONDOMINIO CAMPESTRE COLINAS DE HIDALGO - PH
<b>AREA DE TERRENO LOTE 18 A</b>	600 M2
<b>AREA CONSTRUIDA</b>	00 M2

## LINDEROS CASA 18 A

Se caracteriza sobre un terreno con un área privada de SESICIENTOS METROS CUADRADOS (600m<sup>2</sup>), y cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el **NORTE**: Partiendo del mojón número setenta y seis (76) en línea recta de treinta metros lineales (30 mts), al mojón número ciento treinta y ocho (138), sobre zona verde cesión tipo A,; **POR EL ORIENTE**: partiendo del mojón número ciento treinta y ocho (138), en línea recta de veinte metros lineales (20 ml), al mojón número ciento treinta y siete (137), sobre vía vehicular – Cesión Tipo B, **SUR**: partiendo del mojón ciento treinta y siete en línea recta de treinta metros lineales (30 ml), al mojón número setenta y siete sobre terreno privado de la CASA dieciocho A (18 A); **OCCIDENTE**: partiendo del mojón setenta y siete (77) en línea recta de veinte metros lineales (20ml) al mojón número setenta y seis (76) sobre zona verde- Cesión Tipo A, y encierra.

A este predio le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria número 166-98792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa Cundinamarca.

## **2-. UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR Y CARACTERISTICAS DE ESTE.**

El predio objeto de avalúo se ubica en el Municipio de la MESA Cundinamarca, sobre la vía que desde este municipio condice hacia San Joaquín Inspección del Municipio de la mesa Cundinamarca, a una distancia aproximada de Seis Kilómetros una parte sobre vía pavimentada y otra sobre ruta destapada o en escombros. El predio no cuenta actualmente con acometidas de servicios públicos como son agua y luz eléctrica, cuenta con vías de acceso en escombros, amplia y en buen estado, en la parte de acceso se observa una construcción de portón de entrada en obra gris, en la parte interna donde se ubica el predio se observa que no hay rutas internas de acceso a cada predio y se detalla mucha maleza, casi en estado de abandono.

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

3.1-. Venta de lote en la MESA Cundinamarca, vía San Joaquín, 500 metros cuadrados, vereda la trinidad, valor comercial \$48.000.000.oo valor metro cuadrado \$96.000.oo

3.2-. Venta de lote en la MESA Cundinamarca, vía San Joaquín, 700 metros cuadrados, sector vía San Joaquín, valor comercial \$65.000.000.oo, precio mínimo 75.000.000.oo valor metro cuadrado \$92.800.oo

45

3.3-. Venta de lote en la MESA Cundinamarca, vía San Joaquín, 1.000, metros cuadrados, semi plano, valor comercial \$78.000.000.00 valor metro cuadrado \$78.000.00

El valor promedio del promedio del metro cuadrado ascendería a ochenta y ocho mil novecientos treinta y tres pesos (\$88.933.00), por lo anterior el valor del predio según su área ascendería a la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$53.359.000.00).**

En estos términos Presento mi dictamen pericial

Atentamente:

*REINEL ROJAS BERNAL*

**REINEL ROJAS BERNAL**  
**C. C. No. 80.409.980 de Bogotá.**  
**RAA AVAL-80409980**

46

**REQUISITOS DEL ART 226 DEL C. G. P.**

**PRIMERO:** Actualmente estoy inscrito como perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA, como lo demuestro con certificación anexa al presente escrito.

**SEGUNDO:** Como experiencia manifiesto haber realizado durante más de quince años dictámenes periciales sobre bienes inmuebles, muebles, como perito del RAA, en lo académico se realizaron seminarios relacionados con el ramo en la Red Nacional Inmobiliaria; es el primer dictamen que le presento al peticionario, como obra en certificaciones anexas al presente trabajo, manifestar que No tengo ningún impedimento con las partes para presentar este trabajo.

**TERCERO:** El método que utilice es el comparativo a la hora de determinar el valor comercial del predio, según estudio de mercado en el sector donde se ubica el predio.

**CUARTO:** Utilice para la elaboración del presente dictamen Escritura pública del predio.

**QUINTO:** Bajo la gravedad del juramento manifiesto que mi opinión es independiente que corresponde a mi leal saber y entender, me permito relacionar algunos avalúos de similares condiciones presentados a diferentes Despachos Judiciales en los últimos cuatro años, donde utilice el mismo método.

**SEXTO:** Por último, manifestar que para la señora **LUZ MARINA CASTAÑO GARCIA**, es el primer trabajo que elaboro como perito y que recibo

47

notificaciones en la calle 12 B No. 6-21 Oficina 804, celular 3103200118 y correo: [reinelrojasbe@hotmail.com](mailto:reinelrojasbe@hotmail.com)

**SEPTIMO: RELACIÓN DE TRABAJOS VALUATORIOS**

- 1-. Dictamen avalúo comercial inmueble señor Fabio León R. Marzo de 2019.
- 2-. Dictamen avalúo Doctor Ariel Venegas Arango, agosto de 2019 predio Ubicado Municipio del Rosal Cundinamarca.
- 3-. Dictamen Pericial señor Ernesto Rojas Sarmiento, Municipio de Ricarte Cundinamarca, predio Urbano. 2020. Carrera 14 b No. 6 - 22 Municipio de Ricaurte Cundinamarca
- 4-. Dictamen pericial inmueble Edilberto Rozo Parra C.C 7.307.665 predio ubicado en la Carrera 73 Bis No.53 40 Apto 102. Septiembre de 2021.
- 5-. Dictamen Pericial Mejoras al Inmueble Carrera 12 No. 147-57 702 Apartamento 702 de Bogotá D.C. Reparaciones Locativas. Abril 2021
- 6-. Avalúo identificación plena de bien inmueble ubicado en la calle 84 bis No. 87 A 05. febrero de 2021.
- 7-. Avalúo Bienes muebles Dra. Victoria Andrea Garzón Niño Dictamen Pericial Bienes Muebles y Enseres, Conjunto Residencial Prados De Castilla. Marzo 2022.
- 8-. Dr. Erick Hernández Cantor, avalúo de la parte de expropiación, ubicado en la Carrera 96 H Bis No. 15 A 20 Villa Juana IV o San Pedro de la Localidad 9 de Fontibón, Zona Industrial. Febrero 2022.
- 9- Avalúo cálculo de inmueble, Dr. Carlos Arturo Dávila Buriticá, febrero 2021.

10-. Dictamen pericial Sra. Zoila Beltrán Municipio de San Francisco Cundinamarca, predio Urbano, identificación por linderos y dependencias, marzo 2021.

11- Sr. JORGE ARTURO OJEDA ARENAS, avalúo Comercial inmuebles predios Carrera 12 No 127 85 aptos 401 y 402. Marzo 2.021

12-. Dr. Erick Hernández Cantor, avalúo comercial inmueble predio urbano, abril 2.019.

13-. Dr MARCOS CARDOZO, avalúo rural predio Pandi Cundinamarca, calculo valor comercial y viabilidad división material, año 2021.

14-. Señor WALTER GERMAN GOMEZ avalúo comercial predio Rural, Tibacuy Cundinamarca, avalúo comercial y división material, año 2.022

15-. Avalúo comercial e identificación plena de inmueble, Chocontá Cundinamarca, proceso pertenencia, año 2.022.

Atentamente:



**REINEL ROJAS BERNAL**  
**C. C. No. 80.409.980 de Bogotá**  
**Registro- AVAL-80409980**

49

Doctora

LUZ MARINA CASTAÑO GARCIA

E. S. D.

**Ref. avalúo comercial predio Rural**

**REINEL ROJAS BERNAL**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 80.409.980 de Bogotá, en mi condición de **PERITO AVALUADOR** de bienes inmuebles, del Registro Abierto de Avaluadores, con el debido respeto me permito aportar dictamen pericial solicitado, que refiere a él bien inmueble 166-98791 haciendo énfasis en los siguientes puntos:

- 1-. La identidad del bien inmueble por sus características jurídicas.
- 2-. Ubicación del predio en el sector.
- 3-. Cálculo de valor comercial.

Atentamente;



**REINEL ROJAS BERNAL**  
**C. C. No. 80.409.980 de Bogotá.**  
**RAA AVAL-80.409.980**

REINEL ROJAS BERNAL - ABOGADO - ECONOMISTA - PERITO RAA  
CALLE 12 B 6- 21 OFIC. 804 TEL 310 320 01 18

50

**1-. IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE**

**PREDIO CON F.M.I. 166-98791**

<b>PROPIETARIOS</b>	PRIVECO S.A.S. NIT. 900.498.240-3 ELKIN ELIECER VEGA PARRA C. C. No. 19.357.223
<b>PORCENTAJE DE COPROPIEDAD</b>	100%
<b>ESCRITURA</b>	678 de marzo 22 de 2.019
<b>MATRICULA MAYOR EXTENSION</b>	166-95002
<b>MATRICULA PREDIO</b>	166-98791
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	000200021173819
<b>CODIGO SECTOR CATASTRAL</b>	NO APLICA
<b>CONJUNTO</b>	CONDominio CAMPESTRE COLINAS DE HIDALGO - PH
<b>AREA DE TERRENO LOTE 18 A</b>	600 M2
<b>AREA CONSTRUIDA</b>	00 M2

**LINDEROS CASA 18 A**

Se caracteriza sobre un terreno con un área privada de SESICIENTOS METROS CUADRADOS (600m<sup>2</sup>), y cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el **NORTE**: Partiendo del mojón número setenta y siete (77) en línea recta de treinta metros lineales (30 mts), al mojón número ciento treinta y siete (137), sobre terreno privado de la casa 18 B: **POR EL ORIENTE**: partiendo del mojón número ciento treinta y siete (137), en línea recta de veinte metros lineales (20 ml), al mojón número ciento treinta y ocho en línea recta de treinta metros lineales (30 ml), al mojón número setenta y ocho sobre terreno privado de la CASA diecisiete b (17 B); **OCCIDENTE**: partiendo del mojón setenta y ocho (78) en línea recta de veinte metros lineales (20ml) al mojón número setenta y siete (77) sobre zona verde-Cesión Tipo A, y encierra.

51

A este predio le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria numero 166-98791 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa Cundinamarca.

## **2-. UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR Y CARACTERISTICAS DE ESTE.**

El predio objeto de avalúo se ubica en el Municipio de la MESA Cundinamarca, sobre la vía que desde este municipio condice hacia San Joaquín Inspección del Municipio de la mesa Cundinamarca, a una distancia aproximada de Seis Kilómetros una parte sobre vía pavimentada y otra sobre ruta destapada o en escombros. El predio no cuenta actualmente con acometidas de servicios públicos como son agua y luz eléctrica, cuenta con vías de acceso en escombros, amplia y en buen estado, en la parte de acceso se observa una construcción de portón de entrada en obra gris, en la parte interna donde se ubica el predio se observa que no hay rutas internas de acceso a cada predio y se detalla mucha maleza, casi en estado de abandono. o

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

3.1-. Venta de lote en la MESA Cundinamarca, vía San Joaquín, 500 metros cuadrados, vereda la trinidad, valor comercial \$48.000.000.00 valor metro cuadrado \$96.000.00

3.2-. Venta de lote en la MESA Cundinamarca, vía San Joaquín, 700 metros cuadrados, sector vía San Joaquín, valor comercial \$65.000.000.00, precio mínimo 75.000.000.00 valor metro cuadrado \$92.800.00

52

3.3-. Venta de lote en la MESA Cundinamarca, vía San Joaquín, 1.000, metros cuadrados, semi plano, valor comercial \$78.000.000.00 valor metro cuadrado \$78.000.00

El valor promedio del promedio del metro cuadrado ascendería a ochenta y ocho mil novecientos treinta y tres pesos (\$88.933.00), por lo anterior el valor del predio según su área ascendería a la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$53.359.000..00).**

En estos términos Presento mi dictamen pericial

Atentamente:

**REINEL ROJAS BERNAL**  
**C. C. No. 80.409.980 de Bogotá.**  
**RAA AVAL-80409980**

**REQUISITOS DEL ART 226 DEL C. G. P.**

**PRIMERO:** Actualmente estoy inscrito como perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA, como lo demuestro con certificación.

**SEGUNDO:** Como experiencia manifiesto haber realizado durante más de quince años dictámenes periciales sobre bienes inmuebles, muebles, como perito de la Lonja de propiedad Raíz de Bogotá, adscrita a Lojanap, en lo académico se realizaron seminarios relacionados con el ramo en la Red Nacional Inmobiliaria; es el primer dictamen que le presento al peticionario, como obra en certificaciones anexas al presente trabajo, manifestar que No tengo ningún impedimento con las partes para presentar este trabajo.

**TERCERO:** El método que emplee es el comparativo a la hora de determinar el valor comercial del predio, y para las mejoras el costo de reposición, que sería en los gastos en que se incurrió para hacer los arreglos y sustituir bienes y materiales obsoletos que ese encontraban en el predio y que eran necesarios y útiles para el bien inmueble.

**CUARTO:** Utilice para la elaboración del presente dictamen certificado de libertad y Escritura pública del predio.

**QUINTO:** Bajo la gravedad del juramento manifiesto que mi opinión es independiente que corresponde a mi leal saber y entender, me permito relacionar algunos avalúos de similares condiciones presentados a diferentes Despachos Judiciales en los últimos cuatro años, donde utilice el mismo método.

54

**SEXTO:** Por último, manifestar que para el señor **ALFONSO CUERVO PAEZ**, es el primer trabajo que elaboro como perito y que recibo notificaciones en la calle 12 B No. 6-21 Oficina 804, celular 3103200118 y correo: [reinelrojasbe@hotmail.com](mailto:reinelrojasbe@hotmail.com)

**SEPTIMO: RELACIÓN DE TRABAJOS VALUATORIOS**

- 1-. Dictamen avalúo comercial inmueble señor Fabio León R. Marzo de 2019.
- 2-. Dictamen avalúo Doctor Ariel Venegas Arango, agosto de 2019 predio Ubicado Municipio del Rosal Cundinamarca.
- 3-. Dictamen Pericial señor Ernesto Rojas Sarmiento, Municipio de Ricarte Cundinamarca, predio Urbano. 2017. Carrera 14 b No. 6 - 22 Municipio de Ricaurte Cundinamarca
- 4-. Dictamen pericial inmueble Edilberto Roza Parra C.C 7.307.665 predio ubicado en la Carrera 73 Bis No.53 40 Apto 102. Septiembre de 2020.
- 5-. Dictamen Pericial Mejoras al Inmueble Carrera 12 No. 147-57 702 Apartamento 702 de Bogotá D.C. Reparaciones Locativas. Abril 2021
- 6-. Avalúo identificación plena de bien inmueble ubicado en la calle 84 bis No. 87 A 05. febrero de 2021.
- 7-. Avalúo Bienes muebles Dra. Victoria Andrea Garzón Niño Dictamen Pericial Bienes Muebles y Enseres, Conjunto Residencial Prados De Castilla. Marzo 2019.
- 8-. Dr. Erick Hernández Cantor, avalúo de la parte de expropiación, ubicado en la Carrera 96 H Bis No. 15 A 20 Villa Juana IV o San Pedro de la Localidad 9 de Fontibón, Zona Industrial. Febrero 2019

55

9- Avalúo cálculo de inmueble, Dr. Carlos Arturo Dávila Buriticá, febrero 2020.

10-. Dictamen pericial Sra. Zoila Beltrán Municipio de San Francisco Cundinamarca, predio Urbano, identificación por linderos y dependencias, marzo 2019.

11- Sr. JORGE ARTURO OJEDA ARENAS, avaluó Comercial inmuebles predios Carrera 12 No 127 85 aptos 401 y 402. Marzo 2.021

12-. Dr. Erick Hernández Cantor, avalúo comercial inmueble predio urbano, abril 2.019.

13-. Dr MARCOS CARDOZO, avalúo rural predio Pandi Cundinamarca, calculo valor comercial y viabilidad división material.

14-. Señor WALTER GERMAN GOMEZ avalúo comercial predio Rural, Tibacuy Cundinamarca, avalúo comercial y división material.

15-. Avalúo comercial e identificación plena de inmueble, Chocontá Cundinamarca, proceso pertenencia.

Atentamente:



**REINEL ROJAS BERNAL**  
**C. C. No. 80.409.980 de Bogotá**  
**Registro- AVAL-80409980**

56

**REQUISITOS DEL ART 226 DEL C. G. P.**

**REINEL ROJAS BERNAL**, manifiesto que actualmente estoy inscrito como perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA, Corporación Autorregulador Nacional -ANA- como lo demuestro con certificación.

Como experiencia manifiesto haber realizado durante más de quince años dictámenes periciales sobre bienes inmuebles como perito de la Lonja de propiedad Raíz de Bogotá, adscrita a Lonjanap, en lo académico se realizaron seminarios relacionados con el ramo en la Red Nacional Inmobiliaria; es el primer dictamen que le presento al peticionario, No tengo ningún impedimento con las partes para presentar este trabajo.

El método que emplee es el comparativo, para poder observar los coeficientes de copropiedad, luego realizar una identificación pena de los mismos por área de terreno y un cálculo externo del área construida, pues no se tiene acceso a los predios en su parte interna.

Utilice para la elaboración del presente dictamen copia escritura pública que protocolizó la constitución de la copropiedad, copia escritura pública numero 1.589 de compra el predio lote número certificado de tradición del predio.

Bajo la gravedad del juramento manifiesto que mi opinión es independiente que corresponde a mi leal saber y entender, me permito relacionar algunos avalúos de similares condiciones presentados a diferentes Despachos Judiciales en los últimos cuatro años, donde utilice el mismo método.

57

Por último, manifestar que, para la Dra. **LEIDY ANDREA SIERRA VELOZA**, es el primer trabajo que elaboro como perito y que recibo notificaciones en la Avenida Jiménez No. 9-58 oficina 506, celular 3103200118 y correo: reinelrojasbe@hotmail.com

### RELACIÓN DE TRABAJOS VALUATORIOS

- 1-. Dictamen avalúo comercial inmueble señor Fabio León R. Marzo de 2016.
- 2-. Dictamen avalúo Doctor Ariel Venegas Arango, agosto de 2016 predio Ubicado Municipio del Rosal Cundinamarca.
- 3-. Dictamen Pericial señor Ernesto Rojas Sarmiento, Municipio de Ricarte Cundinamarca, predio Urbano. 2017. Carrera 14 b No. 6 - 22 Municipio de Ricaurte Cundinamarca
- 4-. Dictamen pericial inmueble Edilberto Roza Parra C.C 7.307.665 predio ubicado en la Carrera 73 Bis No.53 40 Apto 102. Septiembre de 2017.
- 5-. Dictamen Pericial Mejoras al Inmueble Carrera 12 No. 147-57 702 Apartamento 702 de Bogotá D.C. Reparaciones Locativas. Abril 2018
- 6-. Avalúo identificación plena de bien inmueble ubicado en la calle 84 bis No. 87 A 05. Febrero de 2018.
- 7-. Avalúo. Bienes muebles Dra. Victoria Andrea Garzón Niño Dictamen Pericial Bienes Muebles y Enseres, Conjunto Residencial Prados De Castilla. Marzo 2018.

58

8-. Dr. Erick Hernández Cantor, avaluó de la parte de expropiación, ubicado en la Carrera 96 H Bis No. 15 A 20 Villa Juana IV o San Pedro de la Localidad 9 de Fontibón, Zona Industrial. Febrero 2019

9- Avalúo cálculo de inmueble, Dr. Carlos Arturo Dávila Buriticá, febrero 2019.

10-. Dictamen pericial Sra. Zoila Beltrán Municipio de San Francisco Cundinamarca, predio Urbano, identificación por linderos y dependencias, marzo 2019.

11- Sr. JORGE ARTURO OJEDA ARENAS, avaluó Comercial inmuebles predios Carrera 12 No 127 85 aptos 401 y 402. Marzo 2.019

12-. Dr. Erick Hernández Cantor, avalúo comercial inmueble predio urbano, abril 2.019.

Atentamente:



**REINEL ROJAS BERNAL**  
**C. C. No. 80.409.980 de Bogotá**  
**Registro- AVAL 80409980**  
[reinelrojasbe@hotmail.com](mailto:reinelrojasbe@hotmail.com)  
tel. 310 320 01 18