



Allego dictamen pericial 2019-01311

 Lina Castillo <lina_castillo@hotmail.es>
Para: Juzgado 76 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. **y 2 más** Mié 14/09/2022 4:34 PM



-  14.09.22 Allego Dictamen Pe...
65 KB
-  AVALUO CASA PATIO BONIT...
6 MB
-  CERTIFICADO DE ESTRATO.pdf
38 KB
-  CERTIFICADO DE NORMA.pdf
584 KB
-  MATRICULA INMOBILIARIA 5...
100 KB
-  Plano de la manzana catastra...
564 KB

6 archivos adjuntos (8 MB) Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura Descargar todo

SEÑOR
JUEZ CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE antes
JUZGADO 76 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**
DEMANDANTE: **PLINIO BARRETO DIAZ**
DEMANDADOS: **ANA ISABEL POVEDA ROJAS, FABIO MORENO ESCOBAR, FERNANDO SAMUDIO CHAPARRO Y TERCEROS INDETERMINADOS.**
RADICADO: **110014003076-2019-1311-00**

Asunto: **Allego dictamen pericial 2019-01311**

LINA MARIA CASTILLO SIERRA, en mi calidad de apoderada de **PLINIO BARRETO DIAZ**, demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y en atención a lo solicitado en Audiencia celebrada el pasado 25 de agosto de 2022, me permito allegar Dictamen Pericial emitido por el Alejandro Vega.

Cordialmente,

LINA MARIA CASTILLO SIERRA
C.C. 1.026.285.028 de Bogotá D.C.
T.P. 292.861 del C. S. de la J.
Cel. 3132692007
E-mail: lina_castillo@hotmail.es

 Responder

 Responder a todos

 Reenviar



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



AVALÚO COMERCIAL



SOLICITANTE

PLINIO BARRETO DIAZ

NOMENCLATURA
BARRIO
LOCALIDAD
CIUDAD

CALLE 37A SUR No. 87I – 18 MJ
PATIO BONITO II (004555)
KENNEDY (08)
BOGOTA D.C.

BOGOTA D.C., 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022

1

Calle 79 No. 119 – 95 Tr 3 Apto 401 – Brisas de Granada – Bogotá D.C. – C.P. 111031
Teléfonos: Celular 312-541-4660 y 320-237-6883; Fijo 601-565-29-54
e-mail: contacto@amidavalores.com.co – www.amidavalores.com.co



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



INTRODUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial del inmueble aquí avaluado se ha realizado una visita de carácter técnico, con el propósito de hacer un análisis de todos y cada uno de los factores que lo afectan tanto físicamente como económicamente, por su ubicación, acabados generales y particulares, llegando a cuantificar cada uno de los aspectos relacionados a continuación:

✓ Factores de Carácter General

Se realiza la identificación de todos los valores, tanto del predio como de los inmuebles del sector, que nos permiten determinar los factores visibles de valorización como desvalorización, que nos afectan directamente el inmueble en estudio.

✓ Factores de Carácter Específico

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionados con la disponibilidad de servicios públicos, desarrollos viales actuales y futuros, desarrollos agrícolas, estado de conservación y otros aspectos inherentes al área y sus alrededores más preponderantes.

✓ Factores de Carácter Profesional

El presente estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles; además de las subjetivas del Avaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, para establecer un precio para el inmueble materia del presente avalúo.

✓ Factores de Carácter Legal

El presente avalúo cumple con la normativa establecida en el Artículo 64 del Decreto 2649 de 1993, Artículo 1 del Decreto 1536 del 2007, la Resolución 620 de 2008, 639 de 2020 y 1149 de 2021 del IGAC, la Ley 1314 de 2009, en particular la NIC 16, la Norma ICONTEC NTS-S03 y finalmente en concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

Mediante compromiso de confiabilidad, el Avaluador se compromete a no revelar la información contenida en este estudio, a una persona natural o jurídica, distinta a quien solicito el presente, salvo autorización escrita o de autoridad competente.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

SOLICITANTE

PLINIO BARRETO DIAZ – C.C. 17.145.901

TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial

FECHA DE LA VISITA

1 de septiembre de 2022

FECHA DEL INFORME

8 de septiembre de 2022

OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor razonable del inmueble para fines comerciales y/o legales.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPO DE INMUEBLE

Inmueble urbano con uso residencial, no sometido al régimen de propiedad horizontal.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección	CI 37A Sur No. 87I – 18 MJ
Barrio	Patio Bonito II (004555)
Localidad	Kennedy (08)
Ciudad	Bogotá D.C.

DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble materia del presente avalúo tiene como destinación el de vivienda unifamiliar



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR



DELIMITACIONES DEL SECTOR

El sector de Patio Bonito II (004555) donde se encuentra ubicado el presente inmueble, se encuentra delimitado por los siguientes barrios y ejes viales que delimitan el sector:

- | | |
|-----------|---|
| Norte | Calle 35B Sur, con el Barrio Patio Bonito (004554) |
| Sur | Calle 40 Sur, con el Barrio Provivienda Occidental (004613) |
| Oriente | Av. Ciudad de Cali (AK 86), con el Barrio Saucedal (004560) y Llano Grande (004562) |
| Occidente | Carrera 89, con el Barrio El Paraíso Bosa (004541) |



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE

Actividad principal

El sector se caracteriza por presentar el uso residencial en vivienda unifamiliar, y multifamiliar NPH, con alturas variables desde los uno (1) pisos hasta Cuatro (4) pisos, con presencia de comercio local y zonal sobre los ejes viales principales; y presenta el uso institucional.

Elementos urbanos

Al revisar el sector, se observó como zonas verdes dotadas de juegos y canchas múltiples para el uso público.

TIPOS DE EDIFICACIÓN

Se observan construcciones heterogéneas para vivienda unifamiliar y multifamiliar, con presencia de comercio zonal sobre los ejes principales; son de especificaciones constructivas variables y con acabados acordes al estrato socio-económico.

ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONOMICA

El predio se encuentra ubicado en la manzana catastral 00455565 a la cual se le asignó el estrato Dos (2), mediante el Decreto 551 de fecha 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

VIAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR

Principales Av. Ciudad de Cali.

Secundarias Calle 38 Sur

INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS

El desarrollo urbano del sector se encuentra consolidado y actualmente los servicios públicos operan así:

Acueducto	En condiciones de operación
Alcantarillado	En condiciones de operación
Alumbrado	En condiciones de operación



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Teléfono

Red de Gas

Vías y Aceras

Parques y Zonas Verdes

En condiciones de operación

En condiciones de operación

Vías pavimentadas con andenes mixtos en concreto y césped con arborización, y sardineles en concreto.

La zona cuenta con zonas verdes de uso público de mínima extensión.

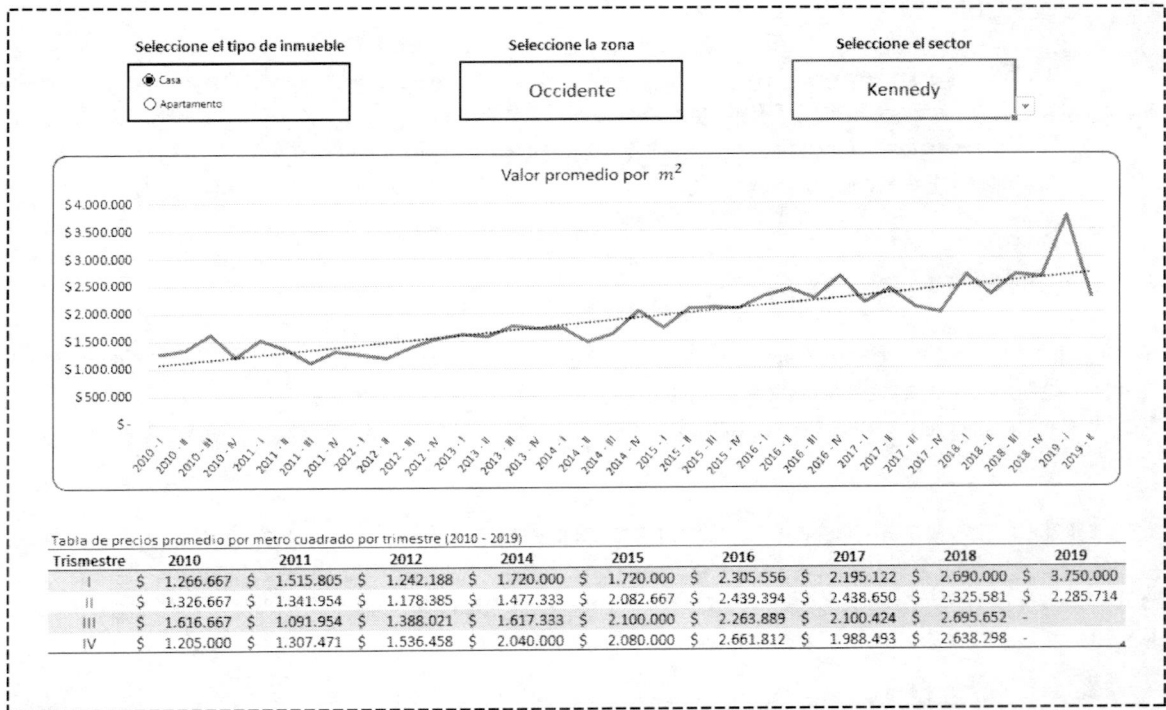
TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con varias rutas de transporte público que circulan por las Av. Ciudad de Cali y Av. de las Américas, circulan varias rutas de transporte público tanto municipal como intermunicipal, junto con las rutas del Servicio Masivo de Transporte Público denominado SITP y a la parada de TransMilenio denominada Patio Bonito.

VALORIZACIÓN



Precios del m² en Bogotá por sectores



Valor promedio por m²

Tabla de precios promedio por metro cuadrado por trimestre (2010 - 2019)

Trimestre	2010	2011	2012	2014	2015	2016	2017	2018	2019
I	\$ 1.266.667	\$ 1.515.805	\$ 1.242.188	\$ 1.720.000	\$ 1.720.000	\$ 2.305.556	\$ 2.195.122	\$ 2.690.000	\$ 3.750.000
II	\$ 1.326.667	\$ 1.341.954	\$ 1.178.385	\$ 1.477.333	\$ 2.082.667	\$ 2.439.394	\$ 2.438.650	\$ 2.325.581	\$ 2.285.714
III	\$ 1.616.667	\$ 1.091.954	\$ 1.388.021	\$ 1.617.333	\$ 2.100.000	\$ 2.263.889	\$ 2.100.424	\$ 2.695.652	-
IV	\$ 1.205.000	\$ 1.307.471	\$ 1.536.458	\$ 2.040.000	\$ 2.080.000	\$ 2.661.812	\$ 1.988.493	\$ 2.638.298	-



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Existe un sinnúmero de urbanizaciones, barrios y conjuntos residenciales populares que cuentan con toda clase de servicios. Un principal referente de este sector es Corabastos, la central de abastos más grande de Bogotá.

Está ubicado al suroccidente y es el sector más poblado de Bogotá. Esta densificación se dio por el diseño de vivienda que se implementó, el cual tenía un concepto de súper manzanas con una capacidad de 500 a 1.500 viviendas, agrupadas en edificios o casas particulares. Desde entonces el desarrollo de la localidad tomó tales proporciones que se convirtió en una ciudad dentro de la ciudad.

MOVILIDAD

A pesar de su densidad poblacional, cuenta con amplias vías y de las más importantes de toda la ciudad: avenida Boyacá, avenida Ciudad de Cali, avenida Carrera 86, avenida Villavicencio, avenida Primero de Mayo y avenida de Las Américas.

Todas estas vías cuentan con gran afluencia de transportes públicos como busetas, colectivos, y SITP (Sistema Integrado de Transporte de Bogotá). El sistema de transporte masivo TransMilenio, accede a Kennedy a través de las avenidas Las Américas y la Ciudad de Cali.

La línea F del sistema cuenta con las estaciones Marsella, Mundo Aventura, Mandalay, Banderas, Transversal 86, Biblioteca Tintal, Patio Bonito y el Portal de Las Américas. La estación de Banderas ofrece servicio de buses alimentadores en 6 rutas el Portal Américas 10 rutas que facilitan el acceso al sistema desde los diferentes barrios del sector.

PERFIL INMOBILIARIO

Allá existe todo tipo de vivienda: casas de una, dos y tres plantas, apartamentos ubicados tanto en edificios de conjuntos residenciales como en construcciones independientes. En los lugares adyacentes a Ciudad Kennedy y Mandalay existe cierta armonía en el desarrollo urbanístico.

En cambio, en las áreas aledañas a Corabastos y al borde occidental (entre la avenida Ciudad de Cali y los límites con Bosa) la heterogeneidad arquitectónica y la falta de orden estructural en el desarrollo de los barrios y construcción de las viviendas es el factor predominante.

Alrededor del centro comercial Plaza de las Américas existe un área urbana especial, en la que hay apartamentos y viviendas de dos plantas de estrato 3 que cuentan una infraestructura integral en materia de servicios, comercio y recreación: un múltiplex de



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Cine con 14 salas, un hipermercado de artículos para el hogar (Homecentry) y un gran parque de atracciones mecánicas (Mundo Aventura).

PRINCIPALES BARRIOS

Alferez Real, Altamar, Américas Occidental (Etapas I y II), Américas Sector Galán, Arborete, Avenida Cundinamarca, Barranquillita, Bosque de Kennedy, Brasil, Calandaima, Calarcá, Campo hermoso, Cañizales, Casa Blanca (etapas I y II), Catalina, Centro Américas, Centro Cívico, Chicalé, Ciudad Galán, Ciudad Granada, Ciudad Kennedy, Ciudad Kennedy Norte, Ciudad Techo, Concordia, Corabastos, El Almenar, El Amparo, La Chucua de la Vaca (Etapas I, II, y III) El Descanso, El Olivo, Patio Bonito, **Patio Bonito II**, El Patio III Sector, El Rosario III, El Saucedal, El Triunfo, Floresta Sur, Giraldilla, Glorieta de las Américas, Gran Britalia (etapas I y II), Hipotecho (todas las etapas), Jazmín Occidental, Jacqueline, Jorge Uribe Botero, La Igualdad, La Rivera II, La Triguera, Las Almendras, Las Palmeras, Las Palmitas, Las Vegas, Llano Grande, Mandalay II, Margaritas Occidental, María Paz, Miraflores Kennedy, Nueva Esperanza, Nueva Marsella (Etapas I y II), Nuevo Kennedy, Onnasis, Osorio Diez, Osorio XI, XII y XIII, Parcela El Porvenir, Patio Bonito (etapas I y III), Piamonte Occidental, Pinar del Río, Pío X, Portal de Patio Bonito, Puente La Vega, Rincón de Mandalay, San Carlos, San Dionisio, Santa Fe del Tintal, Santa Rosa de Carvajal, Sumapaz, Supermanzana (todas las etapas), Tayrona, Techo, Timiza B, Tindalito II, Tocarema, Urbanización Banderas, Urbanización Dindalito III etapa, Urbanización Laureles, Urbanización Tintal, Villa Adriana, Villa Alejandra, Villa Andrea, Villa Claudia (Etapas I, II y III), Villa de la Luna, Villa de la Torre (etapas I y II), Villa Elvira, Villa Mendoza, Villa Nelly.

ESTRATOS EN ESTE SECTOR

- 1.....7%
- 2.....50%
- 3.....40%
- 4.....3%

TIPOS DE ACTIVIDAD URBANÍSTICA

- Residencial.....55%
- Comercial.....35%
- Industrial.....10%



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



4. REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACION DISTRITAL

El sector se encuentra reglamentado bajo los lineamientos del POT de la ciudad de Bogotá. El inmueble en particular se encuentra reglamentado bajo el Decreto No. 398 de 2004.



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 37 A SUR 87 I 18

TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD:	DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA	FICHA:	4
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD:	8 KENNEDY
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 398 de 2004 Mod.=Dec 337 de 2004	C.C.Z:	82 PATIO BONITO
				SECTOR:	4 PATIO BONITO

Sector de Demanda: D

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



Cualquier modificación en la normatividad se sujetará a los Decretos Reglamentarios del Decreto 619 de 2000, que acogió el Plan de Ordenamiento Territorial - P.O.T., con revisión en Decreto 217 de julio de 2005, nuevamente modificado en Decreto 190 de diciembre de 2.003.

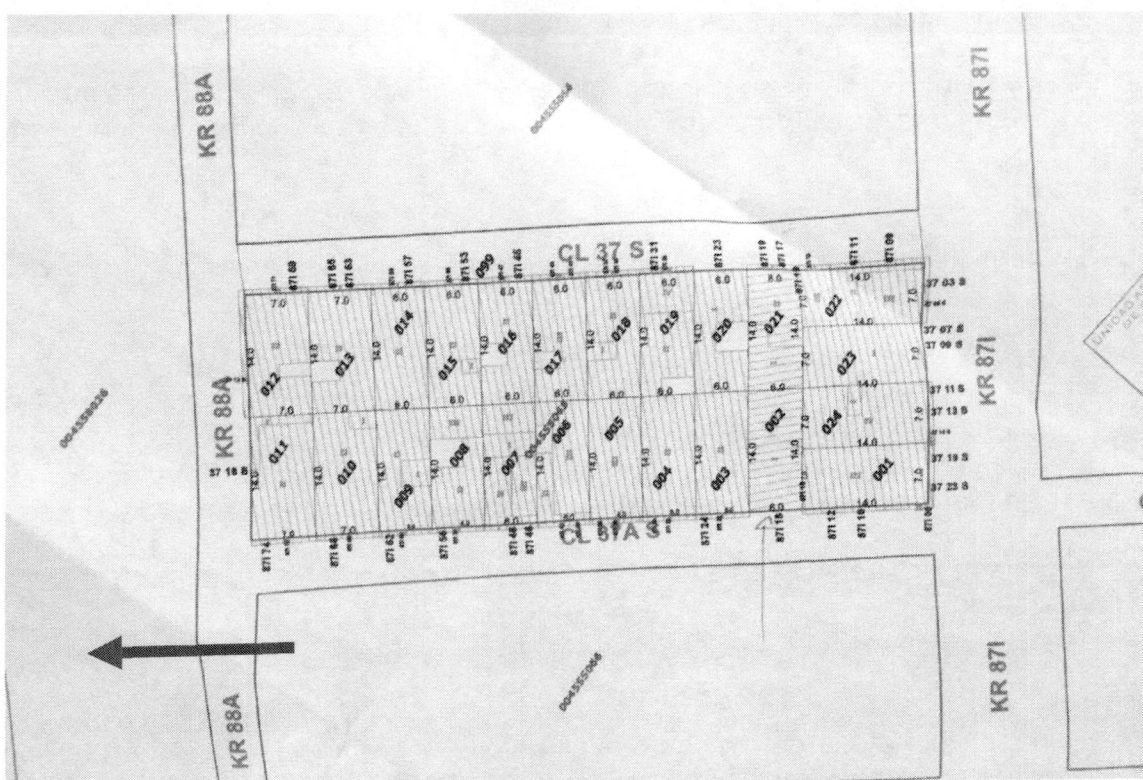


AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

GENERALIDADES DEL TERRENO



Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital Mz 004555065

Linderos: Los linderos particulares del Lote identificado con el número 87I – 18 de la Calle 37A Sur, del Barrio Catastral denominado Patio Bonito II (004555), de acuerdo al plano de manzana catastral número 004555065 y verificadas en campo son: **Por el Norte**, en extensión de 14,00 metros con el predio marcado como 003 y con el número 87I - 22 de la Calle 37A Sur; **Por el Sur**, en extensión de 14,00 metros así: En extensión de 7,00 metros con el predio marcado como 001 y con el número 87I – 10 de la Calle 37A Sur y En extensión de 7,00 metros con el predio marcado como 024 y con el número 37 – 15 de la Carrera 87I; **Por el Oriente**, en extensión de 6,00 metros con el predio marcado como 021 y con el número 87I – 19 de la Calle 37 Sur; y **Por el Occidente**, en extensión de 6,00 metros con la Calle 37A Sur, siendo este su frente, y encierra.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Topografía: El predio materia del presente avalúo presenta una topografía plana a nivel de la vía.

Cerramientos: El predio materia del presente avalúo, presenta los cerramientos arquitectónicos contra los predios vecinos y un solo portón de acceso peatonal.

Forma: El predio del cual forma parte el inmueble materia del presente avalúo presentan una forma Rectangular – Regular, con una relación frente – fondo = 1:2,00

NIVELES

El inmueble materia del presente avalúo presenta dos (2) niveles

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble materia del presente avalúo, presenta la siguiente distribución a saber:

Primer Piso: Hall de acceso, sala-comedor, tres (3) alcobas, cocina, baño, zona de lavandería, y escalera de acceso al segundo piso

Segundo Piso: Espacio abierto para estudio, una (1) alcoba, baño, terraza y zona de lavandería

VETUSTEZ

El inmueble materia del presente avalúo tiene edad media de Veinte (20) años de vetustez aproximadamente, por las varias reformas que se le han realizado; por el tipo de construcción se le ha asignado una vida útil de Setenta (70) años, se le asigna un estado de conservación igual a 3,5, generándose de acuerdo a la Tabla de Fitto y Corvini una depreciación total debido a su edad y conservación del **45,69%** (Parágrafo del Artículo 2 y Artículo 37, Capítulo VII de la Resolución 620 de 2008)

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

Generales

Sistema Constructivo	Estructura muros de carga, estructura de la cubierta metálica y cimentación ciclópea.
Diseño arquitectónico	Estilo sencillo de corte lineal, con tipología continua.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Exteriores

Fachada	Vinilo sobre pañete y ladrillo prensado a la vista
Cubierta	Teja ondulada de asbesto – cemento, y plásticas sobre estructura de metálica.
Puertas exteriores	Marco y puerta metálica con ornamentación
Ventanas	Marco metálico, vidrio nacional de 3 mm y rejas de seguridad

Interiores

Pisos	En cerámica, mineral rojo y/o gris
Muros	Vinilo sobre pañete
Cielo raso	Placa y cubierta a la vista.
Puertas interiores	Marcos y puertas metálicas con vidrio martillado

Cocina

Tipo	Corriente, mediana
Pisos	Cerámica
Muros	Vinilo sobre pañete
Cielo raso	Placa a la vista
Aparatos	Mesones en material, con lavaplatos metálico empotrado.

Baño

Tipo	De alcobas, medianos
Pisos	Cerámica
Muros	Vinilo sobre pañete
Cielo raso	Placa y cubierta a la vista
Aparatos	Lavamanos, sanitarios y accesorios en porcelanato.

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

El inmueble materia del presente avalúo, presenta un estado de conservación regular y requiere mantenimiento en varias áreas.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



6. ASPECTO JURÍDICO

POSEEDOR

PLINIO BARRETO DIAZ – C.C. 17.145.901

DOCUMENTOS OBSERVADOS

✓ Recibo de Impuesto predial del predio año gravable 2022

MATRÍCULA INMOBILIARIA

No se observó

CHIP CATASTRAL

AAA0052HJAW – LOTE
AAA0165JKZE – MEJORA

AREA

Área Terreno	84,00 M ²
Área Construcción	120,00 M ²

GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

El inmueble materia del presente avalúo no presenta gravámenes y como limitaciones al dominio la falta de un título de propiedad



AMIDA VALORES SAS



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



7. METODOLOGÍA

El presente avalúo cumple con la normativa establecida en la Ley 1314 de 2009, en particular las NIIF 5 y 13, y las NIC 16 y 36; y los Decretos Reglamentarios 2784 de 2012 y 1851 de 2013; y adicionalmente con la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C..

Para la determinación del valor razonable de que habla la NIIF 13, se tuvo en cuenta:

NIIF 13.3, Cuando el precio para un activo no sea observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando la técnica de valorización que maximice el uso de datos de entrada, observables y relevantes, minimizando el uso de datos no observables.

NIIF 13, IN9, El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo en condiciones de mercado presentes, incluyendo los supuestos sobre el riesgo.

NIIF 13.24, El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo, ordenada en un mercado principal o ventajoso, a la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

NIIF 13.27, Una medición del valor razonable de un activo no financiero, tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso.

NIIF 13.28, El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta la utilización del activo que es físicamente posible, legalmente permisible y financieramente factible. El máximo y mejor uso se determinará a partir de la perspectiva de los participantes del mercado incluso si la entidad pretende un uso distinto. Sin embargo, el uso presente por parte de una entidad de un activo no financiero se presume que es el máximo y mejor, a menos que el mercado u otros factores sugieran que un uso diferente por los participantes del mercado maximizaría el valor del activo.

Jerarquía del Valor Razonable

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Nivel 1 - Método Comparativo

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En todos los casos en que sea viable, el avalúo debe tener valores comparativos de bienes similares al avaluado para su comparación y en caso de haber diferencia entre los valores, éste deberá justificarse claramente.

Este método se utilizó en cada uno de los avalúos realizados a el inmueble, para así establecer los valores más razonables de terreno y construcción; y teniendo en cuenta que para este tipo de avalúos es el exigido por el Registro Abierto de Avaluadores, y por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios, como emisor del certificado de competencia laboral en materia de Tasaciones; y por ser el que más se acerca a la realidad económica a la hora de determinar un justiprecio comercial.

Ahora bien, lo especificado en la Resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como ente rector de los avalúos nos dice:

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

De acuerdo con el mercado existente, procedemos mostrar el cálculo del coeficiente de variación, con el fin de establecer que el valor asignado cumple con la normativa especificada por el I.G.A.C.

(EN LA SIGUIENTE HOJA ANALIZAREMOS EL MERCADO EXISTENTE EN EL SECTOR POR ÁREA Y EDAD)



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-S



Usado



\$230.000.000 cop
1.140m² • 3ha • 4ba • 1pa.
Patio Surido • Bogotá

Casa en Venta
Anuncio particular

Usado



\$248.000.000 cop
1.140m² • 3ha • 4ba • 1pa.
Patio Surido • Bogotá

Casa en Venta
Anuncio particular

Usado



\$185.000.000 cop
1.140m² • 3ha • 4ba • 1pa.
Patio Surido • Bogotá

Casa en Venta
Anuncio particular

Usado



\$130.000.000 cop
1.180m² • 3ha • 2ba • 1pa.
Patio Surido • Bogotá

Casa en Venta
Anuncio particular

Usado



\$220.000.000 cop
1.180m² • 3ha • 2ba • 1pa.
Patio Surido • Bogotá

Casa en Venta
Anuncio particular

Usado



\$190.000.000 cop
1.540m² • 5ha • 3ba • 2pa.
Patio Surido • Bogotá

Casa en Venta
Anuncio particular

CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE VARIACIÓN ART 11 RESOLUCIÓN 620 DE 2008									
No OFERTA	VALOR M2 OFERTA	% NEGOCIACIÓN	VALOR M2 NEGOCIADO	AREA = 120,00	% HOMOGE	VALOR M2 HOMOG	MEDIA ARITMETICA	MEDIA CUADRÁTICA	
1	\$ 1.597.222,22	5,00%	\$ 1.517.361,11	144,00	120,00%	\$ 1.820.833,33	\$ 224.513,89	\$ 50.406.486.061,41	
2	\$ 1.722.222,22	5,00%	\$ 1.636.111,11	144,00	120,00%	\$ 1.963.333,33	\$ 367.013,89	\$ 134.699.194.240,77	
3	\$ 1.423.076,92	5,00%	\$ 1.351.923,07	130,00	108,33%	\$ 1.464.583,33	\$ 131.736,11	\$ 17.354.403.279,89	
4	\$ 1.101.694,92	0,00%	\$ 1.101.694,92	118,00	98,33%	\$ 1.083.333,34	\$ 512.986,10	\$ 263.154.743.360,21	
5	\$ 1.896.551,72	5,00%	\$ 1.801.724,13	116,00	96,67%	\$ 1.741.666,66	\$ 145.347,22	\$ 21.125.814.482,45	
6	\$ 1.233.766,23	5,00%	\$ 1.172.077,92	154,00	128,33%	\$ 1.504.166,66	\$ 92.152,78	\$ 8.492.134.931,10	
TOTALES			\$ 8.580.892,26	134,33		\$ 9.577.916,65		\$ 495.232.776.355,83	
PROMEDIO						\$ 1.596.319,44		\$ 117.287,96	
DESVIACION ESTANDAR		\$ 1.596.319,44						\$ 1.713.607,40	
								\$ 1.479.031,48	
COEFICIENTE DE VARIACION		\$ 117.287,96				\$ 1.596.319,44		7,35%	

ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno



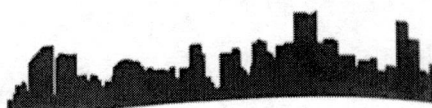
AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

ÍNDICES DE COSTOS

Bogotá



UNIFAMILIAR VIP VALOR M² • 3 pisos • mampostera confinada • cimentación superficial • 95 m² • 2 alcobas • 1 baño • 1 dispensable • cocina • zona de repas • sala • comedor • obra gris DIRECTO \$ 1.306.168 TOTAL \$ 1.502.093	MULTIFAMILIAR VIP VALOR M² • 5 pisos • mampostera estructural • cimentación en zapatas • sin ascensor • aptos de 42 m² • 2 alcobas y estudio • 1 baño terminado • cocina • sala • comedor • zona de repas • obra gris DIRECTO \$ 1.422.286 TOTAL \$ 1.635.628
UNIFAMILIAR VIS VALOR M² • 3 pisos • mampostera estructural • cimentación superficial • 95 m² • 2 alcobas • 1 baño • 1 dispensable • cocina • zona de repas • sala • comedor • obra blanca DIRECTO \$ 1.591.120 TOTAL \$ 1.766.144	MULTIFAMILIAR VIS VALOR M² • 5 pisos • estructura en concreto • cimentación en placa aligerada • sin ascensor • aptos de 50 m² • 3 alcobas • 1 baño terminado • 1 dispensable • cocina • sala • comedor • zona de repas • obra blanca DIRECTO \$ 1.631.096 TOTAL \$ 1.875.760
UNIFAMILIAR MEDIO VALOR M² • 3 pisos • mampostera estructural • cimentación superficial • 95 m² • 2 alcobas • cocina • zona de repas • 2 baños • 1 dispensable • sala • comedor • persiana • obra blanca DIRECTO \$ 2.258.308 TOTAL \$ 2.597.055	MULTIFAMILIAR MEDIO VALOR M² • 10 pisos • estructura en concreto • sin ascensor • cimentación en placa aligerada • terminado • aptos de 83 m² • 1 alcoba • estudio • 2 baños terminados • cocina • zona de repas • sala • comedor • obra blanca DIRECTO \$ 2.656.902 TOTAL \$ 3.055.431

46 Construdata Edición 2011 - Junio - Agosto 2022



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



PRESUPUESTO M2 DE OBRA POR CAPITULOS DE OBRA CONSTRUDATA No 203 PARA BOGOTÁ D.C.				
CONCEPTO	%	UNIFAMILIAR VIP	UNIFAMILIAR VIS	UNIFAMILIAR MEDIO
PRELIMINARES	1,65%	\$ 24.784,53	\$ 21.193,73	\$ 20.776,44
DESAGUES	1,00%	\$ 15.020,93	\$ 26.492,16	\$ 33.761,72
MUROS	8,50%	\$ 127.677,91	\$ 114.799,36	\$ 301.258,38
PAÑETES	5,95%	\$ 89.374,53	\$ 72.411,90	\$ 135.046,86
ESTRUCTURA Y CIMENTACION	38,00%	\$ 570.795,34	\$ 547.504,64	\$ 545.381,55
CUBIERTAS	3,45%	\$ 51.822,21	\$ 19.427,58	\$ 132.449,81
CIELORASOS	0,70%	\$ 10.514,65	\$ 12.363,01	\$ 49.344,05
PISOS	2,37%	\$ 35.599,60	\$ 125.396,22	\$ 163.614,47
ENCHAPES, ACCESORIOS	1,12%	\$ 16.823,44	\$ 37.089,02	\$ 62.329,32
HIDRAULICA Y SANITARIA	6,55%	\$ 98.387,09	\$ 91.839,49	\$ 150.629,19
ELECTRICA	6,30%	\$ 94.631,86	\$ 88.307,20	\$ 109.076,31
APARATOS SANITARIOS	1,30%	\$ 19.527,21	\$ 38.855,17	\$ 75.314,60
CARPINTERIA DE MADERA	1,20%	\$ 18.025,12	\$ 105.968,64	\$ 142.838,03
CARPINTERIA METALICA	4,15%	\$ 62.336,86	\$ 79.476,48	\$ 75.314,60
EQUIPOS ESPECIALES	1,50%	\$ 22.531,40	\$ 93.605,63	\$ 127.255,70
CERRAJERIA	0,50%	\$ 7.510,47	\$ 8.830,72	\$ 12.985,28
VIDRIOS	0,20%	\$ 3.004,19	\$ 14.129,15	\$ 28.567,61
PINTURA	5,45%	\$ 81.864,07	\$ 72.411,90	\$ 106.479,26
VARIOS (REMATES)	1,00%	\$ 15.020,93	\$ 17.661,44	\$ 62.329,32
EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	2,45%	\$ 36.801,28	\$ 45.919,74	\$ 46.746,99
ADMINISTRACION DE LA OBRA	6,66%	\$ 100.039,39	\$ 132.460,80	\$ 215.555,57
TOTAL M2 DE COSTO TOTAL	100,00%	\$ 1.502.093,00	\$ 1.766.144,00	\$ 2.597.055,00

VALOR M2 A NUEVO PARA VENTA - ART. 3 y 13 RESOL. 620 DE 2008				
CONCEPTO	%	UNIFAMILIAR VIP	UNIFAMILIAR VIS	UNIFAMILIAR MEDIO
Costo Directo	42,00%	\$ 1.306.168,00	\$ 1.591.120,00	\$ 2.258.308,00
Costo Total	56,00%	\$ 1.502.093,00	\$ 1.766.144,00	\$ 2.597.055,00
Urbanismo	5,00%	\$ 134.070,00	\$ 157.640,00	\$ 231.800,00
Publicidad 1,5% Ventas	1,50%	\$ 40.235,00	\$ 47.305,00	\$ 69.565,00
Legales y Notariales 2,5% Ventas	2,50%	\$ 67.060,00	\$ 78.845,00	\$ 115.940,00
Costos Financieros del Proyecto	20,00%	\$ 536.460,00	\$ 630.765,00	\$ 927.520,00
Utilidad Esperada del Proyecto	15,00%	\$ 402.345,00	\$ 473.075,00	\$ 695.640,00
VALOR TOTAL M2	100,00%	\$ 2.682.263,00	\$ 3.153.774,00	\$ 4.637.520,00

Con base en los valores publicados en la Revista Construdata No. 203, nuestro presupuesto de obra para una Vivienda de estrato 2, llega a \$1.766.144,00/M² y que de acuerdo con el Artículo 3 y 13 de la Resolución 620 de 2008 se le suman los gastos y utilidades del proyecto, obteniendo un valor de venta por metro cuadrado construido de \$3.153.774,00/M², ahora procedemos a restarle la valorización negativa por vetustez y estado de conservación del **45,69%**, con lo cual obtenemos un valor final para la construcción de **\$1.712.814,66/M²**.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



DANE
 INFORMACIÓN PARA TODOS

Bogotá
 23 de diciembre de 2021

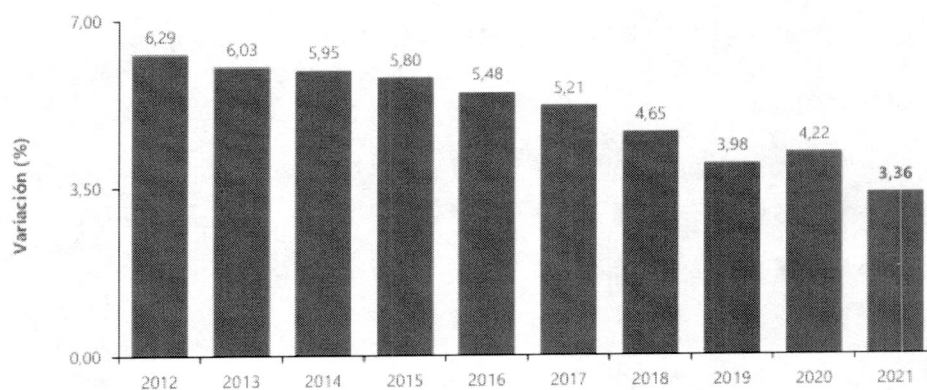
Boletín Técnico

Índice de Valoración Predial (IVP)
 2021

Índice de Valoración Predial – IVP

2021

Gráfico 1. Variación anual - IVP
Total nacional
2012 - 2021



Fuente: DANE, IVP.

Con respecto al terreno, en la UAECD figura un valor de \$1.445.000,00/M² a enero de 2019, por lo cual actualizamos el valor del reajuste anual del DANE denominado Índice de Valoración Predial, así: Para actualizarlo a 2020 en un 4,22%, y para 2021 en un 3,36% obteniendo un valor actualizado de **\$1.556.580,00/M²**, de donde el mercado que hemos encontrado se ajusta a las ofertas encontradas.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



8. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- ✓ Las características generales del sector de localización en la zona Sur-Occidental de la ciudad de Bogotá.
- ✓ La ubicación específica del predio en una zona residencial, con buen vecindario y comercio sobre ejes viales principales.
- ✓ El regular estado de conservación y mantenimiento que tiene el inmueble, ya que necesita varias reformas casi en un 30% de la propiedad, por la humedad y acabados del tercer piso
- ✓ Los servicios generales de infraestructura urbana con los que cuenta la zona y el sector de localización. El buen estado de conservación de las vías perimetrales del sector.
- ✓ El avalúo practicado considera el valor comercial del predio expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar de contado por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- ✓ El avalúo practicado no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, por no ser parte del estudio realizado.
- ✓ Para efectos de determinación del probable valor de mercado se han tenido en cuenta los valores comerciales de la zona.
- ✓ Bajo la gravedad de juramento dejo constancia de no tener ningún tipo de familiaridad por consanguinidad o afinidad con el propietario del inmueble o el solicitante del avalúo
- ✓ El contenido del presente informe es de uso exclusivo del solicitante y/o propietario del bien aquí avaluado; el diseño y formato del contenido del presente avalúo, son de propiedad exclusiva del Avaluador como garante de la información consagrada en él, por lo tanto, queda prohibida su reproducción parcial o total, quedando protegida por derechos de autor y de la Ley 1673 de 2013.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



9. AVALÚO COMERCIAL

DIRECCION	Calle 37A Sur No. 871 – 18 Barrio Patio Bonito II (004555) Localidad Kennedy (08) Bogotá D.C.		
POSEEDORA	PLINIO BARRETO DIAZ		
ITEM	AREA (M²)	VR. UNITARIO (M²)	VALOR TOTAL
Área de Terreno	84,00	\$1.556.547,62	\$ 130.750.000,00
Área de Construcción	120,00	\$ 623.166,67	\$ 74.780.000,00
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE			\$ 205.530.000,00

VALOR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN \$1.712.750,00/M²

AVALÚO SON: DOSCIENTOS CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA DE PESOS M/CTE. (\$205.530.000,00).

Bogotá D.C., 8 de septiembre de 2022

Cordialmente,



ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHORQUEZ
R.A.A. – AVAL – 19459130
R.N.A. V-477-11
R.N.A.-MI 1235.

Se deja constancia que la Empresa no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

***ARTÍCULO 43, RESOLUCIÓN 1149 DE 2021 DEL IGAC - APROXIMACIÓN DEL AVALÚO.** La cantidad que inicialmente se liquide como avalúo de un predio deberá aproximarse por exceso o defecto, al mil más cercano. Los valores menores o iguales a 499 se aproximarán por defecto y los mayores o iguales a 500 se aproximarán por exceso.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRAFICO

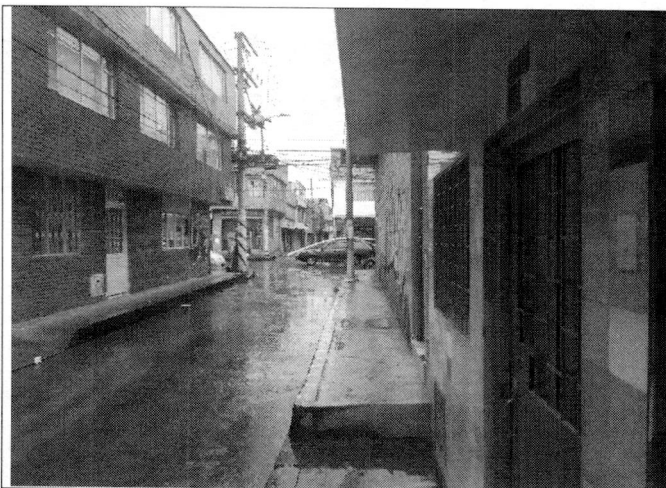


Foto No. 1 Vista de la vía de acceso en sentido Norte – Sur



Foto No. 2 Vista de la vía de acceso en sentido Sur – Norte



Foto No. 3 Vista de la Fachada



Foto No. 4 Vista de la valla obligatoria



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Foto No. 5 Vista del lindero Norte 871 - 22



Foto No. 6 Vista del lindero Sur 871 - 10 (1)



Foto No. 7 Vista del lindero Sur 37 - 15 (2)



Foto No. 8 Vista del lindero Oriente 871 - 19



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8

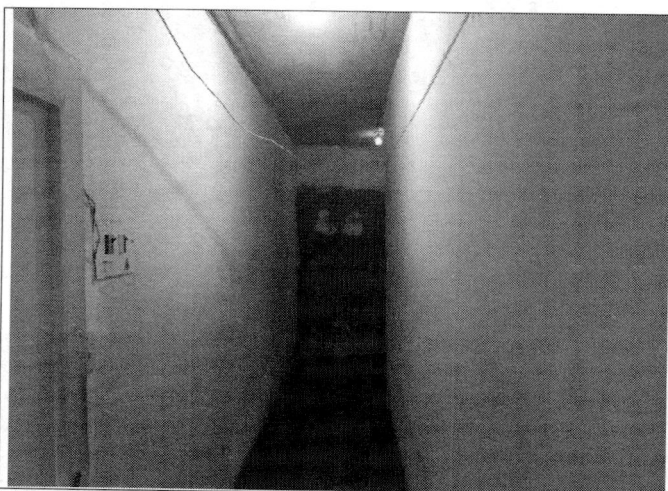


Foto No. 9 Vista general de la construcción

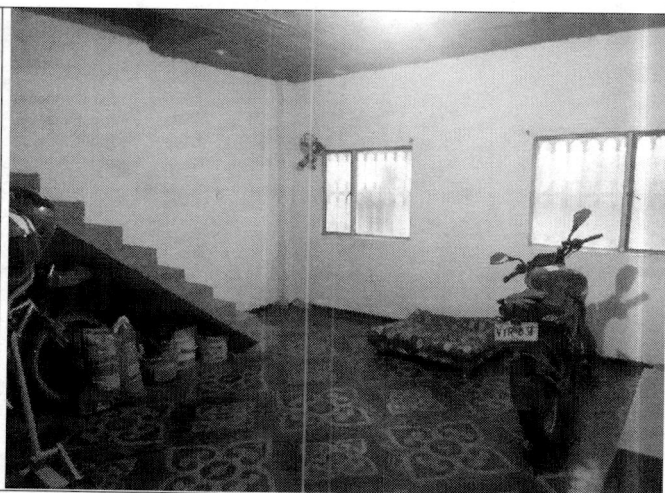


Foto No. 10 Vista general de la construcción



Foto No. 11 Vista general de la construcción

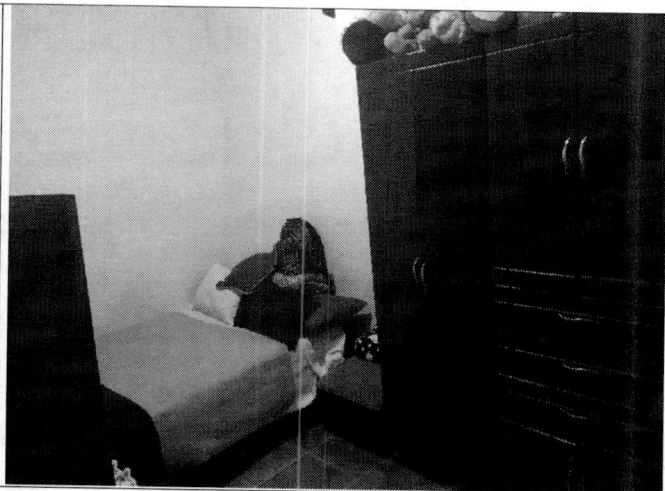


Foto No. 12 Vista general de la construcción



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Foto No. 13 Vista general de la construcción

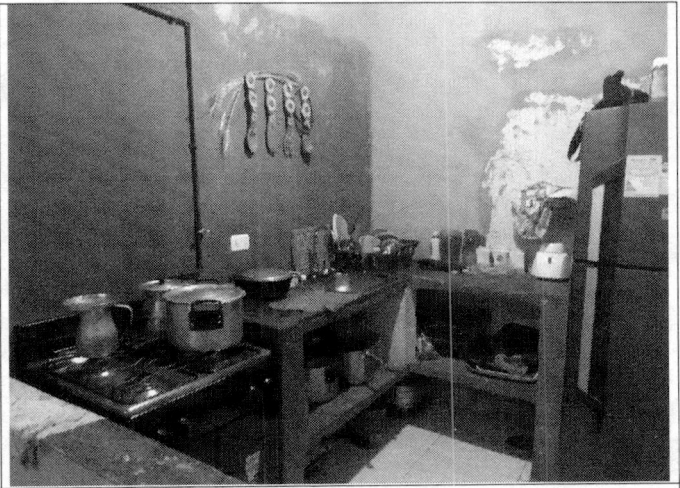


Foto No. 14 Vista general de la construcción



Foto No. 15 Vista general de la construcción



Foto No. 16 Vista general de la construcción



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Foto No. 17 Vista general de la construcción

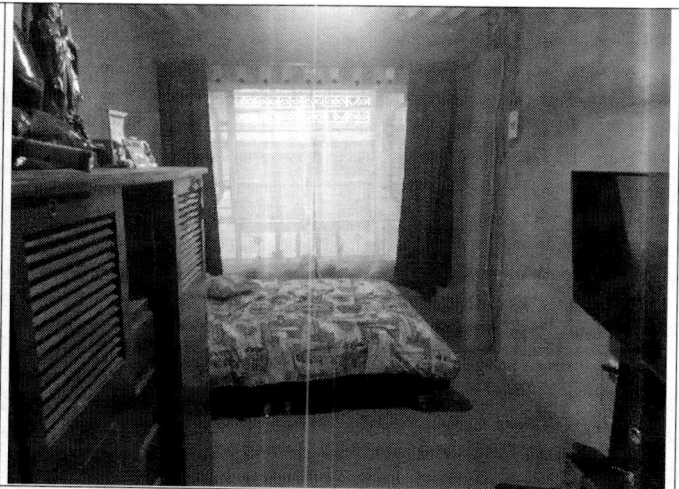


Foto No. 18 Vista general de la construcción

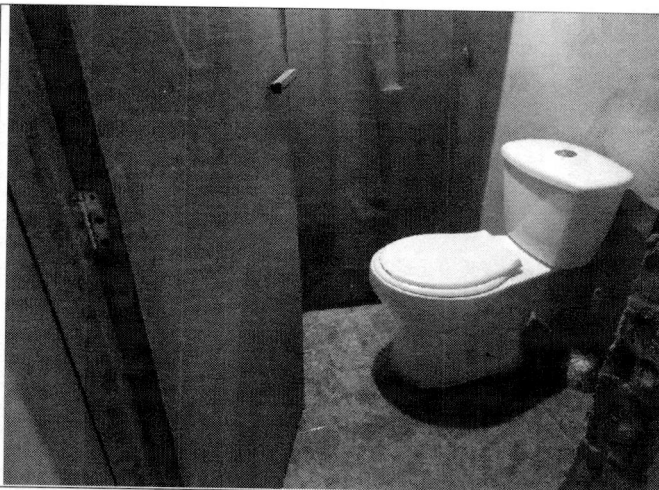


Foto No. 19 Vista general de la construcción

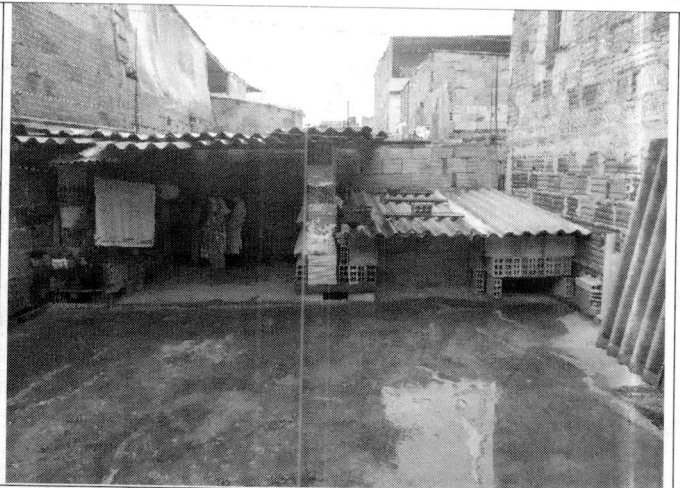


Foto No. 20 Vista general de la construcción



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



ANEXO No. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACION

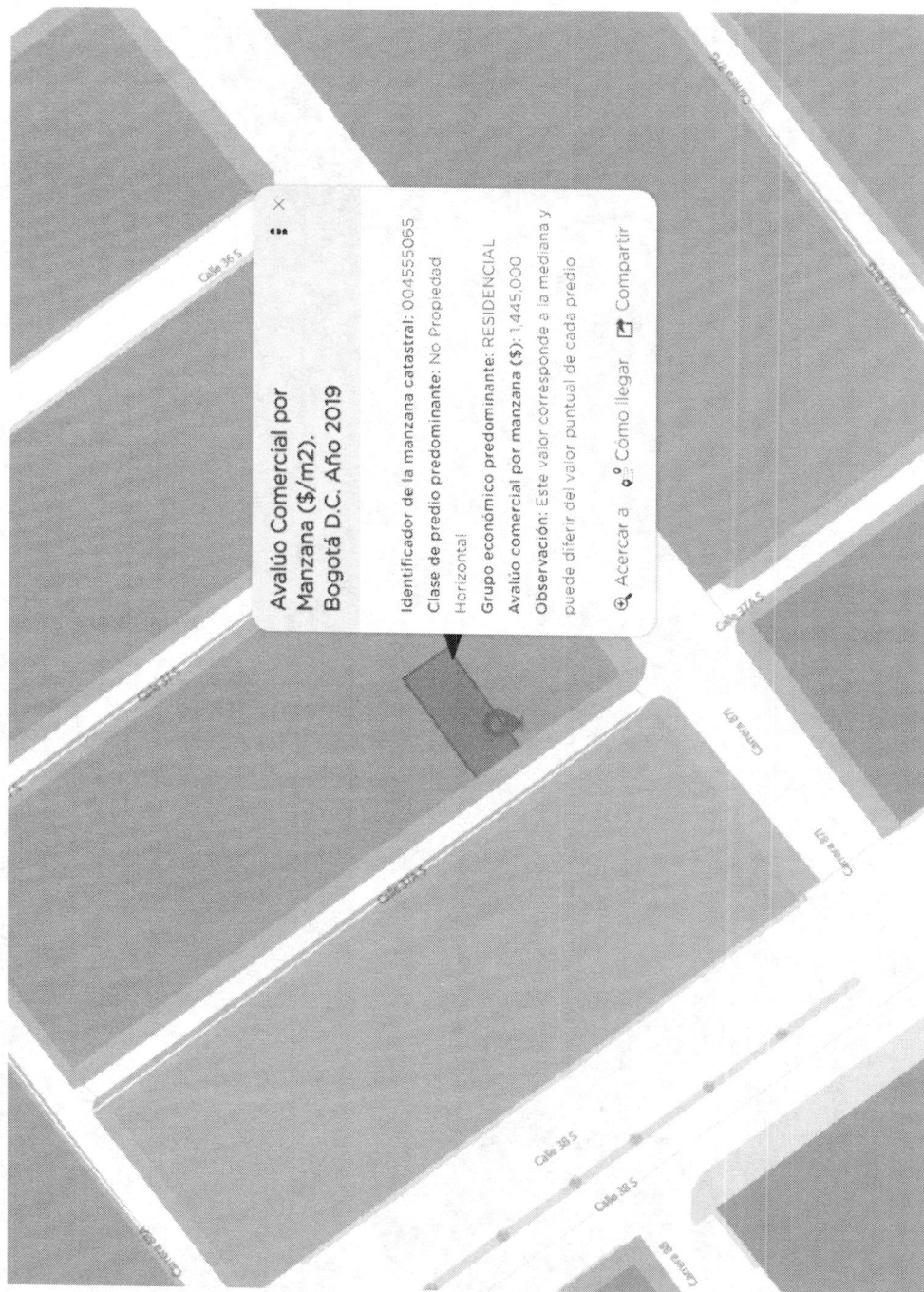




AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



ANEXO No. 3 PLANO DE REFERENCIA COMERCIAL SEGÚN U.A.E.C.D.





AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



ANEXO DEL AVALUO – PRUEBA PERICIAL

ART. 226 C.G.P. – PROCEDENCIA

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

Yo, **ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía 19.459.130 de Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá, bajo la gravedad de juramento declaro lo siguiente para complementar mi trabajo pericial respecto del inmueble identificado como Calle 37ª Sur No. 871 - 18, del Barrio Patio Bonito II (004555), de la Localidad de Kennedy (08), de la Ciudad de Bogotá.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración: En el avalúo en la Página 35, numeral 1 se informa que se anexo copia fotostática de la cédula de ciudadanía.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito: En el avalúo en la Página 35, numeral 1 se informan los datos solicitados en este punto.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística: En el avalúo en la Página 35, en los numerales 2 hasta el 12, se relacionan los documentos que se anexaron al informe en los que se demuestra mi profesión y mi idoneidad profesional.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere: En el avalúo en la Página 35, numerales 12 y 13 se informan que se anexo la copia fotostática de los dos Libros que en materia de tasaciones he escrito, identificado con su respectivo ISBN.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen: Como tal no he sido designado como Perito por parte de un Juzgado, mas sin embargo he realizado avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales para los Abogados ADOLFO SANCHEZ SANDOVAL (Celular 301-224-64-35), ARCANGEL ALMECIGA (Celular 300-218-14-37),



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



CLAUDIA WILCHES (Celular 310-567-47-58), SANDRA CAMARGO (Celular 318-706-68-54), GLORIA MONROY (Celular 310-207-50-75), GLORIA ROJAS (Celular 310-625-80-96), GUSTAVO ZULETA (Celular 310-217-43-52), SAMUEL HERNANDEZ (Celular 311-708-28-18), FRANCISCO VERA (Celular 301-256-60-57), DANIEL REYES (Celular 300-640-87-86), CATALINA ZAPATA (301-270-17-95), JHOANA DAZA (Celular 310-340-89-74) y OSCAR RENE RUIZ RODRIGUEZ (Celular 312-449-92-09) para adjuntarlos como prueba pericial para sus casos de conciliaciones, repartición de bienes, pertenencias y sucesiones, sin saber en qué juzgados han sido radicados y no he sido requerido por los mismos para aclaraciones de ellos.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen: No he sido designado ni contratado por ninguna de las partes que intervienen en el presente proceso.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente: No me encuentro investigado, o inhabilitado para realizar avalúos y adicionalmente no tengo ningún grado de consanguinidad o parentesco con ninguna de las partes que intervienen en el presente proceso.
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: Todos los métodos, análisis e investigaciones en ningún momento son diferentes ya que estos se ajustan a la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación: Todos los métodos, análisis e investigaciones en ningún momento son diferentes ya que estos se ajustan a la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C., los cuales debo aplicar de forma regular en el ejercicio de mi profesión.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen: Normas urbanísticas, certificado de estrato, ofertas inmobiliarias, certificado de libertad e información catastral.

Sin otro particular se firma este documento a los Ocho (08) días del mes de septiembre de Dos Mil Veintidós (2022).

Cordialmente,



RICS
Registered Valuer
MEMBERSHIP
No. 5628694

ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ
R.A.A. – AVAL - 19459130



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



INFORMACIÓN DEL AVALUADOR

1. Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. – AVAL – 19459130, expedido por la ERA denominada Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores
2. Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, con una intensidad de 1400 horas, expedido por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.
3. Registro Nacional de Avaluador para Bienes Inmuebles Urbanos y Reconstrucción en P.H., expedido por la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia.
4. La Lonja, El Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia, Afiliado Activo en el área de Avalúos
5. Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios "ASOLONJAS", Miembro Activo, Matrícula MI – 1235
6. Miembro fundador del Corporación Colegio Nacional de Avaluadores
7. Certificado del Curso de Patología de la Construcción, expedido por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios, 14 al 16 de abril del 2021.
8. Certificado del Curso-Taller Nuevos Métodos de Valoración, Modelos Multicriterio, y Valoración Intangibles en 2015, expedido por el Comité Organizador de la VII Convención de Agrimensura, celebrado en Cuba.
9. Curso de Peritación y Valuación de Predios Urbanos en 2014, expedido por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.
10. Diploma de Reconocimiento por la Exposición "La Ley del Avaluador y la Influencia del Avaluador en las Normas NIIF" en 2014, expedido por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.
11. Seminario de Estudio de Títulos, expedido por la Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín del 19 al 22 de junio de 2018
12. Seminario de Aspectos Claves para la Aplicación de las NIC SP. Integrasoft, Eficiencia y Vida, junio de 2017
13. Seminario de Valoración de Activos de Propiedad Planta y Equipo y Propiedades de Inversión. Strategy Enterprice, julio de 2015
14. Seminario de Implementación por Primera Vez de las Normas Internacionales de Contabilidad e Información Financiera. Práctica la Sociedad del Conocimiento, mayo de 2013
15. Seminario de Capacitación respecto del contenido de la Resolución 898 de 2014 del I.G.A.C., reglamentaria de la Ley 1682 de 2013
16. Fotocopia de la caratula de mi libro denominado "GLOSARIO DE TERMINOS INMOBILIARIOS Y DE AVALUOS", Impreso por Editores Publicidad S.A.S, diciembre de 2019, en Medellín, ISBN-978-958-48-8153-3
17. Fotocopia de la caratula de mi libro denominado "FUNDAMENTO Y TÉCNICAS DE LAS TASACIONES", Impreso por Publicep, octubre de 2007, en Palma de Mallorca (España), ISBN – 978-84-612-1210-1.
18. Diploma de Técnico en Construcción de Obras en 2005, expedido por el CCC Centro de Estudios de Madrid (España).
19. Diplomado en Avalúos en 1998, expedido por la Pontificia Universidad Javeriana.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



PIN de Validación: ba0d0ada



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19459130, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19459130.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
04 Ago 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
01 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



PIN de Validación: 8a8d0a03



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
01 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



PIN de Validación: ba0d0ada



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
01 Feb 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Abr 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



PIN de Validación: 63000303



Fecha de inscripción 01 Feb 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance	
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	
Fecha de inscripción 11 Dic 2019	Regimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 26 de Abril de 2017 hasta el 25 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 79 N. 119-95 INT 3 APTO 401
Teléfono: 3125414660
Correo Electrónico: alarvebo@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19459130.
El(la) señor(a) ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



PIN de Validación: ba0d0ada



<https://www.raa.org.co>



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ba0d0ada

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

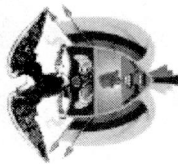


AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
 De la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
 Resolución 02045 del 08 de agosto de 2018



otorga el presente Certificado de Aptitud Ocupacional a:

ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHORQUEZ

C.C. 19.459.130

En:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

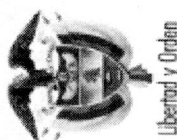
Con una intensidad de 1400 horas teórico-prácticas
 En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C. República de Colombia,
 a los 13 días del mes de Diciembre de 2018

Miryam Adriana Cubillos Cadena
 Directora Académica CAEI

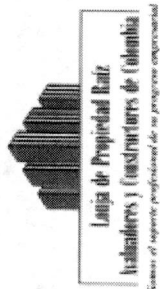
José Angelo Ortiz García
 Secretario Académico CAEI



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Libertad y Orden



La Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

Que en cumplimiento del Acto No. 464 de fecha 15 de Diciembre de 2011

Otorga el Registro de Perito Avaluador interno como Miembro adscrito a nuestra Asociación a

ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ

Con Cédula de Ciudadanía No. 19.459.130 de Bogotá

Para lo cual le asigna el Registro de Perito Avaluador V-477-II, con carácter Vitalicio

En la modalidad de: Bienes Inmuebles Urbanos y Reconstrucción en P.H.

Como soporte del presente certificado se adjunta la copia del respectivo acto administrativo

En testimonio de lo anterior, se firma en Bogotá D.C. a los Quince (15) días del mes de Diciembre de Dos Mil Once (2011)


ERIKA LILIANA CUBILLOS CADENA
Representante Legal

El presente rige a partir de su publicación e inscripción en el libro del Registro de peritos Avaluadores, en la hoja No. 16



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que el señor ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHORQUEZ, identificado con número de cédula 19459130, es afiliado activo a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 31 de enero del año 2022.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3

Lina González C.
LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

C.Cial. Premium Plaza | carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso
Teléfono: (054) 448 1418 | E-mail: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co
Medellín - Colombia





AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias



Miembros Asociados y Federados a la
ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

ALEJANDRO VEGA BOHORQUEZ

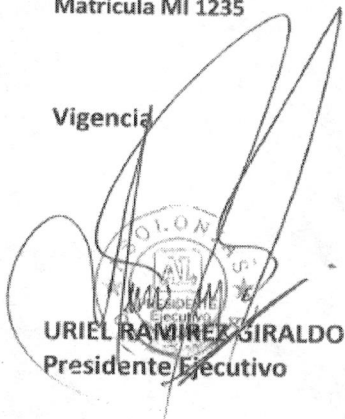
Identificado con Cédula de Ciudadanía No 19.459.130

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS.**

Matricula MI 1235

Vigencia

MAYO 2022


URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

Calle 90 No. 14- 26 Oficina 215 - 216
Teléfonos: 623 4044 - 611 3368
621 3692 - Fax: 256 1455
email: asolonjas@yahoo.es
www.asolonjas.com
Bogotá, D.C. - Colombia



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



**CORPORACIÓN
 COLEGIO NACIONAL DE
 AVALUADORES**



CERTIFICADO

NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-00000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: octubre 31 de 2021

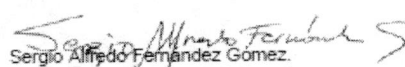
A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ, identificado con la cedula de ciudadanía Colombiana No 19459130 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-19459130, reside en la Ciudad de BOGOTÁ D.C. del departamento de BOGOTA, D.C.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19459130. El(la) señor(a) ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHÓRQUEZ se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación

Quien Certifica:


 Sergio Alfredo Fernández Gómez
 Presidente y Representante Legal
 Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8





NIT: 900.233.725-6

El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
De la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

otorga el presente certificado a

Vega Bohorquez Alejandro Arturo

Por su asistencia y participación en el Curso de

C.C.19.459.130

PATOLOGÍA EN LA CONSTRUCCIÓN

Realizado del 14 al 16 de Abril de 2021
con una intensidad de 10 horas teórico-prácticas

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia,
a los 20 días del mes de Mayo de 2021



Miryam Adriana Cubillos Cadena
Directora Académica CAEI



Carlos Alberto López Ramírez
Docente Catedrático



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



El Comité Organizador de la
 VII Convención de Agrimensura otorga el presente

CERTIFICADO

a: Alejandro Vega Bohórquez

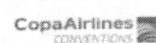
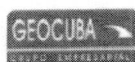
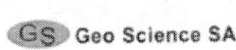
por su participación en el Curso Taller

NUEVOS MÉTODOS DE VALORACIÓN.
MODELOS MULTICRITERIO, VALORACIÓN INTANGIBLES

Dado en La Habana, Cuba, a los 23 días del mes de septiembre de 2015

Profesor: Ronny González Mora

MSc. Jorge Luis Martín Chioldes
 Presidente del Comité Organizador





AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



CUERPO TECNICO DE
TASACIONES DEL PERU
FUNDADO EN 1889

Certifica que el Señor Ingeniero

Alejandro Arturo Vega Bohorquez

Ha participado en el Curso:

***"Peritaciones y Valuaciones de
Predios Urbanos"***

realizado los días 18, 19, 21 y 22 de Agosto del 2014

San Isidro, Agosto del 2014


Ing. José Luis García-Corrochano Ostolaza
Presidente


Ing. Lizandro Gutiérrez Del Arca
Gerente



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



**CUERPO TÉCNICO DE
TASACIONES DEL PERÚ
FUNDADO EN 1889**

Otorga el presente Diploma de Reconocimiento al
Señor Ingeniero

Alejandro Vega Bohorquez

Por su exposición sobre el tema

***"La Ley del Avaluador y la Influencia del
Avaluador en las Normas NIIF"***

San Isidro, Agosto 2014

CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

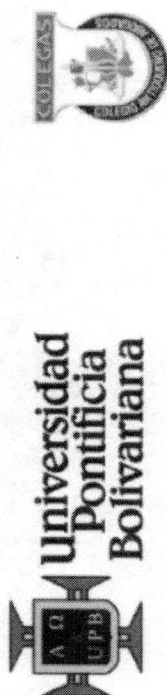

 ING. JOSÉ LUIS GARCÍA-CORROCHANO OSTOLAZA
 Presidente

CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ


 ING. PAUL FIGUEROA LEQUIEN
 Director Secretario



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Acreditación Institucional de Alta Calidad
Sede Central - Medellín - Res. No. 33444 del 22 de febrero de 2017 - 8 años
Vigilada Ministerio

Certifican que:

Alejandro Arturo Vega Bohórquez
C.C. 19459130

Participó en calidad de
Asistente

En el **Seminario Estudio de títulos**
Realizado en la Universidad Pontificia Bolivariana,
Campus Laureles, Medellín, del 19 al 22 de junio de 2018,
con una intensidad de 16 horas

Luis Eduardo Vieco Maya
Director Facultad de Derecho

Juan Carlos Pérez
Jefe Formación Continua



AMIDA VALORES SAS

AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



Certifica que:

ALEJANDRO ARTURO VEGA

Participo en la capacitación

ASPECTOS CLAVES PARA LA APLICACIÓN DE LAS NICSP

Realizada los días 28, 29 y 30 de Abril de 2017 con intensidad horaria de 24 horas.
En constancia, se expide en Neiva a los 30 días del mes de Junio de 2017


JORGE HERNÁN SALAZAR BAENA
Representante Legal
INTEGRASOFT S.A.S





AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8

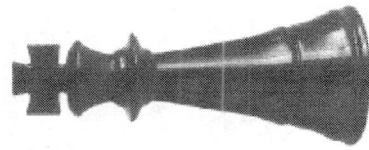


Extendemos el presente certificado como constancia que

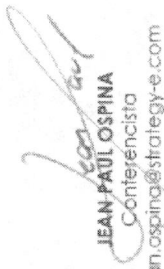
ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHORQUEZ

Asistió y participó en el seminario práctico en

**VALORACIÓN PARA ACTIVOS DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO
Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN**



Realizado el 17 de julio de 2015
en la ciudad de Bogotá D.C.


JEAN PAUL OSPINA
Conferencista
jean.ospina@strategy-e.com

Esta capacitación fue auspiciada por:
AMIDA VALORES



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



CERTIFICA QUE:
Alejandro Vega Bohórquez

Asistió al Seminario
**IMPLEMENTACIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS
NORMAS INTERNACIONALES DE
CONTABILIDAD E INFORMACIÓN FINANCIERA**

Realizado en la ciudad de Bogotá el 08 Y 09 de Mayo de 2013
con una intensidad total de 20 horas

GERENTE GENERAL

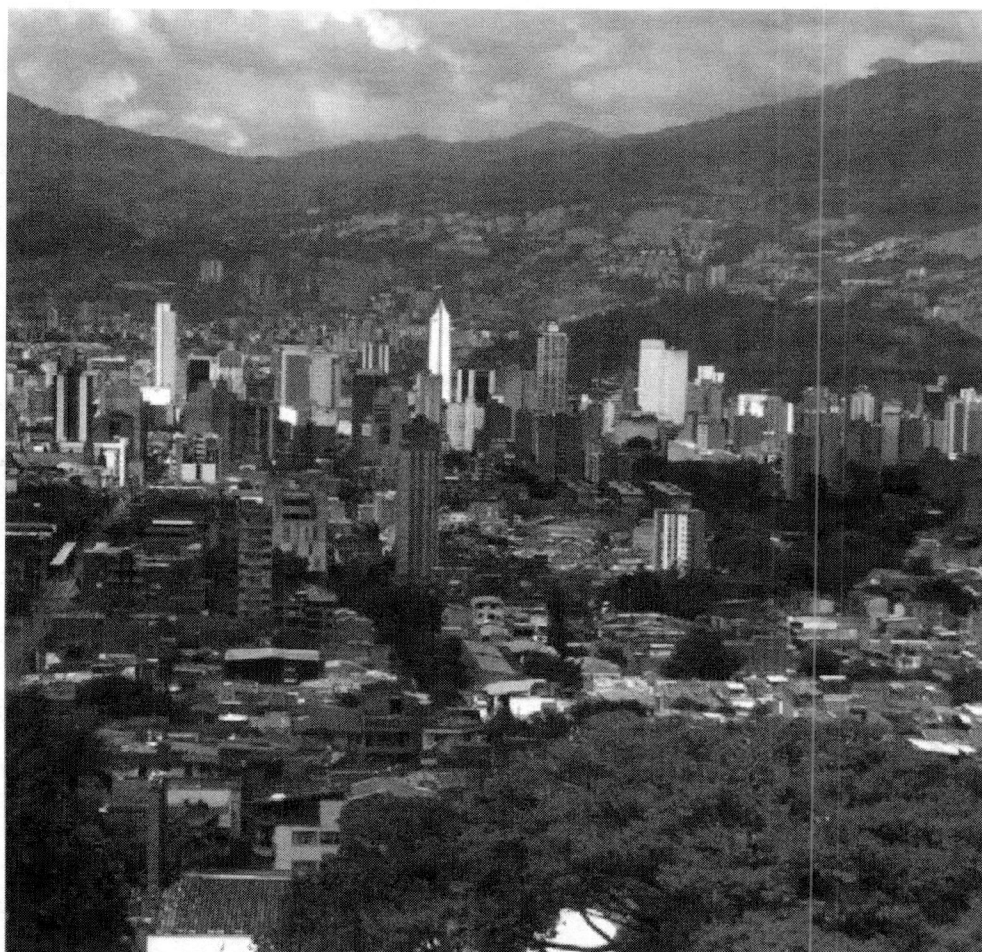
JORGE HUMBERTO HERRERA
CONFERENCISTA



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



GLOSARIO DE TÉRMINOS INMOBILIARIOS Y DE AVALÚOS



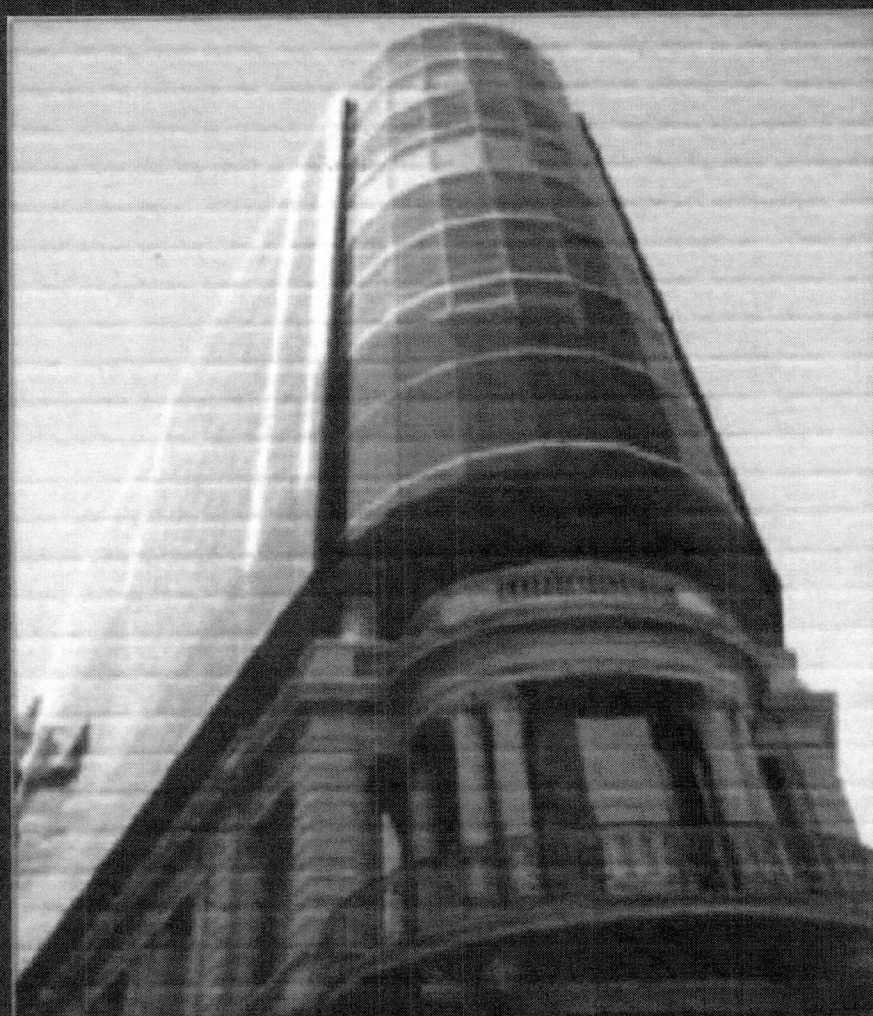
Alejandro Arturo Vega Bohórquez



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



FUNDAMENTOS Y TECNICAS DE LAS TASACIONES



ALEJANDRO ARTURO VEGA BOHORQUEZ
PUBLICEP — Libros Digitales



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



CCC Centro de Estudios

DIPLOMA

Que acredita que ALEJANDRO A. VEGA BOHORQUEZ ha realizado el
matriculado con el n° 2.239.827
CURSO DE TECNICO EN CONSTRUCCION DE OBRAS
habiendo merecido la calificación de Sobresaliente

EL ALUMNO

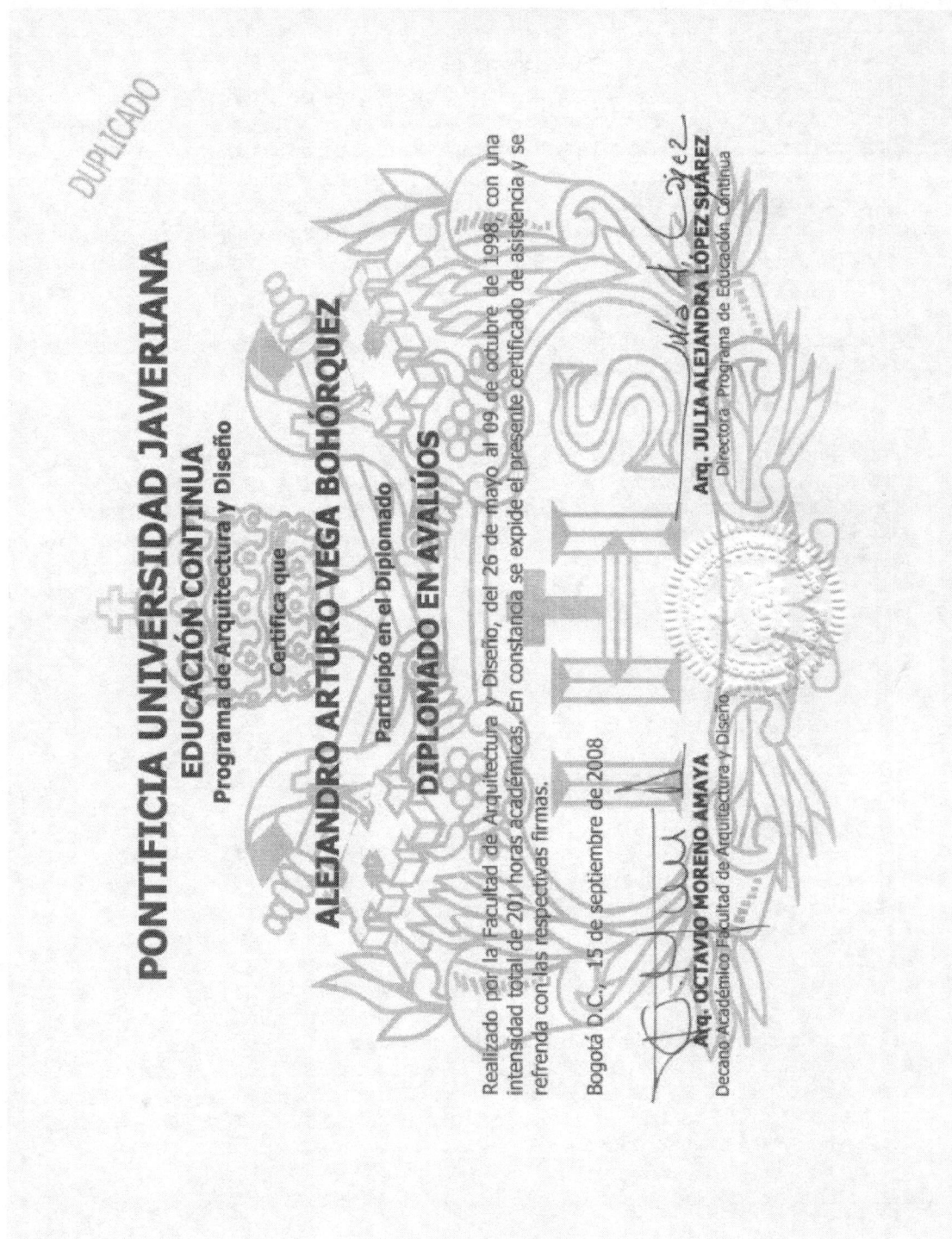
A 6 de Enero de 2005

EL DIRECTOR DEL CENTRO CCC

CCC fue asociado por Educación en el Registro del Real Decreto 2641/1989, O.M. 2994/1991 y desde 6 de 1992 (B.O. 274).
Acreditado por el INEM para la Formación Profesional de Formación de Grado Técnico (20131993).
Miembro fundador de ANCED (Asociación Nacional de Centros de Estudios de Formación Profesional y Asesoría Social).
Miembro de AECES (Asociación Española de la Economía Digital).
Centro acreditado por Privateschools Cooper en la obtención de la licencia de funcionamiento y autorización para la impartición de cursos.
CCC ha obtenido la Certificación de Calidad ISO 9001:2008. CCC está afiliado a "Confianza Online".
CCC Centro de Estudios, C/Olivos, 20 - 28020 Madrid
www.cccparisccc.com



AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8





AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



NUESTROS CLIENTES

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, RADISSON CARTAGENA OCEAN PAVILLION HOTEL, GMW SECURITY RENT A CAR, SIKA COLOMBIA, FUNDACIÓN CIREC, LA SOBERANA S.A.S., GRUPO JURÍDICO PELAEZ, INVERSIONES MONDOÑEDO S.A., MEGACENTROS TURÍSTICOS, ANGLOGOLD ASHANTI COLOMBIA S.A., CLINICA BELEN DE FUSAGASUGA, CLINICA EL LAGUITO DE SOGAMOSO, HOSPITAL SANTA ROSA DE TENJO, N&C INVENTARIOS S.A.S., 3GS INVENTARIOS S.A.S., POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS, ALPOPULAR CARGO, BLINSECURITY DE COLOMBIA, SAVINO DEL BENE COLOMBIA S.A.S., PERNOD RICARD DE COLOMBIA, INVERSIONES GRANVIVIENDA, GUARDIANES LIDERES EN SEGURIDAD, MUNDO NUEVO INVERSIONES, COOPERATIVA DE VIGILANTES STARCOOP, COMPAÑÍA BOYACENSE DE SEGURIDAD "COBASEC", QUAD GRAPHICS DE COLOMBIA S.A., SUPERMERCADOS CUNDINAMARCA, TRANSPORTES CUNDINAMARCA, BLINDEX, LIBRERÍA DEL MAGISTERIO, Y DAFITI COLOMBIA.

NUESTRA EXPERIENCIA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL, AVALUOS NACIONALES S.A., COLPREVI S.A., ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA ROBERTO COLLINS & CIA. LTDA., ASOLONJAS (FONDO NACIONAL DEL AHORRO Y CAJAHONOR), CASA DE BIENES RAICES LTDA., GESTIÓN & AUDITORIA ESPECIALIZADA LTDA., R.C.M. INVENTARIOS LTDA., LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA, CENTURY21 -COUNTRY, SERVICIOS DINAMICOS GLOBALES S.A.S., INMOBILIARIA LA SOLEDAD, KEEPEROMEGA COMPAÑÍA INMOBILIARIA, INMOBILIARIA ALIANZA PARA EL PROGRESO, REALTIX VALOR COMPARTIDO S.A.S., TX GROUP S.A.S. Y DATAINVENTARIOS.

ALGUNOS TRABAJOS EN LOS QUE HE PARTICIPADO

AEROPUERTO OLAYA HERRERA, PLAZA DE EVENTOS DE LA MACARENA, ESTADIO Y 36 UNIDADES DEPORTIVAS "ATANASIO GIRARDOT", METRO DE MEDELLÍN (58 TRAMOS), BODEGAS DE LA PLAZA MAYORISTA, CENTRO ADMINISTRATIVO LA ALPUJARRA (ALCALDÍA DE MEDELLÍN), AEROPARQUE JUAN PABLO II, CERRO NUTIVARA, PISTA DE BICICROSS "MARIANA PAJON", COLEGIOS Y PLACAS DEPORTIVAS DE MEDELLÍN (EN TOTAL 3200 ZONAS DE USO PÚBLICO), FIDUPOPULAR, 55 TIENDAS CENCOSUD (ANTES CARREFOUR), TIENDAS EASY, ESTACIONES DE SERVICIO (BOMBAS DE GASOLINA) DE CENCOSUD, ICETEX, ALCANOS DE COLOMBIA S.A. E.S.P., ALIAZA FRACESA DE BOGOTÁ, COMFAMA DE BUCARAMANGA, HOSPITALE DE CARTAGENA E.S.E., NAZARETH S.A. E.S.E., HOSPITAL DE BOSA S.A. E.S.E., HOSPITAL TUNAL S.A. E.S.E., BRENNITAG DE COLOMBIA S.A., ESTUDIOS Y PROYECTOS DEL SOL "EPISOL" S.A., CONSECCIONARIA RUTA DEL SOL "CONSOL" S.A.S. (MAQUINARIA AMARILLA Y VEHÍCULOS), MANSAROVAR ENERGY COLOMBIA, PETROCOLOMBIA S.A., BASE MILITAR DEL OPON, 6 ESTACIONES DE BOMBEROS DE BOGOTÁ, ACCIÓN SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA (VEHÍCULOS), POSITIVA S.A., FINDETER S.A., DESARROLLOS CAMPESINOS, DIATECO, FIDUCIARIA CENTRAL, FUNDACIÓN LOS LIBERTADORES, HOTEL SANTA CLARA, HOTEL ESTELAR, HOTEL LAS AMÉRICAS, HOTEL CORALES DE INDIAS, HOTEL CAPILLA DEL MAR, INDUSTRIAS PURATOS, T-VAPAN 500, LEVACOL, MAKROFINANCIERA, MAKRO, VERTICAL S.A.S., PANAMERICANA DE ALIMENTOS, Y SOCODA.



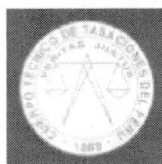
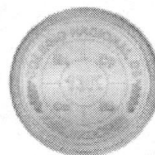
AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8



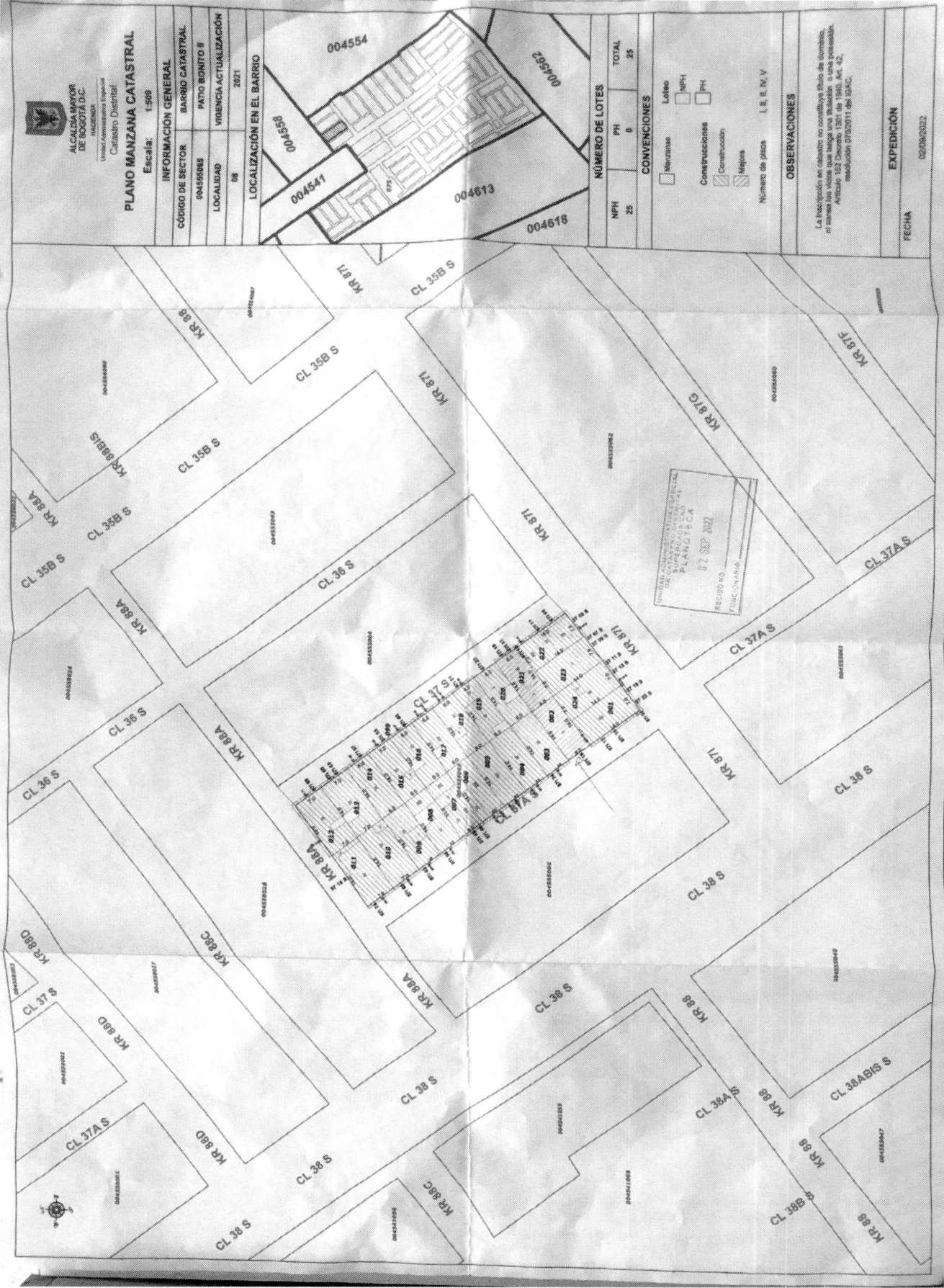
AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA S.A.S.
"AMIDA VALORES S.A.S."
N.I.T. 900.706.457-8
"UNA PUERTA ABIERTA A LA CALIDAD Y AL SERVICIO"

AVALUOS DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO BAJO NORMAS NIIF
AVALUO DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES, MUEBLES, MAQUINARIA,
EQUIPO DE CÓMPUTO, DE TELECOMUNICACIONES, BIOMÉDICO, HOTELERO,
VEHICULOS Y CREDITO MERCANTIL

CON EL RESPALDO DE



Calle 79 No. 119-95 Tr 3 Of 401 - Brisas de Granada I - Bogotá D.C. - C.P. 111031
Teléfonos: 3125-414660 - 3202376883 - 601-565-29-54
www.amidavalores.com.co - e-mail: contacto@amidavalores.com.co





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Fecha: 08/09/2022

Hora: 07:51:05

Bogotá, D.C.

Señor(a)

USUARIO

CL 37A SUR 87I 18 MJ

Localidad KENNEDY

CHIP

AAA0165JKZE

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00455565, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

DIANA MARLENE BARRIOS CAMPOS

Dirección de Estratificación

Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 37 A SUR 87 I 18

TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD:	DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA	FICHA:	4
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD:	8 KENNEDY
FECHA DECRETO:				UPT:	82 PATIO BONITO
				SECTOR:	4 PATIO BONITO
				Sector de Demanda: D	

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN
CL 37 A SUR 87 I 18

USOS PERMITIDOS

CONDICIONES GENERALES				PARQUEADEROS	
Categoría: Principal		Condiciones		Privados	Visitantes
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala		
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	No aplica	Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004	Ver cuadro Anexo4 Exigencia de estacionamientos Uso Vivienda Decreto 190-2004
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	No aplica	Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda	Ver cuadro exigencia de estacionamientos Uso Vivienda
Categoría: Complementario					
CONDICIONES GENERALES				PARQUEADEROS	
Categoría: Complementario		Condiciones		Privados	Visitantes
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala		
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salisamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	
	EDUCATIVO	Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles de educación preescolar, básica y media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	zonal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 20. Solamente los existentes	1 x 400 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 20. Solamente los existentes	1 x 400 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 300 m2
BIENESTAR SOCIAL		Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.	zonal	15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso 2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 17. Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización.	1 x 450 m2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 37 A SUR 87 I 18

CONDICIONES GENERALES				PARQUEADEROS		
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 17, Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	No se exige
	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.	vecinal	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.	1 x 600m2	1 x 400m2
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarias de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.	zonal	15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 22, Sobre vía vehicular 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 60 m2	1 x 100 m2
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casas de Banquetes.	zonal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 120 m2	1 x 120 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 9 . En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	No se exige	No se exige
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal	14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.	No se exige	No se exige



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRIGCIÓN
CL 37 A SUR 87 I 18

Categoría: Restringido		CONDICIONES GENERALES			PARQUEADEROS	
Uso-Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	vecinal	2 Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 20, Solamente los existentes 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	No se exige	No se exige
	INDUSTRIA	INDUSTRIA	No aplica	1 Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente. 14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción. 22, Sobre vía vehicular	1 x 120 m2	1 x 300 m2
SERVICIOS - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera.	zonal	1 Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 22, Sobre vía vehicular 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso	1 x 100 m2	1 x 200 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano	8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. 15, Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. 22, Sobre vía vehicular 21, Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial.	No aplica	No aplica

Nota No.:	1	En caso de inconsistencia en los límites del predio, por favor remitirse al plano urbanístico por el cual fue aprobado el desarrollo o la urbanización.
Nota No.:	2	NOTA ACLARATORIA PARA USOS EN SECTORES DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Para los sectores con tratamiento de consolidación, tanto de modalidad Urbanística como de sectores urbanos especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes.
Nota No.:	3	Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios del Sector Normativo No. 4. Las normas con Tratamiento de Consolidación Urbanística mantendrán los usos tal como lo estipula la Resolución de aprobación de la urbanización.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
CL 37 A SUR 87118

Variable	Condiciones	EDIFICABILIDAD
----------	-------------	----------------

TIPO FRENTE: Norma Moderada

Nota No.: 1 Las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parámetros establecidos en el Decreto 159 de 2004 y sus Normas complementarias:

ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Menor a 120 m² --> NUMERO DE PISOS: 3
ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Igual o mayor a 120 m² y menor a 240 m² --> NUMERO DE PISOS: 3
ANCHO DE VIA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m² --> NUMERO DE PISOS: 3

ANCHO DE VIA: Igual o mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Menor a 120 m² --> NUMERO DE PISOS: 3
ANCHO DE VIA: Igual o mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Igual o mayor a 120 m² y menor a 240 m² --> NUMERO DE PISOS: 5
ANCHO DE VIA: Igual o mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m² --> NUMERO DE PISOS: 5

ANCHO DE VIA: Malla vial arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Menor a 120 m² --> NUMERO DE PISOS: 3
ANCHO DE VIA: Malla vial arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Igual o mayor a 120 m² y menor a 240 m² --> NUMERO DE PISOS: 5
ANCHO DE VIA: Malla vial arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m² --> NUMERO DE PISOS: 8

Nota P: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones del Artículo 179 del Decreto 190 de 2004.
Nota Q: La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro.
NOTA R: Para sector reestructurante, en vivienda las edificaciones permitidas serán de un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana.

SEÑOR

JUEZ CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE antes JUZGADO 76 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA
DE DOMINIO

DEMANDANTE: PLINIO BARRETO DIAZ

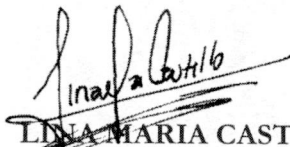
DEMANDADOS: ANA ISABEL POVEDA ROJAS, FABIO MORENO ESCOBAR,
FERNANDO SAMUDIO CHAPARRO Y TERCEROS
INDETERMINADOS.

RADICADO: 110014003076-2019-1311-00

Asunto: Solicitud de copia digital del expediente 2019-01311

LINA MARIA CASTILLO SIERRA, en mi calidad de apoderada de **PLINIO BARRETO DIAZ**, demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y en atención a lo solicitado en Audiencia celebrada el pasado 25 de agosto de 2022, me permito allegar Dictamen Pericial emitido por el Alejandro Vega.

Cordialmente,



LINA MARIA CASTILLO SIERRA

C.C. 1.026.285.028 de Bogotá D.C.

T.P. 292.861 del C. S. de la J.

Cel. 3132692007

E-mail: lina_castillo@hotmail.es

JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE (**Transitoriamente**)

(Antes Juzgado 76 Civil Municipal de Bogotá, D.C.)

cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

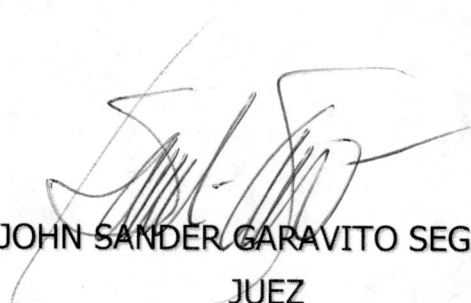
Rad.: **076** 2019 01311

El dictamen pericial allegado por la parte demandante (folios 223 a 254), se pone en conocimiento del extremo demandado por el término de tres (3) días (inc. 1º, art. 228 C.G.P.).

Por secretaría, publíquese en el micrositio del Juzgado el aludido escrito.

Visto el mensaje de datos remitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá el 25 de agosto de 2022 4:02 pm a la cuenta de correo electrónico de esta oficina, ofíciase a dicha entidad aclarando que lo solicitado fue la corrección de la anotación 003 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-775552 en el sentido de incluir a la demandada Ana Isabel Poveda Rojas. Para el efecto, adjúntese copia de de los oficios No. 2364 de 2 de agosto de 2019 y 1504 de 25 de agosto de 2022, así como del folio 222 de la presente encuadernación.

NOTIFÍQUESE¹



JOHN SANDER GARAVITO SEGURA
JUEZ

nm

¹ Providencia notificada mediante estado electrónico E-160 de 22 de septiembre de 2022.