

Bogotá D.C. octubre de 2022

Señores.

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
YULIETH PAOLA AVILA SUAREZ
Coordinadora Grupo de Admisiones
E.S.D

Referencia: **ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN CONTABLE – JORGE ALFONSO BOHORQUEZ**

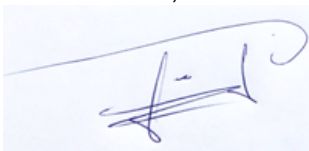
C.C. **19.227.113**

Respuesta: **Rad. 2022-INS-1114**

Con la presente me permito dar respuesta al requerimiento de la referencia, el cual será contestado en el mismo orden de lo solicitado de la siguiente manera:

- Se allega actualización del inventario de activos y pasivos incluyendo las acreencias causadas entre la fecha de corte de la solicitud y la fecha del día anterior del auto de admisión (15 de septiembre de 2022), soportados en un estado de situación financiera, un estado integral de resultados y revelaciones a los estados financieros.
- Se allega actualización de graduación y calificación de créditos y asignación de derechos de voto.

Cordialmente,



JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
C.C: 19.227.113
Promotor.

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
NIT: 19.227.113-9
CORTE AL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO							
PRODUCTO	NIT. O IDENTIFICACION	UBICACIÓN	TIPO	NUMERO	VALOR	TOTAL DEUDOR	OBSERVACION
CAJA GENERAL	19.227.113	BOGOTA	-	N/A	\$ 200.000	\$ 200.000	NINGUNA
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO						\$ 200.000	



P.N. COMERCIANTE
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



CONTADOR
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
NIT: 19.227.113-9
CORTE AL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR										
DEUDOR	NIT. O IDENTIFICACION	DIRECCION	TELEFONO	OBJETO	CAPITAL	NUMERO DE OBLIGACION	FECHA DE OBLIGACION	DIAS MORA	TOTAL ACREEDOR	CIUDAD
JAIME ENRIQUE PIÑEROS	19.492.197	CALLE 82 N 19 A 14	2564209	CLIENTES	\$ 3.200.000	17	21/07/2021	421	\$ 3.200.000	BOGOTÁ
TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR									\$ 3.200.000	



P.N. COMERCIANTE
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



CONTADOR
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
NIT: 19.227.113-9
CORTE AL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

INVENTARIOS							
PRODUCTO	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR HISTORICO	VALORIZACION	DEPRECIACION Y/O DETERIORO	VALOR LIBROS	AFECTACION
CARNES FINAS - RES - CERDO	3000	6000	\$ 18.000.000	\$ -	\$ -	\$ 18.000.000	NINGUNA
AVES DE CORRAL	1000	3000	\$ 3.000.000	\$ -	\$ -	\$ 3.000.000	NINGUNA
PESCADO Y PRODUCTOS DE MAR	1000	15000	\$ 15.000.000	\$ -	\$ -	\$ 15.000.000	NINGUNA
TOTAL INVENTARIOS						\$ 36.000.000	



P.N. COMERCIANTE
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



CONTADOR
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
NIT: 19.227.113-9
CORTE AL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO								
DESCRIPCION ACTIVO	UBICACIÓN	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR HISTORICO	VALORIZACION	DEPRECIACION Y/O DETERIORO	VALOR LIBROS	OBSERVACION
CASA HABITACION M.I. 50C-516365 CARRERA 57A # 5A 07	BOGOTA D.C.	1	\$ 569.530.000	\$ 569.530.000	\$ -	\$ 166.530.000	\$ 403.000.000	HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE DUARTE
FINCA SANTA TERESA M.I. 166-129 MUNICIPIO DE VIOTA	VIOTA - CUNDINAMARCA	1	\$ 436.600.000	\$ 436.600.000	\$ 428.827.200	\$ -	\$ 865.427.200	EMBARGO CREDIFINANCIERA S.A.
FINCA EL PORVENIR M.I. 166-11703 MUNICIPIO DE VIOTA	VIOTA - CUNDINAMARCA	1	\$ 283.200.000	\$ 283.200.000	\$ 267.517.440	\$ -	\$ 550.717.440	EMBARGO CREDIFINANCIERA S.A.
VEHICULO CHEVROLET NHR DE PLACAS EYY-237 MODELO 2020	BOGOTA	1	\$ 59.971.000	\$ 59.971.000	\$ -	\$ -	\$ 59.971.000	PRENDA PROCEDIT COLOMBIA S.A.
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO							\$ 1.879.115.640	



P.N. COMERCIANTE
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



CONTADOR
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

Rosmira Medina Peña
Abogada

Bogotá D.C., 12 de agosto de 2022

Señor

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ

C.C. 119.227.113

Ciudad.

REFERENCIA: Informe técnico de peritaje para estimar el valor comercial del inmueble urbano ubicado en Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera, Localidad (16) Puente Aranda, Upz (43) San Rafael de la ciudad de Bogotá D.C.

De acuerdo a su solicitud verbal, he procedido a realizar el informe técnico de peritaje para estimar el valor comercial actual del Bien inmueble urbano ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera, Localidad (16) Puente Aranda, Upz (43) San Rafael de la ciudad de Bogotá D.C.**

El presente estudio de peritaje y avalúo fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como es el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de peritos profesionales avaluadores, cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto Regulador Nacional de Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia del Consejo Superior de la Judicatura por más de 25 años.

Agradezco la confianza que deposito en mis servicios y la atención que se sirva dar a la presente, esperando que este informe técnico de avalúo le sea de gran ayuda en la gestión a realizar. Toda inquietud que surja al respecto, estaré atenta a dar explicaciones y sustento del caso.

Cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C. C. No 65.754.648 de Ibagué

Licencia Auxiliar de la justicia

Registro Abierto de Avaluador

Aval 65754648.

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

DICTAMEN PERICIAL PARA ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN CARRERA 57 A No. 4B-71, BARRIO LA PRADERA, LOCALIDAD (16) PUENTE ARANDA, UPZ (43) SAN RAFAEL DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES RURALES, CATEGORIA No.2**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto Regulador Nacional de Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia del Consejo Superior de la Judicatura por más de 25 años, reuniendo igualmente los requisitos del Artículo 225 y 226 del Código General del Proceso y de conformidad a lo encomendado por el señor **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ** identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 19.227.113, sobre El bien inmueble urbano, ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera, Localidad (16) Puente Aranda, Upz (43) San Rafael de la ciudad de Bogotá D.C.**, el cual lo presento en los siguientes términos:

I.- OBJETO

Según solicitud del señor **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ**, requiere el presente dictamen para que determine la identificación del inmueble, linderos especiales y extensión, explotación económica, su valor, vías de acceso, estado de conservación actual, determinar el valor actual del inmueble ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera, Localidad (16) Puente Aranda, Upz (43) San Rafael de la ciudad de Bogotá D.C.**

II. LABOR DESARROLLADA

Con el fin de cumplir la labor encomendada y con la debida colaboración de la parte solicitante, me trasladé el día 23 de julio de 2022 hasta el sitio de ubicación del bien inmueble objeto de pericia, quien en la actualidad según lo manifestado y observado por esta perito, ostentan la calidad de dueño; quien me permitió el acceso al inmueble objeto de la presente

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

pericia. Al igual revise toda la información y documentación que existe y que aquí nos atañe a fin de llevar a cabo la pericia aquí encargada.

III. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE

DISTRITO CAPITAL:

Bogotá está situada en la sabana homónima, sobre el altiplano Cundiboyacense, una llanura situada en promedio a 2630msnm y sus zonas montañosas alcanzan de 2400 m a 3250msnm, lo que hace de ella la megalópolis más alta del mundo y la tercera capital después de Quito y La Paz. Tiene un área total de 1776 km² y un área urbana de 307 km².

Bogotá limita al sur con los departamentos del Meta (a través de Guamal, Cubarral y La Uribe) y del Huila (a través de Colombia), al norte con el municipio de Chía, al oeste con el río Bogotá y los municipios de Cota, Funza, Mosquera, Soacha (zona urbana), Pasca, San Bernardo, Arbeláez, Cabrera y Venecia (zona rural) del Departamento de Cundinamarca. Por el este llega hasta los cerros Orientales y los municipios de La Calera, Chipaqué, Choachí, Gutiérrez, Ubaque, Uñe. Está delimitada por un sistema montañoso en el que se destacan los cerros de Monserrate (3152 msnm de altura) y Guadalupe (3250 msnm de altura) al oriente de la ciudad. Se encuentra comunicada con el cerro de Monserrate a través de los servicios de transporte de teleférico y funicular.

Además, aunque aún continúan siendo municipios pertenecientes al departamento de Cundinamarca, las poblaciones de Soacha, Zipaquirá, Facatativá, Chía, Mosquera, Madrid, Funza, Cajicá, Sibaté, Tocancipá, La Calera, Sopó, Tabio, Tenjo, Gachancipá y Bojacá fueron consideradas como parte del Área metropolitana de Bogotá en el último censo nacional realizado por el DANE en 2005.

Están integrados, además, conurbados a su territorio (es decir sin peajes), Soacha y Sibaté hasta la llegada a las cataratas del Salto de Tequendama y el zoológico de Santa Cruz en el peaje Chusacá caso de la parte sur. En la parte norte hasta el Puente del Común en el límite con Chía. En el occidente hasta el peaje Siberia absorbiendo el Parque Metropolitano La Florida y parte de Cota. En el oriente está La Calera.

Rosmira Medina Peña
Abogada

UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DE LA LOCALIDAD 16 PUENTE ARANDA



IV. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

4.1. Generalidades

Localidad: **DIECISEIS (16) PUENTE ARANDA**

Límites:

NORTE: En la diagonal 22, con la localidad de Teusaquillo.
SUR: En la Autopista Sur, con las localidades de Tunjuelito y Antonio Nariño.
ESTE: Autopista Norte –Quito Sur con la localidad de los Mártires.
OESTE: En la Avenida carrera 68, con las localidades de Kennedy y Fontibón.

Área Total:

El área total de la localidad de Puente Aranda es de 1.724,28 hectáreas y el área urbana es de 1.723,13 ha, es una localidad totalmente urbana. Según su extensión en la parte urbana, es la novena en cuanto a tamaño del perímetro de la ciudad.

Rosmira Medina Peña
Abogada

Población:	300.000 habitantes aproximadamente.
UPZ :	Cuarenta y tres (43) San Rafael
Localización:	La UPZ San Rafael se ubica en el costado oriental de Puente Aranda.
Clasificación:	Es de tipo residencial consolidado
Limites:	NORTE: con la Upz Puente Aranda. SUR: con la UPZ Ciudad Montes ORIENTE: con la Upz Zona industrial OCCIDENTE: con la Upz Américas de la localidad Kennedy
Área Total:	Tiene una tiene una extensión de 329,3 hectáreas, equivalentes al 19,0% del total del área de las UPZ de la localidad.
Estratificación:	El territorio en su totalidad pertenece al estrato tres (3), de un total de 105.662 habitantes de los cuales 103. 831 pertenecen al estrato 3 y 1.831 personas sin estrato.
Barrios:	Barcelona, Brisas del Galán, Camelia Sur, Colón, Galán, La Pradera, La Trinidad, El Arpay, La Lira, Milenta, San Francisco, San Gabriel, San Rafael, San Rafael Industrial y Salazar Gómez

4.2. SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto

Con el propósito de fortalecer la responsabilidad integral por el servicio en los aspectos que están más cercanos a la ciudadanía, en el nuevo modelo empresarial desarrollado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), prestadora de los servicios de acueducto y alcantarillado en la ciudad, se introdujo el concepto de zonas operativas. Según esta clasificación, la localidad de Puente Aranda hace parte de la zona operativa 3.

De otra parte, cabe agregar que el sistema de captación que abastece a la localidad es el Sistema Tunjuelo, ubicado al sur de Bogotá, mientras que

Rosmira Medina Peña
Abogada

los sistemas de Redes matrices de distribución de los que se abastece la localidad son Wiesner y Tibitoc.

La EAAB señala que la cobertura del servicio de acueducto es del 100 % en la localidad y se considera que sus condiciones son adecuadas 87. Sin embargo, la Secretaría Distrital de Salud señala que se requiere la instalación de un mayor número de hidrantes por parte de la EAAB, ya que las condiciones de la localidad como zona industrial, en la que existe una alta concentración de fábricas, almacenes y residencias, ubicadas en medio de grandes proveedores de gas y combustibles, constituye un factor de riesgo para la población de la zona.

El sistema de alcantarillado de la localidad pertenece a la cuenca del río Fucha, a excepción de la zona noroccidental, adyacente al sistema de San Francisco, la cual drena sus aguas directamente hacia el interceptores del río Fucha atraviesan la localidad de occidente a oriente, recibiendo aguas negras median- te los interceptores derecho e izquierdo del río Seco, derecho e izquierdo de Los Comuneros y el colector de la Avenida de Las Américas.

El sistema de alcantarillado es separado, es decir, el alcantarillado pluvial tiene redes independientes del alcantarillado sanita- rio, excepto por el sector comprendido entre la A venida Ciudad de Quito y el colector Los Comuneros, en el que el sistema es combinado.

Por su parte, el drenaje de aguas lluvias se realiza hacia los canales del Fucha y de San Francisco. Las aguas lluvias son recogidas por el colector combina- do de Los Comuneros, que entrega al colector Comuneros III, afluente directo del canal de San Francisco. Se está adelantando la construcción del colector de Puente Aranda, el cual entrega las aguas del sector noroccidental de la localidad directa mente al canal de San Francisco 89

Al igual que el servicio de acueducto, el servicio de alcantarillado también tiene una cobertura del 100 % en la localidad 90. Se considera que el mantenimiento del gran número de aliviadores y sifones que se ubican en la localidad, y que constituyen estructuras que por carácter son puntos débiles del sistema de alcantarillado, son el punto crítico que enfrenta la EAAB en cuanto a la prestación del servicio de alcantarilla- do en Puente Aranda.

Energía eléctrica

La empresa Codensa S.A. ESP, encargada de la prestación del servicio de energía eléctrica en la localidad, reporta una cobertura del 100 %, en el área urbana del Distrito, a la cual pertenece todo el territorio de la localidad.

Aseo

El servicio público de aseo en el Distrito Capital se presta bajo el esquema de concesión, mediante con- tratos suscritos entre la Alcaldía Mayor de

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

Bogotá, la Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos (UESP) y las empresas privadas. Para el servicio de recolección, la ciudad se encuentra dividida en 6 Áreas de Servicio Exclusivo (ASE). La localidad de Puente Aranda conforma, junto con las localidades de Tunjuelito y Ciudad Bolívar, el aseo en el que el Consorcio Lime S.A. es el concesionario encargado de la prestación del servicio de recolección.

Esta concesión fue otorgada por la UESP mediante la resolución 108 de 2003 y estará vigente por un periodo de 7 años.

Telecomunicaciones

En la localidad de Puente Aranda existen un total de 113.082 líneas telefónicas instaladas por la Empresa de Teléfonos de Bogotá (ETB), lo que equivale al 5,5 % del total de líneas instaladas en el Distrito (cuadro

43), que resulta alto en relación con la participación de la población de la localidad dentro de la ciudad (4,3%). De esta forma, la localidad ocupa el séptimo lugar en relación con el número de líneas telefónicas instaladas por cada 100 habitantes en las diferentes localidades, con un indicador de 40,0 líneas por cada 100 habitantes, que supera el promedio distrital.

4.3. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE AL SECTOR:

Puente Aranda se encuentra enmarcada por la avenida carrera 68, la Carrera 30, la avenida de Las Américas, la calle 13, la calle 19, la calle Tercera, la calle Sexta y la Carrera 50, que son sus más importantes vías, además también tiene una parte de la avenida Primero de Mayo, en todas sus vías cuenta con múltiples rutas de servicio público de buses, busetas y colectivos que llegan a todos los barrios de la localidad y la comunican con toda la ciudad.

La malla vial del territorio cuenta con vías principales que lo limitan, al oriente se encuentra la Avenida Primero de Mayo en el tramo que va de la Avenida Carrera 68 a la transversal 35 Av. Autopista Sur, esta avenida está en buen estado y tiene vía en ambos

Además, cuenta con el sistema TransMilenio en la Calle 13 y la avenida de Las Américas (línea F) y en la recién remodelada línea de la Norte-Quito-Sur (líneas E y G). En la localidad se encuentran las estaciones Carrera 32, Zona Industrial, Carrera 43, Puente Aranda, Carrera 53A y Pradera en la zona norte de la localidad y corresponden a la línea F, las estaciones CAD, Paloquemao y Ricaurte, correspondientes a la línea E, y las estaciones Comuneros, Santa Isabel, SENA, Calle 30 Sur, Calle 38 A Sur, General Santander, y Alquería, correspondientes a la línea G.

Donde se desprende la avenida de Las Américas dentro de la localidad, a la altura de la estación Carrera 53 A del sistema TransMilenio, hay un

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

paradero satélite de buses intermunicipales de gran importancia que permite el transporte con Fontibón y con los municipios de Funza, Mosquera, Facatativá, Cota, Chía y Bojacá. También tiene una larga línea de la red de ciclorrutas.

La Upz Ciudad Montes cuenta con vías principales como la Av. Primero de Mayo, Avenida NQS sobre la cual pasa el sistema Transmilenio y dentro del tramo que limita con el territorio se encuentran dos estaciones: Santa Isabel y SENA Avenida de los comuneros y la carrera 50 vías que delimitan el territorio y dan movilidad a los habitantes de los diferentes barrios que lo componen, por el gran número de rutas de transporte público que cubren las necesidades de movilidad de los habitantes.

4.4. REGLAMENTACION URBANISTICA:

El predio se localiza en la localidad Dieciséis (16) Puente Aranda y se ubica en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) número 43 denominada San Rafael Reglamentada mediante el Decreto Distrital 274 del 4 noviembre de 2010.

La Unidad de Planeamiento Zonal No. 43, San Rafael alberga zonas residenciales con altas calidades ambientales y urbanísticas complementadas con actividades económicas de escala vecinal y zonal con proyección hacia la ciudad, relacionada con el Centro Tradicional y con una de las grandes zonas productoras de empleo de la ciudad (Puente Aranda). Que bajo este marco de referencia, la Unidad de Planeamiento Zonal citada se caracteriza por presentar un alto grado de homogeneidad producto de su origen de urbanizaciones de vivienda con pocas transformaciones que han permitido consolidar zonas con actividades económicas de bajo impacto, soportados en procesos de densificación controlados respecto de la capacidad predial de la zona y de sus condiciones de espacio público.

Que de acuerdo con el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Que de conformidad con lo señalado en el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), se requiere incorporar al Tratamiento de Renovación Urbana el sector normativo No. 14 por efecto de la ejecución del Proyecto del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio sobre el eje de la Avenida Ciudad de Quito y su intersección con la Avenida de los Comuneros (calle 6).

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

4.5. PERFIL INMOBILIARIO:

En los últimos años, la localidad ha continuado con un constante ritmo de crecimiento, se han construido obras de espacio público y principalmente la industrialización continua, además de contar también con variadas zonas comerciales y de entretenimiento, hoy en día de sus 1794 manzanas, 700 tienen uso industrial y 800 son residenciales. Actualmente su Alcaldía Local se encuentra en la Carrera 34 D Número 4-05 en el barrio Veraguas Central y la localidad ya ha superado los 300 mil habitantes, aproximadamente el 5% del total del casco urbano de Bogotá.

La Estratificación se encuentra entre sus residentes predomina la clase media, estrato socioeconómico 3. Puente Aranda se caracteriza por ser el centro de la actividad industrial de Bogotá. Estratos 3,4.

Puente Aranda es el epicentro de la actividad industrial de la capital y de gran importancia a nivel nacional. Las principales industrias están relacionadas con la elaboración y procesamiento de plásticos, textiles, químicos, metalmecánica, gaseosas, tabaco, concentrados e industrias alimenticias. Además, al contar con zonas comerciales tan amplias como el San Andresito de la Carrera 38 y Las Américas, (sectores llenos de almacenes y centros comerciales que venden todo tipo de ropa y electrodomésticos a bajo costo).

Dentro de este territorio, luego de hacer los recorridos se encontró una zona industrial donde se ubican microempresas, industrias de textiles, ebanistería, carpintería, el sector comercial está conformado por salones de belleza y estética, almacenes de cadena, zonas bancarias, cacharrerías, tiendas, venta de comidas rápidas, sitios de esparcimiento y cultura (tabernas, discotecas, etc.) y en el sector residencial se encuentran inquilinatos, conjuntos residenciales de apartamentos y casas tipo familiar, convirtiéndolo así en un territorio mixto. El barrio Muzú como se pudo evidenciar en los recorridos es una zona residencial, donde la mayoría de la edificaciones son de dos y tres niveles. El barrio tiene muchos callejones cerrados los cuales están rodeados de parques muy bien dotados, pero están contaminados por los excrementos de los perros callejeros, proliferación de palomas, las basuras. También se evidenció que los parques son utilizados como parqueaderos para los carros.

ESTRATOS EN EL SECTOR

3.....90%

2.....10%

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

TIPO DE ACTIVIDAD URBANISTICA

Residencial..... 5 %
Comercial..... 15%
Industrial.....70%
Corporativa..... 10%

Puente Aranda. Clasificación, extensión, cantidad y superficie de manzanas según UPZ					
UPZ	Clasificación	Área total (ha)	%	Cantidad manzanas	Área manzanas (ha)
40 Ciudad Montes	Residencial Consolidado	445,6	25,7	631	292,1
41 Muzu	Residencial Consolidado	252,8	14,6	503	156,9
43 San Rafael	Residencial Consolidado	329,3	19,0	387	219,5
108 Zona Industrial	Predominantemente Industrial	347,0	20,0	224	220,9
111 Puente Aranda	Predominantemente Industrial	356,4	20,6	122	269,9
Total		1.731,1	100,0	1.867	1.159,3

ha: hectáreas
Fuente: SDP, Decreto 619 del 2000, Decreto 190 del 2004 y Decreto 544 de 2009, Bogotá D. C.

V.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

5.1. Dirección actual del predio: Inmueble urbano ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad de Puente Aranda, Upz Ciudad montes de la ciudad de Bogotá D.C.

Dirección parte posterior predio: Inmueble urbano ubicado en la **Carrera 58 No. 4 B-84**, Barrio La Pradera, Localidad de Puente Aranda, Upz San Rafael de la ciudad de Bogotá D.C.

 Área de terreno: **134.05 Mts2**
 Área construcción: **427.90 Mts2**
 Forma: Rectangular

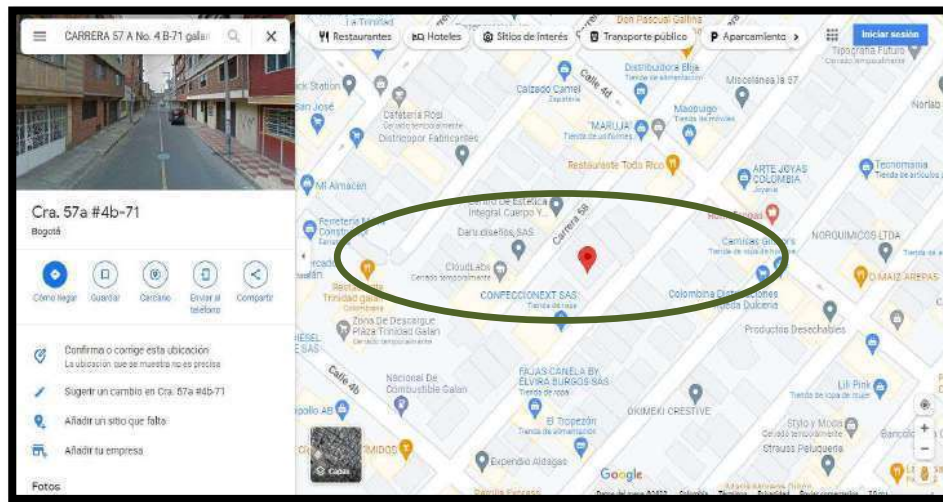
Rosmira Medina Peña **Abogada**

Ubicación:	Casa Medianera
Topografía:	Plano
Vetustez:	Aproximadamente 60 años
Estrato:	3 según Dec. 551 de 2019
Matricula inmobiliaria:	50C – 516365
Chip Catastral:	AAA 0038 JNOM
Cédula Catastral:	5 57A 4
Uso:	Habitacional
Destino:	Residencial.

6.2. Ubicación dentro del Distrito Capital



Rosmira Medina Peña Abogada



Fuente: Google Maps.



Fuente: Mapas Bogotá.

6.3. LINDEROS DEL INMUEBLE:

Lote Número Trece (13) manzana 57 A, lote de terreno en la urbanización San Gabriel con una cabida de 201.09 V2 y mide 7.00 Mts de frente por 18.70 Mts de fondo y 18.70 Mts y está alinderado así: **NORTE:** Con el lote número 14 de la misma manzana. **SUR:** Con el lote número 12 de la misma manzana. **ORIENTE:** Con la Carrera 57 A de la Urbanización. **OCCIDENTE:** Con terrenos de Stella Calderón Quintana y hoy la Trinidad.

Los anteriores linderos se transcribieron de acuerdo a lo contenido en la Escritura Pública No. 2998 del 24 de mayo de 1998, otorgada en la Notaria Segunda de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-516365** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Rosmira Medina Peña
Abogada

TRADICIÓN:

Mediante Escritura Pública 2998 del 24 de mayo de 1998 de la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Bogotá, la señora AURA CECILIA GOMEZ DUARTE realizó la venta al Señor JORGE ALFONSO BOHORQUEZ, compra debidamente registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro al folio de matrícula inmobiliaria 50C-516365.

6.4. FICHA NORMATIVA

Teniendo en cuenta el Acuerdo 645 de 2016 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016 - 2020 Bogotá Mejor Para Todos y a la información suministrada por la Secretaría de Planeación Distrital, a través del SINUPOT, para peritaje **para determinar el valor comercial del predio urbano ubicado en la Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz 43 San Rafael Bogotá, D. C., se encontraron las siguientes normas:

6.4.1. USOS PERMITIDOS:

 Tratamiento	Consolidación
 Modalidad	Con Densificación Moderada
 Área de Actividad	Residencial
 Zona	Zona Residencial con actividad económica en la vivienda.
 Sector	5 San Rafael
 Upz	43 San Rafael
 Localidad	16 Puente Aranda
 Código Sector:	B Sector Demanda: C Decreto: Dec 274 de 2010 Mod.=Dec 506 de 2018.

Rosmira Medina Peña
Abogada



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 57 A 4 B 71
(KR 58 4B 78, KR 58 4B 76)

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA:	5
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD:	16 PUEBLO ARANDA
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 274 de 2010 Mod =Dec 506 de 20	URB:	43 SAN RAFAEL
				SECTOR:	5 SAN RAFAEL

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



Para desarrollar usos adicionales 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 solamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2022-08-03

Página 1 de 5

Rosmira Medina Peña
Abogada



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION
KR 57 A 4 B 71
(KR: 58 4B 78, KR: 58 4B 76)

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

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I

Categoría: **Principal**

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	PARQUEADEROS	
					Privados	Visitantes
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**

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	Condiciones	PARQUEADEROS	
					Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL A	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salazones, carnicería, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías.	vecinal		1 x 250 m2	1 x 30 m2
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salazones, carnicería, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal			
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Plantales educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Plantales de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Salones comunales, Casas de la cultura hasta 200 m2	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salas comunales, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20	vecinal		1 x 60 m2	No se exige

Para desarrollar usos adicionales 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 solamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2022-08-03

Página 2 de 5



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 57 A 4 B 71

(KR. 58 4B 78, KR. 58 4B 76)

Uso-Subuso	Uso Especifico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES	PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes
	CULTO	ritos, residencias para la tercera edad hasta 20 personas. Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m ² de construcción como máximo.	vecinal		No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Canchas múltiples y dotaciones deportivas	vecinal		1 x 400 m ²	1 x 250 m ²
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sostería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos electrónicos, fotocopiado, remanotadora de calzado, marquerías, victorias, floristerías, confiterías, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal		No se exige	No se exige
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chancos, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal		No se exige	No se exige

- Nota No.:** 1 A. Todos los usos permitidos en estas fichas reglamentarias están sujetos a las disposiciones del POT y el Decreto Distrital No. 159 de 2004. Estos usos se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas, sin perjuicio de las normas vigentes sobre la materia correspondiente.
- Nota No.:** 2 B. DOTACIONALES: Los usos dotacionales existentes de escala metropolitana, urbana o zonal, en todos los sectores normativos, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 150 de 2004 (Compilación POT); se regulan por el POT, las normas reglamentarias específicas, el Decreto Distrital 159 de 2004 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos planes maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno, establecerán la exigencia de planes de regularización y manejo o de otro instrumento que le aplique. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado algunos de los usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuya permanencia se encuentra en función de las disposiciones del Decreto Distrital 150 de 2004 y de los planes maestros de equipamientos respectivos. Todos los usos dotacionales deben seguir los lineamientos establecidos en los respectivos planes maestros.
- Nota No.:** 3 C. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: El sector normativo 7 se encuentra sometido al Tratamiento de Renovación Urbana. Mediante Plan Parcial de Renovación Urbana podrá definir nuevos usos y condiciones de edificabilidad, adicionales a los que aparecen en las presentes fichas reglamentarias. El área a intervenir mediante plan parcial será definida por la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las determinantes definidas para su delimitación.
- Nota No.:** 4 D. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004, en las normas complementarias y los lineamientos.

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 solamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2022-08-03

Página 3 de 5



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

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 57 A 4 B 71

(KR: 58 4B 78, KR: 58 4B 76)

Nota No.:	5	planificados en el plano de Estructura (Plancha No.1 del presente Decreto). Entre otros se identificaron los localizados en el Sector 3, subsector III y VII, sector 5, subsector VI, sector 6, subsector IV y sector 7 subsector IV.
Nota No.:	6	E. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: El Sector normativo 3-II, se encuentra sujeto al tratamiento de mejoramiento integral; los usos están contemplados en la ficha normativa del presente decreto. Adicionalmente, los desarrollos de vivienda no legalizados a la fecha de expedición del presente decreto localizados al interior de esta UPZ, estarán sujetos a las disposiciones del proceso de legalización, a los del Plan de Ordenamiento Territorial y sus actos reglamentarios, y a las directrices de orden nacional.
Nota No.:	7	F. ACCESOS VEHICULARES Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE: Las zonas de cargue y descargue y los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 y por el Decreto 318 de 2006, plan maestro de movilidad.
Nota No.:	8	G. PARQUES DISTRITALES: El parque Ufente y Tejar, San Eusebio (sector normativo No. 2) y los parques existentes en todos los sectores normativos, se rigen por los artículos 242, 243 y 244 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y se regulan por los artículos 252, 253, 254 y 255 del mismo Decreto y por el Plan Director respectivo. Las presentes fichas normativas señalan de manera indicativa los parques y zonas verdes existentes de conformidad con la información suministrada por el IDRO. La información detallada se consigna en los planos urbanísticos aprobados para cada urbanización y/o en los Planes Directores correspondientes.
Nota No.:	9	H. COMERCIO: Los nuevos proyectos comerciales de escala metropolitana o urbana se regulan mediante Planes de Implantación y/o Planes Parciales, según corresponda.
Nota No.:	10	I. USOS INDUSTRIALES: Los usos industriales se encuentran permitidos en las zonas industriales y demás áreas señaladas en el presente decreto, con las restricciones establecidas. Las actividades de llenado, depósito y/o expendio de gas propano, polvos y/o sustancias peligrosas, serán objeto de una reglamentación especial dentro de los usos industriales, que garantice condiciones de localización y funcionamiento con el propósito de salvaguardar la seguridad, la salubridad y la vida de la población. Para tal efecto, las Secretarías Distritales de Ambiente, Planeación y Salud adelantarán los estudios y reglamentación correspondiente.
Nota No.:	11	J. RED DE TRANSPORTE MASIVO METRO: De conformidad con el Decreto Distrital 398 de 2008, por el cual se informa a la ciudadanía de Bogotá D.C., el resultado de la Consultoría y Diseño conceptual de la Red de Transporte Masivo Metro y dimensionamiento y estructuración técnica, legal y financiera de la primera línea metro, en el marco del SITP para la ciudad, y se ordenan unas actuaciones administrativas y urbanísticas, se incorporan a los planos de la estructura de esta UPZ el trazado sugerido para la primera línea del metro como parte del subistema de transporte definido en el artículo 164 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT). Una vez definidas las áreas de afectación o influencia urbanística de la línea y elementos complementarios serán especificadas las acciones urbanísticas a que haya lugar.
Nota No.:	12	K. CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM): En el área que comprende esta UPZ se definen circuitos de movilidad conformados por tramos de la malla vial intermedia y local o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad se encuentran señalados en el plano de estructura funcional y de movilidad, consignado en la plancha reglamentaria N° 1, y las planchas N° 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.
Nota No.:	13	L. Los juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza no se podrán ubicar a menos de 200 metros a la redonda respecto de equipamientos colectivos educativos, de culto y/o de salud existentes a la fecha de entrada en vigencia de esta reglamentación.
Nota No.:	14	M. Las estaciones de servicio donde el uso es permitido según la presente ficha, deben aplicar las disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001.
Nota No.:	15	N. Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera aditiva y no opcional.
Nota No.:	16	O. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES: En los términos del inciso segundo del artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010, los reconocimientos de la existencia de edificaciones deberán, cumplir además de las condiciones allí señaladas, con las normas urbanísticas de usos y edificabilidad establecidas en el presente decreto.

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: B

EDIFICABILIDAD

Variable	Condiciones
Nota No.:	1
Nota No.:	2

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.

Fecha 2022-08-03

Página 4 de 6

Rosmira Medina Peña
Abogada

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION	
KR 57 A 4 B 71	
(KR. 58, 4B, 78, KR. 58, 4B, 76)	
 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretaría Distrital de PLANEACIÓN	existentes no señalados por el POT, cuya permanencia se encuentra en función de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y de los planes maestros de equipamientos respectivos. Nota No.: 3 C. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004, en las normas complementarias y los lineamientos planeados en el plano de Estructura (Plancha No. 1 del presente Decreto). Entre otros se identificaron los localizados en sectores subsectores normativos: 2 (C y F), sector 5 (D y E), el sector 6 (C) y sector 7 (E). Nota No.: 4 D. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: El sector normativo 7, se encuentra sometido al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación. Mediante Plan Parcial de Renovación Urbana podrán definirse nuevos usos y condiciones de edificabilidad adicionales a los que aparecen en las presentes fichas reglamentarias. El área de intervención mediante el instrumento de plan parcial será definida por la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo con las determinantes definidas para su delimitación. Nota No.: 5 E. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: El Sector normativo 3-8, se encuentra sujeto al tratamiento de mejoramiento integral; la norma de edificabilidad se rige por la dispuesto en el Decreto Distrital 159 de 2004, las normas que lo complementen, modifiquen o ajusten, y la norma de usos corresponde a la establecida en las fichas normativas del presente decreto. Adicionalmente, los desarrollos de vivienda no legalizados a la fecha de expedición del presente decreto localizados al interior de esta UPZ, estarán sujetos a las disposiciones del proceso de legalización, a las del Plan de Ordenamiento Territorial, sus actos reglamentarios y a las directrices de orden nacional. Nota No.: 6 F. RED DE TRANSPORTE MASIVO METRO: De conformidad con el Decreto Distrital 398 de 2009, por el cual se informa a la ciudadanía de Bogotá D.C., el resultado de la Consultoría (Diseño conceptual de la Red de Transporte Masivo Metro y dimensionamiento y estructuración técnica, legal y financiera de la primera línea metro, en el marco del SITP para la ciudad), y se ordenan unas actuaciones administrativas y urbanísticas, se incorpora a los planos de la estructura de esta UPZ el trazado sugerido para la primera línea del metro como parte del subistema de transporte definido en el artículo 164 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT). Una vez definidas las áreas de afectación o influencia urbanística de la línea y elementos complementarios serán especificadas las acciones urbanísticas a que haya lugar. Nota No.: 7 G. CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM): En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos de la malla vial intermedia y local, o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran señalados en el plano de estructura funcional y de movilidad consignado en la plancha reglamentaria No. 1, y las planchas No. 2 y 3, que hacen parte integral de este Decreto. Nota No.: 8 H. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES: En los términos del inciso segundo del artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010, los reconocimientos de la existencia de edificaciones deberán cumplir, además de las condiciones allí señaladas, con las normas urbanísticas de usos y edificabilidad establecidas en el presente decreto.

Para desarrollar usos adicionales 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 solamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha: 2022-08-03

Página 5 de 5

6.5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo a lo establecido por el Departamento Administrativo de Planeación de Bogotá D.C. y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) disponible, el predio objeto de estudio no presenta riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

Rosmira Medina Peña
Abogada

6.6. LEGALIDAD DE ÁREAS

El inmueble cuenta con el área registrada en los documentos jurídicos vigentes.

6.7. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación No se encuentra en una zona con un impacto ambiental alto.

6.8. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres.

6.9. SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

6.10. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

6.11. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa variedad en la oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización, por lo tanto, para nuestro análisis valuatorio específicamente del enfoque de mercado se compararon predios con similares características al área y a la actividad de destino para el predio objeto de estudio.

6.12. ZONA DE RESERVA VIAL El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

VII. CARACTERISTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCION

7.1. CONSERVACION TIPOLOGICA

El predio urbano ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D. C, presenta la siguiente Conservación Tipológica

 UBICACION:	Casa medianera
 TIPO DE INMUEBLE:	Casa de tres pisos más terraza
 DE USO:	RESIDENCIAL
 VIDA ÚTIL:	70 años.

Rosmira Medina Peña
Abogada

 **EDAD APROXIMADA:** 60 años. (Aprox).
 **VIDA REMANENTE:** 10 años.

7.2. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El del predio urbano ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D. C., se encuentra en **REGULAR Estado de conservación el primer piso, el segundo y tercer piso se sometió a remodelación y a la fecha está en obra gris con bastante humedad y la obra está suspendida.**

7.3. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados utilizados de la construcción son los que inicialmente se utilizaron para la época de la autoconstrucción de todo el inmueble a la fecha se encuentran en **REGULAR Estado de conservación el primer piso, el segundo y tercer piso se sometió a remodelación y a la fecha está en obra gris con bastante humedad y la obra está suspendida.**

7.4. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

PRIMER PISO:

-  Hall de acceso
-  Sala-comedor
-  Tres (3) alcobas
-  una (1) cocina
-  un (1) patio amplio cubierto
-  Una zona de lavandería
-  Un (1) baño.
-  Doble Garaje cubierto
-  Un cuarto de san alejo
-  Un baño sencillo en el garaje

SEGUNDO PISO: se encuentra en obra gris

-  Una (1) sala de recibo
-  Sala de Televisión
-  Un bar
-  Un estudio con balcón
-  Una zona húmeda o cuarto de jacuzzi

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

TERCER PISO: se encuentra en obra gris

- ✚ Hall de acceso
- ✚ Cuatro (4) alcobas cada una con baño privado

CUARTO PISO: se encuentra en obra gris

- ✚ una (1) terraza
- ✚ una (1) cocina
- ✚ Una zona húmeda
- ✚ un (1) patio amplio cubierto
- ✚ Un cuarto de huéspedes

7.5. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

- Acueducto En funcionamiento.
- Alcantarillado En funcionamiento.
- Energía eléctrica En funcionamiento.
- Gas domiciliario En funcionamiento.

7.6. ANÁLISIS ARQUITETÓNICO DEL INMUEBLE:

- ✚ El predio urbano, ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D. C., y que es objeto de la presente pericia, presenta un área de terreno de **CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (134.05 M2)**, y un área total construída de **CUATROCIENTOS VEINTISITE METROS CUADRADOS CON NOVENTA CENTIMETROS CUADRADOS (427.90 M2)**, construccion que se encuentra en el primer piso está en REGULAR estado de conservación, para tercer, cuarto piso y terraza se encuentra en obra gris.
- ✚ Es una casa de tres pisos más terraza, de ubicación medianera. **No** Se encuentran sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
- ✚ **La fachada principal del inmueble** da sobre la carrera 57 A sin presencia de antejardines (como todo el sector), fachada pañetada y pintada.
- ✚ **Tiene frente público sobre vía local sector residencial**, vía vehicular conectante con vías zonales; con aceras en cemento de 2.50 Metros de ancho y construcciones con alares de voladizos de 0.60 metros, al lado y lado de las vías locales.

Rosmira Medina Peña Abogada

La topografía característica es plana y la configuración global de las manzanas es dado por un desarrollo desde la concepción de la manzana Catastral y del desarrollo urbanístico catastral del barrio la Pradera.

7.7. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION	vigas de cimentación en ciclópeo y concreto reforzado.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto reforzado.
MAMPOSTERIA	Muros en ladrillo, Revestidos en pañete, estuco y pintura.
FACHADA	En concreto pañetado y pintado de color azul con balcón en el segundo piso.
PUERTAS DE ACCESO	Puerta en lamina color blanco para el acceso principal. Para el acceso posterior en dos grandes portones de 3 hojas color blanco en lámina.
CUBIERTA	Placa en concreto.
PISOS	Mixtos: para primer piso Cerámica para sala-comedor, alcobas patio y cocina. Para el segundo, tercer piso y terraza se encuentra en cemento.
CARPINTERIA	Marco y puertas de alcobas en madera, Regular estado.
VENTANERIA	Marcos en lámina y vidrios planos transparentes.
CIELORASO	Placa en concreto para todo el inmueble.
BAÑOS	Enchape y aparatos sanitarios Tradicionales, sin divisiones.
COCINA	Integral a excepción de techo, con mesón y lavaplatos en aluminio inoxidable. Alacena parte superior e inferior en formica tipo madera para parte exterior.
INSTALACIONES SANITARIAS	Línea tradicional
INSTALACIONES ELECTRICAS	Normales.
PINTURA	Primer piso se encuentra en regular estado. Para segundo y tercer piso paredes pañetadas, en obra gris.
VETUSTEZ	60 años
ACABADOS	REGULAR ESTADO
ESTADODE CONSERVACION	REGULAR.

7.8. ESTRATIFICACION

Según certificación de estratificación predio en estudio se le asignó **estrato Tres (3)** mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 20119 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.

Rosmira Medina Peña
Abogada

7.9. VETUSTEZ

El del predio urbano ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D. C., tiene una **vetustez aproximada de 60 años**.

7.10. ESTADO DE CONSERVACION:

El predio urbano ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D. C., objeto de Dictamen Pericial, se encuentra **en general en REGULAR ESTADO DE CONSERVACION**.

7.11. DESTINACION ACTUAL:

El inmueble objeto de pericia es de Uso residencial. A la fecha de la visita, la suscrita perito observa que el inmueble está siendo utilizado como residencia del señor JORGE ALFONSO BOHORQUEZ y su grupo familiar.

VIII. ASPECTOS ECONOMICOS

8.2. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se encontraron los siguientes aspectos:

- ✚ Buen Desarrollo de infraestructura, adecuación, conservación y mantenimiento de su malla vial tanto la principal como sus redes secundarias.
- ✚ Facilidad de acceso a través del transporte público que circula por las vías principales.
- ✚ El equipamiento público cerca al **predio urbano ubicado en la Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera,,** Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D.C., en estudio, está conformado por vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, parques y zonas verdes, entre otros aspectos.

8.3. ASPECTOS DESVALORIZANTES

No se registra ningún aspecto importante que pueda inducir considerablemente en el valor de mercado correspondiente al bien en estudio.

Rosmira Medina Peña
Abogada

IX. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor Comercial del **predio urbano ubicado en la Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D. C., las siguientes particularidades:

- ✚ Diseño, especificaciones, acabados y estado general de conservación física de las construcciones existentes.
- ✚ La infraestructura de servicios públicos de la zona donde se ubica el predio objeto de estudio.
- ✚ El desarrollo de la zona, influenciado por el uso, la adecuación, conservación y mantenimiento de su malla vial local y arterial.
- ✚ La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- ✚ El uso potencial del inmueble.
- ✚ Las normas urbanísticas vigentes para la zona donde se ubica el predio objeto de estudio.
- ✚ El comportamiento del mercado inmobiliario en la zona.
- ✚ Las perspectivas generales de valorización.

XI. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor de mercado del predio urbano ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D. C., bien material del presente avaluó se empleó la metodología basada en el **enfoque de Comparación de Mercado**, aplicando la homogenización por factores de ajuste.

11.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA EMPLEADA

El enfoque de **comparación de Mercado** correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble ya que en la zona y zonas homogéneas se encontraron ofertas de inmuebles similares, con precios variables que al ser homogenizadas por oferta, relación frente fondo, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

Además, se realizó un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y construdata, Metro cuadrado. Adicionalmente se consultaron páginas electrónicas de internet como: allá anuncios, Mitula, trovit, Finca Raíz, entre otros, se consultó la opinión de avaluadores profesionales especializados y se verificó el mercado inmobiliario en el sector de ubicación del predio y vecinos del sector.

Se exploró la situación de oferta y demanda de predios urbanos de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño, construcción, teniendo como fuente de información de la revista finca raíz.com, encuesta a varios peritos avaluadores del Distrito Capital, De la zona circundante y de propietarios o vecinos del sector, encuestas directas en el sector de ubicación del predio.

XII. MEMORIAS DE CALCULO

Para la investigación económica se aplicó el Método de Comparación o de Mercado para el terreno. Dentro del método de MERCADO, utilizamos la investigación directa mediante la cual se averiguan transacciones recientes en el mismo conjunto, así como la comparación de ofertas.

12.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CALCULOS

El procesamiento estadístico se presenta en la tabla siguiente, en donde se relacionan la media aritmética, la desviación estándar, coeficiente de variación.

Se procede a calcular el valor de la construcción existente sobre el terreno. Recordemos que, 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.

AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE LA DEPRECIACION

El avalúo de la construcción del inmueble se realiza por método de reposición como nuevo depreciado en el cual se toman los datos de la revista CONSTRUDATA 2.021, de acuerdo con los siguientes criterios: Se aplican estas ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a

=====

Rosmira Medina Peña Abogada

descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

CODIGO	TIPO-INM	AREA-CONSTRUCCION	FECHA-CNS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	%EDAD	DEPRECIACION	COSTO DE REPOSICION A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR REMANENTE	AVALUO CONSTRUCCION
INMUEBLE SUJETO DE AVALUO	CASA UNIF (1er piso)	134,05	1.962	60	3,0	MURO CARGUE RO	70	85,71%	71,131%	\$ 1.847.356	\$ 1.314.043	\$ 533.313	\$ 71.490.635
INMUEBLE SUJETO DE AVALUO	CASA UNIF (2do piso)	134,05	1.962	60	2,0	MURO CARGUE RO	70	85,71%	72,885%	\$ 1.343.470	\$ 979.188	\$ 364.282	\$ 48.831.987
INMUEBLE SUJETO DE AVALUO	CASA UNIF (3er piso)	159,80	1.962	60	4,5	MURO CARGUE RO	70	85,71%	73,921%	\$ 1.343.470	\$ 993.106	\$ 350.364	\$ 55.988.094
AVALUO DE CONSTRUCCION													\$ 176.310.716

Estimado el valor de la construcción, se procede a estimar el valor del terreno, partiendo de comparar los inmuebles encontrados en la relación de ofertas antes descrita. Se procede ahora a calcular el valor de la

=====

Rosmira Medina Peña
Abogada

construcción existente sobre el terreno. Recordemos que, 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. Se encontraron 9 inmuebles usados en oferta que se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO

Se toma una muestra de mercado inmobiliario en la zona de 9 inmuebles, que se relacionan a continuación, consistente en analizar inmuebles que tengan características similares a las del objeto en valoración.

CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA LOTE	AREA CONS	FECHA-CNS	ESTADO	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO
12117-M3222895	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 510.000.000	70,00	178,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO
6939423	fincaiaiz.com	Casa unifamiliar	\$ 650.000.000	119,33	358,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO
5506-M2205233	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 585.000.000	140,00	280,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO
6991365	fincaiaiz.com	Casa unifamiliar	\$ 530.000.000	140,00	560,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO
2529-1896	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 440.000.000	280,00	324,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO
164-M3218940	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 485.000.000	143,36	430,08	1989	3,00	33	MURO CARGUERO
MC3391328	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 500.000.000	133,00	186,20	1989	3,00	33	MURO CARGUERO
7413261	fincaiaiz.com	Casa unifamiliar	\$ 700.000.000	144,00	390,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO
7241391	fincaiaiz.com	Casa unifamiliar	\$ 630.000.000	120,00	358,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO
SUJETO		CASA UNIF	????	134,05	427,90	1989	3,00	33	MURO CARGUERO

Teniendo el anterior mercado, las ofertas o transacciones arriba descritas son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se procede a clasificar la información de la siguiente manera:

ANALISIS DE LA INFORMACION

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.

Rosmira Medina Peña Abogada

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

En esta etapa del avalúo se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, **con el objeto de deducir por comparación** entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa homogenizada para aquel, para lo cual se aplicaron las siguientes fórmulas matemáticas.

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Sec}{Ses} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida
Sec: superficie construida del comparable
Ses: superficie construida del sujeto

TABLA CHAUVENET	
No Datos	Razon Desv.
3	1.36
4	1.54
5	1.65
6	1.73
7	1.80
8	1.86
9	1.92
10	1.96
12	2.03
15	2.13
20	2.14
25	2.33
50	2.57
100	2.81


 William Chauvenet (1820-1870)

CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA LOTE	AREA CONS	FECHA CONS	ESTADO	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VALOR m ² CONSTRUCCION O REPOSICION	VALOR m ² GASTADO	VALOR m ² REMANENTE	VALOR RESIDUAL LOTE	VALOR m ² LOTE	VALOR m ² HOMOGEN.
12117-M3222895	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 510.000.000	70,00	178,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO	\$ 1.847.356	\$ 638.483	\$ 1.208.873	\$ 294.820.638	\$ 4.211.723	\$ 3.946.780
6939423	fincaiaiz.com	Casa unifamiliar	\$ 650.000.000	119,33	358,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO	\$ 1.847.356	\$ 641.069	\$ 1.206.287	\$ 218.149.426	\$ 1.828.068	\$ 1.806.932
5506-M2205233	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 585.000.000	140,00	280,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO	\$ 1.847.356	\$ 674.673	\$ 1.172.683	\$ 256.648.728	\$ 1.833.205	\$ 1.841.184
6991365	fincaiaiz.com	Casa unifamiliar	\$ 530.000.000	140,00	560,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO	\$ 1.847.356	\$ 1.273.826	\$ 573.530	\$ 208.823.119	\$ 1.491.594	\$ 1.498.086
2529-1896	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 440.000.000	280,00	314,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO	\$ 1.847.356	\$ 1.289.639	\$ 557.717	\$ 259.299.764	\$ 926.071	\$ 996.858
164-M3218940	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 485.000.000	143,36	430,08	1989	3,00	33	MURO CARGUERO	\$ 1.847.356	\$ 1.273.826	\$ 573.530	\$ 238.336.156	\$ 1.662.501	\$ 1.673.702
MC3391328	metrocuadrado.com	Casa unifamiliar	\$ 500.000.000	133,00	186,20	1989	3,00	33	MURO CARGUERO	\$ 1.847.356	\$ 1.273.826	\$ 573.530	\$ 393.208.687	\$ 2.956.456	\$ 2.954.132
7413261	fincaiaiz.com	Casa unifamiliar	\$ 700.000.000	144,00	390,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO	\$ 1.847.356	\$ 641.069	\$ 1.206.287	\$ 229.548.257	\$ 1.594.085	\$ 1.605.540
7241391	fincaiaiz.com	Casa unifamiliar	\$ 630.000.000	120,00	358,00	1989	3,00	33	MURO CARGUERO	\$ 1.847.356	\$ 670.793	\$ 1.176.563	\$ 208.790.603	\$ 1.739.922	\$ 1.720.763
SUIETO															

Rosmira Medina Peña Abogada

ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS

Las medidas de tendencia central son parámetros estadísticos que informan sobre el centro de la distribución de la muestra o población estadística. Entre las medidas de tendencia central podemos encontrar la Media Aritmética o Promedio, Mediana y Moda, complementadas con Medidas de dispersión que son definidas como parámetros estadísticos que indican como se alejan los datos respecto de la media aritmética. Sirven como indicador de la variabilidad de los datos. Las medidas de dispersión más utilizadas son el rango, la desviación estándar y la varianza. **La desviación estándar** es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. **La varianza** es una medida de dispersión que representa la variabilidad de una serie de datos respecto a su media. Formalmente se calcula como la suma de los residuos al cuadrado divididos entre el total de observaciones. También se puede calcular como la desviación típica al cuadrado.

CODIGO	PORTAL	VALOR m2 HOMOGEN.	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION AL CUADRADO
2529-1896	metrocuadrado.com	\$ 996.858	\$ 1.008.029	\$ 1.016.121.538.329
6991365	fincaraiz.com	\$ 1.498.086	\$ 506.801	\$ 256.846.867.447
7413261	fincaraiz.com	\$ 1.605.540	\$ 399.347	\$ 159.477.664.938
164-M3218940	metrocuadrado.com	\$ 1.673.702	\$ 331.185	\$ 109.683.272.475
7241391	fincaraiz.com	\$ 1.720.763	\$ 284.123	\$ 80.725.882.243
6939423	fincaraiz.com	\$ 1.806.932	\$ 197.954	\$ 39.185.941.472
5506-M2205233	metrocuadrado.com	\$ 1.841.184	\$ 163.702	\$ 26.798.443.596
MC3391328	metrocuadrado.com	\$ 2.954.132	\$ 949.246	\$ 901.067.944.265
12117-M3222895	metrocuadrado.com	\$ 3.946.780	\$ 1.941.894	\$ 3.770.952.576.781

SUMA	\$ 18.043.977	SUMA DSC	6.360.860.131.545,79
DATOS	\$ 9	DATOS DSC	8
MEDIA ARITMETICA	\$ 2.004.886	VARIANZA	795.107.516.443,22
MEDIANA	\$ 1.720.763	RANGO	\$ 2.949.923
MODA	#N/D	% ASIMETRIA	NA
MAXIMO	\$ 3.946.780	ESVIACION ESTANDAR	\$ 891.688
MINIMO	\$ 996.858	COEFICIENTE DE VARIACION	44,48%

Un valor crítico es el límite entre las regiones de aceptación y rechazo, el punto exacto donde se sitúa la frontera entre lo que queremos y lo que nos perjudica. En este caso se calcula cual es el valor que se debe descartar del análisis. Para encontrarlo se aplica el Criterio de Chauvenet que se define

=====

Rosmira Medina Peña Abogada

como un método para calcular si un dato experimental, de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico. Para descartar cual es el valor crítico que se debe descartar, se aplica el Criterio de Chauvenet, partiendo de conocer la media y la desviación estándar de la información observada.

ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	
DATOS	9
RAZON CHAUVENET	1,92
MEDIA ARITMETICA	\$ 2.004.886
DESVIACION ESTANDAR	\$ 891.688
MAXIMO CH	\$ 3.716.927
MINIMO CH	\$ 292.845

La metodología aplicada en la anterior tabla, nos indica que el valor crítico, es decir el valor que se debe descartar, es todo aquel que se encuentre por encima de \$3.716.927 y por debajo de valores negativos, en este caso, el dato con mayor valor se debe descartar para calcular la muestra tomada.

INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS. EXCLUSION DE PUNTO CRITICO

Ahora se procede a volver a hacer el análisis y aplicación de la metodología con unos datos homogenizados y organizados de menor a mayor, aplicando el criterio móvil para encontrar el coeficiente que se encuentre por debajo del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi; 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.

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (9)	DESVIACION (9)	C.V (9)	PROMEDIO (8)	DESVIACION (8)	C.V (8)
\$ 2.004.886	\$ 891.688	44,48%	\$ 1.762.150	\$ 550.135	31,22%
			\$ 2.130.890	\$ 863.359	40,52%

En los datos anteriores luego de hacer 9 cálculos adicionales, se observa un coeficiente de variación del 7,56% encontrándose dentro del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi en el Artículo 11 (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. Se puede concluir razonablemente que el metro cuadrado de terreno en el inmueble materia del presente avalúo es de **\$1.691.034.**

Para el presente dictamen pericial, objeto de estudio, del predio urbano, de Uso RESIDENCIAL, ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D. C., se adopta como Valor de metro Cuadrado de terreno es de Un Millon Seiscientos Noventa y Un Mil Treinta y Cuatro Pesos M/CtE, (\$1.691.034,00) y valor de metro Cuadrado integral de Construcción, es de Cuatrocientos Quince Mil Novecientos Ochenta y Seis Pesos M/CtE, (\$412.038,00), obtenido a partir del promedio de los valores de mercado en la zona de ubicación del inmueble, por ser los más aceptables en el mercadeo realizado.

Además, se realizó un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y construdata, Metro cuadrado. Adicionalmente se consultaron páginas electrónicas de internet como: allá anuncios, Mitula, trovit, Finca Raíz, entre otros, se consultó la opinión de avaluadores profesionales especializados y se verifico el mercado inmobiliario en el sector de ubicación del predio y vecinos del sector.

Rosmira Medina Peña
Abogada

Se exploró la situación de oferta y demanda de predios urbanos de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño, construcción, teniendo como fuente de información de la revista finca raíz.com, encuesta a varios peritos avaluadores del Distrito Capital, De la zona circundante y de propietarios o vecinos del sector, encuestas directas en el sector de ubicación del predio.

12.3. VALOR COMERCIAL AL AÑO 2022

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO URBANO, UBICADO EN LA CARRERA 57 A No. 4 B - 71 BARRIO LA PRADERA, LOCALIDAD 16 PUENTE ARANDA, UPZ- 43 SAN RAFAEL DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.			
DESCRIPCION	AREA EN METROS CUADRADO	VALOR METRO CUADRADO	VALOR PARCIAL
AREA DE TERRENO	134,05	\$1.691.034.00	\$ 226.683.108,00
AREA DE CONSTRUCCION	427,90	\$ 412.038.00	\$ 176.311.060.00
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO + CONSTRUCCION			\$ 402.994.168,00
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 57 A No, 4 B-71 PARA EL AÑO 2022, VALOR AJUSTADO			\$ 403.000.000.00
CUATROCIENTOS TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$403.000.000.00)			

EL VALOR COMERCIAL del predio urbano ubicado en la **Carrera 57 A No. 4B-71, Barrio La Pradera**, Localidad 16 Puente Aranda, Upz- 43 San Rafael de la ciudad de Bogotá, D. C., **al año 2022, es de CUATROCIENTOS TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$403.000.000.00).**

10.5. OBSERVACIONES:

Este trabajo lo elabore según visita realizada al inmueble objeto del presente avalúo, constatando ubicación del inmueble, distribución, estado actual del inmueble, distribución y todos los aspectos inherentes al inmueble lote de terreno al igual de las consultas realizada en el sector. De igual manera hice el estudio de los documentos que hacen parte del inmueble como el certificado de Tradición y Libertad del predio, auto avalúo año gravable 2022, Escritura Pública, certificado catastral año 2022.

Rosmira Medina Peña
Abogada

Finalmente hago constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y crédito público y del Decreto 422 del 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico, el presente AVALUO tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario.

No obstante, el perito considera, que seis (6) meses es un periodo razonable, después del cual ameritaría una actualización.

De esta manera dejó rendido el concepto técnico avaluatorio solicitado, el cual dejo a consideración del solicitante y de todas las personas que puedan estar interesadas en el concepto desplegado.

Cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C. C. No 65.754.648 de Ibagué
Registro Abierto de Avaluador
Aval 65754648.

Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Abogada

REGISTRO FOTOGRAFICO



***Rosmira Medina Peña
Abogada***



***Rosmira Medina Peña
Abogada***



***Rosmira Medina Peña
Abogada***



***Rosmira Medina Peña
Abogada***



***Rosmira Medina Peña
Abogada***



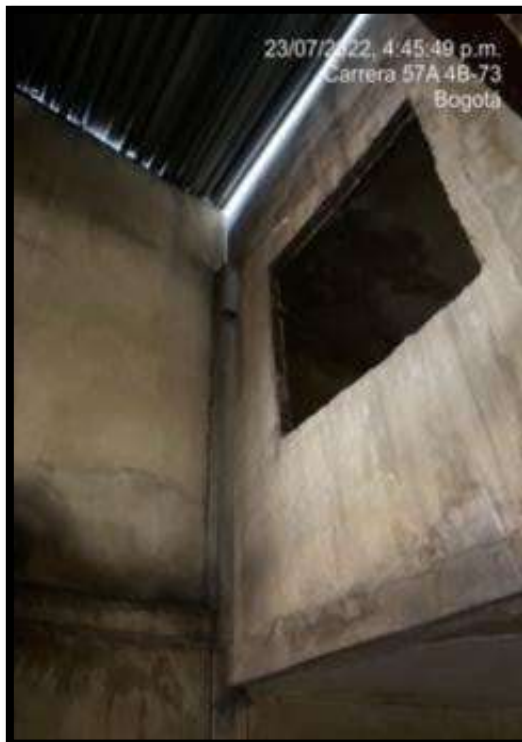
***Rosmira Medina Peña
Abogada***



Rosmira Medina Peña
Abogada



Rosmira Medina Peña
Abogada

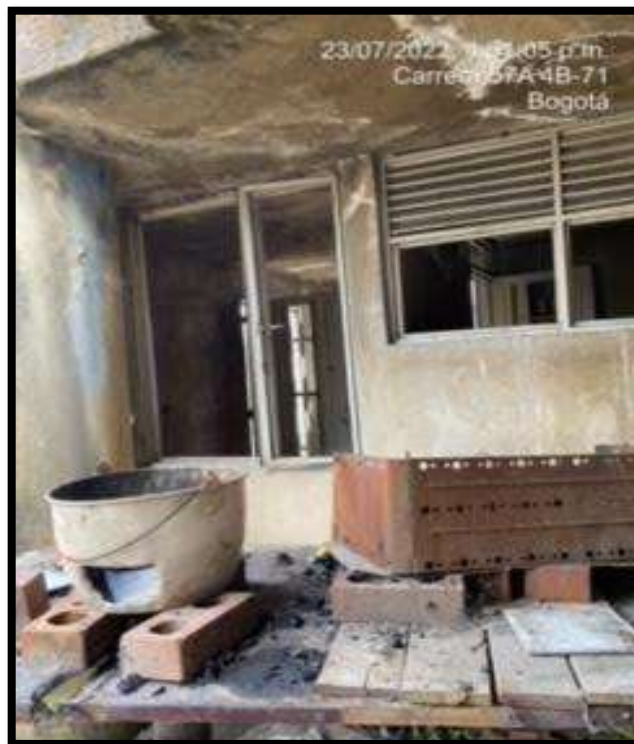


Rosmira Medina Peña
Abogada



Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Abogada



Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Abogada

DOCUMENTOS PERITO AVALUADOR		
		
		
		
		
		

Rosmira Medina Peña
Abogada

DICTAMEN PERICIAL -CERTIFICACION DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 226
PARÁGRAFO 5º NUMERALES DEL 1º AL 10º DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia por más de 25 años del Consejo Superior de la Judicatura y de conformidad con el Artículo 226 parágrafo 5º numerales del 1º al 10º del Código General del Proceso, me permito desarrollarlos uno a uno y allegar los documentos respectivos en los siguientes términos:

- Para dar cumplimiento al numeral 1º del Artículo 226 del C.G.P., me permito anexar la fotocopia de mi cedula de ciudadanía, junto con la tarjeta profesional de abogado.
- Respecto al numeral 2º, me permito manifestar que, en el informe presentado al Juzgado, se dio cumplimiento, como lo fue mencionar la dirección y teléfonos de contacto de la suscrita.
- Para dar cumplimiento al numeral 3º, me permito anexar mi tarjeta profesional de abogada, al igual los títulos obtenidos en el ejercicio de la actividad de Perito avaluador y debidamente certificada ante el R.A.A. y la ANAV, era a la cual pertenezco.
- Para el numeral 4º, no Aplica en mi caso.
- Respecto al numeral 5º, anexo al presente escrito el listado en el cual he sido perito avaluador en diferentes categorías y ante diferentes Despachos judiciales de esta Ciudad.
- Dando cumplimiento al numeral 6º del mencionado Artículo 226 del C.G.P., me permito manifestar bajo la gravedad del juramento No he sido nombrada como perito en procesos anteriores de las partes qui involucradas ni de sus apoderados.
- En igual sentido para dar cumplimiento al numeral 7º, me permito manifestar Bajo la gravedad del juramento, que desde el año 1994 y en los diferentes periodos en los que he venido inscrita y ejerciendo Auxiliar de la Justicia, en el cargo de Perito Avaluador, NUNCA he sido objeto de sanción alguna, razón por la cual no me encuentro incurso en el Artículo 50 del C.G.P. que hace alusión este numeral.

Rosmira Medina Peña
Abogada

- El numeral 8° No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9° No aplica.
- Por último, para dar cumplimiento al numeral 10 del artículo aquí objeto de este escrito, me es procedente mencionar que en el concepto solicitado por el juzgado y llevado a cabo la labor encomendada por la suscrita, di cumplimiento a lo aquí solicitado, ya que relacioné todos y cada uno de los documentos que sirvieron de soporte para el concepto del dictamen arribado a su Despacho.

De acuerdo a lo anterior, cumplo a cabalidad con lo normado en el Artículo 226 del C.G.P., Ley 1673 de 2013, modificada por el Decreto 556 de 2014, Ley Nacional del Avaluador, la cual empezó a regir a partir del 12 de mayo de 2018.

Cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C.C. No. 65.754.648 Ibagué.

T. P. No. 107.373 del C. S. J.

Registro Abierto Avaluador 65754648.

Rosmira Medina Peña
Abogada

**RELACION DE PROCESOS EN LOS QUE ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR EN LOS
ULTIMO CUATRO AÑOS, DE CONFORMIDAD ARTICULO 226 DEL C.G.P. EN LOS
DIFERENTES JUZGADOS DE BOGOTA D.C.**

FECHA	DESCRIPCION	CLASE DE JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	CLASE DE DICTAMEN
AÑO 2016	PROCESO DIVISORIO No. 1058 DE 2015	37 CIVIL CIRCUITO	JORGE MORENO	FANNY CARRASCAL MORENO	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO SUCESION No. 468 DE 2015	6 CIVIL MUNICIPAL	LUZ MARINA VARGAS	ALFREDO MORALES (Q.E.P.D)	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO REIVINDICATORIO No. 482 DE 2013	48 CIVIL CIRCUITO	CARLOS HERNAN GOMEZ	ABC METAL	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2016	PROCESO ENTREGA TRADENTE AL ADQUIRENTE No. 706 DE 2012	13 CIVIL MUNICIPAL DESCONGESTION	MARLON LUIS QUINTERO	GRUPO INTERAMERICANO	PERITO INTANGIBLES ESPECIALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 695 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	JUAN BAUTISTA ACUÑA	JOSE POMPLIO MUÑOZ	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 827 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	ALFONSO LOPEZ SARAY	EDGAR TOCORA MUÑETON	AVALUO BIEN INMUEBLE Y VALOR MEJORAS
AÑO 2017	PROCESO RECISION POR LESION ENORME No. 827 DE 2015	31 CIVIL FAMILIA	ROBERTH PHILIP PEAR	ANA MARIA REYES	AVALUO BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2017	PROCESO DE SUCESION No. 1205 DE 2015	16 CIVIL FAMILIA	HECTOR HERNANDEZ	ANA EMMA HERNANDEZ (Q.E.P.D)	AVALUO BIENES INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2018	PROCESO DE PERTENENCIA No. 225 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	PABLO E VILLAMARIN	MARCELINO GUTIERREZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO REIVINDICATORIO No. 173 DE 2013	6o CIVIL CIRCUITO	INMOBILIARIA PEGASUS	ADRIANA PATRICIA PUERTO	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 520 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	CARMEN A. RODRIGUEZ	RESURRECCION DIAZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 157 DE 2012	47 CIVIL CIRCUITO	NELCY FERNANDEZ	DAVID FERNANDEZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 585 DE 2000	51 CIVIL CIRCUITO	MARIA OLGA GARCIA	ELIZABETH PLAZAS Y OTROD	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 498 DE 2014	51 CIVIL CIRCUITO	JOSE ALFONSO NIETO	MARCELINO LEAL PUENTES	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.

Rosmira Medina Peña
Abogada



PIN de Validación: b4230aa1



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 85754648, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-65754648.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA 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
08 Jun 2018

Regimen
Regimen 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
10 Jul 2019

Regimen
Regimen 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
10 Jul 2019

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b4230aa1



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes, Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
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
10 Jul 2019

Regimen
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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Rosmira Medina Peña
Abogada



PIN de Validación: b4230aa1



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



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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

- Artesanías

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen 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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

Rosmira Medina Peña
Abogada



PIN de Validación: b4230aa1



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



- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Jul 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
08 Jun 2018

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 hasta el 02 de Mayo de 2022, 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, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramedina@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Jun 2019

Rosmira Medina Peña
Abogada



PIN de Validación: b4230aa1



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648.

El(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b4230aa1

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 veinticinco (25) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Nacional de Avaluador

Rosmira Medina Peña
Abogada

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

Bogotá D.C., 12 de agosto de 2022

Señor
JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
C.C. 19.227.113
Ciudad.

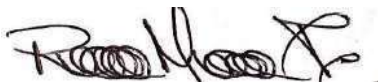
REFERENCIA: Informe técnico de peritaje para estimar el valor de dos (lotes) de terreno rurales ubicados en la vereda Argentina, denominados Santa Teresa y el Porvenir del Municipio de Viotá, jurisdicción del Departamento de Cundinamarca.

De acuerdo a su solicitud verbal, he procedido a realizar el informe técnico de peritaje para estimar el valor comercial actual de los dos Bienes inmuebles rurales lotes **ubicados en la vereda Argentina, denominados Santa Teresa y el Porvenir del Municipio de Viotá**, jurisdicción del Departamento de Cundinamarca.

El presente estudio de peritaje y avalúo fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como es el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de peritos profesionales avaluadores, cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto Regulador Nacional de Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia del Consejo Superior de la Judicatura por más de 25 años.

Agradezco la confianza que deposito en mis servicios y la atención que se sirva dar a la presente, esperando que este informe técnico de avalúo le sea de gran ayuda en la gestión a realizar. Toda inquietud que surja al respecto, estaré atenta a dar explicaciones y sustento del caso.

Cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA
C. C. No 65.754.648 de Ibagué
Licencia Auxiliar de la justicia
Registro Abierto de Avaluador
Aval 65754648.

=====

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

DICTAMEN PERICIAL PARA ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DE DOS (2) LOTES DE TERRENO RURALES UBICADOS EN LA VEREDA ARGENTINA, DENOMINADOS SANTA TERESA Y EL PORVENIR DEL MUNICIPIO DE VIOTA, JURISDICCIÓN DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS CATEGORIA 1 Y RURALES, CATEGORIA No.2**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto Regulador Nacional de Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia del Consejo Superior de la Judicatura por más de 25 años, reuniendo igualmente los requisitos del Artículo 225 y 226 del Código General del Proceso y de conformidad a lo encomendado por el señor **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ** identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 19.227.113, sobre dos (2) lotes de terreno, inmuebles rurales ubicados en la Vereda Argentina del Municipio de Viotá jurisdicción de Cundinamarca, el cual lo presento en los siguientes términos:

I.- OBJETO

Según solicitud del señor **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ**, requiere el presente dictamen para que determine el valor comercial actual sobre los citados inmuebles rurales lotes de terreno ubicados en la Vereda Argentina, del Municipio de Viotá, jurisdicción de Cundinamarca.

II. LABOR DESARROLLADA

Con el fin de cumplir la labor encomendada y con la debida colaboración de la parte solicitante, me trasladé el día 23 de julio de 2022 hasta el sitio de ubicación de los bienes inmuebles objeto de pericia, en donde pude observarlos y recorrerlos, los cuales se encuentran debidamente encerrado en alambre de púas y arboles alrededor.

III.- UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE

3.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR:

3.1.- Generalidades

=====

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina **Perito Avaluador - Abogada**

Viotá es un Municipio colombiano, se encuentra ubicado al sur occidente del Departamento de Cundinamarca, sobre el piedemonte de la Cordillera Oriental ubicado en la provincia de Tequendama.

Se localiza en las coordenadas geográficas 4° 27'00'' de latitud norte y 74° 32'00'' de longitud oeste.

Tiene una superficie total de 20.800 hectáreas, de las cuales 20.667 son rurales y urbanas 133. Se encuentra en la parte sur de la llamada Provincia del Tequendama, la cual está integrada por Diez (10) Municipios, en su orden alfabético:

Anapoima, Anolaima, Apulo, Cachipay, El Colegio, La Mesa, Quipile, San Antonio del Tequendama, Tena y Viotá.

EXTENSIÓN TERRITORIAL: Tiene una superficie total de 20800 hectáreas, de las cuales 20.667 son rurales y solamente 133 corresponden a la parte urbana.



LÍMITES DEL MUNICIPIO:

Por el Norte: Con el municipio de Apulo, Anapoima y El Colegio.

Por el Sur: Con el Municipio de Nilo y Tocaima.

Por el Oriente: Con el municipio de Silvania, Tibacuy y Granada.

Por el Occidente: Con el Municipio de Tocaima.

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

LOCALIZACION GEOGR		CUENCA		LIMITES	
LATITUD	4° 40'	CUENCA	RIO BOGOTA	NORTE	APULOEL COLEGIO ANAPOIMA
LONGITUD	74° 24'			SUR	NILO Y TIBACUY
ALTITUD	567 msnm	SUBCUENCA	RIO CALANDA	ORIENTE	SILVANIA Y SOACH
TEMPERATURA	25 °C			OCCIDENTE	TOCAIMA Y APULO

DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA:

Viotá tiene cincuenta y ocho (58) Veredas. El mayor número se concentra en la zona cafetera. Allí todavía existen cuatro (4) grandes haciendas consolidadas, Buenavista, La Unión, Florencia y Átala, cuatro (4) centros poblados rurales denominados Liberia, Las Brisas, El Piñal y Piñal II, un (1) centros poblados urbanos denominados San Gabriel y diez (10) barrios debidamente legalizados, Primero de Mayo, Salvador Allende, Eldorado, Villa del Río, Centro, Santa Liliana, El Progreso, Obrero, La Vega y Gaitán y cuatro que a la fecha no están legalizados que son: San Pedro I, San Pedro II, Víctor J. Merchán, Manuel Agustín.

CLIMA:

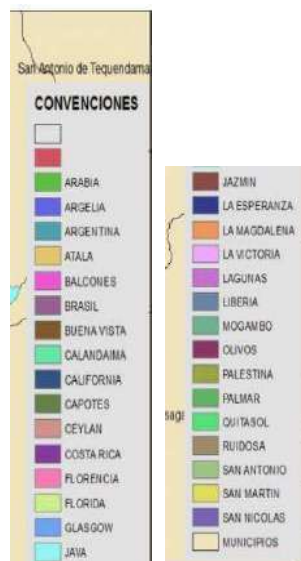
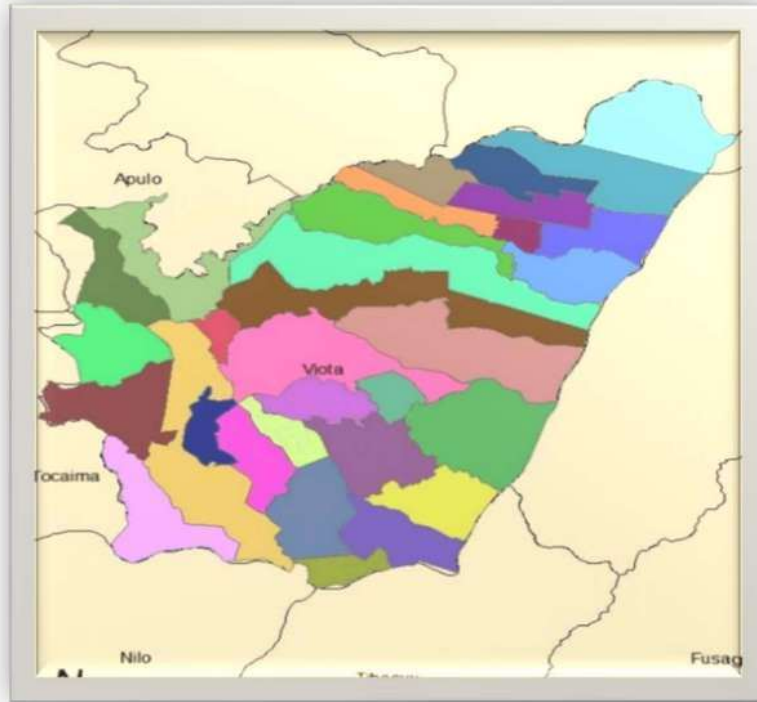
El clima presenta una temperatura promedio entre los 18 y 25 °C. La temporada de lluvias va desde mediados de abril hasta mediados de noviembre. Los meses con temporales de mayor sequía son diciembre y enero. Las temperaturas extremas registradas en el centro urbano han sido de 11 °C la más fría y 28 °C la más calurosa.

ECONOMIA Y COMERCIO:

El sector agropecuario es el principal generador de ingresos del municipio. Los principales cultivos son el café, el plátano y la naranja. Se producen también maíz, yuca, cebolla, tomate, cilantro, maracuyá, papaya y aguacate, entre otros. En la actualidad el mango ha venido a ocupar una posición destacada entre los productos frutales de la región, pues las tierras de ladera y secas son excelentes para este cultivo. Son comunes también la avicultura, la porcicultura y la apicultura. Desde hace unos años se viene implementando un programa de piscicultura con miras a suplir las necesidades del consumo local y para vender los excedentes a diferentes comercios de la región y de la capital del país. La ganadería ocupa también un sitio destacado entre los renglones de la economía viotuna.

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada



RELIEVE:

El territorio que conforma el municipio de Manta se encuentra en el costado oriental de la Cordillera Oriental de los Andes Colombianos. Se trata de un terreno montañoso de irregularidades pronunciadas, con una única altiplanicie donde se ubica la zona urbana. Estas irregularidades hacen que la elevación varíe abruptamente desde los 567 m.s.m.

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

3.2. UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE VIOTA Y VEREDA ARGENTINA



3.4. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE AL SECTOR:

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE:

La red vial del municipio de Viotá supera los 640 kilómetros lineales, de los cuales el 85% pertenecen a la red terciaria o vías municipales y el 15% restante son vías de red secundaria, de estos el 10% le corresponden al Departamento y el 5% a la Nación, En lo que respecta al estado de la maya vial municipal presentan deterioro avanzado generado principalmente por la falta de obras de arte y de soporte estructural, el mantenimiento rutinario y los largos periodos de lluvias, presentándose graves afectaciones a la población campesina, dado a que obstaculiza la accesibilidad de la producción agropecuaria a los centros de comercialización.

En lo pertinente a la red vial urbana se puede decir que no se cuenta con un plan vial que permita determinar y clasificar los proyectos existentes que hay en el municipio, ni dispone de perfiles viales definidos para la zona urbana, ni propuestas viales para las zonas de expansión identificadas. Las vías urbanas poseen ancho promedio de 8 m, con andenes de 1, 20 m, la vía Viotá – Tocaima a la entrada del casco urbano, en una longitud de 360 m, posee doble calzada con separador arborizado. Por tanto en la formulación del proyecto de revisión y ajustes se propone el Plan Vial y perfiles propuestos para consolidar el casco urbano y las zonas de expansión.

SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO INTERMUNICIPAL:

Para el municipio de Viotá prestan servicio seis empresas de transporte intermunicipal las cuales son:

=====

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

- Flota La Macarena
- Transporte Tequendama
- Cooveracruz
- Coointranscol
- Confusa.

Estas cinco líneas de transporte hacen la ruta Bogotá, El colegio, Viotá, Tocaima, Girardot y viceversa.

- Cootransfusa

Además de cubrir la misma ruta que las otras cinco líneas realiza: Viotá, El Cruce, San Gabriel, La victoria, El Pin, Bogotá y viceversa y además hace la ruta: Viotá, Liberia, Cumaca, Tibacuy, Fusagasugá, Bogotá y viceversa.

SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO INTERVEREDAL: Existen dos empresas de transporte público que cumplen con los recorridos veredales y además existen servicio de camperos que cumplen con esta función, las empresas son:

- Cootransviota
- Cootransfusa.

La ruta por carretera más corta desde **Bogotá a Viotá**, la distancia es de **86 Km** y la duración aproximada del viaje de **1h 25 min** y a 12 km de la carretera troncal que comunica el interior con el sur del país. Se tiene muy buen acceso y carreteras pavimentadas y buen servicio de transporte público.

IV. DATOS GENERALES DE LOS LOTES PREDIOS

4.1. ESTRUCTURA GEOGRÁFICA Y CATEGORÍA MUNICIPAL

4.1.1. REGLAMENTACION URBANISTICA:

Según la Ley 388 de 1987, el componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Decreto 030 de marzo 25 de 2009, por el cual se compila el POT y se establecen las condiciones de localización y funcionamiento de los establecimientos de Alto Impacto.

ARTICULO 178. CLASIFICACION DEL SUELO RURAL. (Artículo 162 del Acuerdo 018 de 2008). Teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto 3600 de 2007,

=====

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada

en sus capítulos II y III referentes al Ordenamiento del Suelo Rural, se tienen en cuenta las siguientes consideraciones.

Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales: Suelo agropecuario tradicional. Suelo agropecuario semi mecanizado o semi intensivo. Suelo de uso mecanizado o intensivo.

SUELO DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL. Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

Uso principal: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental.

El Acuerdo No. 007 de 2012, creo el Esquema Territorial Del Municipio de Viotá (Cundinamarca), en donde quedo estipulado, el suelo rural así:

Suelos Desde el punto de vista de las características físicas, los suelos en general presentan texturas que oscilan entre arcillosas hasta franco arenosas, estructura en bloques sub angulares en los primeros horizontes y carencia de ésta (masiva) en profundidad. En algunos perfiles en lugar de bloques sub angulares en los primeros horizontes, se ha desarrollado estructura prismática. En cuanto a la consistencia en húmedo mojado, la tendencia es a ser firme, pegajosa y plástica en horizontes de profundidad. En el color de los suelos predominan los negros, formados por la procedencia de cenizas volcánicas, lo que lo hace suelos fértiles, con alto contenido de materia orgánica, y pardo grisáceos en la zona montañosa de clima medio y frío, y en las formas de relieve de clima cálido seco, son en general de colores claros. En general los suelos son bien drenados, con algunas excepciones.

Propiedades de los suelos: - Textura en general pesada y en algunas áreas con apariencia de clay-pan, mientras que la estructura es blocosa, sub angular y la del subsuelo prismática moderada, de consistencia muy dura en seco y pegajosa en mojado. - PH ácido a muy ácido. - Capacidad catiónica de cambio mediana a baja. - Bases totales pobres a muy pobres. - Saturación total mediana a baja. - Fertilidad alta a baja. - Vegetación natural: guácimo, diomate, guamo, matarratón, cadillo mosquitero, guayabo, escobo y ceiba. Clasificación de los suelos El municipio de Viotá presenta suelos de las clases III, IV, VI, VII y VIII., Dadas las condiciones del relieve, pendiente, erosión, profundidad efectiva, fertilidad, etc., la utilización de los suelos para fines económicos en agricultura, ganadería y bosques, se orienta:

- Para las clases II, III y IV que representan el 65% del área total, hacia el fomento de cultivos transitorios como el maíz y la piña, de cultivos permanentes como el plátano, el café y los cítricos, si se garantizan las prácticas de manejo y control de la erosión, conservación de las aguas y la fertilización.

=====

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

- Para la clase VI, con prácticas de conservación más rigurosas, la ampliación de las áreas forrajeras que permitan el fomento de la ganadería intensiva.
- Para las áreas de la clase VIII, se recomienda la protección de la vegetación natural existente, con miras a la conservación de las cuencas hidrográficas y de la vida silvestre. Afectación de la calidad y disponibilidad del suelo
- En el sitio de disposición final se afecta por el mal manejo del suelo puesto que se abren unas trincheras donde son depositados todos los desechos sin ningún manejo de estos, los cuales producen lixiviados afectando las características y propiedades del suelo.
- La deforestación por tala incontrolada de árboles.
- Mal uso de abonos químicos, insecticidas, saturación de componentes químicos, sin ningún estudio de análisis de suelos.
- Alto índice de subdivisión de predios. Afectación en la estabilidad del Suelo
- Mal manejo de taludes
- Mal manejo de aguas residuales y de escorrentía
- Apertura de vías y mal manejo de cunetas
- Ausencia de cobertura vegetal (Suelos Desprotegidos)
- Mal uso del suelo en las formas de siembra.

SECTOR DE LA RURALIDAD

Existen en el Municipio tres clases de suelo generales:

- Rural
- Urbano
- Expansión

Nos vamos a referir al suelo rural, donde se desarrollan actividades agropecuarias y ambientales Suelo Rural De conformidad a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 388 de 1997 el suelo rural es el contenedor de los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas en este marco, el suelo rural del municipio de Viotá presenta las siguientes categorías:

1. Áreas de infiltración para recarga de acuíferos
2. Áreas de bosque protector
3. Áreas de amortiguación de áreas protegidas.

Reservas Forestales

1. Áreas Forestales Protectoras
2. Áreas forestales Protectoras – productoras

Áreas Agropecuarias:

1. Suelos de uso agropecuario tradicional
2. Suelos de uso agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo.

=====

Rosmira Medina **Perito Avaluador -Abogada**

Cobertura y Uso del Suelo

Clases y tipos de cobertura de la tierra: (Vegetal, Hídrica, Construida, Degradada) El municipio en cuanto a la Unidad Agrícola Familiar (UAF), está promediado en doce hectáreas y media (12.5 has). Esto se enfatiza en el sector cafetero, en donde se intensifica el uso del suelo, no obstante, según lo define el Comité de Cafeteros establece como determinante de producción la Unidad Primaria Agrícola Cafetera UPA, la cual está tasada para el municipio de Viotá en 2 hectáreas por familia.

- Bosque Natural Secundario. En la parte alta de la cordillera, sobre la cota de los 2400 msnm a 2000 msnm. Los pastos mejorados han ido extendiéndose hacia este bosque.
- Pastos Mejorados y Predominio de la Ganadería. De los 2000 a los 1800 msnm.
- La Zona Típicamente Cafetera. Comprende entre los 1800, a más o menos la cota de los 1000 msnm. Es donde hay la mayor carga de terreno que existe en el municipio, en un porcentaje equivalente al 35 o 40%. En esta misma cota se encuentran otros cultivos como el plátano, cacao, aguacate, lulo, tomate de árbol y mora.
- Pastos Mejorados y Predominio de Frutales y Cultivos Transitorios. De los 1000 a los 500 msnm, encontramos el maíz, la caña panelera piña, mango y cítricos en los terrenos comprendidos en el jazmín, La Unión, Quitasol y El Piñal, san Antonio Riolindo, Carolina, Pueblo piedra, Salitre, Magdalena, Florencia, La Esperanza, Victoria alta y baja.
- Pasto en rastrojado. Se encuentra en la rivera del Río Calandaima, principalmente en la parte baja.

TAMAÑO Y USO DE LA TIERRA:

Número y superficie de predios por tamaño El municipio tiene 20.567 Hectáreas rurales aproximadamente, de las cuales 14.560 Hectáreas corresponden a pequeños productores con minifundios menores de 5 Hectáreas y las 6107 Hectáreas restantes, son explotaciones mayores. El 67.8% del sector rural se dedica con exclusividad a las labores agrícolas. la necesidad de mejores centros de acopio para los productos diferentes al café, en especial cacao, plano y frutas entre las que sobresale el mango y el aguacate.

TAMAÑO DE PREDIOS	No. PREDIOS	%	SUPERFICIE Has	%
Menores 5 Has	5.318	885.4	10.000	43.97
Entre 5 y 10 Ha	649	110.4	4.560	22.38
Mayores a 10 Ha	260	4.2	5.800	33.65
TOTAL	6.227	100	20.360	100.00

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada

Tenencia del suelo:

Las formas de la tenencia de la tierra están dadas en Minifundios y latifundios, en el sector rural predomina el minifundio donde la tendencia marca que cerca del 95.8% de los predios son menores de 10 hectáreas y ocupan el 66.4% del área agrícola total del Municipio, mientras que el 33.6% del área rural está concentrada en 260 predios de un total de 6.227 rurales, lo que da un promedio de 3.2 Ha por predio.

La principal fuente de producción agrícola y económica es el café, el cual ocupa un 23,6% del territorio rural con 4818 hectáreas, siguiendo en importancia la producción frutícola la cual ocupa en 8,9% del territorio representado en 1828 hectáreas, hecho que hace considerar la implementación de proyectos conducentes a fortalecer este sector de la economía rural, buscado la generación de empleo e ingresos y garantizar la seguridad alimentaria de la población. La agricultura se realiza con tecnología tradicional, con fuerza de trabajo individual y familiar, por tanto, se ve la necesidad de realizar programas de transferencia de tecnología, como también es indispensable la asociación y organización de los productores para lograr una comercialización que mantenga precios estables. En el ámbito pecuario el renglón de los bovinos se podría decir que ocupa el quinto renglón de la economía del municipio, por el número de cabezas dedicada a esta actividad, los ingresos que se generan dependen de la venta de leche y carne, se busca que los 7000 cabezas de ganado se desarrollen en dos mil hectáreas, a través de proyectos que permitan desarrollar esta actividad de manera más tecnificada y productiva, que a la vez permita la recuperación de suelos que están siendo afectados y mal utilizados por la productividad ganadera.

Se atribuyen los bajos rendimientos que se obtienen hoy de forma general en la producción agrícola a varios factores:

1. Las condiciones climatológicas.
2. Déficit de recursos e insumos.
3. Degradación de los suelos.
4. Deficiente logística para la cosecha.
5. Se ha prescindido de la actividad técnica y la asistencia técnica agropecuario
6. Ineficiente comercialización.
7. Atraso o ausencia de cosechas.

La agricultura ha sido la actividad más importante para la supervivencia y el bienestar de las familias campesinas por lo que constituye una de las principales fuentes de desarrollo y progreso del municipio.

El desarrollo agrícola futuro requiere de nuevos enfoques, que permitan ampliar las posibilidades de resolver las necesidades siempre crecientes de la población; a su vez es necesario que los sistemas que se utilicen sean sostenibles, desde los puntos de vista: productivo, ecológico, ambiental, económico, y además sean socialmente justos y culturalmente aceptables. Para el cumplimiento del anterior enfoque se deben plantear objetivos como los que a continuación se describen:

=====

Rosmira Medina

Perito Avaluador - Abogada

- Identificar las tendencias actuales sobre los modelos de desarrollo local sostenible y la integración de las cadenas productivas agrícolas.
- Caracterizar las cadenas productivas agrícolas y como inciden en el desarrollo local, en el municipio. Proponer una metodología para la integración de la cadena productiva agrícola al Desarrollo Local Sostenible del municipio.

CARACTERIZACIÓN DEL ECOSISTEMA PISOS ECOLÓGICOS CLIMA:

- Temperatura: siendo el promedio de altura del municipio 567 msnm la temperatura es de 25° en verano para las partes bajas y de 23° en invierno.
- Precipitación: Las precipitaciones oscilan entre los 850 y los 1600 mm conforme a la estación meteorológica de Atala y la humedad relativa es del 60% en verano.

CLASIFICACIÓN DEL CLIMA POR PISOS TÉRMICOS.

Se tiene en cuenta la correlación con los factores climáticos observados (precipitación, temperatura, altura sobre el nivel del mar), el municipio posee tres (3) pisos térmicos, a saber:

- Cálido: con una cobertura del 41% de la superficie municipal facilitando la producción de ganado de cría, aves y cultivos de mango fino y caña de azúcar.
- Medio: equivalente al 49% del área total donde prosperan los cultivos de café y plátano que soportan la economía de la región.
- Frío: el restante 10% de la superficie garantiza el desarrollo de ganado de leche.

4.1.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

En el momento de la visita a los lotes rurales, se encuentra que tienen explotación económica en el cultivo de pasto imperial, rumeo, pastoreo para ganado.

V.- IDENTIFICACION DE LOS LOTES DE TERRENO:

5.1. LOTE DENOMINADO SANTA TERESA

5.1.2. Dirección del predio:

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

DESCRIPCION INMUEBLE LOTE RURAL	
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	VIOTA
VEREDA	ARGENTINA
MATRICULA INMOBILIARIA	166-129
NOMBRE DEL PREDIO	SANTA TERESA
CEDULA CATASTRAL	00 01 012 0047 000
AREA (HA)	7 HECTAREAS CON 400 M2

5.1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO

Lote de terreno con una cabida superficial de 7 hectáreas con 400 M2, ubicado en el predio denominado Santa Teresa de la vereda Argentina del Municipio de Viotá, Departamento de Cundinamarca.

5.1.4. LINDEROS DEL LOTE:

Lote de Terreno denominado Santa Teresa, ubicado en el sector Argentina, jurisdicción del Municipio de Viotá, distinguido con la ficha catastral No. 00100120047000, tiene una cabida superficial de 7 hectáreas con 400 M2, comprendidos dentro de los siguientes linderos: Por la cabecera limita con el camino de herradura y en parte con tierras de Fermín Cañón Gil; por el otro costado bajando por cerca de alambre, limita con lote vendido a Ernesto Diaz y con predio de José Vicente Castro; Por el pie, limita en parte con Fermín Cañón Gil y en parte con Alonso Daza por cercas de alambre y por el ultimo costado en recta limita con lote vendido a Cayetano Amaya y encierra.

SERVIDUMBRE: Este predio queda con servidumbre activa de transito para pasar a pie por el predio vendido a Ernesto Diaz, como reza en los títulos anteriores.

Los linderos anteriormente descritos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 032 del 16 de enero de 2017 de la Notaria Única de la Mesa (Cundinamarca), registrada en el Folio de Matricula inmobiliaria 166-129.

TRADICION:

El lote de terreno antes descrito fue comprado por el señor JORGE ALFONSO BOHORQUEZ, a los señores GERMAN REYES RAMOS Y GONZALO REYES

=====

Rosmira Medina

Perito Avaluador - Abogada

RAMOS, mediante Escritura Pública No. 032 del 16 de enero de 2017 de la Notaria Única del Municipio de la Mesa (Cundinamarca).

5.1.5. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO OBJETO DE PERICIA:

DESCRIPCION INMUEBLE LOTE RURAL	
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	VIOTA
VEREDA	ARGENTINA
MATRICULA INMOBILIARIA	166-129
NOMBRE DEL PREDIO	SANTA TERESA
CEDULA CATASTRAL	00 01 012 0047 000
AREA (HA)	7 HECTAREAS CON 400 M2

-  Lote rural, **es un lote** de figura irregular.
-  La entrada al predio rural lote tiene servidumbre, se accede por vía camino real para su acceso.
-  **La topografía** en donde se encuentra ubicado el predio presenta una topografía semiplana, regular, semiondulado de forma rectangular y una temperatura variable entre los 10 °C a 24 °C.
-  Se trata de un terreno lote aproximadamente a 50 minutos de la carretera principal que conduce de la vereda argentina a la vereda San Gabriel y al municipio de Viotá (Cundinamarca).
-  Lote debidamente encerrado en cimientos de piedra, alambre de púas y árboles.
-  No existe ninguna construcción.

5.1.6. DESTINACION ACTUAL:

El lote de terreno predio rural objeto de pericia, en el momento de la visita se encuentra encerrado mixto en cimiento en cerca de piedra, alambre púas postes de madera en donde se encuentra pasto de rumeo, grama, el restante para pastoreo.

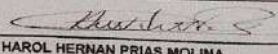
5.1.7. SERVICIOS PÚBLICOS:

Este lote de terreno predio rural objeto de pericia, NO cuenta con servicios públicos.

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

5.1.8. USO DEL SUELO:

Este lote de terreno, predio rural según certificación expedida por la secretaria de planeación e infraestructura Municipal de Viotá (Cundinamarca), su uso del suelo es de reserva forestal protectora.

VIOTA		OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN	
CERTIFICACIÓN DE USO DEL SUELO			
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN		FECHA DE EXPEDICIÓN	DÍA MES AÑO
			21 06 2022
DATOS DEL SOLICITANTE			
NOMBRE:	JORGE ALFONSO BOHORQUEZ	C.C. No:	19.227.113
TELÉFONO:	3132760636	RADICADO INTERNO:	Rad 615 28-05-22
		RECIBO DE PAGO No 412	
1. DATOS GENERALES DEL PREDIO			
DEPARTAMENTO:	25 CUNDINAMARCA	MUNICIPIO:	878 VIOTA
PROPIETARIO:	JORGE ALFONSO BOHORQUEZ	C.C. No:	19.227.113
DIRECCION:	SANTA TERESA	VEREDA:	ARGENTINA
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	166-129	CÓDIGO CATASTRAL:	25878-00-01-0012-0047-000
NÚMERO PREDIAL	TIPO DE AVALUO	SECTOR	MANZANA
	00	01	0012
PREDIO	MEJORAS		
0047	000		
ÁREA TOTAL APROX (m²):	70000	A. CONSTRUIDA APROX (m²):	0
		A. LIBRE APROX (m²):	70000
2. CONCEPTO DE USO DEL SUELO			
De conformidad a lo establecido en el Art. 18 del Acuerdo No 027 de fecha 05 de Diciembre del 2001, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN USOS DEL SUELO Y SE ESTABLECEN LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES, LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS y Decreto No. 069 de 21 de Diciembre de 2011 POR EL CUAL SE AJUSTA EL E.O.T. y de acuerdo a lo establecido por el decreto No. 1469 de 2010 del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial Art 51, la expedición de los conceptos de uso del suelo no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas, por tal motivo se establece que a el predio arriba identificado, de acuerdo a lo establecido en el plano No. FR-01 CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO, le corresponde así:			
1.1 Reserva Forestal Protectora - Productora (1,71%): Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. Uso Principal: Conservación y establecimiento forestal. Uso Compatible: Recreación contemplativa, recreación e investigación controladas. Uso Condicionado: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de las especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles. Uso Prohibido: Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.			
1.2 Zona de Recarga de Acuíferos (98,29%): Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos. Uso Principal: Forestal protector con especies nativas. Usos Compatibles: Actividades agrosilviculturales, recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%. Usos Condicionados: Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas. Usos Prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.			
Ademas aplica el Artículo 77. RONDAS DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS Y DEMÁS CUERPOS DE AGUA. De conformidad con el Decreto 1449 de 1997, el Decreto CAR 16 de 1998 y el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio a cada lado del nivel máximo de aguas de las quebradas y demás cuerpos de agua se define una ronda de protección de 30 metros a partir de la cota máxima de inundación.			
 HAROL HERNAN PRIAS MOLINA Jefe Oficina Asesora de Planeación			
Proyectó: Ing. Julian Castañeda Profesional de Apoyo		*Acuerdo a Base Catastral Municipio de Viotá Año 2021 e IGAC.	
Nota: Esta certificación tendrá una vigencia no mayor a 1 año a partir de la fecha de su expedición, a fin de que el propietario o las entidades que regularan dicho documento poseen la información actualizada, previendo que la normatividad altere lo contenido en la misma.			
(57) 3349678 (57) 3349611 Ext. 131 Fax (57) 3349650		www.viota-cundinamarca.gov.co oficinaasesoraplaneacion@gmail.com Calle 20 # 11 - 42	

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada

5.2. LOTE DENOMINADO EL PORVENIR

5.2.1. Dirección del predio:

DESCRIPCION INMUEBLE LOTE RURAL	
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	VIOTA
VEREDA	ARGENTINA
MATRICULA INMOBILIARIA	166-11703
NOMBRE DEL PREDIO	EL PORVENIR
CEDULA CATASTRAL	00 01 0012 0150 000
AREA (HA)	4 HECTAREAS CON 4.800 M2

5.2.2. UBICACIÓN DEL PREDIO

Lote de terreno con una cabida superficial de 4 hectáreas con 4.800 M2, ubicado en el predio denominado El Porvenir de la vereda Argentina, Municipio de Viotá, Departamento de Cundinamarca.

5.2.3. LINDEROS DEL LOTE:

Lote de terreno rural denominado EL PORVENIR, ubicado en el sector Argentina, jurisdicción del Municipio de Viotá, distinguido con la ficha catastral No. 00100120150000, con extensión superficial de 4 Hectáreas con 4.800 Metros cuadrados, alinderado así: Partiendo del mojon de piedra marcado con el número ocho (8) situado con colindancia con el predio de la Hacienda Costa Rica, se sigue el línea recta hasta encontrar el mojón de piedra ,marcado con el número nueve (9), situado en colindancia con predios que hoy se le adjudican a Espitia Muñoz, de aquí se vuelve a la izquierda en línea recta a dar al mojon de piedra marcado con el número cinco (5). De aquí volviendo a la izquierda en recta a dar al mojon marcado con el número diez (10) y de aquí en línea recta hasta encontrar el mojon marcado con el número once (11) situado en colindancia con predios de Canuto López, de aquí, volviendo a la izquierda, en recta, hasta encontrar predio de Fermín Cañón; y de aquí, en recta y por la misma colindancia con predios de Fermín Cañón hasta encontrar el mojon marcado con el número ocho (8), punto de partida.

Los linderos anteriormente descritos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 7.048 del 28 de diciembre de 1968 de la Notaria Cuarta de Bogotá, registrada en el Folio de Matrícula inmobiliaria 166-11703 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de la Mesa (Cundinamarca).

=====

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

Los linderos anteriormente descritos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 031 del 16 de enero de 2017 de la Notaria Única de la Mesa (Cundinamarca), registrada en el Folio de Matricula inmobiliaria 166-11703.

TRADICION:

El lote de terreno antes descrito fue comprado por el señor JORGE ALFONSO BOHORQUEZ, a los señores GERMAN REYES RAMOS Y GONZALO REYES RAMOS, mediante Escritura Pública No. 031 del 16 de enero de 2017 de la Notaria Única del Municipio de la Mesa (Cundinamarca).

5.2.4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO OBJETO DE PERICIA:

DESCRIPCION INMUEBLE LOTE RURAL	
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	VIOTA
VEREDA	ARGENTINA
MATRICULA INMOBILIARIA	166-11703
NOMBRE DEL PREDIO	EL PORVENIR
CEDULA CATASTRAL	00 01 0012 0150 000
AREA (HA)	4 HECTAREAS CON 4.800 M2

-  Lote rural, **es un lote** de figura irregular.
-  La entrada al predio rural lote no tiene servidumbre, se accede por vía camino real para su acceso.
-  **La topografía** en donde se encuentra ubicado el predio presenta una topografía semiplana irregular, semiondulado de forma rectangular y una temperatura variable entre los 10 °C a 24 °C.
-  Se trata de un terreno lote aproximadamente a 60 minutos de la carretera principal que conduce de la vereda argentina, a la vereda San Gabriel y al municipio de Viotá (Cundinamarca).
-  Lote debidamente encerrado en cimientos de piedra, alambre de púas y árboles.
-  No existe ninguna construcción.

5.2.5. DESTINACION ACTUAL:

El lote de terreno predio rural objeto de pericia, en el momento de la visita se encuentra encerrado mixto en cimientos en piedra, en alambre púas postes de madera en grama imperial y el restante para pastoreo. En este lote no se encuentra ninguna construcción.

=====

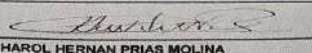
Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

5.2.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

Este lote de terreno predio rural objeto de pericia, no cuenta con servicios públicos.

5.2.7. USO DEL SUELO:

Este lote de terreno, predio rural según certificación expedida por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Viotá (Cundinamarca), su uso del suelo es de reserva forestal protectora.

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN		FECHA DE EXPEDICIÓN		DÍA	MESES	AÑO
				21	08	2022
CERTIFICACIÓN DE USO DEL SUELO						
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN				FECHA DE EXPEDICIÓN		
DATOS DEL SOLICITANTE						
NOMBRE:	JORGE ALFONSO BOHORQUEZ		C.C. No:	19 227 113		
TELÉFONO:	3132760636	RADICADO INTERNO:	Rad 815 28-05-22	RECIBO DE PAGO No 410		
1. DATOS GENERALES DEL PREDIO						
DEPARTAMENTO:	25 CUNDINAMARCA		MUNICIPIO:	878 VIOTÁ		
PROPIETARIO:	JORGE ALFONSO BOHORQUEZ		C.C. No:	19 227 113		
DIRECCIÓN:	EL PORVENIR		VEREDA:	ARGENTINA		
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	166-11703		CÓDIGO CATASTRAL:	25878-00-01-0012-0150-000		
NÚMERO PREDIAL	TIPO DE AVALUO	SECTOR	MANZANA	PREDIO	MEJORAS	
	00	01	0012	0150	000	
ÁREA TOTAL APROX (m²) :		30000	A. CONSTRUIDA APROX (m²) :		0	A. LIBRE APROX (m²) :
						30000
2. CONCEPTO DE USO DEL SUELO						
De conformidad a lo establecido en el Art. 18 del Acuerdo No.027 de fecha 05 de Diciembre del 2001, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN USOS DEL SUELO Y SE ESTABLECEN LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES, LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS y Decreto No. 069 de 21 de Diciembre de 2011 POR EL CUAL SE AJUSTA EL E.O.T. y de acuerdo a lo establecido por el decreto No. 1469 de 2010 del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial Art 51, la expedición de los conceptos de uso del suelo no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas, por tal motivo se establece que a el predio arriba identificado, de acuerdo a lo establecido en el plano No. FR-01 CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO, le corresponde así:						
1.1 Reserva Forestal Protectora - Productora (20,71%): Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. Uso Principal: Conservación y establecimiento forestal. Uso Compatible: Recreación contemplativa, recreación e investigación controladas. Uso Condicionado: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de las especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles. Uso Prohibido: Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.						
1.2 Zona de Recarga de Acuíferos (79,29%): Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos. Uso Principal: Forestal protector con especies nativas. Usos Compatibles: Actividades agrosilviculturales, recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%. Usos Condicionados: Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas. Usos Prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.						
Además aplica el Artículo 77. RONDAS DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS Y DEMÁS CUERPOS DE AGUA. De conformidad con el Decreto 1449 de 1997, el Decreto CAR 16 de 1998 y el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio a cada lado del nivel máximo de aguas de las quebradas y demás cuerpos de agua se define una ronda de protección de 30 metros a partir de la cota máxima de inundación.						
 HAROLD HERNAN PRIAS MOLINA Jefe Oficina Asesora de Planeación						
Proyecto: Ing. Julian Castañeda Profesional de Apoyo Note: Esta certificación tendrá una vigencia, no mayor a 1 año a partir de la fecha de su expedición, a fin de que el propietario o las entidades que requieran dicho documento posean la información actualizada, previendo que la normatividad altere lo contenido en la misma.						
*Acuerdo a Base Catastral Municipio de Viotá Año 2021 a IGAC.						
Tel: (57) 3349678 - (57) 3349601 Ext. 11 - Fax (57) 3349850 www.viota-cundinamarca.gov.co M: oficinaasesoraplaneacion@gmail.com Calle 20 # 11 - 42						

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

VI. CONSIDERACIONES

En el presente avalúo se analizaron y se tuvieron en cuenta, los factores inherentes al predio, por encontrarse en zona rural, tanto intrínsecos como extrínsecos, considerados determinantes para estimar el valor comercial. Estos factores son:

- ✚ Análisis del sector.
- ✚ Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- ✚ Ubicación de los lotes dentro del sector.
- ✚ Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- ✚ Área, topografía, clima, temperatura, precipitación pluviométrica.
- ✚ Valorización constante de la finca raíz.
- ✚ Oferta y demanda de la finca raíz en el sector.
- ✚ Vías de acceso, para los predios.

VII. METODOLOGIA DEL AVALUO

7.1. Enfoque de comparación de mercado:

El enfoque por comparación de mercado permite determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

VIII. MEMORIAS DE CALCULO

8.1. ENFOQUE DE MERCADO

Para la investigación económica se aplicó el Método de Comparación o de Mercado para el terreno. Dentro del método de MERCADO, utilizamos la investigación directa mediante la cual se averiguan transacciones recientes en el mismo sitio de ubicación, así como la comparación de ofertas.

=====

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada

El procesamiento estadístico se presenta en la tabla siguiente, en donde se relacionan la media aritmética, la desviación estándar, coeficiente de variación.

Para calcular el valor de terreno de los lotes urbanos, se toma una muestra de mercado inmobiliario en la zona de 9 inmuebles, lotes de terreno, que se relacionan a continuación, consistente en analizar inmuebles que tengan características similares a las del objeto en valoración.

No.	CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONST
1	10967-M2623205	metrocuadrado.com	Finca	\$ 1.900.000.000	105000,00	0,0
2	488-2981	metrocuadrado.com	Finca	\$ 700.000.000	13665,00	0,0
3	MC2764434	metrocuadrado.com	Lote Rural	\$ 240.000.000	20000,00	0,0
4	223-M2577929	metrocuadrado.com	Lote Rural	\$ 700.000.000	3800,00	0,0
5	2037547	ciencuadras.com	Lote Rural	\$ 350.000.000	4000,00	0,0
6	1932358	ciencuadras.com	Lote Rural	\$ 600.000.000	3600,00	0,0
7	MC2811946	metrocuadrado.com	Lote Rural	\$ 400.000.000	6400,00	0,0
8	2081572	ciencuadras.com	Finca	\$ 1.000.000.000	8884,00	0,0
9	MC3153705	metrocuadrado.com	Lote Rural	\$ 950.000.000	130000,00	0,0
	SUJETO	LOTE RURAL			70400,00	0,0

Teniendo el anterior mercado, las ofertas o transacciones arriba descritas son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se procede a clasificar la información de la siguiente manera:

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

En esta etapa del avalúo se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa homogenizada para aquel, para lo cual se aplicaron las siguientes fórmulas matemáticas.

=====

Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

FACTOR POR AREA O EXTENSION

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0.31}$$

Siendo

Alt = Área del lote tipo

Alv = Área del lote a valorar

TABLA CHAUVENET

No Datos	Razon Desv
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
15	2,13
20	2,14
25	2,33
50	2,57
100	2,81



William Chauvenet (1820-1870)

No.	CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA TERRENO (M2)	FACTOR AREA	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	10967-M2623205	metrocuadrado.com	Finca	\$ 1.900.000.000	105000,00	1,041	\$ 18.833
2	488-2981	metrocuadrado.com	Finca	\$ 700.000.000	13665,00	0,849	\$ 43.480
3	MC2764434	metrocuadrado.com	Finca	\$ 240.000.000	20000,00	0,882	\$ 10.581
4	223-M2577929	metrocuadrado.com	Finca	\$ 700.000.000	3800,00	0,747	\$ 137.574
5	2037547	ciencuadras.com	Finca	\$ 350.000.000	4000,00	0,751	\$ 65.684
6	1932358	ciencuadras.com	Finca	\$ 600.000.000	3600,00	0,743	\$ 123.800
7	MC2811946	metrocuadrado.com	Finca	\$ 400.000.000	6400,00	0,787	\$ 49.175
8	2081572	ciencuadras.com	Finca	\$ 1.000.000.000	8884,00	0,813	\$ 91.516
9	MC3153705	metrocuadrado.com	Finca	\$ 950.000.000	130000,00	1,063	\$ 7.770
SUJETO		LOTES SIN CONSTRUCCION			70400,00		

ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL Y PUNTOS CRITICOS

Las medidas de tendencia central son parámetros estadísticos que informan sobre el centro de la distribución de la muestra o población estadística. Entre las medidas de tendencia central podemos encontrar la Media Aritmética o Promedio, Mediana y Moda, complementadas con Medidas de dispersión que son definidas como parámetros estadísticos que indican como se alejan los datos respecto de la media aritmética. Sirven como

Rosmira Medina

Perito Avaluador - Abogada

indicador de la variabilidad de los datos. Las medidas de dispersión más utilizadas son el rango, la desviación estándar y la varianza. La desviación estándar es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. La varianza es una medida de dispersión que representa la variabilidad de una serie de datos respecto a su media. Formalmente se calcula como la suma de los residuos al cuadrado divididos entre el total de observaciones. También se puede calcular como la desviación típica al cuadrado.

No.	CODIGO	PORTAL	VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	DS-CUAD
1	10967-M2623205	metrocuadrado.com	\$ 7.770	-28.525,35	\$ 813.695.772
2	488-2981	metrocuadrado.com	\$ 10.581	-25.714,28	\$ 661.224.224
3	MC2764434	metrocuadrado.com	\$ 17.879	-18.416,70	\$ 339.174.845
4	223-M2577929	metrocuadrado.com	\$ 18.833	-17.462,01	\$ 304.921.685
5	2037547	ciencuadras.com	\$ 20.024	-16.271,58	\$ 264.764.258
6	1932358	ciencuadras.com	\$ 51.744	15.448,83	\$ 238.666.347
7	MC2811946	metrocuadrado.com	\$ 53.795	17.499,56	\$ 306.234.649
8	2081572	ciencuadras.com	\$ 61.132	24.837,12	\$ 616.882.570
9	MC3153705	metrocuadrado.com	\$ 84.900	48.604,41	\$ 2.362.388.365

SUMA	\$ 326.658	SUMA DSC	\$ 5.907.952.715
DATOS	9	DATOS DSC	8
MEDIA ARITMETICA	\$ 36.295	VARIANZA	\$ 738.494.089
MEDIANA	\$ 20.024	RANGO	\$ 77.130
MODA	#N/D	% ASIMETRIA	NA
MAXIMO	\$ 84.900	DESVIACION ESTANDAR	\$ 27.175
MINIMO	\$ 7.770	COEFICIENTE DE VARIACION	74,87%

Un valor crítico es el límite entre las regiones de aceptación y rechazo, el punto exacto donde se sitúa la frontera entre lo que queremos y lo que nos perjudica. En este caso se calcula cual es el valor que se debe descartar del análisis. Para encontrarlo se aplica el Criterio de Chauvenet que se define como un método para calcular si un dato experimental, de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico. Para descartar cual es el valor critico que se debe descartar, se aplica el Criterio de Chauvenet, partiendo de conocer la media y la desviación estándar de la información observada.

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	
DATOS	9
RAZON CHAUVENET	1,92
MEDIA ARITMETICA	\$ 36.295
DESVIACION ESTANDAR	\$ 27.175
MAXIMO CH	\$ 88.472
MINIMO CH	-\$ 15.881

La metodología aplicada en la anterior tabla, nos indica que el valor crítico, es decir el valor que se debe descartar, es todo aquel que se encuentre por encima de \$88.472 y por debajo de valores negativos, en este caso, el dato con mayor valor se debe descartar para calcular la muestra tomada.

INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS. EXCLUSION DE PUNTO CRITICO

Ahora se procede a volver a hacer el análisis y aplicación de la metodología con unos datos homogenizados y organizados de menor a mayor, aplicando el criterio móvil para encontrar el coeficiente que se encuentre por debajo del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi; 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.

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (9)	DESVIACION (9)	C.V (9)	PROMEDIO (8)	DESVIACION (8)	C.V (8)	PROMEDIO (7)	DESVIACION (7)	C.V (7)
						\$ 25.804	\$ 18.966	73,50%
			\$ 30.220	\$ 21.548	71,30%	\$ 33.427	\$ 21.112	63,16%
\$ 36.295	\$ 27.175	74,87%	\$ 39.861	\$ 26.706	67,00%	\$ 44.044	\$ 25.861	58,72%

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (6)	DESVIACION (6)	C.V (6)	PROMEDIO (5)	DESVIACION (5)	C.V (5)
			\$ 15.017	\$ 5.478	36,48%
\$ 21.138	\$ 15.774	74,62%	\$ 23.812	\$ 16.044	67,38%
\$ 28.809	\$ 18.861	65,47%	\$ 32.455	\$ 18.574	57,23%
\$ 37.234	\$ 20.324	54,58%	\$ 41.106	\$ 20.098	48,89%
\$ 48.405	\$ 25.354	52,38%	\$ 54.319	\$ 23.263	42,83%

En los datos anteriores luego de hacer 9 cálculos adicionales, se observa un coeficiente de variación del 5.68% una desviación estándar de \$1.075: encontrándose LA MEDIA ARITMÉTICA en \$18.912 el metro cuadrado. Dicho valor se dentro del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi en el Artículo 11 (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. Se puede concluir razonablemente que el metro cuadrado de terreno en el inmueble materia del presente avalúo es de \$18.912.

C.A	FACTOR	ATRIBUTA
I	1	Tierras sin Limitaciones en Uso
II	0,65	Tierras con algunas limitaciones
III	0,52	Tierras que requieren prácticas de manejo y conservación
IV	0,42	Tierras para cultivos perennes y transitorios, es muy limitada
V	0,34	Tierras no aptas para el cultivo, sirve para vegetación permanente
VI	0,28	Tierras no aptas para el cultivo, sirve para vegetación permanente y bosques
VII	0,02	Tierras no aptas para el cultivo, apta para pastos, bosques y vida silvestre
VIII	0,01	Tierras con muchas y graves limitaciones, se usa para vida Silvestre, recreación y preservación de cuencas

CALLE 19 No. 5-51 OF. 1104 EDIFICIO VALDES TELEFONOS 4.364639 - 315-5523748

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

clase de predios rurales. Por lo anterior, se puede concluir razonablemente que el metro cuadrado de terreno en los lotes de terreno materia del presente avalúo es de **DOCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE** (\$12.293.00), valor que arroja castigado.

8.2. VALORES ADOPTADOS

Para el presente dictamen pericial, objeto de estudio, de los Dos (2) lotes de terrenos ubicados en la vereda Argentina del Municipio de Viotá, Departamento de Cundinamarca, se adoptaron los siguientes valores así:

- ✚ Valor de metro cuadrado de terreno es de DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$18.912.00); valores obtenidos a partir **del Método de comparacion o mercadeo**, es decir teniendo inmuebles de similares características dentro de la ubicación del mismo y sus alrededores, comparando las áreas de cada predio materia de avalúo con las demás áreas de los testigos encontrados en el estudio de mercado.
- ✚ Al igual, se exploró la situación de oferta y demanda de terrenos rurales de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño, teniendo como fuente de información los portales inmobiliarios, finca raíz.com, metro cuadrado de la zona circundante del municipio, entre otros.
- ✚ Se tuvo en cuenta el uso del suelo de acuerdo a la certificación expedida por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Viotá (Cundinamarca), su uso del suelo es de reserva forestal protectora.
- ✚ Para el lote denominado Santa Teresa que queda a 50 minutos de la carretera principal, con servidumbre para el acceso al mismo, se accede por camino real, lote que no goza de alumbrado público ni acueducto, lote con el factor pendiente entre 16-20 con un factor de 0.90%, y su factor por clase agrologica es del 0.65, es por ello que al valor obtenido por metro cuadrado se le castiga, quedando un valor de metro cuadrado de terreno ajustado de es **DOCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$12.293.00)**.

Rosmira Medina

Perito Avaluador - Abogada

- ✚ Para el lote denominado El Porvenir que queda a 60 minutos de la carretera principal, sin servidumbre para el acceso al mismo, se accede por camino real, lote que no cuenta con alumbrado público ni acueducto, lote con el factor pendiente entre 16-20 con un factor de 0.90%, y su factor por clase agrologica es del 0.65, es por ello que al valor obtenido por metro cuadrado se le castiga, quedando un valor de metro cuadrado de terreno ajustado de es de **DOCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$12.293.00).**

8.3. VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS RURALES UBICADOS EN LA VEREDA ARGENTINA DEL MUNICIPIO DE VIOTA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

AVALUO LOTES RURALES		
NOMBRE DEL LOTE Y AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE SANTA TERESA: 7 HA CON 400 M2 (70.400, 00 M2)	\$12.293.00	\$865.427.200.00
LOTE EL PORVENIR: 4 HA CON 4.800 M2 (44.800,00 M2)	\$12.293.00	\$550.717.440.00

EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE SANTA TERESA: **OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$865.427.200.00).**

EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE EL PORVENIR: **QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$550.717.440.00).**

IX.- SUSTENTACION DEL AVALUO

Se exploró la situación de oferta y demanda de predios rurales de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño, construcción.

Se analizaron factores tales como el entorno de los predios, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre dentro de la vereda, su ubicación, el futuro económico del área, el uso actual y posible del predio. Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad, entre otros factores.

NOTA: Finalmente hago constar, que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y crédito público y del Decreto 422 del 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico, la Resolución No. 6845 del 7 de diciembre de 2018 del IGAC, entre otras, el presente AVALUO tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario.

Cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C. C. No 65.754.648 de Ibagué

R.A.A. Aval 65754648.

=====

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada

REGISTRO FOTOGRAFICO LOTES



*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina Perito Avaluador - Abogada

DOCUMENTOS PERITO AVALUADOR		
		
		
		
		

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada

**DICTAMEN PERICIAL -CERTIFICACION DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 226
PARÁGRAFO 5º NUMERALES DEL 1º AL 10º DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-**

ROSMIRA MEDINA PEÑA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.754.648 de Ibagué, Tarjeta Profesional No.107.373 del C. S. de la Judicatura, obrando como **PERITO AVALUADOR BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES**, legalmente inscrita y habilitada ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaluadores (ANAV) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, al igual inscrita en la lista de Auxiliares de Justicia por más de 25 años del Consejo Superior de la Judicatura y de conformidad con el Artículo 226 parágrafo 5º numerales del 1º al 10º del Código General del Proceso, me permito desarrollarlos uno a uno y allegar los documentos respectivos en los siguientes términos:

- Para dar cumplimiento al numeral 1º del Artículo 226 del C.G.P., me permito anexar la fotocopia de mi cedula de ciudadanía, junto con la tarjeta profesional de abogada.
- Respecto al numeral 2º, me permito manifestar que, en el informe presentado al Juzgado, se dio cumplimiento, como lo fue mencionar la dirección y teléfonos de contacto de la suscrita.
- Para dar cumplimiento al numeral 3º, me permito anexar mi tarjeta profesional de abogada, al igual los títulos obtenidos en el ejercicio de la actividad de Perito avaluador y debidamente certificada ante el R.A.A, y la ANAV, era a la cual pertenezco.
- Para el numeral 4º, no Aplica en mi caso.
- Respecto al numeral 5º, anexo al presente escrito el listado en el cual he sido perito avaluador en diferentes categorías y ante diferentes Despachos judiciales de esta Ciudad.
- Dando cumplimiento al numeral 6º del mencionado Artículo 226 del C.G.P., me permito manifestar bajo la gravedad del juramento No he sido nombrada como perito en procesos anteriores de las partes qui involucradas ni de sus apoderados.
- En igual sentido para dar cumplimiento al numeral 7º, me permito manifestar Bajo la gravedad del juramento, que desde el año 1994 y en los diferentes periodos en los que he venido inscrita y ejerciendo Auxiliar de la Justicia, en el cargo de Perito Avaluador, NUNCA he sido objeto de sanción alguna, razón por la cual no me encuentro incurso en el Artículo 50 del C.G.P. que hace alusión este numeral.

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada

- El numeral 8º No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9º No aplica.
- Por último, para dar cumplimiento al numeral 10 del artículo aquí objeto de este escrito, me es procedente mencionar que en el concepto solicitado por el juzgado y llevado a cabo la labor encomendada por la suscrita, di cumplimiento a lo aquí solicitado, ya que relacioné todos y cada uno de los documentos que sirvieron de soporte para el concepto del dictamen arribado a su Despacho.

De acuerdo a lo anterior, cumplo a cabalidad con lo normado en el Artículo 226 del C.G.P., Ley 1673 de 2013, modificada por el Decreto 556 de 2014, Ley Nacional del Avaluador, la cual empezó a regir a partir del 12 de mayo de 2018.

Cordialmente,



ROSMIRA MEDINA PEÑA

C.C. No. 65.754.648 Ibagué.

T. P. No. 107.373 del C. S. J.

Registro Abierto Avaluador 65754648.

=====

Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina

Perito Avaluador -Abogada

RELACION DE PROCESOS EN LOS QUE ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR EN LOS ULTIMO CUATRO AÑOS, DE CONFORMIDAD ARTICULO 226 DEL C.G.P. EN LOS DIFERENTES JUZGADOS DE BOGOTA D.C.

FECHA	DESCRIPCION	CLASE DE JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	CLASE DE DICTAMEN
AÑO 2016	PROCESO DIVISORIO No. 1058 DE 2015	37 CIVIL CIRCUITO	JORGE MORENO	FANNY CARRASCAL MORENO	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO SUCESION No. 468 DE 2015	6 CIVIL MUNICIPAL	LUZ MARINA VARGAS	ALFREDO MORALES (Q.E.P.D)	AVALUO BIEN INMUEBLE
AÑO 2016	PROCESO REIVINDICATORIO No. 482 DE 2013	48 CIVIL CIRCUITO	CARLOS HERNAN GOMEZ	ABC METAL	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2016	PROCESO ENTREGA TRADENTE AL ADQUIRENTE No. 706 DE 2012	13 CIVIL MUNICIPAL DESCONGESTION	MARLON LUIS QUINTERO	GRUPO INTERAMERICANO	PERITO INTANGIBLES ESPECIALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 695 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	JUAN BAUTISTA ACUÑA	JOSE POMPLIO MUÑOZ	PERITO TASACION FRUTOS CIVILES, NATURALES
AÑO 2017	PROCESO ORDINARIO No. 827 DE 2015	34 CIVIL CIRCUITO	ALFONSO LOPEZ SARAY	EDGAR TOCORA MUÑETON	AVALUO BIEN INMUEBLE Y VALOR MEJORAS
AÑO 2017	PROCESO RECISION POR LESION ENORME No. 827 DE 2015	31 CIVIL FAMILIA	ROBERTH PHILIP PEAR	ANA MARIA REYES	AVALUO BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2017	PROCESO DE SUCESION No. 1205 DE 2015	16 CIVIL FAMILIA	HECTOR HERNANDEZ	ANA EMMA HERNANDEZ (Q.E.P.D)	AVALUO BIENES INMUEBLES E INTANGIBLES
AÑO 2018	PROCESO DE PERTENENCIA No. 225 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	PABLO E VILLAMARIN	MARCELINO GUTIERREZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL No. 225 DE 2016	16 CIVIL FAMILIA	LUIS EDUARDO MORA	OLGA PATRICIA MONDRAGON	AVALUO MAYORES VALORES DE VALORIZACION
AÑO 2018	PROCESO REIVINDICATORIO No. 173 DE 2013	60 CIVIL CIRCUITO	INMOBILIARIA PEGASUS	ADRIANA PATRICIA PUERTO	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE, MEJORAS
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 520 DE 2016	35 CIVIL CIRCUITO	CARMEN A. RODRIGUEZ	RESURRECCION DIAZ Y OTRAS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 157 DE 2012	47 CIVIL CIRCUITO	NELCY FERNANDEZ	DAVID FERNANDEZ Y OTROS	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DIVISORIO No. 585 DE 2000	51 CIVIL CIRCUITO	MARIA OLGA GARCIA	ELIZABETH PLAZAS Y OTROD	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.
AÑO 2019	PROCESO DE PERTENENCIA No. 498 DE 2014	51 CIVIL CIRCUITO	JOSE ALFONSO NIETO	MARCELINO LEAL PUENTES	PERITO AVALUO BIEN INMUEBLE.

=====

Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador

Rosmira Medina Perito Avaluador - Abogada



PIN de Validación: b4230aa1



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la
Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-65754648.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA 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
08 Jun 2018

Regimen
Regimen 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
10 Jul 2019

Regimen
Regimen 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
10 Jul 2019

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



PIN de Validación: b4230aa1



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes, Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
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
10 Jul 2019

Regimen
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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador -Abogada



PIN de Validación: b4230aa1



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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

- Artesanías

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen 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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

=====

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada



PIN de Validación: b4230aa1



- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Jul 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
08 Jun 2018

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 hasta el 02 de Mayo de 2022, 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, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 19 # 5- 51 OF 1104
Teléfono: 3155523748
Correo Electrónico: rosmiramolina@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Jun 2019

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada



PIN de Validación: b4230aa1



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65754648.

El(la) señor(a) ROSMIRA MEDINA PEÑA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b4230aa1

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 veinticinco (25) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

*Perito Avaluador con las 13 categorías
De acuerdo a la Ley 1673 de 2013
Auxiliar de la Justicia desde 1998
Registro Abierto de Avaluador*

Rosmira Medina
Perito Avaluador - Abogada



REPÚBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE TRANSPORTE



LICENCIA DE TRÁNSITO No.

10019114845

Libertad y Orden

PLACA

EYY237

MARCA

CHEVROLET

LÍNEA

NHR

MODELO

2020

CILINDRADA CC

2.999

COLOR

BLANCO GALAXIA

SERVICIO

PÚBLICO

CLASE DE VEHÍCULO

CAMIONETA

TIPO CARROCERÍA

FURGON

COMBUSTIBLE

DIESEL

CAPACIDAD Kg/PSJ

1650

NÚMERO DE MOTOR

4A3956

REG

N

VIN

9GDNLR778LB007062

NÚMERO DE SERIE

9GDNLR778LB007062

REG

N

NÚMERO DE CHASIS

9GDNLR778LB007062

REG

N

PROPIETARIO: APELLIDO(S) Y NOMBRE(S)

ALFONSO BOHORQUEZ JORGE

IDENTIFICACION

C.C. 19227113

RESTRICCIÓN MOVILIDAD

BLINDAJE POTENCIA HP

104

DECLARACIÓN DE IMPORTACIÓN

I/E FECHA IMPORT. PUERTAS

032019001000833

I 13/06/2019 2

LIMITACIÓN A LA PROPIEDAD

PRENDA - BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A

FECHA MATRÍCULA

FECHA EXP. LIC. TTO.

FECHA VENCIMIENTO

31/08/2019

31/08/2019

ORGANISMO DE TRÁNSITO

STRIA TIOYTTE MCPAL DE MADRID



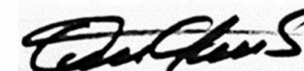
LT02005622743

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
NIT: 19.227.113-9
CORTE AL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR									
ACREEDOR	NIT. O IDENTIFICACION	DIRECCION	OBJETO	CAPITAL	NUMERO DE OBLIGACION	FECHA DE OBLIGACION	DIAS MORA	TOTAL ACREEDOR	CIUDAD
YOVANI ANTONIO AVILA BASTO	80096414	Angiemar0714@gmail.com	PROVEEDOR	\$ 59.000.000	PAGARE S/N	13/01/2021	610	\$ 59.000.000	BOGOTÁ
FABIAN EDUARDO VALBUENA VILLAMARIN	79919273	fabianvalbuenav@yahoo.com	PRESTAMO	\$ 46.000.000	LETRA DE CAMBIO	22/07/2021	420	\$ 46.000.000	BOGOTÁ
LILEYA OFIR SILVA REYES	69009841	lileyaofirsilva@gmail.com	PRESTAMO	\$ 41.000.000	LETRA DE CAMBIO	15/08/2021	396	\$ 41.000.000	BOGOTÁ
JOSE FREDI GIRALDO HURTADO	16136221	josegiraldo16136221@gmail.com	PROVEEDOR	\$ 32.000.000	PAGARE S/N	22/08/2021	389	\$ 32.000.000	BOGOTÁ
TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR								\$ 178.000.000	



P.N. COMERCIANTE
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



CONTADOR
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
NIT: 19.227.113-9
CORTE AL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

IMPUESTOS POR PAGAR									
ACREEDOR	NIT. O IDENTIFICACION	DIRECCION	OBJETO	CAPITAL	NUMERO DE OBLIGACION	FECHA DE OBLIGACION	DIAS MORA	TOTAL ACREEDOR	CIUDAD
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	PREDIAL 2016	\$ 1.178.000	AAA0038JNOM	22/04/2016	2337	\$ 1.178.000	BOGOTÁ
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	PREDIAL 2019	\$ 1.781.000	AAA0038JNOM	23/04/2019	1241	\$ 1.781.000	BOGOTÁ
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	PREDIAL 2020	\$ 1.893.000	AAA0038JNOM	24/04/2020	874	\$ 1.893.000	BOGOTÁ
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	PREDIAL 2021	\$ 2.552.000	AAA0038JNOM	25/04/2021	508	\$ 2.552.000	BOGOTÁ
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	PREDIAL 2022	\$ 1.743.000	AAA0038JNOM	26/04/2022	142	\$ 1.743.000	BOGOTÁ
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR								\$ 9.147.000	



P.N. COMERCIANTE
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



CONTADOR
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
NIT: 19.227.113-9
CORTE AL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

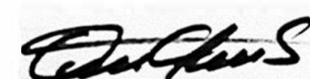
OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES									
ACREEDOR	NIT. O IDENTIFICACION	DIRECCION	OBJETO	CAPITAL	NUMERO DE OBLIGACION	FECHA DE OBLIGACION	DIAS MORA	TOTAL ACREEDOR	CIUDAD
DUARTE ROJAS WILLIAM FRANCISCO	19408098	-	PRESTAMO	\$ 80.000.000	ESCRITURA PUBLICA No. 149	24/01/2018	1695	\$ 80.000.000	BOGOTÁ

TOTAL OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

\$ 80.000.000



P.N. COMERCIANTE
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



CONTADOR
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
NIT: 19.227.113-9
CORTE AL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES										
ACREEDOR	NIT. O IDENTIFICACION	DIRECCION	TELEFONO	OBJETO	CAPITAL / CUPO CREDITO	NUMERO DE OBLIGACION	FECHA DE OBLIGACION	DIAS MORA	TOTAL ACREEDOR	CIUDAD
CREDIFINANCIERA S.A.	900.200.969-9	DIAG. 40 A No. 13 a 16	acontrerasr@credifinanciera.com.co	PRESTAMO	\$ 440.332.539	MAN. DE PAGO PAGARE 000845	22/04/2021	511	\$ 440.332.539	BOGOTÁ
TOTAL OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES									\$ 440.332.539	



P.N. COMERCIANTE
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



CONTADOR
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(En Pesos Colombianos)
AL 15 DE SEPTIEMBRE

ACTIVO	REV.	2022
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	\$ 200.000
Deudores y Otras Cuentas por Cobrar	4	\$ 3.200.000
Inventarios Corrientes	5	\$ 36.000.000
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$ 39.400.000
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad Planta y Equipo	6	\$ 1.879.115.640
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		\$ 1.879.115.640
TOTAL DEL ACTIVO		\$ 1.918.515.640
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar	7	\$ 178.000.000
Pasivos por impuestos corrientes	7	\$ 9.147.000
Otros pasivos no financieros corrientes	8	\$ 80.000.000
TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$ 267.147.000
PASIVO NO CORRIENTE		
Otros Pasivos Financieros No Corrientes	9	\$ 440.332.539
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		\$ 440.332.539
TOTAL PASIVO		\$ 707.479.539
PATRIMONIO		
Capital		\$ 643.236.000
Utilidad del ejercicio		\$ (7.617.000)
Utilidades Acumuladas ejercicios anteriores		\$ (146.242.539)
Superavit por Revaluacion		\$ 721.659.640
TOTAL PATRIMONIO		\$ 1.211.036.101
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		\$ 1.918.515.640



Deudor
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



Contador
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS
(En Pesos Colombianos)
AL 15 DE SEPTIEMBRE

INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	REV.		2022
Ingresos Ordinarios	10	\$	47.600.000
Total Ingresos Ordinarios		\$	47.600.000
Otros Ingresos	10	\$	28.950.000
Total Otros Ingresos		\$	28.950.000
TOTAL INGRESOS		\$	76.550.000
COSTOS DE OPERACIÓN			
Costos y Gastos	11	\$	49.540.000
Total Costos y Gastos		\$	49.540.000
Otros Costos y Gastos	11	\$	-
Total Otros Costos y Gastos		\$	-
TOTAL COSTOS DE OPERACIÓN		\$	49.540.000
UTILIDAD O PERDIDA BRUTA		\$	27.010.000
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos de Administración	11	\$	34.627.000
Total Gastos de Administracion		\$	34.627.000
UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS		\$	(7.617.000)
Impuesto de renta		\$	-
UTILIDAD O PERDIDA NETA		\$	(7.617.000)



Deudor
Jorge Alfonso Bohorquez
CC: 19.227.113



Contador
Omaira Quiñones Serna
CC: 52.725.441
TP: 157.553 -T

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
NIT: 19.227.113-9

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

REVELACION 1: Entidad que reporta

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ, inscrito en cámara de comercio el día 6 de junio de 2002 bajo el número de matrícula **01187042**, en la ciudad de Bogotá D.C., desarrolla actividades de comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados, homologado(s) versión 4 AC.

- **Declaración de cumplimiento de NIIF.**

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ, adopta las normas de contabilidad para GRUPO 3 de acuerdo con la ley 1314 de 2009 y el decreto 2706 de 2012 y sus modificaciones por el cual se reglamenta DUR 2420 de 2015 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el GRUPO 3.

- **Bases de preparación.**

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ, lleva a cabo la implementación para pymes el primero de enero de 2015, y la información se prepara y presenta de acuerdo con el marco técnico normativo, junto con las políticas contables establecidas por **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ**.

Base de acumulación (O devengo): Las operaciones se registran en los libros contables cuando suceden y no cuando se reciba o se pague en efectivo o por cualquier instrumento financiero.

Negocio en marcha: La gerencia evaluó la capacidad que tiene el empresario para continuar con sus operaciones por lo menos doce meses posteriores a partir de la fecha en que se informa.

CARACTERISTICAS CUALITATIVAS DE LA INFORMACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS: **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ**, para elaboración de sus estados financieros tiene presente las siguientes características cualitativas para dar cumplimiento a los objetivos de la empresa en mención.

Fiabilidad: la información debe estar libre de error y sesgo (neutrales) para que sea fiable y a la vez representen libremente los resultados sin tener influencia alguna sin ser manipulada la información.

Esencia sobre la forma: la información debe contabilizarse de acuerdo con la esencia y no considerando solo la forma legal.

Prudencia: los sucesos se deben revelar de acuerdo con los hechos de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto.

Integridad: La información debe ser completa, lo cual garantiza que no sea falsa e inequívoca.

Comparabilidad: la información debe ser fácil de comparar para ver las tendencias de la situación financiera, de igual forma debe servir para ser comparable con estados financieros de otras compañías, por tal motivo debe ser uniforme.

Oportunidad: Proporcionar información en forma oportuna en un periodo determinado implica poder tomar decisiones económicas por los usuarios satisfaciendo las necesidades de los mismos usuarios.

Bases de medición: **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ**, para registro de las transacciones monetarias, utilizara las siguientes bases de medición:

Costo histórico: Para los activos el costo histórico es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagado, o el valor razonable de la contraprestación entregada para adquirir el activo en el momento de su adquisición. Para los pasivos el costo histórico es el importe de lo recibido en efectivos o equivalentes al efectivo o valor razonable de los activos no monetarios recibidos a cambio de la obligación en el momento que se incurre en ella o en algunas circunstancias (por ejemplo, impuestos a las ganancias), los importes de efectivo o equivalentes al efectivo que se espera pagar para liquidar el pasivo en el curso normal de los negocios. El costo histórico amortizado es el costo histórico de un activo o pasivo más o menos la parte de su costo histórico reconocido anteriormente como gasto o ingreso.

Valor razonable: Es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Moneda funcional: **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ**, registra sus transacciones y presenta sus estados financieros en pesos colombianos.

Presentación de estados financieros: **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ**, prepara y presenta sus estados financieros como son: **Estado de situación financiera, estado integral de resultados y revelaciones a los estados financieros** en forma oportuna cumpliendo con las normas legales vigentes, reflejando fielmente la situación financiera, para lo cual tiene presente:

Presentación razonable: los estados financieros presentaran razonablemente la situación financiera. La representación razonable requiere la representación fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Frecuencia de la información: Se presentarán los estados financieros como mínimo anualmente.

REVELACION 2: Políticas contables significativas.

Al preparar los estados financieros **JORGE ALFONSO BOHORQUEZ**, aplica las siguientes políticas contables:

- **Efectivo y equivalentes al efectivo**

Este rubro está compuesto por caja (caja general, caja menor) bancos (cuentas corrientes y cuentas de ahorros) y todos los demás rubros que estén disponibles a la vista y se utilizan como medio de pago inmediato o de corto plazo no superior a tres meses desde la fecha de adquisición, se reconoce en el momento en que la empresa lo recibe.

- **Inversiones**

Se consideran activos a largo plazo o aquellos que no se consideren efectivos y equivalentes de efectivo. Se utilizará el modelo del valor razonable para contabilizar las inversiones que realice en alguna asociada.

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Se consideran todos los derechos que adquieran al desarrollar sus actividades, esperando obtener un efectivo equivalente de efectivo u otro instrumento financiero. Se reconocen en el momento que fueron trasladados los riesgos y beneficios (entregados a terceros) inherentes al bien o servicio, momento en el cual se debe efectuar la factura de venta, documento equivalente y registro. Estas se clasifican en cuentas por cobrar clientes, anticipos y avances, promesas de compraventa, anticipo de impuestos y contribuciones y saldos a favor, cuentas por cobrar a trabajadores, deudores varios, las cuales siempre se mantendrá su valor al precio de la transacción a excepción de las cuentas por cobrar clientes la cuales se mantendrá al costo amortizado donde el valor de la transacción e excepción de las cuentas por cobrar clientes las cuales se mantendrá su valor al precio de la transacción a excepción de las cuentas por cobrar clientes las cuales se mantendrá a costo amortizado donde el valor de la transacción cambiara mediante el método de tasa de interés efectiva siempre y cuando esta deuda supere 360 días.

- **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Se reconocerá un acreedor o cuenta por pagar cuando se convierta en una parte del contrato surgiendo la obligación legal de pagar. Dentro de este rubro se incluye cuentas por pagar a proveedores, costos y gastos por pagar (gastos financieros, gastos legales, honorarios, servicios técnicos, arrendamientos, gastos de viaje), deudas con directores, retenciones en la fuente, impuesto a las ventas retenido, impuesto de industria y comercio retenido, retenciones y aportes de nómina, acreedores varios, impuestos por pagar.

- **Obligaciones pasivas financieros**

Las obligaciones financieras son pasivos y surgen como resultado de dinero recibido de bancos, entidades e instituciones financiera, particulares entre otros intermediarios financieros, los intereses y gastos financieros se reconocerán de acuerdo a la negociación en el momento que se convierta en parte obligada, según los términos contractuales de la operación, lo cual usualmente sucede en el momento del desembolso.

- **Beneficios a empleados**

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que se proporcionan a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios. Quedan por fuera del alcance de esta política los beneficios a empleados contratados mediante empresas temporales o por prestación de servicios, debido a que no se configuran en una condición laboral directa. Se deben reconocer mensualmente.

- **Políticas de patrimonio**

El capital social reconocerá cuando sea recibido ya sea efectivo u otros recursos. Los instrumentos de patrimonio deberán de ser medidos al valor razonable del efectivo u otros recursos recibidos o por recibir, neto de los costos directos de emisión de los instrumentos de patrimonio.

- **Políticas contables de ingresos**

Ingresos de actividades ordinarias se reconocen los ingresos de actividades ordinarias y otros ingresos procedentes de las siguientes transacciones y sucesos: la venta de bienes, la prestación de servicios, actividades que produzcan rendimientos financieros, otros ingresos tales como: utilidades en ventas de activos, diferencia en cambio, indemnizaciones, recuperaciones, aprovechamientos entre otros y cualquier otro ingreso relacionado con el objeto social desarrollado.

- **Políticas contables de gastos y costos**

Costos de ventas: Se reconocen todos aquellos costos en que se incurrieron para poder facturar un servicio prestado y producto vendido.

- **Primera aplicación del marco técnico normativo PYMES**

Para dar cumplimiento a la ley 1314 de 2009, se llevó a cabo las siguientes actividades:

- DEFINIR UN CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES AL PROCESO DE CONVERGENCIA
- ESTABLECER LAS POLITICAS CONTABLES APLICABLES JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
- ELABORAR UN ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE APERTURA ESFA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
- CONCILIACION DE SALDOS NIIF
- ADECUAR LOS RECURSOS HUMANOS Y TECNOLOGICOS A LAS NUEVAS NECESIDADES

- **Primera aplicación del marco técnico normativo PYMES**

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ, genera su estado de situación financiera de apertura el 31 de diciembre de 2014, no se presentaron impactos relevantes y al 31 de diciembre de 2015 se generan sus primeros estados financieros bajo NIIF.

REVELACION 3: EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Constituido por:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO	2022
CAJA	\$ 200.000

REVELACION 4: CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Constituidos por:

CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR - CLIENTES	2022
	\$ 3.200.000

REVELACION 5: INVENTARIOS CORRIENTES

Constituidos por:

INVENTARIOS CORRIENTES	2022
MATERIAS PRIMAS	\$ 36.000.000

REVELACION 6: PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Constituidos por:

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2022
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	\$ 1.879.115.640

REVELACION 7: CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR – IMPUESTOS POR PAGAR

Constituidos por:

CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR - CORRIENTES	2022
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	\$ 178.000.000
IMPUESTO PREDIAL	\$ 9.147.000

REVELACION 8: OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Constituidos por:

OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	2022
OTROS POR PAGAR	\$ 80.000.000

REVELACION 9: OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Constituidos por:

OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	2022
BANCOS NACIONALES	\$ 440.332.539

REVELACION 10: INGRESOS CORRIENTES Y OTROS INGRESOS

Constituidos por:

INGRESOS ORDINARIOS Y OTROS	2022
COMERCIO AL POR MENOR	\$ 76.550.000

REVELACION 11: COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Constituidos por:

COSTOS Y GASTOS	2022
DE OPERACIÓN	\$ 49.540.000
OTROS	\$ -
ADMINISTRACION	\$ 34.627.000

***Certificación del Deudor y Contador
Sobre Los Estados Financieros***

JORGE ALFONSO BOHORQUEZ y su contador, certifican que los estados financieros con corte al 15 de septiembre de 2022 han sido preparados bajo la ley 1314 de 2009 y el decreto reglamentario 2706 de 2012 y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

- a. Todos los activos, pasivos y patrimonio, incluidos en los estados financieros del deudor existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se ha realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b. Todos los hechos económicos realizados por el deudor, durante los periodos informados han sido reconocidos en los estados financieros.
- c. Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de del deudor.
- d. Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con las normas y decretos contables vigentes en Colombia.
- e. Todos los hechos económicos que afectan al deudor han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.



JORGE ALFONSO BOHORQUEZ
CC: 19.227.113



Omaira Quiñones Serna
Contador TP. 157.553 -T

**GRADUACION Y
CALIFICACION DE CREDITOS
Y ASIGNACION DE DERECHOS
DE VOTO**

Calificación y graduación de créditos - Jorge Alfonso Bohorquez										
Nombre o razón social	Nit o cédula de ciudadanía	No de la obligación	Concepto	Saldo de capital por pagar	Identificación bien en garantía	Valor del bien en garantía	Valor créditos postergados	Causa créditos postergados	Valor créditos rechazados	Causa créditos rechazados
Primera clase laboral										
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	AAA0038JNOM	PREDIAL 2016	\$ 1.178.000	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	AAA0038JNOM	PREDIAL 2019	\$ 1.781.000	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	AAA0038JNOM	PREDIAL 2020	\$ 1.893.000	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	AAA0038JNOM	PREDIAL 2021	\$ 2.552.000	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
SECRETARIA DE HACIENDA BOGOTA	899999061-9	AAA0038JNOM	PREDIAL 2022	\$ 1.743.000	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
Total primera clase laboral				\$ 9.147.000			\$ -		\$ -	
Primera clase fiscal										
Total primera clase fiscal				\$ -			\$ -		\$ -	
Primera clase parafiscal										
Total primera clase parafiscal				\$ -			\$ -		\$ -	
Total primera clase				\$ 9.147.000			\$ -		\$ -	
Segunda clase										
CREDIFINANCIERA S.A.	900.200.969-9	MAN. DE PAGO PAGARE 000845	PRESTAMO	\$ 59.971.000	VEH. NHR DE PLACAS EYY-237	\$ 59.971.000	\$ -	N/A	\$ -	N/A
Total segunda clase				\$ 59.971.000			\$ -		\$ -	
Tercera clase										
DUARTE ROJAS WILLIAM FRANCISCO	19.408.098	ESC. PUBLICA No. 149	PRESTAMO	\$ 80.000.000	M.I. 50C-516365	\$ 569.530.000	\$ -	N/A	\$ -	N/A
Total tercera clase				\$ 80.000.000			\$ -		\$ -	
Cuarta clase										
YOVANI ANTONIO AVILA BASTO	80096414	PAGARE S/N	PROVEEDOR	\$ 59.000.000	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
JOSE FREDI GIRALDO HURTADO	16136221	PAGARE S/N	PROVEEDOR	\$ 32.000.000	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
Total cuarta clase				\$ 91.000.000			\$ -		\$ -	
Quinta clase										
CREDIFINANCIERA S.A.	900.200.969-9	MAN. DE PAGO PAGARE 000845	PRESTAMO	\$ 380.361.539	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
FABIAN EDUARDO VALBUENA VILLAMARIN	79919273	LETRA DE CAMBIO	PRESTAMO	\$ 46.000.000	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
LILEYA OFIR SILVA REYES	69009841	LETRA DE CAMBIO	PRESTAMO	\$ 41.000.000	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A
Total quinta clase				\$ 467.361.539			\$ -		\$ -	
Total pasivo cierto externo				\$ 707.479.539			\$ -		\$ -	

Derechos de voto - Jorge Alfonso Bohorquez												
Nombre o razón social	Número de Identificación	Dirección de notificación	Ciudad o municipio	País	Tipo de vinculo con el deudor, socios, admon o controlante?	No de la obligación	Saldo de capital por pagar	Fecha de vencimiento de cada cuota u obligación	Saldo capital vencido	Valor capital vencido (Actualizar al IPC DANE el valor del capital vencido)	Derechos de voto	Participación derechos de voto (%)
Acreencia A												
Total acreencia A							\$ -		\$ -	\$ -	0	0,00%
Acreencia B												
SECRETARIA DE HACIENDA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	PREDIAL 2016	\$ 1.178.000	2016-04-22	\$ 1.178.000	\$ 1.487.107	1487107	0,08%
SECRETARIA DE HACIENDA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	PREDIAL 2019	\$ 1.781.000	2019-04-23	\$ 1.781.000	\$ 2.016.804	2016804	0,10%
SECRETARIA DE HACIENDA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	PREDIAL 2020	\$ 1.893.000	2020-04-24	\$ 1.893.000	\$ 2.012.259	2012259	0,10%
SECRETARIA DE HACIENDA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	PREDIAL 2021	\$ 2.552.000	2021-04-25	\$ 2.552.000	\$ 2.651.528	2651528	0,14%
SECRETARIA DE HACIENDA	899999061-9	Carrera 30 No. 25 - 90	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	PREDIAL 2022	\$ 1.743.000	2022-04-26	\$ 1.743.000	\$ 1.743.000	1743000	0,09%
Total acreencia B							\$ 9.147.000		\$ 9.147.000	\$ 9.910.699	9910699	0,51%
Acreencia C												
CREDIFINANCIERA S.A.	900.200.969-9	DIAG. 40 A No. 13 a 16	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	MAN. DE PAGO PAGARE 000845	\$ 440.332.539	2021-04-22	\$ 440.332.539	\$ 447.421.893	447421893	22,90%
Total acreencia C							\$ 440.332.539		\$ 440.332.539	\$ 447.421.893	447421893	22,90%
Acreencia D												
JORGE ALFONSO BOHORQUEZ	19.227.113	Carrera 47 No. 59C - 07 Sur	Bogota D.C.	Colombia	Deudor	Patrimonio	\$ 1.221.036.101	2021-08-31	\$ 1.221.036.101	\$ 1.221.036.101	1221036101	62,49%
Total acreencia D											1221036101	62,49%
Acreencia E												
DUARTE ROJAS WILLIAM	19.408.098	-	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	ESC. PUBLICA No. 149	\$ 80.000.000	2018-01-24	\$ 80.000.000	\$ 94.712.000	94712000	4,85%
YOVANI ANTONIO AVILA BASTO	80096414	Angiemar0714@gmail.com	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	PAGARE S/N	\$ 59.000.000	2021-01-13	\$ 59.000.000	\$ 59.979.400	59979400	3,07%
FABIAN EDUARDO VALBUENA	79919273	fabianvalbuenav@yahoo.com	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	LETRA DE CAMBIO	\$ 46.000.000	2021-07-22	\$ 46.000.000	\$ 46.763.600	46763600	2,39%
LILEYA OFIR SILVA REYES	69009841	lileyaofirsilva@gmail.com	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	LETRA DE CAMBIO	\$ 41.000.000	2021-08-15	\$ 41.000.000	\$ 41.680.600	41680600	2,13%
JOSE FREDI GIRALDO	16136221	josegiraldo16136221@gmail.com	Bogota D.C.	Colombia	Ninguno	PAGARE S/N	\$ 32.000.000	2021-08-22	\$ 32.000.000	\$ 32.531.200	32531200	1,66%
Total acreencia E							\$ 258.000.000		\$ 258.000.000	\$ 275.666.800	275666800	14,11%
Total derechos de voto							\$ 707.479.539		\$ 707.479.539	\$ 732.999.391	1954035492	100,00%