FORMATO LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
CÓDIGO	**PROCESO**	**VERSIÓN**	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: **LEONARDO PALACIO HERNÁNDEZ**

Empresa Contratista: **UAECD**

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: **RT 52566, AVALÚO 2021-607**

Fecha: **11-ago-21**

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demas normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe tecnico presenta la siguiente informacion:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)		X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X	
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Metodo de avaluo según resolucion 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadisticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimacion del coeficiente de asimetria		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		

29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X	
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	X		

OBSERVACIONES

APROBADO

Fecha solicitud revisión: **9/08/2021**

Fecha recibo revisión: **10/08/2021**

Fecha solicitud impugnación:

Fecha recibo impugnación:

FORMATO		
REQUERIMIENTOS ATENCION AL CIUDADANO		
CÓDIGO	**PROCESO**	**VERSIÓN**
FO-SC-04	Gestión Social y Participación Ciudadana	4

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037	**Requerimiento IDU No:** **Radicado BTE No:** **Radicado ORFEO No:** 20215261305542	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:

Fecha de Radicado AAAA/MM/DD	2021-08-09	**Canal de Recepción**	
Remitente	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL ( )	**Radicado Bogotá te Escucha**	
Interesado		**Documento de identidad**	
Dirección de correspondencia	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 (D.C./ BOGOTA)	**datos de contacto**	
Dirección del requerimiento	-.- (/)	**Barrio / Localidad**	/
No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoria		**Tipo de Requerimiento**	
Criterio		**Subcriterio**	

Descripción del Requerimiento

RESPUESTA OFICIO 20213251000711- RESPUESTA SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2021-607 RT 52566

Seguimiento

Objeto del contrato	Datos de Contacto del Punto IDU	
	Residente social	
	Dirección	
	Teléfono	
	Email	
	Horario de atención	

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando el manejo de sus datos de acuerdo con la Política de Protección de Datos Personales del IDU que se encuentra publicada en www.idu.gov.co. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico atnciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.

.

Fwd: RESPUESTA REV. 2021-607 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

9 de agosto de 2021 | 07:28 | 11,6 MB

De:

Alas De Colombia Express S.A.S <alas.express@idu.gov.co>

Para:

mary barragan <Radicacion1ventanilla@alasdecolombia.net>

---------- Forwarded message ---------
De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>
Date: lun, 9 ago 2021 a las 7:23
Subject: Fwd: RESPUESTA REV. 2021-607 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)
To: Alas De Colombia Express S.A.S <alas.express@idu.gov.co>

Buenos días, reenvío para radicar.
Cordial saludo,

---------- Forwarded message ---------
De: **EMAIL CERTIFICADO de Avaluos Comerciales** <412448@certificado.4-72.com.co>
Date: vie, 6 ago 2021 a las 18:14
Subject: RESPUESTA REV. 2021-607 (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)
To: <correspondencia@idu.gov.co>

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO- IDU

Adjunto el informe de avalúo y/o revisión y/o complementación y/o DP solicitada, les solicitamos dar la respuesta con el radicado de recibido.

Cordial saludo

AVALUOS COMERCIALES
UAECD

--
CORRESPONDENCIA
Subdirección Técnica de Recursos Físicos
Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
Calle 22 # 6 27 – CP: 110311
Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147
correspondencia@idu.gov.co
https://sites.google.com/a/bogota.gov.co/plantilla-firmas/firmaIDU.jpg

Archivos adjuntos: Descargar todos los archivos adjuntos

2021-607 REV_INFORME....pd

RTA REVISION AV 202....pdf

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 04-08-2021 08:27:29
Al Contestar Cite Este Nr.:2021EE28697 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2021-607 Rad.UAECD. 2021ER17850
OBS: Rad. 20213251000711

Bogotá D.C.,

Doctora
MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
Calle 22 No. 6 – 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2021-607 RT 52566 Radicado Cliente 20213251000711 Radicado UAECD 2021ER17850

Referencia: Proyecto Avenida Ciudad de Cali Limite de Soacha hasta CL 170 - Contrato 1547-2018

Respetada doctora María del Pilar:

En atención a su comunicado nos permitimos brindar respuestas a las observaciones emitidas dentro de la revisión del avalúo 2021-607.

Observación IDU: *"Según el cuadro de áreas del plano F346/4-00, Los 9.309,07 m² del plan vial no hicieron parte del desarrollo, las cargas se calcularon sobre el ANU, por ende, dividir sobre el área total (45.311,19m²) puede significar una disminución en el valor final de terreno. 3.171,78 m² se contemplaban como cesión de plan vial para permitir el desarrollo, el área restante (9.309,07 m²) no hizo parte de cargas y beneficios."*

Respuesta: Es de aclarar que el ejercicio valuatorio tiene en cuenta la norma urbanística aplicable al predio objeto de estudio, por lo tanto, es de precisar que el predio nace a la vida jurídica por una subdivisión realizada posteriormente a la legalización del sector. Sin embargo, no se encontró licencia expedida por una Curaduría Urbana o por la secretaria Distrital de Planeación que autorizara dicho loteo, lo cual ratifica que la norma urbanística vigente es la contenida en la resolución que legaliza el barrio, y que el predio objeto de avalúo se ubica sobre terreno para la construcción de la Avenida de las Américas, de acuerdo con plano aprobado F346/4-00 y legalizado mediante la Resolución 281 del 30 de junio de 1987.

En segundo lugar, de acuerdo con el plano F346/4-00 reglamentado mediante la Resolución 281 del 3 de junio de 1987 "Por la cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: Tayrona", el predio objeto

de avalúo se encuentra contenido dentro de un área de 7411,19 m² que corresponde a la franja de terreno destinada para la construcción de la Avenida de las Américas. Por lo anterior, sobre esta franja de terreno no es permitido el desarrollo de usos distintos a los que define la Resolución 281 del 3 de junio 1987, la cual estipula y reconoce el área precitada, dejándola destinada al desarrollo de la malla vial arterial de la ciudad, para el caso puntual la Avenida de las Américas.

En el ordenamiento jurídico de carácter urbanístico se ha señalado de manera constante y reiterada que las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos quedan afectas al uso público con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos, según los indicado en:

Artículo 71 del acuerdo 6 de 1990

"Artículo 71º.- Zonas de uso público por destinación que de ellas hagan propietarios o urbanizadores. Para todos los fines legales, en terrenos sin urbanizar en relación con los cuales se tramiten o se hayan obtenido licencias de urbanización, las áreas o zonas de terreno destinadas al uso público estarán siempre afectas a ese fin específico, con el solo señalamiento que se haga de ellas en el plano de proyecto general, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado (…)"

Artículo 276 del Decreto 190 de 2000

"Artículo 276. Zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos y en actos de legalización (artículo 266 del Decreto 619 de 2000).

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los proyectos urbanísticos aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos (...)"

Resolución 281 del 3 de junio de 1987

CAPITULO II	DE LAS NORMAS URBANISTICAS
ARTICULO 5o.	Aceptar como Plano Urbanístico Definitivo del Desarrollo, en el cual se definen y deslindan las zonas de uso público de las áreas privadas, el Plano : F.346/4-00
ARTICULO 6o.	Las zonas de Uso Público del Desarrollo, zonas verdes y de servicios comunales, vias vehiculares y peatonales deberán destinarse exclusivamente al fín indicado en el plano de loteo aprobado.

Adicionalmente según el plano F346/4-00 el área de 9.309,07 m² hace parte del área bruta y no de área neta ya que constituye parte del Área de Afectación Plan Vial y según lo dispuesto en el Acuerdo 6 de 1990 sobre áreas de afectación vial, estas no son susceptibles de ser urbanizables sean cesiones obligaciones gratuitas o no.

Artículo 129º.- Afectaciones viales. Entiéndase por Afectación Vial la restricción impuesta en favor del Instituto de Desarrollo Urbano o de cualquier otra entidad pública a cuyo cargo esté la ejecución de una vía pública, que limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación, o de funcionamiento en un inmueble determinado por causa de la ejecución de la mencionada vía.

Dentro del área afectada quedará incluida la franja de protección ambiental requerida para las vías previstas, cuando de conformidad con las reglamentaciones específicas, **ésta no forme parte de las cesiones obligatorias gratuitas**.

Corresponde al Instituto de Desarrollo Urbano, o a la entidad pública a cuyo cargo está la ejecución de una vía pública, gestionar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá el perfeccionamiento de las afectaciones viales, mediante la elaboración de registros topográficos y diseños precisos que permitan efectuar correctamente la afectación y ajustar los prediseños contenidos en los actos de señalamiento de las Zonas de Reserva Vial.

Lo anterior implica que, en el escenario actual, el sector Tayrona corresponde a un barrio legalizado, es decir, se ha reconocido un proceso urbano consolidado, donde ya se han ejecutado obras como vías, parques, controles ambientales y redes de servicios públicos, que permiten en el sector el desarrollo de usos urbanos. Consecuencia de lo anterior se tiene que, una vez construidas las obras de urbanismo, se generaron lotes sobre los cuales se desarrollaron construcciones. Las áreas de estos lotes están contenidas en el plano F 346/4-00 como Área Útil (loteo) y se establece la identificación de los lotes por manzana.

Por lo tanto, para que fuera factible la reglamentación del desarrollo incompleto de Tayrona bajo la resolución se tuvo en cuenta el área total del predio, es decir 45.311,19, lo que genera como consecuencia que la afirmación de la entidad “Los 9.309,07 m2 del plan vial no hicieron parte del desarrollo” no es procedente y por ende tampoco sería viable modificar los cálculos realizados en el ejercicio valuatorio.

Finalmente, se realiza una modificación en el texto con el objetivo de brindar soporte al ejercicio pero que de ninguna manera modifica el valor hallado.

Observación IDU: *“Se requiere ajustar lo indicado en la página 14 del ítem 9.1. VALOR DEL TERRENO, en razón a que se mencionan tres ofertas, pero en el estudio de mercado se evidencian 4 ofertas.”*

Respuesta: Se realizan las modificaciones correspondientes.

Quedamos atentos para cualquier información adicional que se requiera.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARON CALDERÓN

LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN
Subgerente de Información Económica

Anexo: Informe
Elaboró: Oswaldo Jiménez Mesa / SIE
Revisó: Isabel Quintero / SIE

2021 - 607

RT No 52566

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 5B 86A 30 IN 15

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE:	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
1.2. RADICACIÓN:	2021 - 577490 del 09 de Junio de 2021
1.3. TIPO DE AVALÚO:	Adquisición Total
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	LOTE
1.5. CHIP:	AAA0203TNAW
1.6. CÉDULA CATASTRAL:	004564132200000000
1.7. SECTOR CATASTRAL:	004564 - TAIRONA
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Urbanizable No Urbanizado
1.9. FECHA VISITA:	16/06/2021

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. PROPIETARIO:	No aplica
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°:	No Aplica
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050S40239733

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 52566 de Marzo de 2021.
AREAS	Registro topográfico No. 52566 de Marzo de 2021.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2021 - 577490

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Sector Catastral

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral TAIRONA (004564) se encuentra localizado en la localidad 8-Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C., enmarcado por los siguientes límites:

- Por el norte: Con la AC 6, que lo separa vialmente del sector Tintalá (006516).

- Por el oriente: Con la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) que lo separa vialmente de los sectores Ciudad Techo (006531) y María Paz (006517).

- Por el occidente Con la KR 86G, que lo separa vialmente del sector Patio Bonito (004554).

- Por el sur: Con la CL 2, que lo separa vialmente del sector Patio Bonito (004554).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector en donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad residencial con presencia de actividad comercial sobe los ejes viales importantes; se observan viviendas de hasta cuatro niveles de altura desarrolladas por el sistema de autoconstrucción, con sencillas características constructivas especialmente en sus acabados.

Algunas de estas construcciones presentan usos comerciales de influencia local y zonal, como lo es el eje vial de la CL 2 y el eje vial de la AK 86, este tipo de comercio se ubica en su gran mayoría espacios adecuados de los primeros pisos de las viviendas.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector y en los sectores inmediatos, actualmente se observa una actividad edificadora baja, en la que se observa actividad destinada a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector Tairona se encuentra clasificado dentro del estrato dos (2), aplica exclusivamente para los inmuebles de uso residencial de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y privado, son vías en buen estado de conservación que conectan el sector con el resto de la ciudad.

Las principales vías de acceso son la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) y la Dg 3 (AV. Manuel Cepeda Vargas), las cuales son vías del sistema arterial de la ciudad por las cuales circula el transporte público y privado, dando acceso y salida al sector y a otros sectores.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente, cuenta con las redes de servicios

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

públicos domiciliarios complementarios de telefonía fija, gas natural, alumbrado público y sistema de recolección de basuras. El sistema de transporte público es prestado por rutas tradicionales, por Transmilenio y por el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, modificación excepcional del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial - POT por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para el predio reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto Nº 398 del 15/12/2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 82, PATIO BONITO, ubicada en la Localidad de KENNEDY", y modificado por el Decreto Nº 337 del 04/08/2009.
ÁREA ACTIVIDAD	Residencial
ZONA	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento Integral
MODALIDAD	de intervención complementaria
SECTOR NORMATIVO	4
SUBSECTOR USO	Único
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	No aplica.
ALTURA MÁXIMA	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE OCUPACIÓN	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

ANTEJARDÍN	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones".
AISLAMIENTO LATERAL	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones".

5.1. USOS PRINCIPALES

VIVIENDA: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (escala zonal, vecinal). Cultural (escala vecinal). Bienestar Social (escala zonal, vecinal). Deportivos y Recreativos (escala vecinal).

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS: Defensa y Justicia (escala zonal).

COMERCIO VECINAL: Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m2 (escala vecinal B).

SERVICIOS PERSONALES: Servicios alimentarios (escala zonal). Servicios profesionales técnicos especializados (escala vecinal). Servicios de comunicación y entretenimiento masivos (escala vecinal).

5.3. USOS RESTRINGIDOS

INDUSTRIA: Industria.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Culto (escala vecinal).

SERVICIOS PERSONALES: Servicios de parqueadero (escala urbana).

SERVICIOS DE ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (escala zonal).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

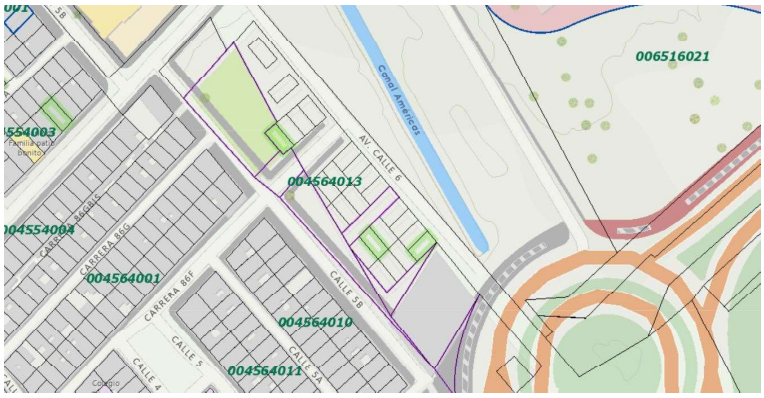
El predio objeto de estudio hace parte del Desarrollo "TAIRONA", reglamentada mediante la Resolución 281 del 30/06/1987 "Por la cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: Tayrona", con plano F 346 / 4-00 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Los parámetros para el Tratamiento de Mejoramiento Integral en modalidad Complementaria se encuentran en el Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", en particular en su Capítulo V.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble corresponde a un predio medianero con un frente en 6,00 m, con Propiedad Particular entre la Carrera 86F y Avenida Carrera (Ak 86) y corresponde a un Lote de Terreno.



6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: 6,00 m, con Propiedad Particular.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en linea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

- Sur: 6,00 m, con predio identificado con RT N° 52561.
- Oriente: 12,00 m, con RT N° 52565 Y RT N° 52564.
- Occidente: 12,07 m, con Propiedad Particular.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

6,00 m, con Propiedad Particular.

6.6. FONDO

12,04 m, en promedio.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	71.92
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	**71.92**

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Lote de Terreno, con frente de 6,00 m, con Propiedad Particular; destinado a uso comercial.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

METODOLOGÍA PREDIOS SOBRE LA AVENIDA CIUDAD DE CALI (AK 86)

Para la aplicación del método se ha llevado a cabo un barrido en el sector y en sectores aledaños con el propósito de obtener ofertas de inmuebles en venta localizados sobre los dos costados del eje vial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali), desde la DG 3 (Av. Manuel Cepeda Vargas) hasta la AC 43 Sur (Av. Ciudad de Villavicencio), los cuales tienen como principio que compartan características comparables con el predio objeto de avalúo, como ubicación, área superficiaria de terreno y uso.

De esta forma se consolidó un grupo de 7 predios en oferta situados sobre el eje vial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) con uso residencial y comercial, pero localizados en diferentes sectores de uso normativo. Por lo tanto, al no presentar las ofertas una norma de uso homogénea no es posible darles un tratamiento estadístico para obtener un valor de terreno promedio. No obstante, se les ha descontado el valor de la construcción para determinar sus valores unitarios de terreno y así analizar dichas cifras de acuerdo con su norma de uso sobre el eje vial (ver anexo No. 1).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO	ÁREA CONST M²	VALOR M² CONST	FECHA
1	AK 86 40B 54 SUR	CHUCUA LA VACA III	BODEGA	$ 900.000.000	7,78%	$ 830.000.000	189,00	**$ 3.138.032**	272,00	$ 871.000	13/05/2021
2	AK 86 40A 38 SUR	LLANO GRANDE	CASA-BODEGA	$ 390.000.000	5,13%	$ 370.000.000	73,20	**$ 2.970.611**	150,10	$ 682.000	13/05/2021
									76,85	$ 653.000	
3	AK 86 37 04 SUR	SUCEDAL	CASA	$ 500.000.000	14,00%	$ 430.000.000	90,00	**$ 3.034.889**	230,00	$ 682.000	13/05/2021
4	AK 86 37 09 SUR	PATIO BONITO	CASA-BODEGA	$ 600.000.000	16,67%	$ 500.000.000	90,00	**$ 3.261.247**	179,40	$ 811.000	13/05/2021
									70,27	$ 868.000	
5	AK 86 38A 35 SUR	PATIO BONITO	CASA	$ 650.000.000	12,31%	$ 570.000.000	104,00	**$ 2.922.743**	323,25	$ 688.000	13/05/2021
									107,75	$ 405.000	
6	AK 86 34A 56 SUR	SAUCEDAL	BODEGA	$ 400.000.000	12,50%	$ 350.000.000	90,00	**$ 3.125.489**	90,00	$ 583.000	13/05/2021
									36,00	$ 451.000	
7	AK 86 39B 09 SUR	PATIO BONITO	CASA	$ 680.000.000	11,76%	$ 600.000.000	95,90	**$ 3.017.433**	362,46	$ 857.000	13/05/2021

CORREDOR VIAL AV CIUDAD DE CALI	
PROMEDIO OFERTAS	$ 3.067.206
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 115.316
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,8%
LÍMITE SUPERIOR	$ 3.182.522
LÍMITE INFERIOR	$ 2.951.890
VALOR PROPUESTO	**$ 3.067.000**

Mercado Ofertas sobre Avenida Cali

La oferta 1 con dirección AK 86 40B 54 SUR, corresponde a un predio de dos niveles de altura ubicado en el sector de Chucua de la Vaca III, en la UPZ 80, sector 6-III. Su tratamiento urbanístico es de Mejoramiento Integral en un sector Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente su uso principal es de vivienda, pero la reglamentación de la UPZ no contempla el desarrollo de usos comerciales. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de $3.138.032.

La oferta 2 con dirección AK 86 40A 38 SUR, corresponde a un predio de tres niveles de altura ubicado en el sector de Llano Grande, en la UPZ 80, sector 4-IV. Su tratamiento urbanístico es de Mejoramiento Integral en un sector Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente su uso principal es de vivienda, pero la reglamentación de la UPZ no contempla el desarrollo de usos comerciales. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de $2.970.611.

La oferta 3 con dirección AK 86 34B 04 SUR, corresponde a un predio de dos niveles de altura localizado en el sector de Saucedal, en la UPZ 80, sector 4-II. Su tratamiento urbanístico es de Renovación Urbana y su Área de Actividad es de Comercio Aglomerado. Normativamente su

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

uso principal es de comercio en escala urbana, zonal y vecinal A; adicionalmente, le es permitido desarrollar vivienda y comercio vecinal B. Presenta un valor de terreno por metro cuadrado de $3.034.889.

La oferta 4 con dirección AK 86 37 09 SUR, corresponde a un predio de tres niveles de altura localizado en el sector de Patio Bonito, en la UPZ Patio Bonito, sector 4. Presenta tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral en una zona Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente tiene como uso principal vivienda y le es permitido desarrollar comercio vecinal B. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de $3.261.247.

La oferta 5 con dirección AK 86 38A 35 SUR, corresponde a un predio de cuatro niveles de altura localizado en el sector de Patio Bonito, en la UPZ Patio Bonito, sector 4. Presenta tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral en una zona Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente tiene como uso principal vivienda y le es permitido desarrollar comercio vecinal B. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de $2.922.743.

La oferta 6 con dirección AK 86 34A 56 SUR, corresponde a un predio de dos niveles de altura localizado en el sector de Saucedal, en la UPZ 80, sector 4-II. Tiene tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en una zona de Comercio Aglomerado. Normativamente su uso principal es de comercio en escala urbana, zonal y vecinal A; adicionalmente, le es permitido desarrollar vivienda y comercio vecinal B. Esta oferta presenta un valor de $3.125.489 por metro cuadrado de terreno.

La oferta 7 con dirección AK 86 39B 09 SUR, corresponde a un predio de cuatro niveles de altura localizado en el sector de Patio Bonito, en la UPZ Patio Bonito, sector 4. Presenta tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral en una zona Residencial con actividad económica en la vivienda. Normativamente tiene como uso principal vivienda y le es permitido desarrollar comercio vecinal B. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de $3.017.433.

Como se puede observar, los valores de terreno convergen a cifras cercanas a $3.067.000 por metro cuadrado. Así las cosas, para el predio objeto de estudio localizado sobre el eje comercial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) en donde el uso comercial independientemente de la escala es permitido, se adopta un valor de terreno por metro cuadrado de $3.067.000.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

METODOLOGÍA PREDIOS INTERNOS EN EL SECTOR TAIRONA

Para la determinación del valor comercial del componente terreno de los predios internos del sector Tairona, se han considerado los factores físicos, jurídicos y económicos propios de los mismos, dado que se trata de predios tipo del sector TAIRONA, para lo cual se considera pertinente la aplicación del método comparativo o de mercado:

Resolución 620 de 2008 IGAC ARTÍCULO lo. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la aplicación del método se ha llevado a cabo un barrido en el sector y en sectores aledaños con el propósito de obtener ofertas de inmuebles en venta, los cuales tienen como principio que compartan características comparables con el predio objeto de avalúo, como ubicación, área superficiaria de terreno, sobre vía vehicular pavimentada, características constructivas y uso.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS INTERNOS SECTOR TAIRONA													
No.	Tipo	Oferta	Dirección	CHIP	Cod Sector	Valor Pedido	% Neg.Venta	Valor de depurado Venta	Área Terreno (M2)	Área Constr. (M2)	Valor M2 constr.	Valor total constr.	Valor M2 Terreno
1	CASA	VENTA	CL 58 86A 51	AAA0052YYOM	0045641022	$ 350.000.000	5,0000%	$ 332.500.000	72,00	211,20	$ 629.130	$ 132.872.256	$ 2.772.608
2	CASA	VENTA	KR 86F 4 13	AAA0052YMRJ	0045640134	$ 210.000.000	3,0000%	$ 203.700.000	71,70	36,20	$ 96.490	$ 3.492.938	$ 2.792.288
3	CASA	VENTA	KR 87I 2 20	AAA0053CBSY	0045661014	$ 470.000.000	5,0000%	$ 446.500.000	84,00	72,42	$ 381.090	$ 233.910.933	$ 2.530.822
										289,25	$ 713.270		
4	CASA	VENTA	KR 88 2A 40	AAA0053BZEA	0045660708	$ 450.000.000	6,0000%	$ 423.000.000	72,00	289,80	$ 732.510	$ 212.281.398	$ 2.926.647
											PROMEDIO		$ 2.755.591
											DESVIACIÓN ESTANDAR		$ 164.740
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5,98%
											LIMITE SUPERIOR		$ 2.920.331
											LIMITE INFERIOR		$ 2.590.852
											VALOR ADOPTADO		$ 2.756.000

Mercado Ofertas Internas Tairona

De esta forma se consolidó un grupo de 4 predios en oferta, los cuales luego de descontar el valor correspondiente a la construcción que estos presentan, arrojan valores de terreno por metro cuadrado que van desde $2'590.582 hasta $2'920.331.

El valor promedio de esta muestra equivale a $2'755.591 por metro cuadrado de terreno, el cual, y dado que el coeficiente de variación se encuentra dentro del rango permitido por el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se adopta a manera de presentación en cifra redondeada un valor de $2'756.000 por metro cuadrado de terreno con tendencia al promedio.

Al interior del sector TAIRONA, se evidencia un uso netamente residencial con algunos comercios de escala vecinal, mientras que la actividad comercial importante se desarrolla sobre los ejes viales de la CL 2 y de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ

Por lo anterior, como se mencionó, se seleccionó esta muestra de 4 predios en oferta como los determinantes para la adopción del valor comercial de terreno por metro cuadrado para el predio objeto de estudio por ser las ofertas más comparables, debido a que demuestran el comportamiento del valor de terreno en predios que presentan una similar condición en cuanto a uso, a ubicación y a características urbanísticas; en conclusión, se adopta un valor de $2'756.000 por metro cuadrado de terreno de predios internos. Ver en anexos "Estudio de mercado predios Tairona Internos".

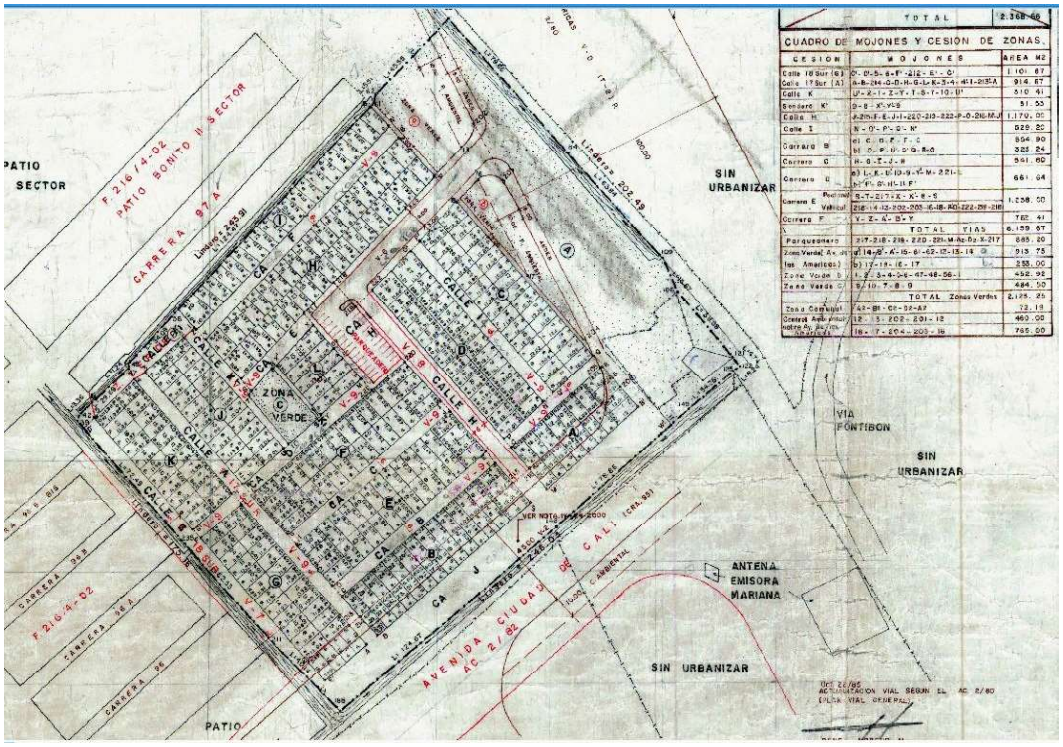
De esta forma se consolidó un grupo de 4 predios en oferta, los cuales luego de descontar el valor correspondiente a la construcción que estos presentan, arrojan valores de terreno por metro cuadrado que van desde $2'590.582 hasta $2'920.331.

El valor promedio de esta muestra equivale a $2'755.591 por metro cuadrado de terreno, el cual, y dado que el coeficiente de variación se encuentra dentro del rango permitido por el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se adopta a manera de presentación en cifra redondeada un valor de $2'756.000 por metro cuadrado de terreno con tendencia al promedio.

Al interior del sector TAIRONA, se evidencia un uso netamente residencial con algunos comercios de escala vecinal, mientras que la actividad comercial importante se desarrolla sobre los ejes viales de la CL 2 y de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali).

Por lo anterior, como se mencionó, se seleccionó esta muestra de 4 predios en oferta como los determinantes para la adopción del valor comercial de terreno por metro cuadrado para el predio objeto de estudio por ser las ofertas más comparables, debido a que demuestran el comportamiento del valor de terreno en predios que presentan una similar condición en cuanto a uso, a ubicación y a características urbanísticas; en conclusión, se adopta un valor de $2'756.000 por metro cuadrado de terreno de predios internos. Ver en anexos "Estudio de mercado predios Tairona Internos".

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Fragmento del plano F346/4-00

METODOLOGÍA PARA ESTABLECER EL VALOR DEL SUELO SOBRE EL ÁREA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA DE LAS AMÉRICAS

De acuerdo con el plano F 346/4-00 reglamentado mediante la Resolución 281 del 3 de junio de 1987 "Por la cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: "Tairona", el predio objeto de avalúo se encuentra contenido dentro de un área de 7411,19m² que corresponde a la franja de terreno destinada para la construcción de la Avenida de las Américas. Por lo anterior, sobre esta franja de terreno no es permitido el desarrollo de usos distintos a los que define la Resolución 281 del 3 de junio 1987, la cual estipula y reconoce el área precitada, dejándola destinada al desarrollo de la malla vial arterial de la ciudad, para el caso puntual la Avenida de las Américas.

En el escenario actual, el sector Tairona corresponde a un barrio legalizado, es decir, se ha reconocido un proceso urbano consolidado, donde ya se han ejecutado obras como vías,

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

parques, controles ambientales y redes de servicios públicos, que permiten en el sector el desarrollo de usos urbanos. Consecuencia de lo anterior se tiene que, una vez construidas las obras de urbanismo, se generaron lotes sobre los cuales se desarrollaron construcciones. Las áreas de estos lotes están contenidas en el plano F 346/4-00 como Área Útil (loteo) y se establece la identificación de los lotes por manzana.

Ahora, el objetivo es poder definir un valor para el área establecida en el proceso de legalización para la construcción de la Avenida de las Américas. Para esto, en primer lugar, se debe resaltar que esta área es reconocida en el plano F 346/4-00 dentro del Área Bruta del desarrollo, pero no hace parte del Área Neta Urbanizable (ANU). Dentro del ANU, se definen las áreas útiles y las áreas que se destinaron a espacio público, siendo éstas últimas inherentes al proceso urbano que legaliza el plano. Por lo tanto, el Área para la construcción de la Avenida de las Américas, que corresponde a 12.480,85m² (incluyendo los 7411,19m² de la Avenida de las Américas) reconocida en la legalización, hace parte del área bruta del desarrollo legalizado y se destina para la construcción la Avenida sin posibilidad de desarrollar otros usos distintos en esta franja de terreno.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

CUADRO GENERAL DE AREAS		
CESION	AREA M2	%
Area Total	45.311.19	100.
Area Afectación Plan Vial } Cesión 3.171.78 M2 / Negociable 9.309.07 M2	12.480.85	27.55
Area Urbanizable	32.830.34	72.46
Area Util (Loteo)	20.367.03	44.95
Area Vias Locales	8.159.67	18.02
Area Zona Verde y Comunal	2.195.44	4.84
Area Control Ambiental (cesión)	1.225.00	2.74
Area Parqueadero	883.20	1.9
NUMERO DE LOTES 308		

Cuadro de áreas, Fragmento del plano F346/4-00

Hoy en día, y como ya se evidenció en apartes anteriores, los lotes (Área Útil) señalados en el plano F 346/4-00 tiene un valor que está en función de su ubicación con respecto la Avenida Ciudad de Cali (AK 86). Los lotes que cuentan con frente o influencia directa por esta avenida, tienen un valor de $3.067.000/m² y aquellos lotes que se encuentran al interior del sector, sin influencia directa por la avenida, se encuentran en un valor de $2.756.000/m². Para llegar a estos valores, el sector tuvo que surtir un proceso de desarrollo urbano que hoy en día está legalizado, es decir se ejecutaron las obras señaladas en el plano, se dejaron los correspondientes lotes útiles y se previeron las áreas destinadas para la construcción de la malla vial arterial de la ciudad (entre estas la Avenida de la Américas).

Es así que en virtud de lo anterior, la metodología para determinar el valor de terreno para el predio objeto de avalúo, es el resultado de calcular el valor total que tienen los lotes útiles (pueden apropiar usos y edificabilidad definida por la legalización) con un valor unitario definido por el mercado inmobiliario del sector de $3.067.000/m² para los lotes sobre la Av.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en linea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Ciudad de Cali (suman un área de 2.020,45 m²) y a $2.756.000/m² los lotes internos (suman un área de 18.346,58m²), y este valor total ($56.759.895.003) se divide sobre el área bruta del desarrollo (45.311,19m²), quedando como resultado un valor de $1.252.668/m². Por lo anterior, se adopta un valor de $1.253.000/m² para la franja de terreno destinada para la construcción de la Avenida de las Américas, y en consecuencia, para el valor de terreno del inmueble objeto de avalúo. (ver anexo, cálculos).

Por último, es importante precisar que el predio nace a la vida jurídica por una subdivisión realizada posteriormente a la legalización del sector. Sin embargo, no se encontró licencia expedida por una Curaduría Urbana o por la Secretaria Distrital de Planeación que autorizara dicho loteo, lo cual ratifica que la norma urbanística vigente es la contenida en la resolución que legaliza el barrio, y que el predio objeto de avalúo se ubica sobre terreno para la construcción de la Avenida de las Américas, de acuerdo con plano aprobado F346/4-00 y legalizado mediante la Resolución 281 del 30 de junio de 1987.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición.

Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público que permite conectividad con el resto de la ciudad.

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

Las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Las áreas fueron tomadas del registro topográfico suministrado por el IDU.

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

Aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble como aspectos de tipo económico, físico, jurídico, y de normatividad urbana, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles de similares características del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Tairona al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen los usos predominantes, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 5B 86A 30 IN 15 CHIP: AAA0203TNAW

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	71.92	$1,253,000	$90,115,760
AVALÚO TOTAL				**$90,115,760**

SON: NOVENTA MILLONES CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 23 de Junio de 2021

Elaboró:

OSWALDO JIMENEZ MESA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-80227347

ISABEL QUINTERO PINILLA
Firmado digitalmente por ISABEL QUINTERO PINILLA
Fecha: 2021.08.04 12:09:40 -05'00'

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **ISABEL QUINTERO PINILLA**
R.A.A. No. AVAL-52049522

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Anexos Metodología
6. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2021-577490	**Nomenclatura:** CL 5B 86A 30 IN 15	
Código Sector: 004564132200000000	**Barrio:** TAIRONA	**Fecha Visita:** 16-JUN-21
Número Avalúo: 2021 - 607	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** 52566

Entorno

Entorno

Vista General

Lote de Terreno

CALCULOS

ÍTEM	ÁREA M²
AREA TOTAL	45311,19
AREA AFECTACION PLAN VIAL	12480,85
AREA URBANIZABLE	32830,34
ARA UTIL (LOTEO)	20367,03
AREA VIAS LOCALES	8159,67
AREA ZONA VERDE Y COMUNAL	2195,44
AREA CONTROL AMBIENTAL	1225,00
AREA PARQUEADERO	883,20

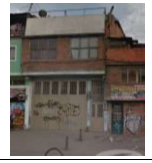
ÍTEM	ÁREA M²	VALOR M²/UNITARIO	VALOR TOTAL TERRENO
VENTA LOTES INTERNOS	18346,5788	$ 2.756.000	$ 50.563.171.173
VENTAS LOTES SOBRE LA AV. CALI	2020,4512	$ 3.067.000	$ 6.196.723.830
VALOR TOTAL VENTAL			**$ 56.759.895.003**

VALOR DE M² SOBRE ÁREA BRUTA	$ 1.252.668
VALOR ADOPTADO	**$ 1.253.000**

LOTES SOBRE LA CALI DE ACUERDO CON PLANO URBANISTICO				
MANZANA	**NUMERO DE LOTE**	**FRENTE**	**FONDO**	**ÁREA M²**
G	1	6,00	12,00	72,00
	2	6,00	12,00	72,00
	3	6,00	12,00	72,00
	4	5,99	12,00	71,88
B	1	5,96	12,00	71,52
	2	5,96	12,10	72,12
	5	6,00	11,94	71,64
	7	6,00	11,98	71,88
	9	6,00	11,98	71,88
	11	6,00	11,96	71,76
	13	6,00	11,96	71,76
	15	6,00	11,96	71,76
	17	6,00	11,97	71,82
	19	6,00	11,98	71,88
	21	6,00	11,99	71,94
	23	6,00	12,00	72,00
	25	6,00	12,01	72,06
	27	6,00	12,01	72,06
	29	5,95	12,00	71,40
A	1	6,01	12,00	72,12
	2	6,02	12,01	72,30
	5	6,00	12,07	72,42
	7	6,00	12,09	72,54
	9	6,02	12,11	72,90
	11	6,02	12,13	73,02
	13	6,02	12,15	73,14
	15	6,02	12,17	73,26
	17	6,02	12,19	73,38
TOTAL				**2020,4512**

LO ANTERIOR CORRESPONDE A LA INFORMACIÓN ENCONTRADA EN EL PLANO F 346/4-00 REGLAMENTADO MEDIANTE LA RESOLUCIÓN 281 DEL 03 DE JUNIO DE 1987 QUE LEGALIZA EL SECTOR TAIRONA

ESTUDIO DE MERCADO AV CIUDAD DE CALI (AV AMERICAS HASTA AV. VILLAVICENCIO)

DATO	CODIGO_BARRIO	CODIGO_MANZANA	CODIGO_PREDIO	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO	ÁREA CONST M²	VALOR M² CONST	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	004619	01	11	AAA0149LKWW	AK 86 40B 54 SUR	CHUCUA LA VACA III	BODEGA	$ 900.000.000	7,78%	$ 830.000.000	189,00	**$ 3.138.032**	272,00	$ 871.000	3102219862	Yojan Lozano	13/05/2021	Bodega (Tipo depósito cubierta en placa), depósito ,o, vivienda, con baño económico conn área hasta 350 m², armazón en concreto (Placa, Vigas y Columnas), muros en ladrillo bloque, una altura (con caracteristicas constructivas tipo Económica)	
2	004562	19	5	AAA0052XLMR	AK 86 40A 38 SUR	LLANO GRANDE	CASA-BODEGA	$ 390.000.000	5,13%	$ 370.000.000	73,20	**$ 2.970.611**	150,10 76,85	$ 682.000 $ 653.000	3142247124	John Cassa	13/05/2021	Casa-bodega de 3 pisos con cubierta en teja. 1° y 2° pisos bodega doble altura y local, 3° piso vivienda con 4 alcobas en obra negra.	
3	004560	03	10	AAA0052WLHY	AK 86 37 04 SUR	SUCEDAL	CASA	$ 500.000.000	14,00%	$ 430.000.000	90,00	**$ 3.034.889**	230,00	$ 682.000	3134686980 7204793	Rosalba de Triana	13/05/2021	Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio hasta 200 m², con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 4 habitacion(es), cuenta con 2 baño(s), y 1 cocina(s), y la Cubierta en teja.	
4	004555	68	20	AAA0052HNSY	AK 86 37 09 SUR	PATIO BONITO	CASA-BODEGA	$ 600.000.000	16,67%	$ 500.000.000	90,00	**$ 3.261.247**	179,40 70,27	$ 811.000 $ 868.000	3923742 3163440083	Martha Paez	13/05/2021	Casa-bodega de 3 pisos con cubierta en teja. 1° y 2° pisos bodega doble altura y apartamento, 3° piso vivienda con 2 alcobas en obra negra.	
5	004555	36	21	AAA0052EXOE	AK 86 38A 35 SUR	PATIO BONITO	CASA	$ 650.000.000	12,31%	$ 570.000.000	104,00	**$ 2.922.743**	323,25 107,75	$ 688.000 $ 405.000	3107933394 3017840315	Camilo	13/05/2021	Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio hasta 200 m², con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 4 habitacion(es), cuenta con 2 baño(s), y 1 cocina(s), y la Cubierta en teja.	
6	004560	01	04	AAA0052WHYX	AK 86 34A 56 SUR	SAUCEDAL	BODEGA	$ 400.000.000	12,50%	$ 350.000.000	90,00	**$ 3.125.489**	90,00 36,00	$ 583.000 $ 451.000	3133155978	Hector	13/05/2021	Bodega Económica con área < 350 m², estructura en mampostería, cubierta en teja sobre cercha metálica liviana, piso en concreto afinado, muros en ladrillo bloque pintado sin pañete, portón metálico , puntos eléctricos hidráulicos y sanitarios, con altura sencilla (Minimo 2,9 Manual de calificación).	
7	004555	01	01	AAA0052DBRJX	AK 86 39B 09 SUR	PATIO BONITO	CASA	$ 680.000.000	11,76%	$ 600.000.000	95,90	**$ 3.017.433**	362,46	$ 857.000	3133155978	Hector	13/05/2021	Casa esquinera de 4 pisos, estructura en concreto, con acabados, cubierta en placa (terraza), con dos locales en primer piso y 4 apartamentos.	

CORREDOR VIAL AV CIUDAD DE CALI

PROMEDIO OFERTAS	$ 3.067.206
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 115.316
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,8%
LÍMITE SUPERIOR	$ 3.182.522
LÍMITE INFERIOR	$ 2.951.890
VALOR PROPUESTO	**$ 3.067.000**

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS INTERNOS SECTOR TAIRONA

No.	Tipo	Oferta	Dirección	CHIP	Cod Sector	Valor Pedido	% Neg.Venta	Valor de depurado Venta	Área Terreno (M2)	Área Constr. (M2)	Valor M2 constr.	Valor total constr.	Valor M2 Terreno	Fuente	contacto	Descripción	Fotografía
1	CASA	VENTA	CL 5B 86A 51	AAA0052YYOM	0045641022	$ 350.000.000	5,0000%	$ 332.500.000	72,00	211,20	$ 629.130	$ 132.872.256	$ 2.772.608	Lucia Salcedo	3106483205	Casa de tres pisos, 1er piso bodega, 2o y 3er dos aptos independientes	
2	CASA	VENTA	KR 86F 4 13	AAA0052YMRJ	0045640134	$ 210.000.000	3,0000%	$ 203.700.000	71,70	36,20	$ 96.490	$ 3.492.938	$ 2.792.288	Terreno	3208060186	Casa lote, el precio según manifiesta el dueño es por el lote de terreno. La construcción existente es para demoler según el informante.	
3	CASA	VENTA	KR 87I 2 20	AAA0053CBSY	0045661014	$ 470.000.000	5,0000%	$ 446.500.000	84,00	72,42 289,25	$ 381.090 $ 713.270	$ 233.910.933	$ 2.530.822	Nidia Caballero	3143871713 2825020	Esquina parque los Soldaditos, casa comercial rentable, 6 aptos, dos locales. 1er piso local y apto, segundo piso dos aptos, 3er piso dos aptos, 4o piso un apto.	
4	CASA	VENTA	KR 88 2A 40	AAA0053BZEA	0045660708	$ 450.000.000	6,0000%	$ 423.000.000	72,00	289,80	$ 732.510	$ 212.281.398	$ 2.926.647	José Mendez	3173512459 3125571758 3156092847	Tres aptos uno en cada piso, un local en primer piso	

PROMEDIO	$ 2.755.591
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 164.740
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,98%
LIMITE SUPERIOR	$ 2.920.331
LIMITE INFERIOR	$ 2.590.852
VALOR ADOPTADO	$ 2.756.000

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1		Mosquera - El Diamantico	$ 2,420,000,000	2.89%	$ 2,350,000,000	70,400	$ 33,380.68	0.00	0	$	Daniel González	3106974405	14-JUL-20	Finca con pastos, suelo apto para cultivo de fresas y hortalizas, ubicada en cerca a la vía que conduce de Mosquera a Bogotá, cercano a Corpoica.	
2		Mosquera - El Diamantico	$ 3,300,000,000	4.55%	$ 3,150,000,000	96,000	$ 32,812.5	0.00	0	$	Daniel González	3103344878	14-JUL-20	Finca con pastos, suelo apto para cultivo de fresas y hortalizas, ubicada en cerca a la vía que conduce de Mosquera a Bogotá, cercano a Corpoica.	
3		Bojaca El Chircal	$ 1,650,000,000	3.03%	$ 1,600,000,000	50,000	$ 29,900	210.00	500000	$ 105,000,000	ALEX VILLEGAS	3102089990	11-JAN-21	Sirve para cultivos de hortalizas, tiene dos casas, una de las casas cuenta con 3 habitaciones, 3 baños, cocina, la segunda casa con dos habitaciones, baño y cocina, cuenta con excelente vista y cerca a la vía principal.	
4		Bojacá San Marino	$ 10,500,000,000	2.38%	$ 10,250,000,000	320,000	$ 31,849.06	110.00	530000	$ 58,300,000		3102927757	11-JAN-21	Sirve para el cultivo de flores bajo invernadero, pozo profundo de 330 m y capacidad de 6 litros por segundo, reservorio de agua, uso actual ganadería.	
5		Bojacá vía Zipacon	$ 1,100,000,000	2.73%	$ 1,070,000,000	33,000	$ 30,833.33	150.00	350000	$ 52,500,000	Castaño Peña & Asociados	3118588887	11-JAN-21	Finca con dos casas, pesebreras, ubicada en la vía Bojacá-Zipacón con una hermosa vista y excelente valorización.	
6		Madrid Los Arboles	$ 4,600,000,000	7.61%	$ 4,250,000,000	128,000	$ 32,875	120.00	350000	$ 42,000,000	BIENES Y PROYECTOS	3145575956	11-JAN-21	gran oportunidad de adquirir un inmueble para plasmar sus proyectos en el sector agro industrial o construir su finca a su gusto en la zona de alta valorización debido a los proyectos viales y de gran impacto que tiene el municipio de Madrid Cundinamarca , a tan solo 5 kilómetros de la vía principal zona de mucha tranquilidad	
7		Madrid (cerca al Río Bojacá)	$ 26,000,000,000	11.54%	$ 23,000,000,000	691,200	$ 32,852.29	650.00	450000	$ 292,500,000	LUIS	3172262655	11-JAN-21	VENDO FINCA DE PRODUCCIÓN EN MADRID, CUNDINAMARCA. 108 fanegadas planas, tractorables, colinda seiscientos metros con el río Bojacá, tres reservorios que suman cincuenta mil metros cúbicos, ganadera, agrícola	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFÍAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
														Cuenta con establos, tres casas, corrales, riego subterráneo y artificial (con catorce hidrantes estratégicamente conectados en pvc) para alimentar la finca y reservorios con agua del río, carretera interna, cultivos de papa, arveja, alfalfa entre otros.	

PIN de Validación: b5db0adf

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80227347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	30 Ene 2018	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	30 Ene 2018	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	30 Ene 2018	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	30 Ene 2018	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** 30 Ene 2018	**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** 30 Ene 2018	**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** 30 Ene 2018	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 144 # 13 - 62 INT. 11
Teléfono: 3015055650
Correo Electrónico: oswaldo.jimenez.mesa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347.

El(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

b5db0adf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: a5a80a23

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53007687.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	16 Jun 2017	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	16 Jun 2017	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 5B # 74 26

Teléfono: 3002038872

Correo Electrónico: leidycanonvargas@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Administrador de Empresas - Corporación Universitaria Unitec.
Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53007687.

El(la) señor(a) LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

a5a80a23

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: a4500a19

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52049522, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52049522.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	12 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	12 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	12 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	12 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	12 Feb 2019	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	23 Mar 2017	Régimen

	herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 12 C #71B-41 INT 5 APTO 601
Teléfono: 3107853497
Correo Electrónico: ISQUIPI@YAHOO.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52049522.

El(la) señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

a4500a19

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 607
RT N° 52566

Dirección	CL 5B 86A 30 IN 15		
CHIP	AAA0203TNAW	Registro Topográfico	52566

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 5B 86A 30 IN 15	CHIP	AAA0203TNAW
Registro Topográfico	52566	Código Sector	004564 13 22 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050S40239733

2. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal ($)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	$2,995,640
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$0
2.4 - Gastos de Publicidad	$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	$719,500
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo	$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	$3,715,140

3. LUCRO CESANTE	
ÍTEM	Subtotal ($)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$0
AVALÚO LUCRO CESANTE	$0

4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	$3,715,140
SON: TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CIENTO CUARENTA PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 23 de Junio de 2021

Elaboró:

LEIDY CAÑON VARGAS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-53007687

ISABEL QUINTERO PINILLA
Firmado digitalmente por ISABEL QUINTERO PINILLA
Fecha: 2021.06.27 06:29:15 -05'00'

ISABEL QUINTERO PINILLA
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No. AVAL-52049522

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2021 - 607
RT N° 52566

Dirección	CL 5B 86A 30 IN 15		
CHIP	AAA0203TNAW	Registro Topográfico	52566

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	$90,115,760
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	**$90,115,760**
DAÑO EMERGENTE	$3,715,140
LUCRO CESANTE	$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	**$3,715,140**
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$93,830,900**
SON: NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 23 de Junio de 2021

Firmado digitalmente por LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN
Fecha: 2021.06.27 06:29:37 -05'00'

LUZ STELLA BARÓN
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

ISABEL QUINTERO PINILLA
Firmado digitalmente por ISABEL QUINTERO PINILLA
Fecha: 2021.06.27 06:29:37 -05'00'

ISABEL QUINTERO PINILLA
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No.AVAL-52049522

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional avaluador correspondiente

Dirección	CL 5B 86A 30 IN 15		
CHIP	AAA0203TNAW	Registro Topográfico	52566

ANEXO A. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Dirección	CL 5B 86A 30 IN 15		
CHIP	AAA0203TNAW	Registro Topográfico	52566
Avalúo Comercial		$90,115,760	

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	**Cantidad**	**Valor Unitario**	**Subtotal**
Retención de la Fuente (1%)	0%		$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		$270,347
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		$51,366
Copias (12 paginas)	12	$3,800	$45,600
IVA Copias (19%)	19%		$8,664
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		$162,792
Recaudo a Terceros			$19,800
Gastos Escrituración			$504,305
Porcentaje a aplicar	150%		$756,458
Total Gastos de Escrituración			$756,458
REGISTRO			
ÍTEM	**Cantidad**	**Valor Unitario**	**Subtotal**
Gastos de registro	.622%		$560,520
Sistematización y Conservación documental	2%		$11,210
Porcentaje a aplicar	150%		$857,596
Total Gastos Registro			$857,596
BENEFICENCIA			
ÍTEM	**Cantidad**	**Valor Unitario**	**Subtotal**
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%		$901,158
Porcentaje a aplicar 100%	150%		$1,351,736
Costos Administrativos	150%	$19,900	$29,850
Total Gastos Beneficencia			$1,381,586
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			$2,995,640

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 1299 del 11 de febrero de 2020).

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Articulo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

Dirección	CL 5B 86A 30 IN 15		
CHIP	AAA0203TNAW	Registro Topográfico	52566

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	$0	$0
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión trifásica	0	$0	$0
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de anden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Anden en concreto o tableta.	0	$0	$0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	$0	$0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				$0

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica ($/kWh) reguladas por la CREG - Abril 2020
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019- EAAB
Gas Natural: Tarifas Vanti 2020.

Nota:

Dirección	CL 5B 86A 30 IN 15		
CHIP	AAA0203TNAW	Registro Topográfico	52566

ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP/CURADURÍA

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616		$0	$0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente			$0	$0
Publicidad Nueva			$0	$0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ÍTEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje			$0	$0
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	$1,439,000	$3,942.47	182.5	$719,500
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				$719,500

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% del Impuesto Predial.

CÁLCULO POR TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)

ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		$0
Factura Curaduría		$0
TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)		$0

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 5B 86A 30 IN 15		
CHIP	AAA0203TNAW	Registro Topográfico	52566

ANEXOC. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REEMPLAZO				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuacion Inmuebles			$0	$0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO				$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuación Areas			$0	$0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Sanciones		$0
Indemnizaciones		$0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS		$0

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 5B 86A 30 IN 15		
CHIP	AAA0203TNAW	Registro Topográfico	52566

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento ($)	No. Meses	Subtotal
	$0		$0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
....	$0		$0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales ($)	No. Meses	Subtotal
	$0		$0
SUBTOTAL INGRESOS			$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	$0		$0
SUBTOTAL EGRESOS			$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			$0

Fuente:

Nota: