

AVALUO COMERCIAL

33-2021

**LOTE DE TERRENO
“MIRADOR DE LA VIA”
VEREDA “SAN RAFAEL”
LA CALERA – CUNDINAMARCA**



SEPTIEMBRE DE 2021





MUNICIPIO : LA CALERA

PREDIO : LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN : “MIRADOR DE LA VIA”

VEREDA : SAN RAFAEL

PROPIETARIO : MARTHA PARRA DE MENDOZA

ELABORADO POR : ARQ. CARLOS ALBERTO BARRERA

SEPTIEMBRE DE 2021



CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA.	7
2.	ASPECTOS JURÍDICOS.	8
3.	INFORMACION CATASTRAL.	9
4.	LINDEROS.	10
5.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.	11
6.	NORMATIVIDAD.	13
7.	METODOLOGÍA.	14
8.	CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO.	15
9.	CONSIDERACIONES FINALES.	14
10.	FUENTES CONSULTADAS.	17
11.	INVESTIGACIÓN DE MERCADO PREDIO DE RESERVA.	
12.	AVALÚO.	19
13.	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO.	20
14.	ESTUDIO FOTOGRÁFICO.	21





AVALÚO COMERCIAL

OBJETO DEL AVALUO:

El objeto del presente informe de avalúo es el de determinar el valor comercial o de mercado, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin presiones de ninguna naturaleza.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



LOCALIZACION DEL MUNICIPIO LA CALERA EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA





LA CALERA

LA CALERA, cuyo nombre indígena es **Teusacá**, es un municipio del departamento de Cundinamarca (Colombia) ubicado en el occidente de la Provincia del Guavio, a 18 km al nororiente de Bogotá, cerca de las localidades de Chapinero y Usaquén.

Toponimia

El topónimo de La Calera tiene su origen en la mina de caliza, o calera, como se decía antiguamente. El poblado indígena se denominaba Teusacá que, según algunos historiadores, significa «prisión» y según Acosta Ortigón es «cercado prestado».

Historia

En la época precolombina, el territorio del actual municipio de La Calera estuvo habitado por los muiscas. Hacia el año 1597 los indígenas ya no estaban radicados en Teusacá ni tenían iglesia, según quedó registrado en la visita que hizo el oidor Ibarra.

Por auto de fecha 1º de septiembre de 1604, el oidor Lorenzo de Terrones ordenó juntar los indios de Teusacá, con un total de 359 distribuidos en las parcialidades de Teusacá, Suabso, Tabtiba, Suto y Tuchasgula. Era su cura doctrinero Fray Nicolás de Troya, quien declaró que la iglesia existente era de paja, pero que el albañil Alonso Hernández estaba construyendo una nueva. El 7 de octubre de 1639 llegó a Usaquén el oidor Gabriel de Carvajal, y por auto del 14 dispuso agregar a Usaquén los territorios de Teusacá. Hacia 1765 aparece como dueño de la hacienda La Calera don Pedro de Tovar y Buendía, en torno a cuya casa se fue formando el caserío con sus familiares y se fundó la parroquia de blancos bajo el patronazgo de Nuestra Señora del Rosario, cuya imagen ya se veneraba en 1772, año en que se supone fundado el pueblo el 16 de diciembre, bajo el patrocinio del dueño de la hacienda, de lo cual no hay testimonio ni autorización; más bien parece que es la fecha cuando fue erigida en parroquia la capilla allí existente

Por decreto N° 73 del 14 de marzo de 1850 de la Gobernación de la Provincia de Bogotá, se suprimió el distrito y su territorio se agregó a la capital. Por ordenanza N° 154 del 21 de octubre de 1851 se restableció el distrito parroquial de La Calera desde el 1º de enero de 1852. Por ordenanza N° 197 del 14 de diciembre de 1853, se erigió en aldea el distrito suprimido de La Calera.





En septiembre de 1998, el poblado de *Siberia* quedó desolado por el cierre de una fábrica de cemento causado por el traslado de la misma, cerca al pueblo.

Geografía y Clima

La Calera se halla sobre la vereda Manablanca, a orillas del río Teusacá. Se encuentra entre los 2600 y 3000 m s. n. m., por lo que tiene pisos térmicos frío y páramo. Su economía es variada ya que incluye la agricultura tradicional de papa, maíz, cubios, zanahorias etc. la ganadería de vacunos, caballos, ovejas, cabras, piscicultura de truchas etc. Por otro lado hay una importante explotación minera de piedra caliza y areneras etc. Y una industria que incluye la producción de cemento Samper (trasladada en 1998) de la multinacional Cemex, el Agua Manantial de The Coca Cola Company, además dentro de la jurisdicción de La Calera están las dos grandes represas que surten al Acueducto de Bogotá: San Rafael y Chingaza. El turismo es también importante porque se puede acceder al Parque nacional Chingaza, al mirador Vía Bogotá- La Calera, a la zona de discotecas, y muchas fincas de recreo quedan en La Calera.

Límites

- **Norte:** Guasca, Sopó y Chía.
- **Sur:** Choachí y Fómeque.
- **Este:** Guasca, Junín y Fómeque.
- **Oeste:** Bogotá (Localidades de Chapinero y Usaquén).

Orografía

El Municipio de La Calera se caracteriza por su ubicación dentro del hermoso valle sobre el río Teusacá. Todo su territorio de sur a norte está surcado por la cordillera oriental que presenta numerosas ramificaciones, entre ellas la de cruz verde que lo cobija por los costados oriental y occidental, dando un aspecto bastante quebrado, alternando valles, colinas y elevaciones, originándose un contraste maravilloso, haciendo que su topografía sea muy admirada por los turistas.

Hidrografía

La hidrografía de La Calera pertenece a las Vertientes del Magdalena y del Meta. Dos ríos surcan el municipio El Teusacá y El Río Blanco. Río Teusacá: Nace en la Laguna del Verjón situada en el cerro de Monserrate y desemboca en el río Funza o Bogotá. Numerosas quebradas aumentan su caudal, siendo las más importantes la del Hato, Marmaja, Cara de perro, Carrizal, Chocolatero, Cirujano, San Isidro, Siecha, Simayá y Aguas Claras.





Río Blanco: Nace en la laguna de Buitrago en límites con el Municipio de Guasca, recibiendo en su trayecto quebradas bastante caudalosas como son: La Marmaja, La Ramada, Calostros, Jaboncillo que se forma por la unión de las quebradas Chocolateero y Palacio, además de la quebrada Blanca que recibe en los límites con Choachí. El río Blanco da sus aguas al río Negro en el sitio de la Unión. En la quebrada Jaboncillo se presenta una caída, que podría ser aprovechada para dotar de energía eléctrica a las Veredas de Mundo Nuevo y La Polonia.

Sobre la quebrada de Palacio hay un pequeño puente natural de unos 8 metros de largo y 3 de ancho. El agua rompió una enorme roca en cuyas profundidades habitan unas aves nocturnas que los habitantes de la región denominan "Guacos"; de estos animales los indígenas obtenían una grasa que usaban como medicamento. Solo se tiene conocimiento de la existencia de estos animales en el puente de Iconozco en el Tolima y en este puente, que no aparece referenciado en textos de geografía de Cundinamarca. Lagunas: Se encuentran entre las más importantes la de Buitrago, La Brava y la de los Patos.

Geología

La formación de materiales útiles del suelo y el subsuelo de la Sabana de Bogotá y sus alrededores pertenece a las formaciones del Guaduas (Kg.). Se divide en tres conjuntos de los cuales el superior está formado de gredas rojizas, azulosas, verdosas y moradas, entre las cuales hay mantos inexplotables de carbón y bancos de areniscas no estables, de grano más o menos grueso.

En el sudoeste de La calera suele haber mantos de carbón hacia la base del conjunto superior, que son explotables. La parte media o productiva contiene los mantos de carbón y se distingue por la presencia de areniscas, de las cuales la superior se denomina "lajosa" y la inferior "la guía". Las arcillas intermedias, grises oscuras son compactas o franjeadas y muchas veces carbonáceas.

Economía

El Municipio de La Calera basó su economía por muchos años en la explotación minera, con la empresa de cemento SAMPER, esta empresa generaba empleo directo e indirecto a cerca de tres mil personas del Municipio. Durante todo el tiempo que permaneció funcionando a toda marcha cemento SAMPER, ni la población ni los entes encargados de la planeación del Municipio previeron la posibilidad de que terminara sus actividades, de ahí que en el momento que SAMPER cierra sus plantas el Municipio no se encontraba preparado para afrontar el desempleo que se generó.





Tan grave fue el problema que en la actualidad la economía no se ha reactivado, en gran parte por la falta de políticas serias en cuanto a generación de empleo por parte del ente territorial.

En la actualidad las empresas más grandes que funcionan en el Municipio son Manantial, Winter, Tecnoconcreto, Cemex, pasteurizadora La Pradera, Flores El Cortijo y una serie de pequeñas Microempresas domésticas.

El servicio de energía eléctrica es prestado por CODENSA y el de alumbrado público por Dolmen

Transporte

La vía Bogotá-Sopó (Avenida Circunvalar a la altura de la calle 85 sentido sur-norte), La Autopista Central del Norte (Autopista Norte tomando el desvío a Briceño, y luego hacia el sur por la vía Bogotá-Sopó), y la tercera opción es por una carretera destapada que cruza los cerros orientales ubicada en el barrio el Codito de Bogotá en la carrera Séptima (Carrera Séptima a la altura de la calle 187), esta vía desemboca en la vía Bogotá Sopó al norte del municipio de La Calera.

- La vía más corta y sin peajes es la del Codito.
- La Autopista Norte, es la vía más larga, pero es de alta velocidad, y doble calzada en gran parte del recorrido, (2 peajes)
- La vía Bogotá - Sopó, es la más usada por los locales, tiene un bello paisaje y gran cantidad de residencias suburbanas. (un peaje)



1. INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA

1.1 SOLICITANTE	Andrés Felipe Mendoza Parra
1.2 OBJETO DEL AVALÚO	Estimar el valor comercial del Lote de terreno.
1.3 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno y Edificaciones
1.3.1 USO E.O.T.	Corredor Vial Suburbano
1.4 ÁREA TOTAL	1.571,79 m2 Titulo de Adquisición
1.4.1 AREA AVALUAR	1.571,79 m2 (Área Total)
1.4.2 ÁREA CONSTRUIDA	300 m2 Aproximadamente.
1.5 DIRECCIÓN	Lote de terreno “Mirador de la Vía”
1.5.1 VEREDA	San Rafael
1.5.2 MUNICIPIO	La Calera
1.5.3 DEPARTAMENTO	Cundinamarca
1.6 DESTINACIÓN ACTUAL	Condominio Privado (5 Casas-estudio)
1.7 VIGENCIA DEL AVALÚO	Un año a partir de la fecha de la Inspección Ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.
1.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS	Uso de suelo de la Secretaria de Planeación de La Calera, Matrícula Inmobiliaria No. 50N-890585, oficina de registro de instrumentos públicos de Bogota D.C. Zona Norte.
1.9 FECHA DE LA VISITA	Septiembre 03 de 2021



- 1.10 FECHA DE INFORME** Septiembre 10 de 2021
- 1.11 PROFESIONAL AVALUADOR** Carlos Alberto Barrera Pardo
- 1.12 REGISTRO DEL AVALUADOR** AVAL-79784165

2. ASPECTOS JURÍDICOS

- 2.1 PROPIETARIO** Martha Parra De Mendoza
- 2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN** Escritura Pública No. 2027 del 5 de Julio de 2.012, de la Notaria Quinta (5) del círculo Notarial de Bogota D.C.
- 2.3 MATRICULA INMOBILIARIA** 50N-1054017
- 2.4 CEDULA CATASTRAL** 25-377-00-00-0004-0291-000
- 2.5 CONCEPTO JURÍDICO** Los documentos relacionados fueron suministrados para la identificación jurídica del inmueble, no constituyen estudio de títulos. No presenta ninguna afectación jurídica ni de servidumbres y otras limitaciones lo cual se verificó mediante el certificado de tradición y libertad folio de matrícula Inmobiliaria 50N-1054017.

3. INFORMACIÓN CATASTRAL

CEDULA CATASTRAL	25-377-00-00-0004-0291-000
AREA TERRENO	0 Hectáreas 1.661 m2.
ÁREA CONSTRUIDA	131 m2.
VIGENCIA DE ACTUALIZACION	Año 2.021
AVALUO CATASTRAL VIGENTE	\$ No Fue Suministrado

Fuente: Consulta catastral IGAC para el código catastral



4. LINDEROS

4.1. LINDEROS DEL PREDIO

Los que se encuentran insertos en la Escritura pública No. 2027 del 5 de Julio de 2.012, de la Notaria Quinta (5) del círculo Notarial de Bogotá D.C.

4.2. RECONOCIMIENTO DEL PREDIO

En visita realizada al predio el día Tres (3) de Septiembre, en compañía del Sr Andrés Felipe Mendoza Parra; se tuvo la oportunidad de verificar los linderos, condiciones específicas y características del predio

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

En el sector se encuentran Zonas de uso agropecuario tradicional; el sector se caracteriza por encontrarse en una zona que mezcla la Actividad Agrícola, Vivienda Campestre, Zona de reserva y comercio sobre corredor vial, cerca de caños y con varios carretables que conducen a muchos predios del sector; partiendo desde la Vía Intermunicipal que conduce de Bogotá al municipio de La Calera.

Este sector se caracteriza por estar conformado por predios de similares características en topografía y uso.

5.1 VIA DE ACCESO

Al sector se accede desde la Vía que conduce de Bogotá al Municipio de La Calera y se ubica en el Kilómetro 4.2 adelante del peaje de Patios; de la cual se desvía hacia el occidente una vía de tipo veredal para acceder al Bien Inmueble.

6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Predio con Topografía semiplana con una pendiente promedio de 5°, de forma esquinero (Vía Bogotá – La calera y Vía Veredal), provisto de pastos, vegetación secundaria y plantas ornamentales. Cuenta con portada con columnas en concreto, ladrillo pañetado y pintado, puerta de acceso reja metálica automática, cerramiento perimetral con muro en ladrillo, pañetado, pintado, malla eslabonada, postes en concreto, alambre de púas, cerca viva y polisombra. En el Bien Inmueble se ubican 5 Edificaciones utilizadas como Casas-estudio; rodeadas de vegetación y pastos.



Cuenta con senderos de circulación, zonas de descanso y área de parqueo para 10 vehículos. Tiene tanque de almacenamiento de agua de 8000 litros y pozo séptico. Cuenta con la Infraestructura básica de servicios públicos domiciliarios tales como acueducto veredal y Energía Eléctrica.

6.1 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO

El predio denominado “Mirador de la Vía”, se encuentra ubicado en la vereda “San Rafael” del Municipio de La Calera, se ubica sobre la Vía Bogotá – La Calera; la cual debido al paso constante de vehículos de carga ha venido generando agrietamiento en los senderos de circulación del Bien Inmueble y afectando la permeabilidad del Pozo Séptico.

Sobre la Vía Principal el Bien Inmueble posee un muro de contención en concreto lanzado y encima posee postes en concreto y alambre de púas. Su cerramiento lateral es en muro en ladrillo, pañetado, pintado y malla eslabonada.

6.2 USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio actualmente se encuentra dispuesto con 5 Edificaciones utilizadas como casas-estudio, parqueaderos, senderos peatonales, pastos, vegetación secundaria y plantas ornamentales.

6.3 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con los servicios públicos domiciliarios de Acueductos Veredal y Energía Eléctrica.

6.4 AFECTACIONES FÍSICAS DE USO SOBRE EL INMUEBLE

Según lo determinado por el certificado de Uso del Suelo, expedido por la secretaría de Planeación, el predio no es desarrollable por su tamaño. No presenta ninguna afectación física, no ha sido sometido a talas ni quemas ni tampoco ha presentado derrumbes.

6.5 CLIMA E HIDROLOGIA

En La Calera, los veranos son frescos; los inviernos son cortos, fríos y mojados y está nublado durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 5 °C a 17 °C y rara vez baja a menos de 1 °C o sube a más de 19 °C.



En base a la puntuación de turismo, las mejores épocas del año para visitar La Calera para actividades de tiempo caluroso son desde mediados hasta finales de junio, desde finales de julio hasta finales de septiembre y desde mediados de diciembre hasta finales de febrero

6.6 AVALÚO DE CONSTRUCCIONES

Existen 5 Edificaciones tipo cabaña con las siguientes características constructivas:

- Estructura: Muros de carga, Madera y Piedra
- Muros: Piedra a la vista, Bloque, Ladrillo, pañetados, pintados y enchapados.
- Pisos: Cerámica, tablón cucuta y madera.
- Fachada: Piedra a la vista, madera, bloque y ladrillo, pañetado y pintado.
- Baños: Muros enchapados a media altura con cerámica, lavamanos sobre mesones en concreto, puertas en madera, lavamanos y sanitario en porcelana.
- Cocinas: Cocina sencillas con mesones en concreto enchapados.
- Carpintería Madera: Puertas Externas, Internas y ventanas en Madera.
- Cielo raso falso: Placa de concreto tipo placa fácil, estructura de cubierta en madera y machimbre lacado.
- Cubierta: Teja de asbesto cemento, teja plástica y teja de Barro.

6.6.1 DISTRIBUCION

Cabaña 1 – Edificación de 2 pisos con un área de 116 m2 y la siguiente distribución:

Primer Piso

- Sala – Comedor – Chimenea
- Cocina
- Star

Segundo Piso

- 2 Alcobas
- Baño
- Balcón

Adjunto a esta Edificación se encuentra Baño, Zona Ropas, BBQ, Terraza, Tanque de Almacenamiento de Agua y Sendero de Circulación.



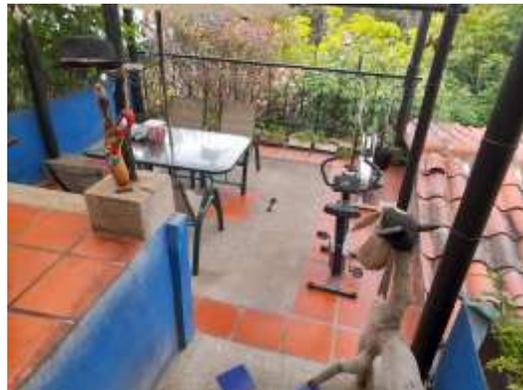
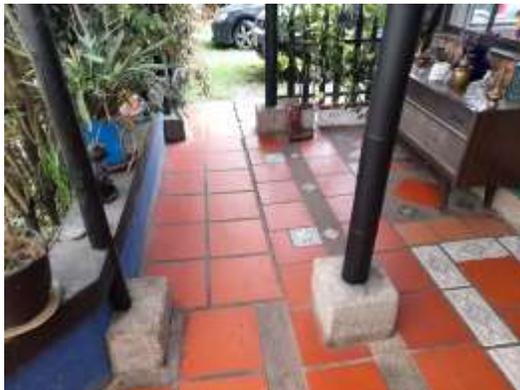
REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO





Cabaña 2 – Edificación de 1 piso con un área de 45 m2 y la siguiente distribución:

Primer Piso

- Sala – Comedor – Chimenea
- Alcoba
- Baño
- Star

Adjunto a esta Edificación se encuentra Zona Ropas, Sendero de Circulación y Zona Verde.

Cabaña 3 – Edificación de 1 piso con un área de 55 m2 y la siguiente distribución:

Primer Piso

- Sala – Comedor – Chimenea
- Alcoba
- Baño
- Star

Adjunto a esta Edificación se encuentra Zona Ropas, Sendero de Circulación y Zona Verde.

Cabaña 4 – Edificación de 1 piso con un área de 42 m2 y la siguiente distribución:

Primer Piso

- Sala – Comedor – Chimenea
- Alcoba
- Baño
- Star

Adjunto a esta Edificación se encuentra Zona Ropas, Sendero de Circulación y Zona Verde.

Cabaña 5 – Edificación de 1 piso con un área de 42 m2 y la siguiente distribución:

Primer Piso

- Sala – Comedor – Chimenea
- Alcoba
- Baño
- Star

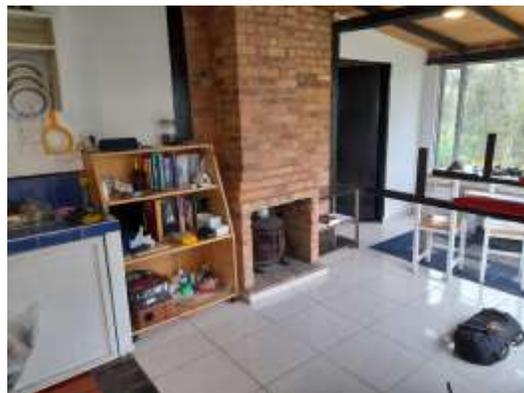
Adjunto a esta Edificación se encuentra Zona Ropas, Sendero de Circulación y Zona Verde.



REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO



6.7 UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC"



6.8 IDENTIFICACION DEL PREDIO SEGÚN EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC"

Resultado

Exportar

Shape file(zip)

Departamento:	25 - CUNDINAMARCA
Municipio:	377 - LA CALERA
Código Predial Nacional:	253770000000000040291000000000
Código Predial:	25377000000040291000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LOTE
Área de terreno:	1662 m2
Área construida:	131 m2

Construcción 1

Construcción 2



7. NORMATIVIDAD



República de Colombia – Departamento de Cundinamarca
Alcaldía Municipal de La Calera

1300.5101.2014



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA CALERA

Fecha: 04 NOV 2014

Valor: 3.49 mil A2433

Nombre: No Raiz

**MUNICIPIO DE LA CALERA
OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL**

**CONCEPTO DE USO N° 290 DE 2014,
SEGÚN ACUERDO MUNICIPAL N° 043 DE 1999, ACUERDO MUNICIPAL N° 011 DE 2010,
DECRETO REGLAMENTARIO 087 DE 2002 Y DECRETO REGLAMENTARIO 090 DE 2003
DEL MUNICIPIO DE LA CALERA:**

Predio: LO	Area predio según IGAC: 1.662,00 m ² Area construida según IGAC: 131,00 m ² (97+34m ²)
Cédula Catastral: 00-00-0004-0291-000	Localización: Vereda San Rafael
Propietario según IGAC: GUIPA LTDA.	
Matrícula Inmobiliaria: 50N-808049	
Recibo pago predial: 12241-14/10/2014	Recibo Conc. de Uso: 5640-17/oct/2014

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN DE
LA ALCALDIA MUNICIPAL DE LA CALERA, CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

Que en concordancia con el Acuerdo Municipal 011 del 27 de Agosto de 2010; el predio se ubica dentro de la zona rural del municipio de La Calera, está afectado por Vía Nacional de Primer Orden, y el uso del suelo asignado es: Corredor Vial, así:

1. CORREDORES VIALES SUBURBANOS DE SEGUNDO ORDEN

USOS	
Uso Principal	Comercio I y Comercio II.
Usos Compatibles	Vivienda principal y del administrador, institucional I e institucional II.
Usos Condicionados	Agropecuaria Tradicional y Forestal, Recreacional activo y pasivo Comercio III, Industria I e Industria II.
Usos Prohibidos	Minería, Industria III y vivienda campestre.

2. NORMAS URBANÍSTICAS CORREDOR VIAL

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda	Comercio	Agroindustria	Institucional
Área mínima de Lote	2.500 M ²	2.500 M ²	20.000 M ²	10.000 M ²
Frente mínimo de lote	30 ML	30 ML	60 ML	50 ML
Índice Máximo de Ocupación	10%	30%	30%	30%
Índice Máximo de Construcción	2,5	4	3	3
Aislamiento Lateral Mínimo	3 ML	5 ML	10 ML	5 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Número de Pisos	2 y Atillo	4	3	5
CRITERIOS				
Autonegociación	No			
Cerramientos	Transparencia mínima del 80% en todas las			

Parque Principal Cra. 3 No. 6-19 | Teléfono: 84003200/840044/840047 Fax: 840031
Email: comunes@alcaldia-cundinamarca.gov.co / www.lacalera-cundinamarca.gov.co





República de Colombia – Departamento de Cundinamarca
Alcaldía Municipal de La Calera



Concepto de Lic. No. 200 de 2010
Acuerdo No. 011 del 2010
Página 2 de 2

Linderos o cercas vivas.	
CONDICIONAMIENTO DE USOS	
Se permite la construcción de la vivienda del propietario, siempre y cuando el desarrollo urbanístico lo permita.	
Para todos los usos, incluido el principal, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por las autoridades de planeación y ambiental.	
El área de Corredor Vial corresponde a una franja máxima de 300 metros lineales de ancho, medidos a partir del borde de la vía.	
Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada quinientos (500) metros lineales.	
Las franjas de atlatamiento y la calzada de desaceleración deberán entregarse como área de cesión pública obligatoria.	
Las áreas de corredor vial se localizan en los siguientes lugares: Sobre la vía nacional concesionada Los Patios - La Calera - Sopó, desde el sector del peaje hasta el casco urbano, en los dos costados de la vía. Exceptuando el predio de la reserva forestal el sapo en el Embalse San Rafael. Sobre la vía San Cayetano - La Aurora Alta - Bogotá, en longitud aproximada de un (1) Km a partir del perímetro del centro poblado rural de San José del Triunfo, en dirección de San Cayetano y de La Aurora Alta, respectivamente, y por los dos costados de la vía. Sobre la vía San Cayetano - La Aurora Alta - Bogotá, en longitud aproximada de un (1) Km a partir del perímetro del centro poblado rural de La Aurora Alta, en dirección del centro poblado de San José del Triunfo, y en el sentido contrario a partir del perímetro del mismo centro poblado, hasta el límite con Bogotá.	

Los predios están sujetos a estudio de Plusvalía. Para el proceso de licenciamiento debe solicitarse demarcación ante esta Secretaría de Planeación.

OBSERVACIONES:

- Los datos con los cuales se elaboró el presente documento fueron tomados de la información cartográfica con la que dispone esta Secretaría, suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en 2010.
- El predio se encuentra afectado por Vía Nacional de Primer Orden, por lo que debe tenerse en cuenta la LEY 1228 DE 16 DE JULIO DE 2008, ARTÍCULO 2°. ZONAS DE RESERVA PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL.

Esta certificación no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o posesión. La presente demarcación se elabora con base a solicitud del interesado, sin embargo se sobrepone sobre ésta el ACUERDO MUNICIPAL N° 043 DE 1999, ACUERDO MUNICIPAL N° 011 DE 2010, DECRETO REGLAMENTARIO 087 DE 2002 y DECRETO REGLAMENTARIO 090 DE 2003. En caso de duda o faltante, se aclarará o ampliará este documento y no generará modificaciones a las anteriores normas.

Se expide en la Secretaría de Planeación Municipal de La Calera, el día cuatro (04) de noviembre de dos mil catorce (2014).

APROBÓ:

CONSTANCIA DE RECIBIDO	
FECHA:	ELABORÓ:
HORA:	
NOMBRE:	
IDENTIFICACION:	

ARQ. JAIRO ANDRÉS DÍAZ RODRÍGUEZ
Secretaría de Planeación

RICARDO RODRÍGUEZ VARGAS
Contratista

Archivase en Requerimientos Externos Conceptos de Normatividad

Página Principal (n. 3 No. 5-18) / Teléfono: 808032/808044/808047 (luc: 80802)
Email: requisitos@calera-cundinamarca.gov.co / www.calera-cundinamarca.gov.co



8. METODOLOGÍA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420/98 y las metodologías descritas en la Resolución 620 del IGAC del 2008. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

Método de Comparación o de Mercado:

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

Método de Costo de Reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características expuestas, las cuales inciden en la fijación del justo precio del Inmueble, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos especiales:

1. Las características generales del sector
2. La ubicación específica del inmueble
3. El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector
4. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.
5. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.
6. El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.
7. El mercadeo se hizo teniendo en cuenta predios de similares características.
8. La inspección se hizo con carácter de valuar, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados,



sistemas constructivos, Análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.

9. El presente avalúo, se realizó bajo la técnica del Método Comparativo o de Mercado, su uso del suelo según Certificación expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de La Calera.

10. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, se realizó mercadeo entre los predio vecinos; Oficinas Inmobiliarias del Municipio; adicionalmente se han tenido en cuenta avalúos recientes realizados por la Empresa Inmobiliaria y de servicios de Cundinamarca.

11. El presente Avalúo tiene una Vigencia de Un (1) año a partir de la Inspección ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.

12. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

13. El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 28 del Código Contencioso Administrativo.

10. CALCULO DE AVALUO

10.1 ANALISIS DEPRECIACION EDIFICACIONES

ANALISIS DEPRECIACION APLICANDO TABLA FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA UTIL	% DE USO	ESTADO CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cabaña 1	15	70	21,43	2,5	19,77	\$ 1.200.000	\$ 237.240	\$ 962.760	\$ 963.000
Cabañas 2,3, 4 y 5	15	70	21,43	2,5	19,77	\$ 1.300.000	\$ 257.010	\$ 1.042.990	\$ 1.043.000

10.2 ESTUDIO DE MERCADEO

OFERTA	TIPO	OFERTA	AREA TERRENO	FACTOR NEGOCIACION	VALOR FINAL	Vr ha TERRENO
www.fincaraiz.com Codigo 5417418	Lote Terreno	\$ 2.200.000.000	3240	0%	\$ 2.200.000.000	\$ 679.012
www.fincaraiz.com Codigo 6605454	Lote Terreno	\$ 2.000.000.000	2290	10%	\$ 1.800.000.000	\$ 786.026
www.fincaraiz.com Codigo 6460646	Lote Terreno	\$ 2.245.000.000	2700	10%	\$ 2.020.500.000	\$ 748.333
www.fincaraiz.com Codigo 6253372	Lote Terreno	\$ 2.880.671.901	3497	5%	\$ 2.736.638.306	\$ 782.567



11. CALCULO DE AVALÚO TERRENO

11.1 ANALISIS DE VARIANZA TERRENO

DATO	VALOR (m2)	DESVIACION	DESVIACION 2
1	\$ 679.012	\$ -69.973	\$ 4.896.150.756
2	\$ 786.026	\$ 37.042	\$ 1.372.072.722
3	\$ 748.333	\$ -652	\$ 424.452
4	\$ 782.567	\$ 33.583	\$ 1.127.784.306
TOTALES	\$ 2.995.938		\$ 6.268.647.931

PROMEDIO \$ 748.985

DESVIACION

ESTÁNDAR= \$ 2.089.549.310

S= \$ 2.089.549.310

S= \$ 45.712

Limite Superior

\$ 45.712 \$ **794.696**

PRECIO \$ 748.985

Limite Inferior

\$ -45.712 \$ **703.273**

12.2 COEFICIENTE DE DISPERSION

$$C. D. = S / Media * 1$$

C. D. =

6,10%

Nota: Valores inferiores al 7.5 % se consideran fiables según el IGAC.



12. AVALÚO COMERCIAL

**LOTE DE TERRENO
“MIRADOR DE LA VIA”
VEREDA “SAN RAFAEL”
LA CALERA – CUNDINAMARCA**

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	SUBTOTAL
Lote de Terreno	m2	1571,79	\$ 748.985	\$ 1.177.247.133
Cabaña 1	m2	116	\$ 963.000	\$ 111.708.000
Cabñas 2, 3, 4, 5	m2	184	\$ 1.043.000	\$ 191.912.000
Zonas Duras	Global	1	\$ 50.000.000	\$ 50.000.000
Tanque de Almacenamiento	Global	1	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Cerramiento	Global	1,00	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
VALOR TOTAL				\$ 1.580.867.133

VALOR TOTAL AVALÚO\$ 1.580.867.133.00

SON: MIL QUINIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MCTE.



ARQ. CARLOS ALBERTO BARRERA P.

Mat. Prof. A25222002-79784165

Mat. Avaluador ANAV-79784165





13. CERTIFICACION DE AVALÚO

Por medio del presente certificamos que:

1. No tenemos ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Septiembre de 2021 es como está estipulada según tabla de avalúos, **SON:**

**MIL QUINIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MCTE.
(\$1`580.867.133.00)**

ARQ. CARLOS ALBERTO BARRERA P.
Mat. Prof. A25222002-79784165
Mat. Avaluador ANAV-79784165



REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO





PIN de Validación: b5ee0a91



<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) CARLOS ALBERTO BARRERA PARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79784165, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79784165.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO BARRERA PARDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Sep 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Sep 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales 	20 Sep 2019	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	20 Sep 2019	Régimen Académico	



PIN de Validación: b5ee0a91

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

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 20 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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 20 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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 20 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Artes , Joyas	Fecha 20 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 20 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 20 Sep 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b5ee0a91



Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares 	20 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres 	20 Sep 2019	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 83 A N° 115 - 20 INT 49

Teléfono: 320-9150087

Correo Electrónico: cbarrerapardo@gmail.com

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) CARLOS ALBERTO BARRERA PARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79784165.

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO BARRERA PARDO 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

b5ee0a91



PIN de Validación: b5ee0a91



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 veintitres (23) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal