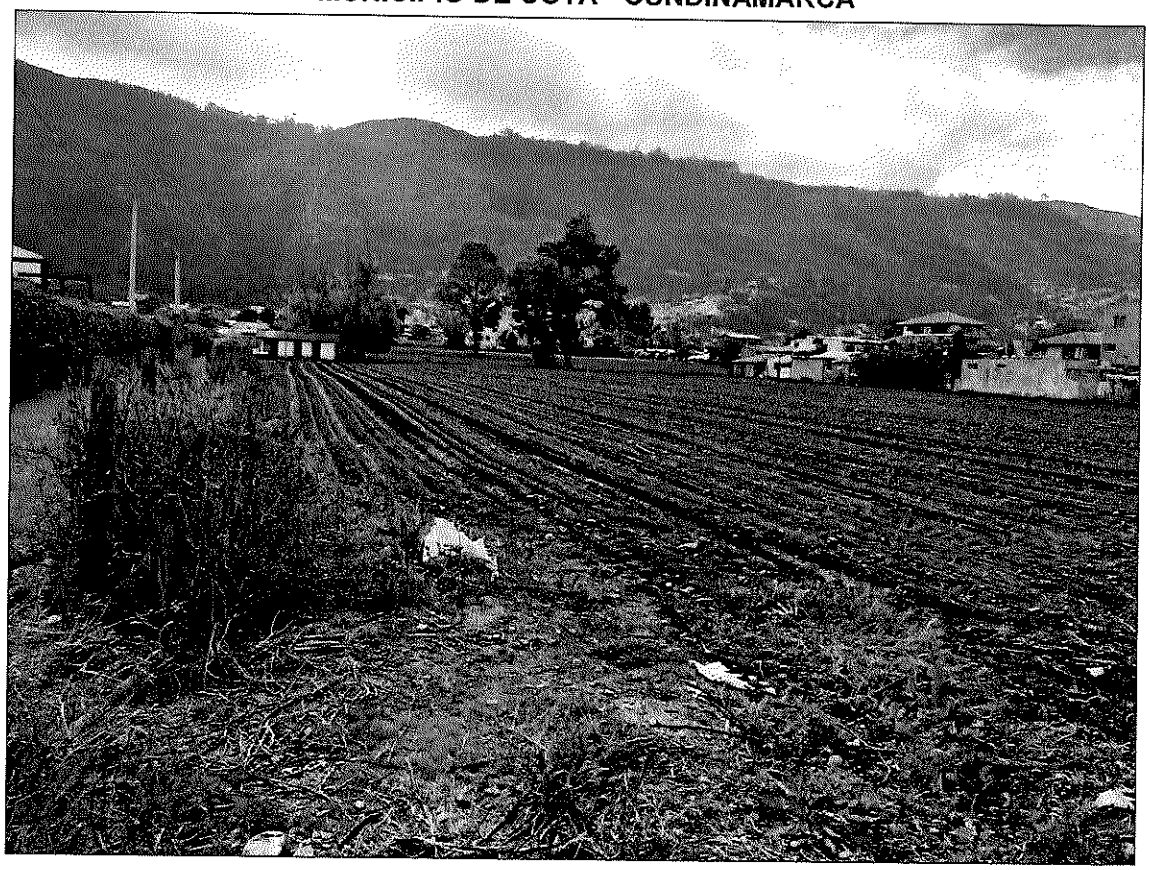
AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. 158-21
PREDIO RURAL
LOTE 6 EL FUTURO
MUNICIPIO DE COTA - CUNDINAMARCA



ELABORADO POR
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

AGOSTO DE 2021

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA

158-21

MEMORIA DESCRIPTIVA

MUNICIPIO : **COTA**

PREDIO : **LOTE RURAL**

DIRECCIÓN : **LOTE 6 EL FUTURO**

PROPIETARIO : **MARIA LEONILDE DIAZ DE POVEDA**

VALUADOR : **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA**

AGOSTO 2021

CONTENIDO

AVALÚO COMERCIAL 1
1 AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO 4
1.1 OBJETO DEL AVALÚO 4
1.2 DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO 4
1.3 DERECHO DE PROPIEDAD 4
1.4 MAYOR Y MEJOR USO 4
1.5 VIGENCIA DEL AVALÚO 4
2 INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA 5
3 ASPECTOS JURÍDICOS 6
4 INFORMACIÓN CATASTRAL 6
5 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR 7
5.1 DESCRIPCION FISICA 7
5.2 LIMITES DEL MUNICIPIO 7
5.3 MAPA DE UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COTA 8
5.4 UBICACIÓN SATELITAL DE MUNICIPIO DE COTA 8
6 VÍAS DE ACCESO 9
6.1 UBICACIÓN DEL PREDIO 10
7 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO 11
8 NORMATIVIDAD 12
9 METODOLOGÍA DE AVALÚO 23
10 CONSIDERACIONES GENERALES 23
11 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 24
12 CONSIDERACIONES FINALES 30
13 AVALÚO 31
14 CERTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONTRATISTA 32
15 CERTIFICACIÓN DE AVALÚO 33
16 REGISTRO FOTOGRAFICO 34
17 DOCUMENTOS DEL AVALUADOR 37

1 AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

1.1 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe de avalúo es el de determinar el valor comercial o de mercado de un Lote de terreno Urbano, 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.

1.2 DEFINICIÓN 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.

1.3 DERECHO DE PROPIEDAD

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

1.4 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.

1.5 VIGENCIA DEL AVALÚO

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.

2 INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA

2.1	SOLICITANTE	ALCALDÍA DE MUNICIPAL DE COTA.
2.2	OBJETO DEL AVALÚO	Estimar el valor comercial de un Lote de Terreno Englobado conformado por tres unidades, ubicado en zona rural del Municipio de Cota.
2.3	TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno.
2.3.1	USO P.B.O.T.	ZONA SUBURBANA AGRORRESIDENCIAL MÚLTIPLE -SU-1-.
2.4	ÁREA TOTAL	41.500,59 m^2 Según Descripción: Cabida y Linderos insertos en la Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-2770808.
2.4.1	ÁREA CONSTRUIDA	El predio no presenta construcciones dentro de sus linderos.
2.5	DIRECCION	LOTE EL FUTURO.
2.5.1	SECTOR	Rural.
2.5.2	MUNICIPIO	Cota.
2.5.3	DEPARTAMENTO	Cundinamarca
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL	Lote de terreno agrícola.
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO	Un año a partir de la fecha de la emisión del avalúo.
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS	Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-2770808. Concepto de norma de uso del suelo. Escritura Publica No. 989 del 28 de septiembre del 2015, otorgada en la Notaria Unica de Cota.
2.9	FECHA DE LA VISITA	Junio 21 de 2.021
2.10	FECHA DEL INFORME	Agosto 25 de 2.021
2.11	PROFESIONAL AVALUADOR	Edwin Fernando Ayerbe Jara
2.12	REGISTRO DEL AVALUADOR	R.A.A. AVAL-82390229

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

158-21

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1	PROPIETARIO	MARIA LEONILDE DIAZ POVEDA
3.2	TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura No. 989 del 28 de septiembre de 2015 otorgada en la Notaria Única de Cota.
3.3	MATRICULA INMOBILIARIA	50N-2770808
3.4	CEDULA CATASTRAL	25214000000000050293000000000 25214000000000050078000000000 25214000000000050120000000000
3.5	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 Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-20137541.

4 INFORMACIÓN CATASTRAL

4.1	CEDULA CATASTRAL	25214000000000050293000000000 25214000000000050078000000000 25214000000000050120000000000
4.2	ÁREA TERRENO	41.500,59 m^2 Según Descripción: Cabida y Linderos insertos en la Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-2770808.
4.3	VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN	Este dato no fue suministrado
4.4	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE	Este dato no fue suministrado

5 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

Cota es uno de los 116 municipios colombiano del departamento de Cundinamarca. Se encuentra ubicado en la Sabana Centro, a 26 km de Bogotá (6 km por la Avenida La Conejera que une a este municipio con la localidad bogotana de Suba y a una distancia de 16 km al suroriente por la Calle 80 que une a este municipio con la localidad de Engativá). Hace parte del Área Metropolitana de Bogotá, según el censo DANE 2005. Su cabecera municipal se encuentra a 2.566 m.s. n. m.

5.1 DESCRIPCION FISICA

Cota es un municipio Colombiano situado en el departamento de Cundinamarca, en la provincia de Sabana Centro. El municipio está compuesto por el casco urbano conformado por el barrio Centro y el barrio la Esperanza; y sus 8 veredas: La Moya, Cetime, el Abra, Pueblo Viejo, Parcelas, Rozo, Vuelta Grande y Siberia.

A Cota se le conoce como la capital indígena colombiana, ya que la mayoría de los chibchas vivieron más cerca a este territorio que a la actual Bogotá.

5.2 LIMITES DEL MUNICIPIO

El municipio de Cota limita al norte con el municipio de Chía, al sur con el municipio de Funza, al oriente con Suba localidad de Bogotá D.C y al occidente con el municipio de Tenjo.

Extensión total: 55 Km2

Extensión área urbana: 1,3 Km2

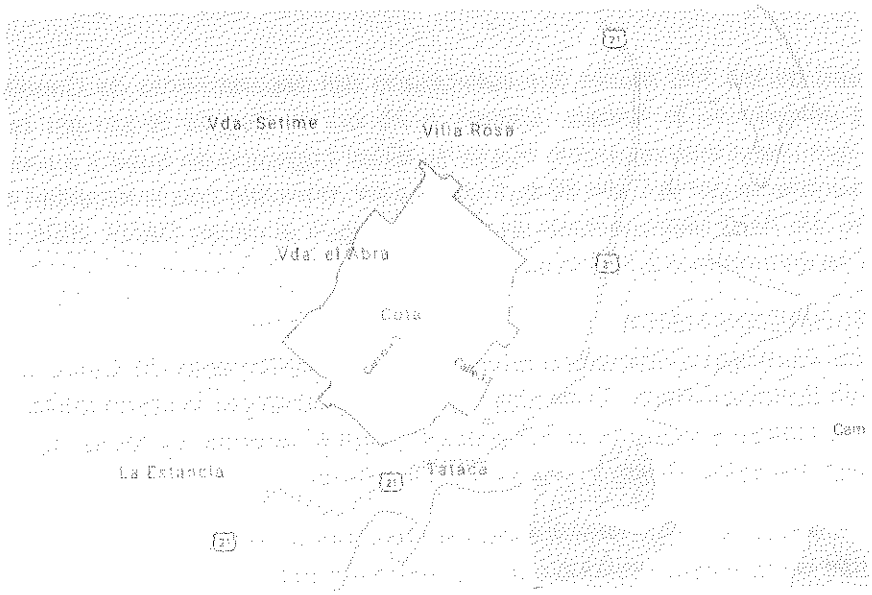
Extensión área rural: 53,7 Km2

Altitud de la cabecera municipal: 2.566 msnm

Temperatura media: 14 ° C

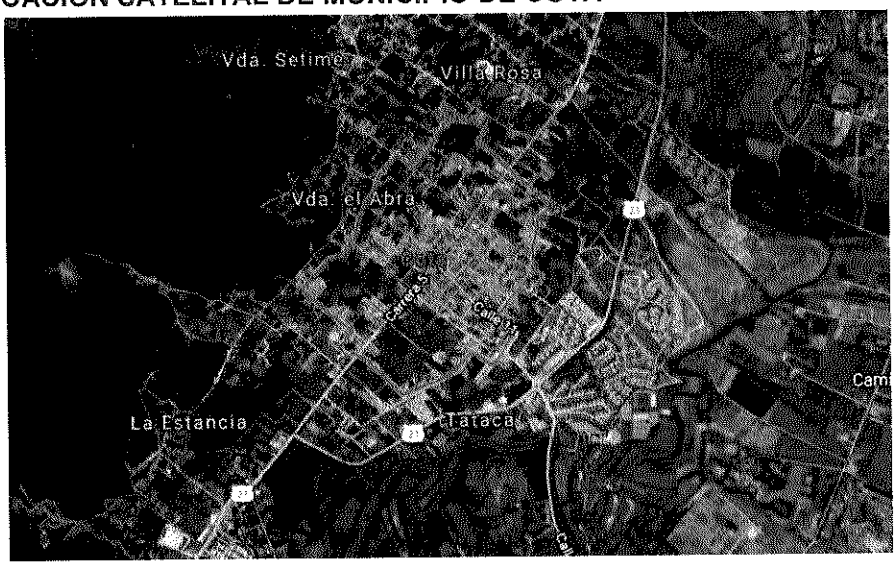
Distancia de referencia: 26 Kilómetros al noroccidente de la ciudad de Bogotá D.C

5.3 MAPA DE UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COTA



https://www.google.com/maps/

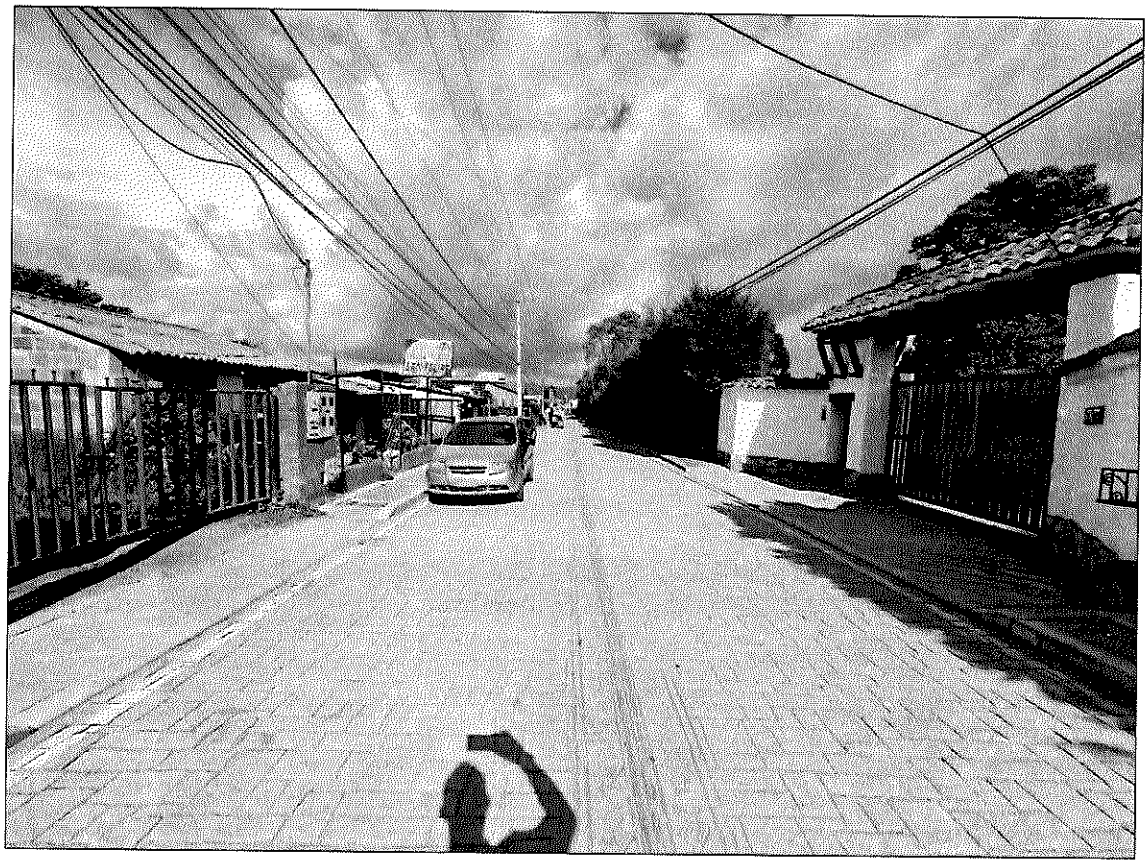
5.4 UBICACIÓN SATELITAL DE MUNICIPIO DE COTA



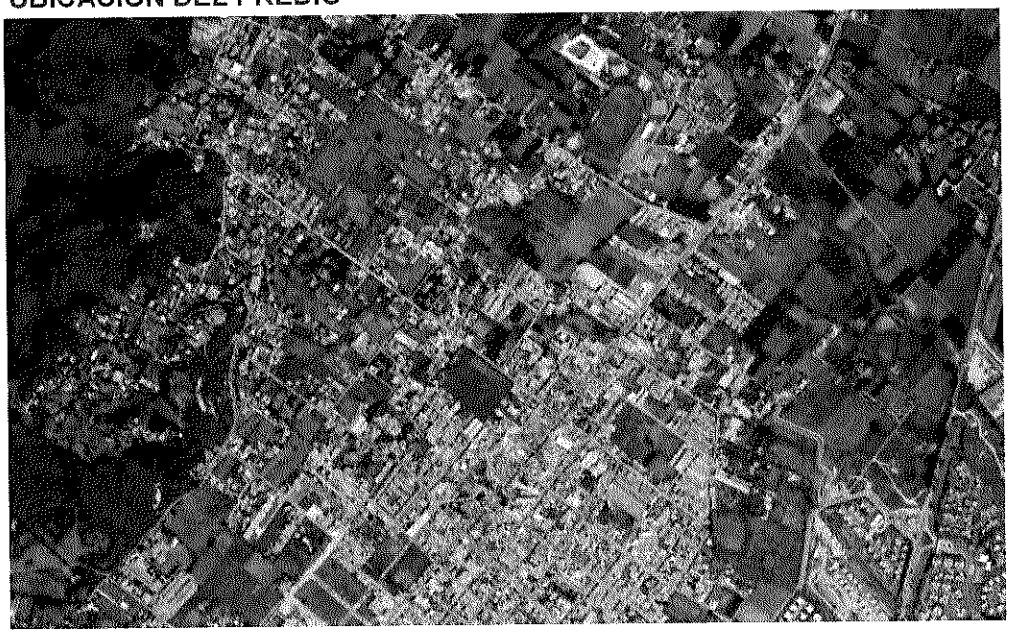
https://www.google.com/maps/

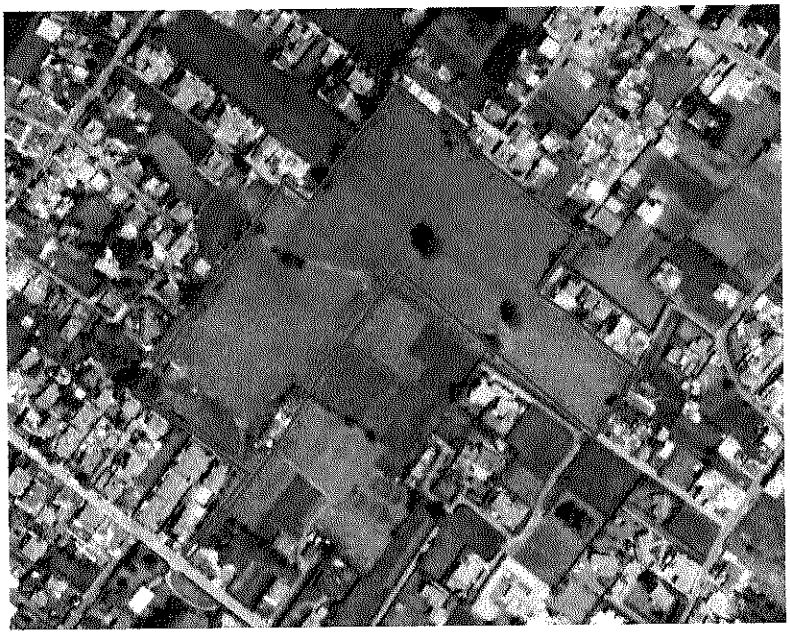
6 VÍAS DE ACCESO

Inmueble ubicado en rural suburbana del municipio de cota, sobre la vía que conduce al municipio de Chía.



6.1 UBICACIÓN DEL PREDIO





7 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

El Lote de Terreno se encuentra ubicado en zona rural del Municipio de Cota, en la zona rural del municipio de cota al norte en la parte suburbana. El bien inmueble cuenta con un Área de Terreno de 41.500,59 m^2 Según Descripción: Cabida y Linderos insertos en la Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-2770808.

7.1. LINDEROS DEL PREDIO

Los linderos generales y específicos del predio ubicado en el perímetro rural del Municipio de Cota Cundinamarca, se encuentran insertos en la Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-2770808.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
GLOBO DE TERRENO CONFORMADO POR TRES LOTES, CON UN AREA TOTAL DE 41500.59 M2 Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: PARTIENDO DEL PUNTO M1, UBICADO SOBRE LA AVENIDA EL LIBERTADOR, DEL AREA URBANA DEL MUNICIPO DE COTA, SE VA CON AZIMUT DE 309'22'01" Y UNA DISTANCIA DE 4.66 MTS, AL PUNTO M2, UBICADO SOBRE ESTA MISMA AVENIDA Y QUE DAN ACCESO AL PREDIO; DEL PUNTO CON UN AZIMUT DE 34'06'26" Y UNA DISTANCIA DE 76.31 MTS, SE LLEGA AL PUNTO M3, DE ESTE PUNTO M3 CON UN AZIMUT DE 306'21'44" Y UNA DISTANCIA DE 37.18 MTS, SE LLEGA AL PUNTO M4; LOS MOJONES M2, M3 Y M4, LINDAN CON EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TOLEDO; SE CONTINUA CON UN AZIMUT DE 36'22'01", Y UNA DISTANCIA DE 1.25 MTS, PARA LLEGAR AL PUNTO M5, CONTINUAMOS CON UN AZIMUT DE 308'16'03" Y UNA DISTANCIA DE 59.51 MTS, SE LLEGA AL PUNTO M6, LINDANDO CON TERRENOS DE ADRIANO ROMERO Y LA FAMILIA CANO, DEL PUNTO M6 Y CON UN AZIMUT 38'07'11" Y UNA DISTANCIA DE 172.75 MTS, SE LLEGA AL PUNTO M7; DE ESTE PUNTO CON AZIMUT DE 307'34'41" Y UNA DISTANCIA DE 34.00 MTS, PARA LLEGAR AL PUNTO M7A; ESTOS TRES ULTIMOS LINDAN CON TERRENOS DE LA FAMILIA REYES, LA FAMILIA LOPEZ Y ALDEMAR HERRERA, SE CONTINUA CON AZIMUT DE 36'52'12" Y UNA DISTANCIA DE 6.00 MTS, LLEGANDO AL PUNTO M7B, QUE DA ACCESO AL PREDIO FUTURO; DE ESTE PUNTO CON AZIMUT DE 127'32'38" A UNA DISTANCIA DE 57.58 MTS, SE LLEGA AL PUNTO M8, LINDANDO CON LA FAMILIA TATUA, CONTINUANDO CON UN AZIMUT DE 37'07'16', Y UNA DISTANCIA DE 108.80 MTS, TENIENDO POR COLINDANTES A LAS FAMILIAS TAUTA Y LA FAMILIA ACEVEDO; DE ESTE PUNTO M9, CON AZIMUT DE 128'22'24" Y UNA DISTANCIA DE 169.77 MTS, SE LLEGA AL PUNTO M10, LINDANDO CON TERRENOS DE JOSE ACEVEDO, GUSTAVO ACEVEDO Y LA FAMILIA CANO, DE ESTE ULTIMO PUNTO CON AZIMUT DE 215'44'54" Y CON DISTANCIAS DE 52.92 MTS, SE LLEGA AL PUNTO M11, SE CONTINUA CON AZIMUT DE 127'56'20" Y CON UNA DISTANCIA DE 91.45 MTS, PARA ENCONTRAR EL PUNTO M12, CONTINUANDO CON AZIMUT 212'07'58" Y UNA DISTANCIA DE 56.45 MTS, SE LLEGA AL PUNTO M13, UBICADO EN EL EJE DE UNA VIA QUE DA ACCESO AL PREDIO FUTURO, DE ESTE PUNTO M13 CON AZIMUT DE 306'03'08" Y CON UNA DISTANCIA DE 194.87 MTS, SE LLEGA AL PUNTO M15, DEL PUNTO M15, CON AZIMUT DE 219'26'10" Y CON UNA DISTANCIA DE 98.54 MTS, SE LLEGA AL MOJON M4", LINDANDO EN ESTE DOS ULTIMOS PUNTOS CON TERRENOS DE ALBERTO ERNESTO ROMERO R. DE ESTE ULTIMO PUNTO CON AZIMUT DE 213'17'57" Y CON UNA DISTANCIA DE 149.78 MTS, LLEGANDO AL PUNTO DE CIERRE M1, PUNTO DE PARTIDA, LINDANDO CON TERRENOS DE MILCIADES FIQUITIVA Y ROSA FIQUITIVA.

7.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO

La figura del terreno es Irregular; su topografía es variable en su mayor parte plana con inclinaciones menores al 3%.

7.3. USO ACTUAL DEL PREDIO

El predio actualmente presenta cultivos, casa que funciona como restaurante.

7.4. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de tendido eléctrico.

7.5. AFECTACIONES FÍSICAS DE USO SOBRE EL INMUEBLE.

En la documentación entregada para la elaboración de este Informe valuatorio.

7.6. AVALÚO DE CONSTRUCCIONES

El predio cuenta con construcciones dentro de sus linderos.

8 NORMATIVIDAD

Según el Acuerdo No. 12 del 20 de Octubre del 2000, "*Por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas del municipio de Cota – Cundinamarca*", el predio objeto del presente documento valuatorio presenta la siguiente normatividad.

Radicado: CO- 14486 de 2021 *900-010-03 -160*

Solicitud realizada por: EDWIN AYERBE - EMPRESA INMOBILIARIA Y SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA

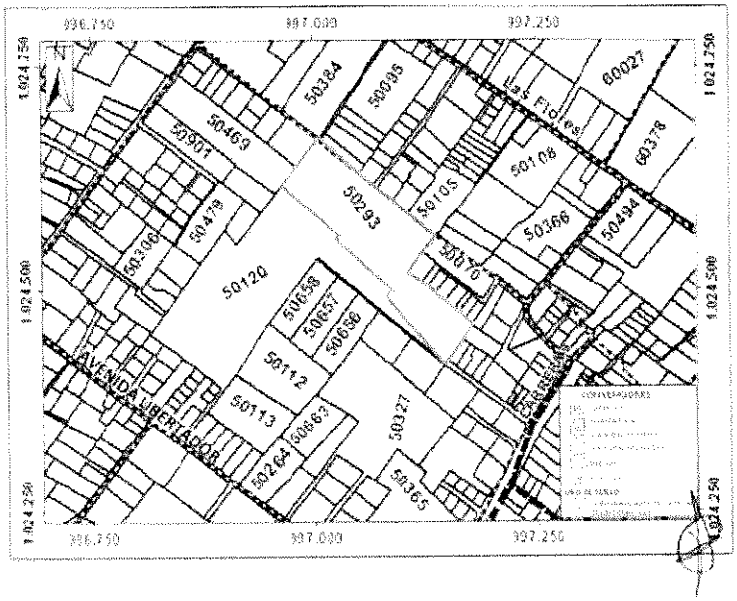
Para cualquier trámite de licencia urbanística, se deben tener en cuenta las leyes 388 de 1997, 810 de 2003, ley 1228 de 2008, los decretos nacionales 01 de 1984, 3600 de 2007, 4066 de 2008, 1077 de 2015 y el acuerdo municipal 012 de 2000.

El concepto de norma urbanística, de conformidad al Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.3.1. numeral 2. ***"Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido."*** (. .)

LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE COTA, CUNDINAMARCA

"HACE CONSTAR"

Que el predio identificado con número catastral **25-214-00-00-00-00-0005-0293-0-00-00-0000**, se encuentra localizado en suelo **RURAL**, en **ZONA AGRORRESIDENCIAL TRADICIONAL SU-1**, según lo establecido en el Acuerdo 12 de 2000 "Plan Básico de Ordenamiento Territorial", tal como se presenta en la imagen, con la siguiente normativa



I. ZONA AGRORRESIDENCIAL TRADICIONAL –SU-1-

La Zona Agrorresidencial Tradicional –SU-1, corresponde a la definición contenida en el Artículo 62, numeral 1 del Acuerdo 012 de 2000: *"ubicada en el costado occidental de la carrera quinta (Vía Chía – Cota – Sibena) en las proximidades del perímetro urbano con predominancia de pequeños predios. Esta zona se delimita según coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No.16) del presente Acuerdo y se identifica bajo la denominación -SU-1."*

a. USOS DEL SUELO

ARTICULO 173: USOS:

1. **Uso principal:** Agropecuario y forestal.
2. **Usos compatibles:** Comercial y de servicios nivel 1, vivienda unifamiliar y bifamiliar.

USOS DEL SUELO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y SERVICIOS	NIVEL 1
COMERCIO LOCAL (CL) Establecimientos comerciales y de servicios de pequeña escala de M2 de bajo impacto ambiental, social y urbanístico, complementario compatibles y propios de Empresarial y vivienda. Artículos de consumo diario y de venta al detal (Alimentos básicos, productos farmacéuticos, materiales, bienes con servicios técnicos y profesionales)	CARNICERIAS CONFITERIAS DISTRIBUIDORA NOTARIA FRUTAS Y VERDURAS GRANEROS PESCADERIAS Y MARISCOS ACEITES RANCHO Y LICORES SALCHIPAPERIA PANES PANADERIA Y REPOSTERIA VENDAJES LOCALES FARMACIAS Y DROGUERIAS MISCELANEAS CACHARRERIAS BOUTIQUES JUGUERIAS PAPELERIAS OFICINAS DE SERVICIOS PROFESIONALES Y TECNICOS ARQUITECTOS, ABOGADOS E INGENIEROS CONSULTORIOS MEDICOS Y ODONTOLOGICOS LABORATORIOS CLINICOS AGENCIAS INMOBILIARIAS AGENCIAS DE VIAJES MODISTERIA ESTUDIOS FOTOGRAFICOS Y ARTISTICOS MARQUETERIAS CASETAS DE ARTE FLORISTERIAS RESONTADORAS DE CALZADO AGENCIA DE POLICIA

3. **Usos condicionados:** Vivienda multifamiliar, comercial y de servicios nivel 2, recreacional y deportivo. Centro Educativo Integral, infraestructura básica para usos principales y compatibles, hortifruticultura organica bajo invernadero, institucional hasta el nivel preescolar.

ARTICULO 67 -NUMERAL 3: *"USOS CONDICIONADOS. Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Requieren concepto favorable del Consejo Territorial de Planeación Municipal y/o vecindario."*

USOS DEL SUELO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y SERVICIOS	NIVEL 2
COMERCIO MUNICIPAL (CM)	SUPERMERCADOS

USOS DEL SUELO	ACTIVIDADES NIVEL 2
COMERCIAL Y SERVICIOS	ALMACENES PRIVADOS
Establecimientos de comercio y de servicios de mediana escala y alto impacto ambiental y social que por su magnitud requieren ubicarse en vías de la malla vial arterial para acceder de predios independientes, requieren de áreas más grandes para parqueaderos y zonas de cargue y descargue.	ALMACENES DE ROPA
	ALMACENES DE TELAS Y PAÑOS
	ALMACENES DE CADENA
	CORTINAS Y PERSIANAS
	ELECTRODOMESTICOS
	MUEBLES
	PAPELES Y ALFOMBRAS
	LAMPARAS Y ACCESORIOS
	PORCELANAS Y ARTICULOS DE USO
	UTENSILIOS DE COCINA
	COLCHONES Y ACCESORIOS
	ZAPATOS Y CARTERAS
	MARROQUINERIA
	TALABARTERIA
	FERRETERIA Y HERRAMIENTAS
	MATERIALES ELECTRICOS
	PINTURAS
	VIDRIOS
	MATERIALES DE CONSTRUCCION
	RECICLADORA
	ACCESORIOS DE AUTOMOTORES
	LLANTAS
	MAQUINARIA AGRICOLA
	AUTOMOTORES
	DISTRIBUIDORAS DE REPUESTOS
	CLUBES SOCIALES
	CINEMAS
	CAFE CONCIERTO
	JUEGOS DE BOLOS
	JUEGOS DE MESA
	JUEGOS ELECTRONICOS
	BANOS SAUNAS Y TURCOS
	CENTROS DE ESTETICA
	GIMNASIOS
	ACADEMIAS DE ENSENANZA
	CENTROS ARTESANOS
	OFICINAS PROFESIONALES CON LABORATORIO Y MAQUINAS
	HOTELES Y APARTAESTUDIOS
	RESIDENCIAS DE HOSPEDAJE
	HOSPEDAJES Y PENSIONES
	CASINOS
	BANCOS, CORPORACIONES Y ENTIDADES FINANCIERAS
	ASEGURADORAS
	BOLSA DE VALORES
	RESTAURANTES
	ASADEROS
	AUTOSERVICIOS Y CADENAS RAPIDAS
	CONCHERIAS
	PIQUETEADEROS
	PIZZERIAS
	PASABOCAS
	LAVANDERIAS
	ACEITES Y LUBRICANTES
	JUGUETERIA
	DEPORTES
	DISCOS
	PLASTICOS Y UNIFORMES
	CHARCUTERIA
	PRENDERIAS
	INSTRUMENTAL, EQUIPO PROFESIONAL Y CIENTIFICO
	BAZARES
	JOYERIAS Y RELOJERIAS

PÁGINA 3 DE 11

USOS DEL SUELO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y SERVICIOS	NIVEL 2
	VIVEROS
	ARTICULOS FUNERARIOS

4. **Usos prohibidos:** Los demas.

PARÁGRAFO: Los predios con usos institucionales deben estar localizados sobre la vía regional o intermunicipal y contar con los requisitos mínimos de asalamientos y mitigación de impacto.

b. NORMATIVA URBANÍSTICA

ARTICULO 174: NORMAS URBANISTICAS: (Determinadas en el Titulo IV, Capitulo I del Acuerdo 012 de 2000)

1	Tamaño mínimo del lote	: 1.600 m² o el existente.
2.	Frente mínimo del lote	: Treinta (30) metros o el existente.
3.	Densidad maxima	: Según cuadro densidades en la zona suburbana agrorresidencial tradicional -SU-1-
4.	Indice máximo de ocupación	: Según cuadro densidades en la zona suburbana agrorresidencial tradicional -SU-1-
5.	Indice máximo de construcción	: Según cuadro densidades en la zona suburbana agrorresidencial tradicional -SU-1-
6.	Cesión pública	: 3% del area del lote por desarrollar.
7.	Cesión comunal	: 35% del area del lote en ocupación agrupada :15% del area del lote en ocupacion dispersa.
8.	Reforestacion obligatoria	: Hasta completar el15% del area del predio.
9.	Celaduna	: La establecida.
10	Opciones de intervencion	: Las indicadas

ARTICULO 175: NORMAS VOLUMETRICAS: (Determinadas en el Titulo IV Capitulo II del Acuerdo 012 de 2000):

1	Altura maxima	: Dos (2) pisos y altillo.
2.	Aislamientos.	
	a. De predios vecinos	: Cinco (5) metros.
	b. De vias locales	: Cinco (5) metros.
	c. De vias del Plan vial o regionales.	Diez (10) metros.
	d. Entre edificaciones en un mismo predio.	Tres metros con cincuenta centimetros (3.5 mts).
3.	Empates	: No aplica.
4.	Sotanos y semisotanos	: Permitidos.
5.	Voladizos	: Libres. Fuera de los aislamientos.
6.	Patios	: Los establecidos.
7.	Cerramientos del predio	: Cercas transparentes. Amojonacion en linderos.

ARTICULO 176: PUESTOS PARA VEHICULOS: (Determinados en el Titulo IV, Capitulo III del Acuerdo 012 de 2000). Se establecerán como mínimos los siguientes:

1.	Aparcamientos propietarios	: Uno (1) por vivienda
2.	Estacionamientos visitantes	: Uno (1) para visitantes por cada tres (3) viviendas en agrupación. En otros, lo establecido.
3.	Excepciones estacionamientos	: Los aparcamientos y estacionamientos localizados en sotanos y/o semisotanos no seran contabilizados como area construida en el cálculo del indice de construcción.

4. Descargues — Los establecidos.

ARTÍCULO 177: CUADRO No. 19 DE DENSIDADES EN LA ZONA SUBURBANA AGRORRESIDENCIAL TRADICIONAL -SU-1-.

Para todos los usos.

Rango de áreas	Densidad máxima	Máximo bifamiliar	Índice máx. de ocupación	Índice máx. de construcción	Modalidad de ocupación
Menores de 1600 m²	1	1	0.08	0.12	Dispersa
1.600 a 3.200 m²	1	1	0.10	0.16	Dispersa
3.201 a 6.400 m²	3	2	0.12	0.19	Agrupada
6.401 a 9.600 m²	5	No aplica	0.13	0.21	Agrupada
9.601 a 12.800 m²	8	No aplica	0.16	0.25	Agrupada
12.801 a 16.000 m²	12	No aplica	0.19	0.30	Agrupada
16.001 a 19.200 m²	16	No aplica	0.21	0.33	Agrupada
19.201 m² o más	6 Viv/lanegada	No aplica	0.24	0.37	Agrupada

PARÁGRAFO: Los beneficios en el incremento de densidad e índices solo se pueden obtener bajo la modalidad de ocupación agrupada, para todos los usos

c. NORMAS DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL EN SUELO RURAL – SUELO SUBURBANO

ARTÍCULO 39: AREAS DE PROTECCIÓN: La infraestructura de servicios públicos tendrá unas áreas de protección que se determinarán de acuerdo con su ubicación y dejarán como mínimo los siguientes aislamientos:

1. Plantas de tratamiento de aguas residuales: diez metros (10 mts) alrededor.
2. Plantas de tratamiento de agua potable: cinco metros (5 mts) alrededor.
3. Plantas y antenas de telecomunicaciones: diez metros (10 mts) alrededor
4. Líneas de alta tensión: catorce metros (14 mts) a cada lado de la línea.

ARTÍCULO 83: CESIONES PÚBLICAS. Las cesiones públicas son las transferencias de propiedad, por parte del urbanizador, constructor o propietario del predio, al Municipio, para su utilización como espacio público, según lo dispuesto en el Artículo Quince (15), numeral dos (2) de la Ley Trescientos Ochenta y Ocho (388) de Mil Novecientos Noventa y Siete (1997).

Los porcentajes por ceder del área del predio son los siguientes:

1. Zona Urbana. Entre el tres y el cinco por ciento (3% y 5%) según cuadro numero veintitrés (No. 23).
2. Zona Suburbana. Tres por ciento (3%).
3. Zona Rural: Cuatro por ciento (4%)
4. Zona Agropecuaria o Industrial: Siete punto cinco por ciento (7.5%) para uso industrial y comercial, cuatro por ciento (4%) para otros usos.

Las áreas de cesión para espacio público estarán definidas en la demarcación que expida la Oficina de Planeación. Si las superficies resultantes no satisfacen el principio de utilidad común, por la ubicación y/o tamaño insuficiente, se deberá depositar su equivalente en dinero teniendo en

icontec ISO 9001 — IQNet — CUNDINAMARCA REGIÓN Que Progresa!

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel 749 1535 - 749 1543
/EICundinamarca @InmobCund
contactenos@eic.gov.co www.eic.gov.co

cuenta el avalúo comercial, en el Banco Inmobiliario, con destinación específica a la creación de áreas del Sistema de Espacio Público Municipal.

ARTÍCULO 84: CESIONES: Todo predio que se pretenda desarrollar estará afectado por las siguientes cesiones

1. **Para vías internas:** Para la adecuada movilización dentro de cualquier desarrollo propuesto es obligatoria la cesión del área requerida para construir sus vías vehiculares y peatonales; estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del sistema y Plan Vial Municipal o el planteado para el futuro. La Oficina de Planeación y el Consejo Territorial de Planeación tendrán en cuenta estos factores como parte importante para la demarcación de los predios y la aprobación de nuevos proyectos y sus usos. Se podrán establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar

2. **Para vías del Plan Vial Municipal y obras de servicios públicos:** Cuando el predio este afectado por las vías del Plan Vial Municipal y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales, el urbanizador está en la obligación de ceder el área afectada por estos conceptos al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública, si estas son iguales o menores al porcentaje establecido en el artículo 83. Si el área de afectación supera este porcentaje el Municipio procederá a negociar según lo establecido en la ley

PARAGRAFO 1: El Municipio podrá disponer de las áreas de cesión para sus planes viales, de servicios públicos o de espacio público, en el momento en que así lo determine, con anterioridad, simultáneamente o con posterioridad a la ejecución de cualquier proyecto privado bien de carácter individual o colectivo.

PARAGRAFO 2: El Municipio, para la ejecución del Plan Vial Municipal o de otros planes destinados a proveer a la comunidad de servicios públicos o espacio público podrá hacer efectivas las cesiones, en cuyo caso el área cedida mediante escritura pública, por uno o más predios, se contabilizará y abonará a las cesiones obligatorias que en el momento de su desarrollo deban hacer los proyectos privados, mediante los procedimientos establecidos por ley

PARAGRAFO 3: Para ventas parciales de predios, en la respectiva Demarcación expedida por la Oficina de Planeación, se dejará constancia de las afectaciones de las cuales será objeto el predio en el momento de su desarrollo, y para determinar a pro-rata la afectación por cesión para ser cancelada en el momento de la venta.

PARAGRAFO 4: Cuando el Municipio establezca la ejecución de las obras del Plan Vial mediante contribución por valorización, los cedentes de terrenos tendrán derecho a recibir una compensación equivalente al valor de la cesión, indexada en su valor mediante la fórmula $F=P(1+r)^n$ en la cual P= valor indexado, Pc= valor por el cual se estableció la cesión, r= índice ponderado de precios al consumidor establecido por el DANE o la entidad que haga sus veces para el periodo en cuestión expresado de manera decimal y, n= número de años tomando los meses de manera decimal.

ARTICULO 85: CESIONES COMUNALES MINIMAS: Son aquellas áreas que se deben contemplar en los proyectos de unidades inmobiliarias cerradas. Ley Cuatrocientos Veintiocho (428) de mil novecientos noventa y ocho (1998), las cuales se destinarán a circulaciones, recreación, uso social, zonas verdes y de servicios.

En el sector rural deberá destinarse al menos un treinta y cinco por ciento (35%) del área del lote a zonas verdes con uso agropecuario, forestal y/o recreativo.

En el sector urbano deberá destinarse al menos un quince por ciento (15%) del área del lote a zonas verdes con uso forestal y/o recreativo

ARTICULO 107: CERRAMIENTOS: Todos los predios dentro del Municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras públicas vigentes y de común acuerdo entre los propietarios, según los siguientes parámetros: (...)

i. **En el sector rural:**
   a. Hacia la vía: cerramientos transparentes en un mínimo del setenta por ciento (70%) con altura máxima de muro de sesenta centímetros (60 cm) o machones de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts), o con cercas con arborización que guarden armonía con el entorno.
   b. Hacia otros predios: cercas transparentes y/o arborización en linderos.

d. NORMAS NACIONALES DE ORDENAMIENTO EN SUELO RURAL – SUELO SUBURBANO

AL PREDIO LE SON APLICABLES LAS NORMAS DE ORDENAMIENTO EN SUELO RURAL CONTENIDAS EN EL DECRETO 3600 DE 2007 Y SUS DECRETOS MODIFICATORIOS 4065 Y 4066 DE 2008, COMPILADOS EN EL DECRETO 1077 DE 2015.

Resolucion 041 de 1996 CAR. Articulo 14. De la regional Cundinamarca. *Las extensiones de las unidades agricolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación:* ***ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No.1: PROVINCIA DE UBATÉ (...) Sabana centro:*** *Comprende los municipios de: Cajica, Chia, Cogua, Cota, Gachancipa Nemocon, Sopo, Tocancipá, Zipaquira, Tabio, Tenjo, Subachoque, Funza, Madrid, Mosquera, Facatativá, Bojaca* ***Unidad Agricola familiar:*** *para suelos ondulados a quebrados de esta zona el rango de 12 a 16 hectáreas. Para los suelos de la parte plana el rango es de 2 a 3 hectáreas*

EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO, EN PENDIENTE PLANA DEL 0-3%

Decreto 097 de 2006. "Articulo 2°. ***Edificación en suelo rural:*** *(...) Solamente se podrá utilizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas. Parágrafo. En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso, y densidades propias del suelo urbano en suelo rural."*

Decreto 097 de 2006. Articulo 3°. "* ***Prohibición de parcelaciones en suelo rural.*** *A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cobija a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.*

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

Parágrafo. Los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos, preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial."

Radicado: CO- 1448 de 2021 *900-010-03 -160*

estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual."

Decreto 097 de 2006. Artículo 4°. ***"Subdivisión de predios rurales.*** *En ningún caso se podrá autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar –UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población. ...)"*

Decreto 3600 de 2007. ***Artículo 4°. Categorías de protección en suelo rural.*** *Las categorías del suelo rural que se determinan en este artículo constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la misma ley: (.) **2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.** Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 64 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las **clases I, II y III**, así aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal*

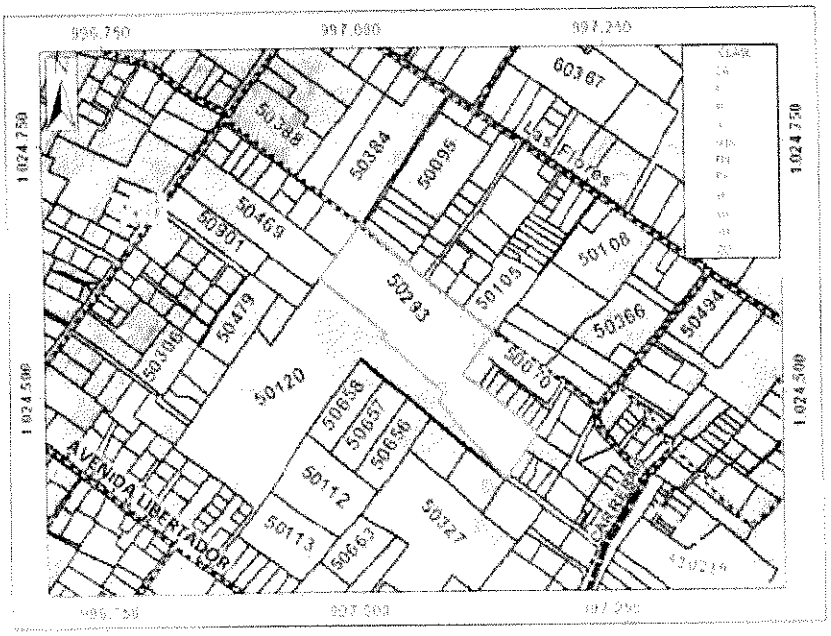
EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO, EN SUELO CLASE II

CLIMA	Frio húmedo transicional seco
GEOMORFOLOGÍA	Terrazas
PAISAJE	Planicie
PENDIENTE	A - Plano 0-3%
UCS	RLQa, RLQb, RMQa, RMQb, RMRa, RMRb
PRACTICAS	Rotación de cultivos. Aplicación de enmiendas y fertilizantes guiada por técnicos agropecuarios. Utilización controlada de prácticas de mecanización agrícola
PRINCIPALES	Heladas frecuentes deficientes precipitaciones durante una parte del año
USOS RECOMENDADOS	Agricultura intensiva de orientación comercial, ganadería intensiva para producción de leche, con utilización de pasturas mejoradas

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA

Radicado. CO- 14486 de 2021 *900-010-03 -1a0*

MAPA CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS EN LAS ÁREAS PLANAS DE LA SABANA DE BOGOTÁ. IGAC



Decreto 3600 de 2007, Artículo 9°. Ordenamento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano. Numeral 2. "*Unidad mínima de actuación. En el componente rural de los planes de ordenamiento se definirá, para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano, la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.*

En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

Las normas del componente rural del plan de ordenamiento o de las unidades de planificación rural deberán señalar las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

Parágrafo. Adicionado por el art. 2, Decreto Nacional 4066 de 2008, así: Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal."

Decreto 3600 de 2007, Artículo 26°. Régimen de transición para la expedición de licencias. *Mientras los municipios y distritos revisan y/o modifican sus planes de ordenamiento territorial y/o adoptan las unidades de planificación rural de acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente decreto, en el trámite de estudio y expedición de licencias deberá verificarse que los*

proyectos de parcelacion y edificacion en suelo rural y rural suburbano se ajustan a lo dispuesto en el presente decreto en lo relativo a:

1. *La extension de la unidad minima de actuacion prevista en el numeral 2 del articulo 9°.*
2. *La demarcación de la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el articulo 11.*
3. *Las normas aplicables para el desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios de que tratan los articulos 12, 13, 14 y 17, y*
4. *Las demás disposiciones previstas en el Capitulo VI del presente decreto, en los Decretos 097 y 564 de 2006 y en las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan*

Decreto 1077 de 2015 ***"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"****: "Articulo. 2.2.6.2.6 Condiciones generales para el otorgamiento de licencias para los distintos usos en suelo rural y rural suburbano. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Título, la expedición de licencias de parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano deberá sujetarse al cumplimiento de lo dispuesto en este artículo. (...) **Accesos viales.** Deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías y caminos rurales existentes de dominio público."*

II. CONDICIÓN DE DESARROLLO

El predio identificado con numero catastral **25-214-00-00-00-00-0005-0293-0-00-00-0000**, le corresponde la modalidad de **DESARROLLO POR PARCELACIÓN**, exceptio para una unidad de vivienda.

Para el desarrollo del predio debera presentar certificacion de disponibilidad inmediata de servicios públicos de conformidad con las disposiciones de la ley 142 de 1994 y el Decreto 1077 de2015.

Ademas de los requisitos previstos en el articulo 2° del Decreto 1469 de 2010, cuando se trate de licencia de parcelación, el artículo 23 del mismo Decreto, establece que se requiere obtener de manera previa por parte de la autoridad ambiental competente, los permisos y autorizaciones ambientales pertinentes que sustenten la forma en que prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento basico, para la operacion del sistema de tratamiento de aguas residuales propuesto para el proyecto o las autorizaciones y permisos ambientales exigidas para el uso y aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en los articulos 16 y 17 de la Ley 142 de 1994

Para el desarrollo del predio, para usos condicionados debera presentar concepto favorable del Consejo Territorial de Planeacion Municipal y/o vecindario, de conformidad con el articulo 67 -numeral 3 del Acuerdo 012 de 2000.

Decreto 1077 de 2015, articulo 2.2.6.1.3.1., numerales 2 y 3 ( ) ***"La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."***

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA

158-21

Radicado CO- 14486 de 2021 *900-010-03 -162*

Se expide el presente concepto de norma urbanística, a solicitud del interesado(a) en el municipio de Cota, a los nueve (9) días del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), para los fines pertinentes.

ING. WILLIAM HENRY ARISTIZABAL CARDONA
Secretario de Planeación

Elaboró: Arq. Salvador Prieto Contratista

9 METODOLOGÍA DE AVALÚO

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 Potencial de Desarrollo:

Método el cual busca establecer el valor comercial del terreno, a partir de analizar los resultados económicos que se pueden obtener del desarrollo de un proyecto de construcción factible de desarrollar en el terreno, acorde con la reglamentación vigente y de conformidad con el mercado del proyecto vendible.

10 CONSIDERACIONES GENERALES

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 Rural.
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. La inspección se hizo con carácter valuatorio, 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 técnicos existentes al momento de la inspección.
8. El presente avalúo, se realizó bajo la técnica del Método Comparativo o de Mercado y el método residual o potencial de desarrollo, su Uso del Suelo según Certificación expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo del Municipio de Cota.
9. El área a avaluar corresponde a la totalidad del lote, para lo cual se sacará el valor total del predio y posterior mente se liquidará la zona requerida.
10. El mercadeo se realizó en predios urbanos en el municipio de Cota.
11. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, se realizó Investigación de mercado en: Oficinas Inmobiliarias del Municipio de Cota e indagaciones en las Páginas WEB.
12. El presente Avaluó tiene una Vigencia de Un (1) año a partir de la Inspección ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.

13. 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.
14. 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.

11 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- NEGOCIANTES DE FINCA RAÍZ DE COTA
- MERCADEO DEL SECTOR
- OFICINAS INMOBILIARIAS DE COTA
- BANCO DE DATOS DE LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA
- PAGINAS WEB.

Método Residual o potencial de desarrollo.

Ya que por medio del estudio del mercado presente en el municipio no es posible establecer con total certeza el valor del bien objeto de avalúo, se presenta el ejercicio adicional en busca determinar el valor comercial del terreno a partir de analizar los resultados económicos que se pueden obtener del desarrollo de un proyecto factible de desarrollar en el terreno, acorde con la reglamentación vigente en conformidad con el mercado.

Este método se desarrolla bajo el principio de mayor y mejor uso, que 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 valuado en base al proyecto planteado. Para el potencial se establecieron los posibles valores de venta, y en general la estructura de costos usualmente utilizada para este tipo proyectos.

Para el desarrollo del ejerció al cumplir según el concepto de norma suministrado con las condiciones normativas para su desarrollo expuesto anteriormente en el capítulo de normatividad, se planteó un proyecto de parcelación o loteo con construcción de vivienda campestre distribuidos con respecto a la adecuación de vías futuras en el municipio, según los planos de vías proyectadas en los predios afectados en dicha zona del municipio. Se optó por parcelación campestre, debido a que se cumple con la densidad de loteo, no se afecta el lote en su desarrollo por entrega de cesiones adicionales y se expresa en términos de mayor y mejor uso el metro cuadrado de terreno.

Teniendo en cuenta el desarrollo y normatividad del ejercicio los siguientes son los datos considerados en el proyecto.

Se tiene en cuenta que el predio presenta:

AFECTACIONES

- Aislamientos.

CESIONES

- 3% del área neta urbanizable para la cesión pública.

En total se tiene un área a urbanizar son 41.500,59 metros cuadrados de los cuales 5.655,28 metros cuadrados son de área afectada por aislamiento, donde como área construida total se obtienen como área de ocupación de 9.960,14 metros cuadrados.

DESARROLLO		
DESCRIPCIÓN	%	ÁREA M2
Área Bruta		41.500,59
Aislamiento (5 metros)	14%	5.655,28
Área Neta		35.845,31
Cesion publica	3%	1.075,36
Cesion comunal	15%	5.376,80
Reforestacion obligatoria	15%	5.376,80
Vias internas	8%	2.867,62
Área Util		21.148,73
indice de ocupacion	0,24	9.960,14
indice de construccion	0,37	15.355,22
AREA LOTE MODELO		1.600,00
NUMERO DE UNIDADES		13,22
AREA CONSTRUIDA POR UNIDAD		500,00
AREA CONSTRUIDA TOTAL		6.608,98



Para el valor de venta de lotes y dadas las características del mercado del municipio, se procedió a realizar distintos estudios con el fin de ubicar dentro del mercado inmobiliario el proyecto planteado en el cual se encontraron los siguientes resultados.

ESTUDIO DE MERCADO PARA EJERCICIO RESIDUAL

Dadas las características del proyecto planteado (construcción campestre) se procedió a realizar el estudio de mercado para inmuebles de usos industrial en propiedad horizontal de buenas características en distintos puntos del municipio de Cota para así ubicar dentro del mercado inmobiliario el ejercicio planteado.

NO	DESCRIPCIÓN	OFERTA	ÁREA CONSTRUIDA ESTIMADA M2	ÁREA PRIVADA ESTIMADA M2	FAC. NEG.	VALOR ÁREA PRIVADA DEPURADO	VALOR M2 INTEGRAL	CONTACTO	FUENTE
1	CASA CAMPESTRE	$ 4.500.000.000	6000	18000	5%	$ 4.275.000.000	$ 237.500	3212569485	https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/cota/cota-del-4643704.aspx
2	CASA CAMPESTRE EN CONJUNTO CERRADO	$ 735.000.000	280	800	5%	$ 698.250.000	$ 872.813	3144430141	https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/cota/vereda_moya-dist-5466034.aspx
3	CASA CAMPESTRE COTA VIARIANTE CHIA	$ 795.000.000	177	601	5%	$ 755.250.000	$ 942.884	3103214264	https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/cota/chia-dist-5496510.aspx
4	CASA CAMPESTRE VEREDA CETIME	$ 1.150.000.000	238	600	5%	$ 1.092.500.000	$ 1.820.833	3162814338	https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/cota/vereda_cetime-dist-5593874.aspx
5	CASA CAMPESTRE VEREDA CETIME	$ 1.100.000.000	500	600	5%	$ 1.045.000.000	$ 1.741.667	3203051256	https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/cota/cetime-dist-5678552.aspx
6	CASA CAMPESTRE VEREDA CETIME	$ 720.000.000	175	400	5%	$ 684.000.000	$ 1.710.000	3002115012	https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/cota/vereda_cetime-dist-4307437.aspx
7	CASA CAMPESTRE VEREDA LA MOYA	$ 1.870.000.000	700	1200	5%	$ 1.776.500.000	$ 1.480.417	3004225933	https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/cota/vereda_moya-dist-5698545.aspx
8	CASA CAMPESTRE VEREDA LA MOYA	$ 1.150.000.000	238	700	5%	$ 1.092.500.000	$ 1.560.714	3162814338	https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/cota/vereda_cetime-dist-5593874.aspx
9	CASA CAMPESTRE VIA EL MANZANO	$ 780.000.000	215	403	5%	$ 741.000.000	$ 1.838.710	320	TOMADA EN CAMPO

PROMEDIO	$ 1.757.500
DESV ESTANDAR	$ 57.088
COEF VARIACIÓN	3,25%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.814.588
LIMITE INFERIOR	$ 1.700.412

De dicho mercado se encontraron un total de nueve (7) ofertas de alguna manera comparables de las cuales se tuvieron en cuenta para el análisis estadístico 3 (resaltadas en el cuadro del mercado), encontrando valores para el componente de metro cuadrado de $ 1.8714.588 y $ 1.700.412 para lotes con áreas entre 6000 y 280 m2, adoptando para el análisis estadístico una media y por ende valor adoptado de metro cuadrado integral de $ 1.757.500 teniendo a consideración que dentro del análisis estadístico se tiene un valor de coeficiente de variación del 3,25% lo cual indica que el mercado encontrado no se encuentra disperso y que adopta valores estables de metro cuadrado y con una desviación estándar de $ 57.088.

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

158-21

POTENCIAL DE DESARROLLO		
ÁREA BRUTA		41.500,59
ÁREA NETA		35.845,31
ÁREA ÚTIL		21.148,73
ÁREA VENDIBLE TOTAL DE VIENDA CAMPESTRE		21.148,73
AREA TOTAL CONSTRUIDA		6.608,98
AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL		5.376,80

ANÁLISIS DE COSTOS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE DE LOTE CAMPESTRE		$1.757.500,00
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE		$37.168.897.784,52
TOTAL VENTAS		$37.168.897.784,52
COSTOS DIRECTOS		
VALOR POR M² EQUIPAMIENTO COMUNAL Y VIAS		$800.000,00
VALOR POR TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL Y VIAS		$4.301.437.166,76
VALOR POR M² URBANISMO		$120.000,00
VALOR POR TOTAL URBANISMO		$2.537.847.928,39
TOTAL COSTO DIRECTO		$6.839.285.095,15

COSTOS INDIRECTOS					
GENERALES					
	LICENCIA		1,50%	C.D	$102.589.276,43
	SEGUROS		0,15%	C.D	$10.258.927,64
	IMPUESTOS		0,50%	C.D	$34.196.425,48
	SERVICIOS		0,30%	C.D	$20.517.855,29
HONORARIOS					
	TOPOGRAFÍA		0,03%	C.D	$2.051.785,53
	ESTUDIO DE SUELOS		0,25%	C.D	$17.098.212,74
	DISEÑO		1,50%	C.D	$102.589.276,43
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,01%	C.D	$683.928,51
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,05%	C.D	$3.419.642,55
	DISEÑO ELÉCTRICO		0,15%	C.D	$10.258.927,64
	PRESUPUESTO PROGRAMACIÓN		0,20%	C.D	$13.678.570,19
	HONOR. CONSTRUCCIÓN. DELEGADA		0,03%	C.D	$2.051.785,53
GERENCIA DE OBRA			0,10%	VTAS	$37.168.897,78
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD			3,00%	VTAS	$1.115.066.933,54
NOTARIALES			0,50%	VTAS	$185.844.488,92
FIDUCIA			0,40%	VTAS	$148.675.591,14
FINANCIEROS		0,00%	4,00%	VTAS	$1.486.755.911,38
TOTAL INDIRECTOS			48,15%	C.D.	$3.292.906.436,71

TOTAL COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	**$10.132.191.531,85**
TOTAL COSTOS	$10.132.191.531,85
UTILIDAD Y LOTE	**$27.036.706.252,67**
UTILIDAD	$2.973.511.822,76
LOTE	$24.063.194.429,91
VALOR METRO CUADRADO BRUTA	**$579.827,77**
VALOR M2 SOBRE ÁREA NETA	**$671.306,64**
VALOR M2 SOBRE ÁREA UTIL	**$1.137.807,86**

RESUMEN EJERCICIO POTENCIAL

PROYECTO		
No.	**DESCRIPCIÓN**	
1	**AREA TOTAL DE LOTE**	**41500,59**
2	ÁREA NETA	35.845,31
3	ÁREA ÚTIL	21.148,73
4	ÁREA VENDIBLE	21.148,73
5	VALOR VENTAS	37.168.897.784,52
6	COSTO DIRECTO TOTAL	6.839.285.095,15
7	COSTOS TOTALES	10.132.191.531,85
8	UTILIDAD	2.973.511.822,76
9	LOTE	24.063.194.429,91
10	VALOR M2 LOTE ÚTIL	1.137.807,86
11	VALOR M2 ÁREA NETA	671.306,64
12	VALOR M2 ÁREA BRUTA	579.827,77
13	VALOR ADOPTADO M2	**$ 580.000,00**

VALOR ADOPTADO ES DE $580.000 POR METRO CUADRADO DE TERRENO

12 CONSIDERACIONES FINALES

El Lote de Terreno se encuentra ubicado en zona rural del Municipio de Cota, en la zona rural del municipio de cota al norte en la parte suburbana.

El bien inmueble cuenta con un Área de Terreno de 41.500,59 m^2 Según Descripción: Cabida y Linderos insertos en la Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-2770808.

El predio es procedente del englobe de los predios con códigos prediales de la vereda 0078, 0120 y 0293, por lo que aún no se ha consolidado una cedula catastral para el predio.

El inmueble como norma uso de ZONA SUBURBANA AGRORRESIDENCIAL MÚLTIPLE -SU-1-. Es importante mencionar que el área tenida en cuenta para llevar a cabo el presente informe hace referencia a la información jurídica del predio, y que la zona de afectación de vías se realizó mediante digitalización de los planos normativos del suelo urbano del municipio de Cota suministrado por el municipio.

.El predio no presenta construcciones dentro de sus linderos.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

13 AVALÚO

"LOTE EL FUTURO"
COTA – CUNDINAMARCA

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UND	VALOR TOTAL
LOTE	41500,590	M2	$ 580.000	$ 24.070.342.200
VALOR TOTAL:				**$ 24.070.342.200**

SON: VEINTICUATRO MIL SETENTA MILLONES TRECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (24.070.342.200 M/CTE.)

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA

AVALUADOR

R.A.A. AVAL-82390229

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

158-21

14 CERTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONTRATISTA

- Que LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, sus directivos y asociados, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.

- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.

15 CERTIFICACIÓN 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 Agosto del 2021 es como está estipulada según tabla de avalúos, **SON: VEINTICUATRO MIL SETENTA MILLONES TRECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (24.070.342.200 M/CTE.)**

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA

AVALUADOR

R.A.A. AVAL-82390229

ELIECER HURTADO OCHOA

SUBGERENTE

VoBo

CUNDINAMARCA TRECION Que Progresa!

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA

158-21

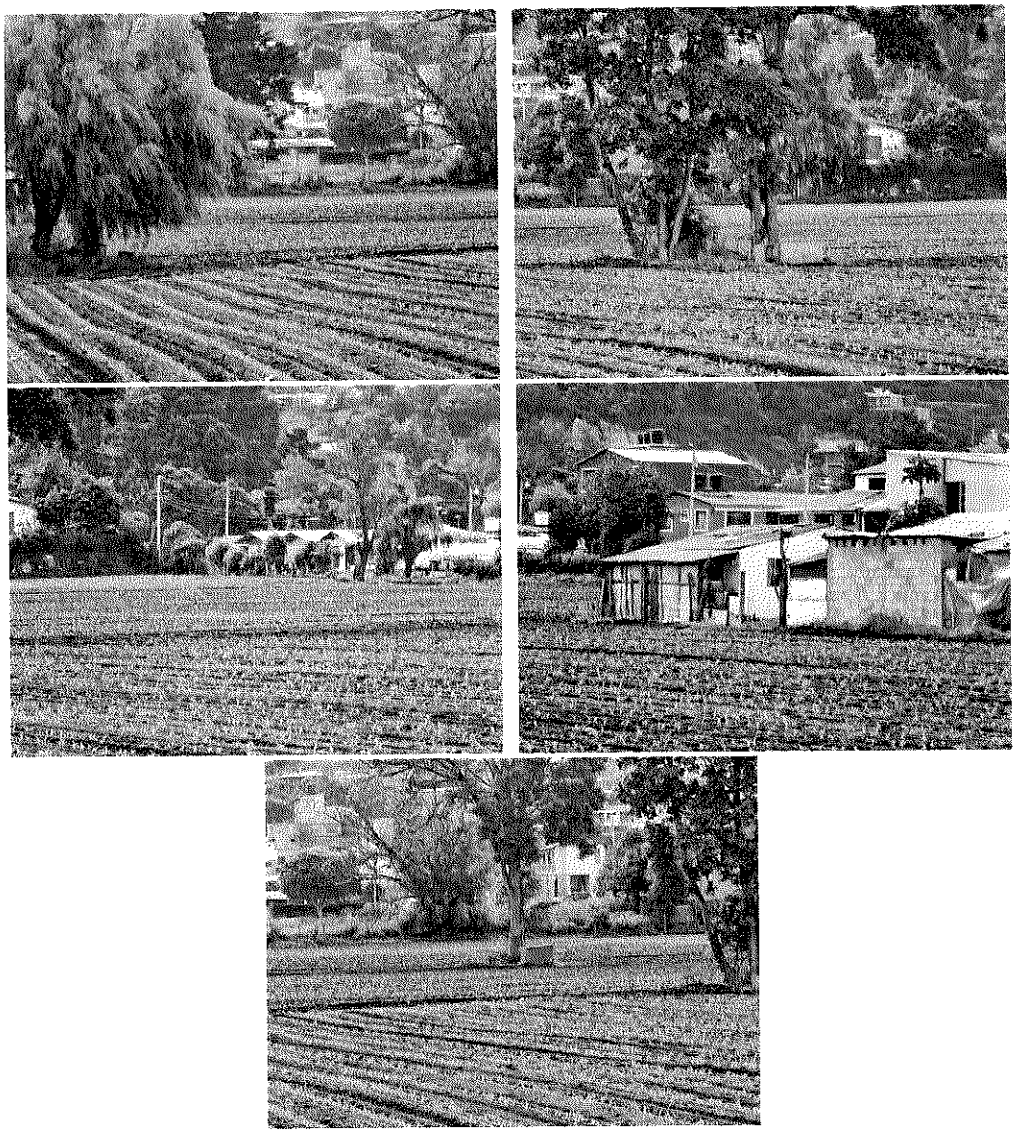
16 REGISTRO FOTOGRAFICO





EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

158-21



17 DOCUMENTOS DEL AVALUADOR

RAA Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	**Fecha** 01 Feb 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	**Fecha** 01 Feb 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	**Fecha** 01 Feb 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	**Fecha** 05 Jun 2019	**Regimen** Régimen Académico

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/EICundinamarca @InmobCund
contactenos@eic.gov.co www.eic.gov.co

RAA Registro Abierto de Avaluadores

ANA

Categoría 8 Edificaciones de Conservacion Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	**Fecha** 01 Feb 2017	**Regimen** Régimen de Transición
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** 28 Ago 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motocicios, mototricicios, cuatrimotos, bicicletas y similares.	**Fecha** 01 Feb 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	**Fecha** 05 Jun 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 05 Jun 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	**Fecha** 05 Jun 2019	**Regimen** Régimen

RAA Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		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.	05 Jun 2019	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.	05 Jun 2019	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 30 de Abril de 2021 y hasta el . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 01 de Abril de 2017 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6° parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44A-21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA

158-21

RAA Registro Abierto de Avaluadores

ANA

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorreguiador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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 aca contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b22f0aa8

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal