



Chía, 27 de septiembre de 2024

Señora
MARTHA ELENA GIL HERRERA
Chía.

Adjunto a la presente en veinticinco (25) folios, me permito hacer llegar informe de actualización avalúo comercial teniendo en cuenta el encargo para el inmueble ubicado en la carrera 10 No. 17 – 39, el cual tiene el siguiente contenido.

- Descripción general
- Reseña fotográfica
- Cuadro de procesamiento de la información (memorias de cálculo)
- Localización predial en el sector, POT
- Localización según POT
- Localización IGAC
- Certificaciones del Avaluador.

Cordialmente

MIGUEL IGNACIO TRASLAVIÑA
Registro RNA No. 3682
R.A.A. # AVAL19383393
ERA: ANA



DESARROLLÓ AVALÚO

PRESENTACIÓN DE LA EMPRESA Y/O AVALUADOR	ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA LA ALDABA LTDA. NIT 832-002-426-1 Matrícula Mercantil Nro. 00848865 MIGUEL IGNACIO TRASLAVIÑA, CC. 19383393, AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES, E.N.A. #3682 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL  RAA # AVAL-19383393.
PRINCIPALES CLIENTES A QUIENES HA PRESTADO SUS SERVICIOS	Banco de Colombia, Gran ahorra (BBVA), IFI, Municipios de Cogua, Nemocón, Chía, Tocancipá, Gachancipá, Tabio, Tenjo, Cota, Funza, Mosquera, Madrid Faca, La Mesa, Mesitas del Colegio, Anapoima Pacho, Ubaté, Villeta, La Vegas, Fusa, Girardot, Sopo, Guasca, La Calera, Ibagué, Barbosa Santander, Monquirá, Catastro Distrital, Fondo Nacional del Ahorro, Rama Judicial y compañías del sector privado, Lotería de Cundinamarca entre otros
REFERENCIAS NORMATIVAS	Acuerdo 17 de 2000, decreto 1420 de 1998, Resolución 620 IGAC de 2008, ley 1673 de 2013, ley 1678 de 2013, decreto 558 de 2014, GTS G 02, GTS E 01, NTS G 03, NTS S 04, NTS S 03, NTS S 02, NTS A 02, NTS I 01, NTS S 01 Y NTS M 01
SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS	R.N.A. Registro Nacional de Avaluadores. A.N.A. Auto reguladora Nacional de Avaluadores. R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores. POT: Plan de Ordenamiento Territorial. GTS: Guía Técnica Sectorial NTS: Norma Técnica Sectorial. ICONTEC: Instituto colombiana de Normas Técnicas. ON: Obra Nueva. UN: Urbanismo
1) IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	
1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	MARTHA ELENA GIL HERRERA
1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	20454522
2) IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
2.1 OBJETO DE VALUACIÓN	Actualizar los valores obtenidos a 14-03-2019 teniendo en cuenta el IPC más Tasa de CDT a 90 días, para que obre dentro de una negociación con el Municipio (renovación contratos de



	arrendamiento)
2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	Propietario y Administración Municipal de Chia
3) RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título o el título legal dela misma El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
4) IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	Inicial, 12-01-2018 y Actualización 27-09-2024
4.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	Inicial 15-01-2018 y Actualización 27-09-2024
4.3 FECH ACTUALIZACIÓN	27-09-2024
5) BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	
5.1 BASES DE LA VALUACIÓN	Como bases y criterios de la valuación, hemos tenido en cuenta, el aspecto normativo urbanístico, (tratamientos y áreas de actividad) las condiciones de mercado actual (oferta y demanda), las características del sector y del inmueble, así como los enfoques o métodos y técnicas valuatorias legalmente aceptada y que aplicasen en el presente estudio.
5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	Precio, costo y valor; El precio es un concepto relacionado con el valor de cambio de una materia prima, bien o servicio, en síntesis es el valor pedido, ofrecido o pagado por la materia prima, bien o servicio. Costo: Es un concepto relacionado con la producción, no con el intercambio y se define como la cuantía monetaria necesaria para crear o producir una materia prima bien o servicio. Valor: Representa el precio más probable que compradores y vendedores establecerán para un bien o servicio que se encuentra disponible para su compra, el valor establece un precio hipotético o teórico, que será el que con mayor probabilidad establecerán los compradores y vendedores de un bien o servicio
6) IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	Reales
7) IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	
7.1 PAÍS DE UBICACIÓN	Colombia



7.2 DEPARTAMENTO	Cundinamarca
7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN	Chía
7.4 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Carrera 10 # 17-39
7.5 NOMBRE DEL BARRIO	Sector Bochica
7.6 COORDENADAS	4°51'58.57" N 74°03'28.48" O
7.7 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO	N/A
7.8 INFORMACIÓN DEL SECTOR	
7.8.1 Características generales del sector	El sector, se caracteriza principalmente por la presencia de actividad residencial, algo de institucional y una porción impositiva en área de desarrollo, las tipologías constructivas es dada por casa de uno a tres pisos, con dotación de todos los servicios básicos, internet
7.8.2 Delimitación del barrio o urbanización	
7.8.3 Norte	Calle 21
7.8.4 Sur	Calle 17
7.8.5 Oriente	Carrera 9ª
7.8.6 Occidente	Carrera 13
7.8.7 Barrios o Urbanizaciones adyacentes	
7.8.8 Norte	Vereda Bojaca, colegio Gimnasio Británico
7.8.9 Sur	Centro
7.8.10 Oriente	Villa Olímpica
7.8.11 Occidente	Santa Cecilia uno
7.8.12 Actividades predominantes	
7.8.13 Del sector	Residencial, comercio e institucional bajo impacto y desarrollo
7.8.14 De la cuadra	Mixto, y desarrollo
7.8.15 Tipo de edificación	
7.8.16 Del sector	Casas de uno a tres pisos y edificios hasta de 4 pisos
7.8.17 De la cuadra	Casas de dos pisos
7.8.18 Edificaciones importantes del sector	Ninguna, contiguas, Colegio Británico
7.8.19 Estratificación socioeconómica	No se repartio para el bien, pero para el sector 3 y 4
7.8.20 Vías de acceso de influencia del sector (arteriales)	
7.8.21 Enumeración	Carrera 9 y Calles 17 y 21
7.8.22 Características generales	V-4 y V-5
7.8.23 Estado de conservación	Bueno
7.8.24 Vías principales internas	
7.8.25 Enumeración	Carrera 10, 11 y calle 19
7.8.26 Características generales	V-6
7.8.27 Estado de conservación	Bueno
7.8.28 Vías frentes a la propiedad	



7.8.29 Identificación	Carrera 11 y 10
7.8.30 Características generales	V-6
7.8.31 Estado de conservación	Bueno
7.8.32 Hipótesis inusuales	Ninguna
7.8.33 Infraestructura urbanística	
7.8.34 Vías	En asfalto
7.8.35 Andenes	Si
7.8.36 Sardiniales	Si
7.8.37 Alumbrado público	Si
7.8.38 Redes de servicios públicos	Las básicas, Energía, acueducto y alcantarillo, gas, telefonía y cobertura de internet
7.8.39 Amoblamiento urbano	Sobre la carrera 9, y calles 17 y 21 (paraderos)
7.8.40 Transporte público	Municipal e intermunicipal
7.8.41 Frecuencia	04.00 horas hasta las 22.00 horas
7.8.42 Cobertura	En lo urbano con todas las veredas y en lo intermunicipal, con Bogotá, Cajica, Cota, sopo, Zipaquirá entre otros
7.9 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	
7.9.1 IDENTIFICACION URBANISTICAS	Carrera 10 # 17-39
7.9.2 CABIDA SUPERFICIARIA	1241 m2, luego del ajuste del área que se expropio por vía administrativa
7.9.3 FUENTES	Catastro, Inspección Ocular y fotocopia levantamiento topográfico
7.9.4 LINDEROS	
7.9.5 NORTE	En parte con predio catastral "002", "49" y "50" de la misma manzana
7.9.6 SUR	En parte con predio catastral "10", "05", "67", "06" y "19" de la misma manzana
7.9.7 ORIENTE	Con la carrera 10a
7.9.8 OCCIDENTE	Con el predio 01-00-0045-0004-000
7.9.9 FORMA GEOMETRICA	Rectangular
7.9.10 CONFIGURACIÓN	Suelo urbano
7.9.11 FRETE (S)	24.50
7.9.12 FONDO (PROMEDIO)	50.65
7.9.13 RELACION: FRETE - FONDO	1*2.067
7.9.14 RELIEVE	Plano
7.9.15 PENDIENTE (%)	1%
7.9.16 CERRAMIENTOS	Parte en ladrillo y parte reja en lámina.
7.10 PARTICULARIDAD DE LA UNIDAD O BIEN	
7.10.1 Área(s) de la(s) unidad(es)	Construcción: 480 m2 (suma de los dos predios) Fuente Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC"
7.10.2 Distribución de la(s) unidad(es)	Varios espacios amplios abiertos para montaje de puestos de trabajo, espacios pequeños de cocineta



	y dos baterías de baños públicos, más dos baterías de baños privados El bien presenta las mismas adecuaciones que se hicieron para el funcionamiento de las Secretarías de Educación y Salud del Municipio
7.10.3 Calidad de los acabados	Tipo estrato tres
7.10.4 Estado de conservación	Bueno, requiere pintura
7.10.5 Descripción de acabados en general	
7.10.6 TODAS LAS AREAS CUBIERTAS	
7.10.7 Pisos	Cerámica
7.10.8 Muros	Vinilo
7.10.9 Techos	Vinilo
7.10.10 Otros	Carpintería en madera, lámina y vidrio en las ventanas
7.10.11 Baños	
7.10.12 Pisos	Cerámica
7.10.13 Muros	Cerámica y vinilo
7.10.14 Techos	Vinilo
7.10.15 Otros	Aparatos sanitarios, lavamanos, y orinales en las baterías de baños para hombres
7.10.16 Servicios públicos	
7.10.17 Acueducto	OK.
7.10.18 Alcantarillado	OK.
7.10.19 Energía eléctrica	OK.
7.10.20 Red telefónica	OK.
8) IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
8.1.1 Titulación: nota:	Este informe no constituye en sí un estudio de títulos
8.1.2 Propietario	MANUEL ARCESIO CASTAÑEDA RICO
8.1.3 Título de adquisición	1337 del 23-10-2009, Notaría Segunda de Chia
8.1.4 Observaciones jurídicas	Ninguna
8.2 MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N-20100894
8.3 ESCRITURA DE PROPIEDAD	1337 del 23-10-2009, Notaría Segunda de Chia
8.4 CÉDULA CATASTRAL	01-00-0045-0003-00
8.5 CHIP	N/A
8.6 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	179/10 RO 023/10
8.7 DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A ESTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD)	N/A
8.8 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)	N/A
8.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	



8.9.1 Acuerdos y/o decretos reglamentarios	Acuerdo 100 de 2016
8.9.2 Área de actividad	Residencial NUG – U- 01 ART. 80
8.9.3 Tratamiento	Desarrollo NUG – U- 006 ART. 103
8.9.4 Usos permitidos	
8.9.5 Principales	Residencial unifamiliar, familiar, multifamiliar, agrupada
8.9.6 Compatibles	Institucional Grupo I, comercio y servicios grupo I
8.9.7 Condicionados	Comercio y Servicios grupo II, Institucional Grupo II
8.9.8 Restringidos	Los demás
8.9.9 Intensidad de uso	IO= 0,60 En Vivienda y 0,70 Institucional IC= 300 en vivienda y 210, en Institucional y comercio
8.9.10 Volumetría	5 Pisos en vivienda y 3 en Institucional
8.9.11 Altura máxima	En Vivienda 20 metros y en Institucional 13 metros.
8.9.12 Aislamientos laterales	N.A
8.9.13 Aislamientos posteriores	3 ML
8.9.14 Antejardín	3. ML
8.9.15 Voladizos	0,60
IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL	N/A
9) DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA ACTUALIZACIÓN VALUACIÓN	Actualizar los valores obtenidos a 14-03-2019 a valor presente teniendo en cuenta IPC Y tasa promedio de CDT, datos publicados por el Dane y Banrepública.
10) DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	Ninguna
10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	Ninguna
10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	Ninguna
10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	
10.3.1 Aéreas de cesión	
10.3.2 Cesión tipo a:	Si s en desarrollo 25%
10.3.3 Cesión tipo b:	N/A
10.3.4 Afectación	Sin Información
10.3.5 Viales	Sin Información
10.3.6 De servicios	Sin Información
10.3.7 Recomendación de solicitud de demarcación o consulta previa	Toda actuación que se quiera desarrollar en el predio requiere consulta con la autoridad urbanística
10.4 SEGURIDAD	En Chia no hay presencia de grupos de delincuencia organizada, por lo que la seguridad es relativamente buena
10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	Ninguna



11) <u>DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS</u>	Ninguna												
12) <u>DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.</u>													
12.1 <u>METODOLOGÍA(S) VALUATORIAS(S) EMPLEADA(S)</u>	Artículo 3º.-Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$ En donde: <table><tr><td>V_c</td><td>=</td><td>Valor comercial</td></tr><tr><td>C_t</td><td>=</td><td>Costo total de la construcción</td></tr><tr><td>D</td><td>=</td><td>Depreciación</td></tr><tr><td>V_t</td><td>=</td><td>Valor del terreno</td></tr></table> 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. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas). Artículo 4º.Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del	V _c	=	Valor comercial	C _t	=	Costo total de la construcción	D	=	Depreciación	V _t	=	Valor del terreno
V _c	=	Valor comercial											
C _t	=	Costo total de la construcción											
D	=	Depreciación											
V _t	=	Valor del terreno											



proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.-Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Dadas las características o tipología de la construcción que tiene el predio, al no ser comunes, no se encuentran en el mercado referentes, por ende para dar valor a estas se parte del enfoque o método de costo de reposición (Fuente valor m2 construcción nuevo, revista Construdata edición 185 última) y para el terreno, la técnica residual, esto consecuentemente con lo dispuesto en la resolución 620 del 2008 IGAC, y las normas Internacionales de Valuación "IVS" por sus siglas en Ingles

NOTA LA ACTUALIZACIÓN 2024. Como quiera que el alcance de la Valuación es la actualización, sobre la actualización del 2019, de un Avalúo que originalmente se realizó en el año 2015, la descripción en el cuerpo del avalúo sobre las características normativas, entonces se hicieron sobre el acuerdo 17 de 2000 luego con el acuerdo 16 de 2016 y hoy nuevamente con el acuerdo 17 de 2000, no cambian por las mismas razones y sobre todo porque el pedio se mantiene sin modificación alguna en tamaño de terreno y construcción, por ello para mantener la trazabilidad de los ejercicios valoratorios desde el comienzo se mantienen algunas memorias de Calculo iniciales, que nos indican de donde nacieron los valores iniciales.

12.3 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)



FECHA ENERO 14 DE 2018

PREDIOS 010000450003000/04 TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN CU-06 ART. 96 Y 103
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NUG U -01 RT 80 ACUERDO 100 DEL 2016

Área Bruta del lote	100%		1.241,00
Afectaciones			0,00
Área Neta urbanizable del lote			1.241,00
IO.	60%	(-)	744,60
Área Util	1	(=)	744,60
Ocupación en planta	1	(I-O)	744,60
Área construible	3	(IC)	3.723,00
Equipamiento comunal	0,25	(-)	930,75
Área Vendible		(=)	2.792,25
Factor de comercialización y o socioeconómico	100%		2.792,25
Estratificación	4		
Altura en pisos	5		
Área por unidad privada	73,30		
Total unidades privadas	38,09		38,09
Parqueaderos privados	38	\$	380.934.515,69
Parqueaderos Motos y bicicletas	12,70	\$	126.978.171,90
Promedio Valor M2 Ventas Nuevo Lista Cero.		\$3.200.000,00	
PRECIO DE VENTA DEL PROYECTO			\$9.443.112.687,59
Costo directo de Construcción	50%		\$4.721.556.343,79
Urbanismo	8%		\$755.449.015,01
Parqueaderos	3%		\$283.293.380,63
Edificio	39%		\$3.682.813.948,16
Costos indirectos	21%		\$1.897.121.338,94
Honorarios Arquitecto	6%		\$566.586.761,26
Honorarios Gerencia	4%		\$377.724.507,50
Honorarios Técnicos	2%		\$188.862.253,75
Publicidad y promoción	5%		\$472.155.634,38
Impuestos	1%		\$94.431.126,88
Seguros	1%		\$36.828.139,48
Gastos legales	2%		\$160.532.915,69
Costos Financieros	4%		\$377.724.507,50
Utilidad Esperada	15%		\$1.416.466.903,14
SUBTOTAL		89,09	\$8.412.889.093,37
Valor Disponible para el lote		10,91	\$1.030.243.594,22
Valor metro cuadrado		100,00	\$930.172,11



CUADRO DE AREAS Y VALORES a 15-01-2018

CUADRO DE AREAS Y VALORES CONSTRUCCIONES METODOLOGIA DEPRECIACIÓN SEGÚN RESOLUCIÓN 620 IGAC, REVISTA CONSTRUADATA EDICION 185				
PREDIOS 0003 DE LA MANZANA CATASTRAL 45				
Detalle	AREA M2	VALOR	FACTOR	VALOR FINAL \$
Construcción	480	\$ 1.392.892	0,769	\$514.144.295,04
Terreno	1241	\$ 830.172	1	\$1.030.243.452,00
SUMA VALORES				\$1.544.387.747,04

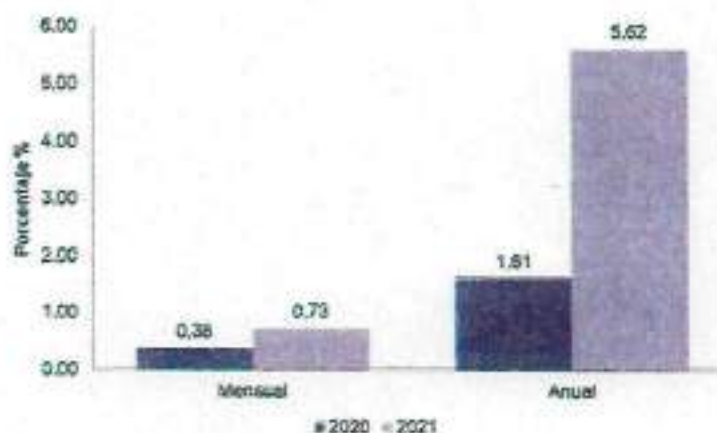
Bogotá
5 de enero de 2022

Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Diciembre 2021

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Diciembre 2021

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total nacional
Diciembre 2020 - 2021



Fuente: DANE, IPC.



DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

IPC. Variación mensual, año corrido y anual

Total IPC (2012 - 2021)

Años	2012 - 2021 (Diciembre)		
	Variación %		
	Mensual	Año corrido	Anual
2012	0,09	2,44	2,44
2013	0,26	1,94	1,94
2014	0,27	3,66	3,66
2015	0,62	6,77	6,77
2016	0,42	5,75	5,75
2017	0,38	4,09	4,09
2018	0,30	3,18	3,18
2019	0,26	3,80	3,80
2020	0,38	1,61	1,61
2021	0,73	5,62	5,62

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado al 5 de enero de 2022

INDICADORES DEANE <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-historico>

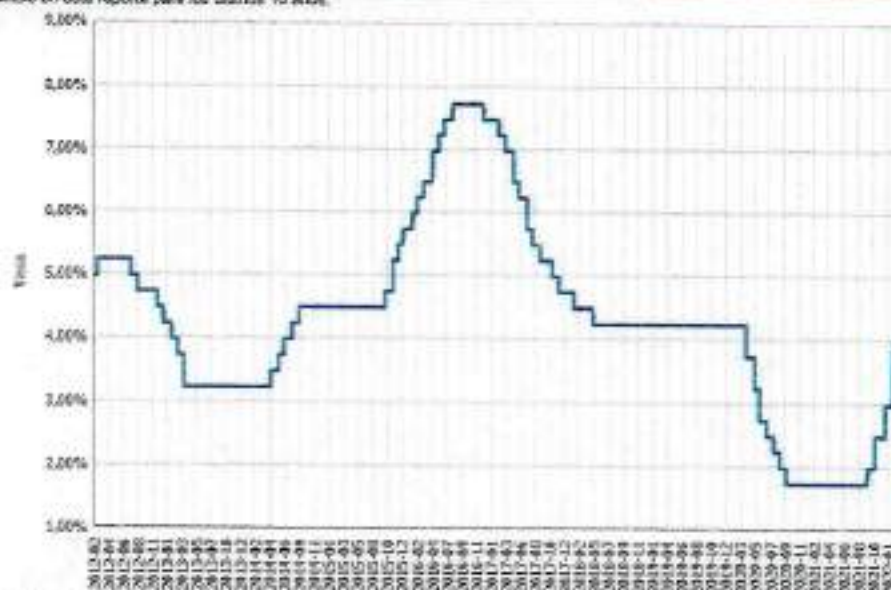


Por decisión de la Junta Directiva del Banco - desde el lunes 31 de enero de 2022 - la tasa de intervención vigente es: 4,00%

Tasa de intervención de política monetaria

1.3. Tasa mínima para las subastas de expansión a 1 día, periodicidad mensual

Información disponible en este reporte para los últimos 10 años



Descripción tasa de interés	Tasa de interés - efectiva anual
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 90 días (DTF)	3,74%
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 180 días (CDT180)	4,30%
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 360 días (CDT360)	5,78%
Tasa de interés de las corporaciones financieras (TCC)	-

Fuente: cálculos Banco de la República con información proveniente de la Superintendencia Financiera (<http://www.superfinanciera.gov.co/>).

<http://www.banrep.gov.co/es/tasas-captacion-semanales-y-mensuales>



AÑO 2014	3,66	4,35	8,01	
AÑO 2015	6,77	4,4	11,17	
AÑO 2016	5,75	7,0	12,75	
AÑO 2017	4,09	5,44	9,53	
AÑO 2018	3,18	4,7	7,88	7,88
AÑO 2019	3,8	5,1	8,9	
AÑO 2020	1,61	1,93	3,54	
AÑO 2021	5,62	2,8	8,42	
PROMEDIO	3,67666667	3,27666667	6,95333333	7,88

METODOLOGÍA DE LA ACTUALIZACIÓN.

1. Metodología: Se construyó tabla con los datos registrándose los valores que cada ejercicio anterior había hecho, atendiendo el encargo valuatorio, se procede con el siguiente modelo: $VF = VA(1+i)^n - FO$. En donde VF, es el Valor de Hoy, VA o Valor inicial de cada muestra ejercicio, i = a la resultante del IPC más tasa, n = períodos de actualización de cada ejercicio, FO, factor de obsolescencia o vetustez según el caso.

Cuadro de Valores Actualizado 24-01-2022

\$ 1.663.651.546	3,67	3,27	6,94	0,96	\$ 2.034.618.117	-\$ 1.953.233.392
------------------	------	------	------	------	------------------	-------------------

12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA



Gráfico 11

Según el último informe de Galeria Inmobiliaria que estudia puerta a puerta la oferta y demanda, concluye que en razón a que los precios han mantenido una constante alza, más no así el ingreso de los inversionistas u compradores, ha generado un alto stock de inmuebles, en especial en los estratos no vis, y en inmuebles comerciales, es decir la demanda esta o se mantiene, pero por precios y por ser los inmuebles una inversión segura, se sigue construyendo, o que representa un desequilibrio entre oferta y demanda, (el estudio en el caso de Bogotá incluye los municipio de la sabana, entre ellos desde luego Chia.

12.5 PERSPECTIVAS DE LA VALORIZACIÓN

Pese a lo anterior, por la ubicación tradición e infraestructura, los inmuebles en Chia siempre tendrán una buena valorización

12.6 CONCEPTO DE GARANTÍA

No es el propósito del presente estudio.

12.7 Valor Actualizado 27-09-2024

**SON MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES
DOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS
PESOS (\$1.953.233.392.00)**

13) CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN

Se prohíbe la publicación, reproducción de todo a parte de este informe si el consentimiento de Su autor.



14) <u>DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO</u>	Declaramos que en el presente informe: a) sus descripciones, hechos, son correctos hasta donde el Avaluador alcanzo a conocer b) Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe, c) Que el Avaluador no tuvo ni tiene ningún interés particular y que de haberlos serán lo registrados en el informe. d) Que la valuación se llevó a cabo conforme al Código de Ética. e) Que el avalador ha cumplido con los requisitos de formación y experiencia del sector f) Que el Avaluador no tiene ningún tipo de vinculación, relación directa con el solicitante y o propietario del inmueble. G) Que el presente informe es confidencial para las partes o sus asesores de quien está dirigido para el propósito y que no se acepta responsabilidad respecto a terceros o por la utilización inadecuada del mismo. H) el contenido del presente informe es consecuente con la norma NTS 1 01 NTS S 04 NTS S 03 ICONTEC
15) <u>NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR</u>	
15.1 <u>NOMBRE DEL VALUADOR</u>	MIGUEL IGNACIO TRASLAVINA
15.2 <u>REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR</u>	R.A.A AVAL 18383395. Categorías 1,2,3,4,5,6,7,10 y 13 Registro R.N.A 3682
15.3 <u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)</u>	Que el Avaluador no tiene ningún tipo de vinculación, relación directa con el solicitante y o propietario del inmueble. G) Que el presente informe es confidencial para las partes o sus asesores de quien está dirigido para el propósito y que no se acepta responsabilidad respecto a terceros o por la utilización inadecuada del mismo. H) el contenido del presente informe es consecuente con la norma NTS 1 01 NTS S 04 NTS S 03 ICONTEC
16) <u>COMUNICACIÓN DE INFORMACIÓN POR VÍA TELEMÁTICA</u>	En caso de ser requerido se entregara con protección de edición.
17) <u>CONSERVACIÓN DE INFORMACIÓN</u>	Del presente informe se guardara una copia digital, que no incluye anexos.
18) <u>EXIGENCIAS DE REVELACIÓN DE INFORMACIÓN</u>	Las exigencias de revelación se harán conforme a lo previsto en la NTS S 03 numeral 8
19) <u>DISPOSICIONES SOBRE EXCEPCIONES</u>	Estas se harán conforme a lo previsto en la NTS S 03 numeral 10
20) <u>ANEXOS</u>	



Organización Inmobiliaria
"LA ALDABA LTDA."
NTL 002-603-428-1

AVALUÓ COMERCIAL
Miembros fundadores Lonja de Propiedad Raíz de La Sabana y
Cundinamarca
Página 16 de 25



FACHADA Y ENTORNO



VISTA DE FACHADAS INTERNAS



VISTA DE ACABADOS GENERALES INTERIORES



VISTA GENERAL ACABADOS DE LAS BATERIAS DE BAÑOS

Cordialmente

MIGUEL IGNACIO TRASLAVIÑA
Registro R.N.A No. 3682
R.A.A # AVAL19383393
ERA: ANA



Organización Inmobiliaria
"LA ALDABA LTDA."
KIT. 822-800-426-1

AVALUÓ COMERCIAL

Miembros fundadores Lonja de Propiedad Raíz de La Sabana y
Cundinamarca
Página 17 de 25



LOCALIZACIÓN GOOGLE



UBICACIÓN IGAC PREDIO 50N-20100894



DETALLE DEL TRATAMIENTO NORMATIVO "CONSOLIDACIÓN"



CARTORGAFIA AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PARA EL PREDIO DE ESTUDIO



REFERENCIA NROTIVA ACTUAL ACUERDO 17 DE 2000



Organización Inmobiliaria
"LA ALDABA LTDA."
NIT. 632.402-420-1

AVALUÓ COMERCIAL
Miembros fundadores Lonja de Propiedad Raíz de La Sabana y
Cundinamarca
Página 20 de 25



DELIMITACION DEL SECTOR GOOGLE MAPS



URL del Fichero: 30-2019-03



URL: www.raa.org.co



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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26916 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

El señor(a) **MIGUEL IGNACIO TRASLAYA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19383393, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-19383393**.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	24 Feb 2017	Regimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	24 Feb 2017	Regimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes destinados o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y otros ambientales.	06 Jun 2018	Regimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	17 Sep 2021	Regimen Académico	



PDF GENERATED BY ALDABA



Categoría 3 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 17 Sep 2021	Regimen Regimen Académico
Categoría 5 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y aviones de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 17 Sep 2021	Regimen Regimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de computo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telecomunicaciones y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, ciclomotoros, bicicletas y similares.	Fecha 08 Jun 2019	Regimen Regimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 17 Sep 2021	Regimen Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 17 Sep 2021	Regimen Regimen Académico



PDF de Certificación Acreditada



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-0583, 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-0583, 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.

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

Regimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHIA, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 9 # 16 A 14

Teléfono: 3124479210

Correo Electrónico: garenia@laaldaba.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Avalúes - Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales U.D.C.A.

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúes y Liquidación - Corporación Educativa y Empresarial

KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MIGUEL IGNACIO TRASLAVINA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16383393.

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

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



Organización Inmobiliaria
"LA ALDABA LTDA."
NIT. 873-800-024-1

AVALUÓ COMERCIAL
Miembros fundadores Lonja de Propiedad Raíz de La Sabana y
Cundinamarca
Página 24 de 25



PUN DE VALIDACION: 885c0a3a



PUN DE VALIDACION

885c0a3a



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 siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

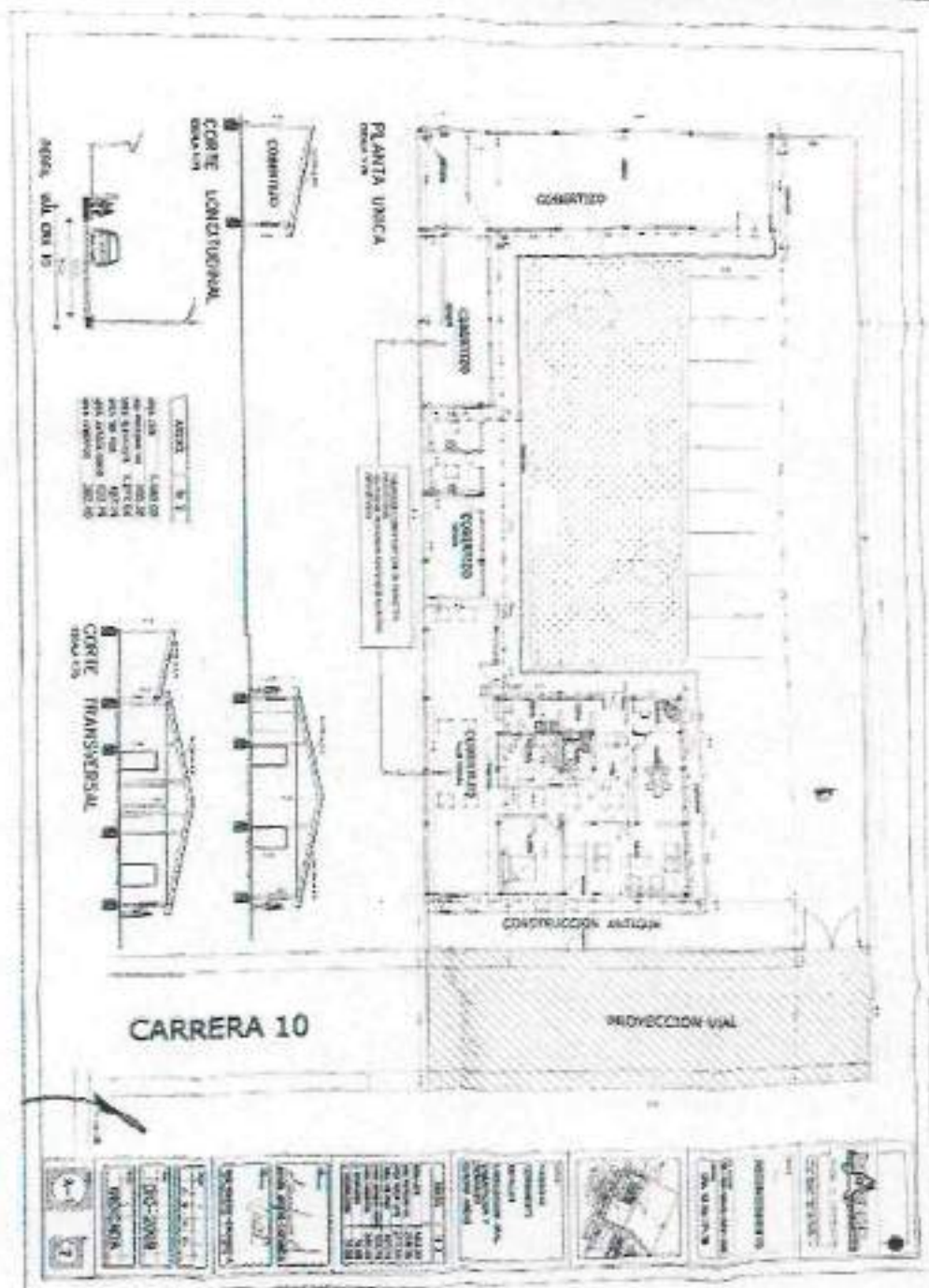
Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



Scanned by CamScanner



PLANO DE RECONOCIMIENTO DE OBRA