

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN		
	SOLICITUD DE COTIZACIÓN O PREVENTA O AVALUO	CÓDIGO	GEC-FT-13-V3
		PÁGINA	1 de 2

Chía, ABRIL 2024

Señores
Señores
REINA ALCIRA FRANCO
Carrera 10 vía Guaymaral ubicado en la plaza Guaymaral centro de negocios
Chía

El Municipio de Chía está interesado en adelantar la contratación cuyo objeto es: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA VEREDA LA BALDA DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA GARANTIZAR EL SERVICIO EDUCATIVO DE LOS GRADOS 5º DE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA MARÍA DEL RÍO EN EL MARCO DEL PLAN PILOTO DE BILINGÜISMO., por lo que le invita a presentar el avalúo correspondiente, según las condiciones que se indican en el documentó anexo, para lo cual debe tener en cuenta las especificaciones técnicas exigidas y las siguientes condiciones:

1. Tipo de contrato: ARRENDAMIENTO
2. Condiciones técnicas del bien:

TIPO Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	CARACTERÍSTICAS PRIMER (1) PISO	CARACTERÍSTICAS SEGUNDO (2) PISO	CARACTERÍSTICAS ZONA ABIERTA
USO: Comercial / Institucional de dos pisos, con zona abierta para descanso UBICACIÓN Y ACCESO: Con vías de acceso, ubicado en la zona urbana de la vereda la balsa del Municipio de Chía con un área de 2203 m2 y mínima de construcción de 203 m2. SERVICIOS Y COMPLEMENTOS: Servicios Públicos De Luz, Acueducto y Alcantarillado. Adecuada ventilación, Buenas condiciones de iluminación natural y artificial.	ESPACIO ABIERTO PARA INSTALACIÓN DE MESAS (PUPITRES) PARA ESTUDIANTES. CON UN ÁREA DE 35 m2	ESPACIO ABIERTO PARA INSTALACIÓN DE MESAS (PUPITRES) PARA ESTUDIANTES. CON UN AREA DE 168 m2	ZONA ABIERTA PARA DESCANSO Y RECREACIÓN DE 200m 2
	UNA BATERÍA DE BAÑOS	DOS BATERÍAS (2) BAÑOS	DEBE CONTAR CON CERCAMIENTO PERIMETRAL

Plazo de ejecución: SEIS (6) MESES, contados a partir de la legalización, cumplimiento de requisitos de ejecución del contrato, suscripción del acta de inicio y del acta de entrega del inmueble.

Forma de pago que ofrece el Municipio EL ARRENDATARIO, pagará en DOS (2) pagos anticipados a título de canon de arrendamiento así:

1. Un primer pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del primer mes de arrendamiento
2. Un segundo pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del tercer mes de arrendamiento después de acreditar el pago del impuesto predial correspondiente al año 2024 y se obtenga el certificado paz y salvo del mismo,

Aclarando que el municipio cancelara el valor del canon por los todos los espacio o conceptos (metros referentes a locales, parqueaderos, baños y zonas comunes).

Lo anterior contado a partir de la suscripción del acta de inicio y del acta de entrega del inmueble por parte del contratista, Así mismo, dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación del acta de entrega del bien inmueble.
- Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato,
- Presentación de factura cuando corresponda y copia del Rut
- Presentación del pago de seguridad social y/o documentos del contador publico
- Acreditación de pagos de seguridad social integral.

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el valor a pagar durante la ejecución del contrato, EL MUNICIPIO aplicará las retenciones, descuentos, impuestos, a que haya lugar, ordenados por las normas pertinentes aplicables.

Chía, 16 de febrero del 2024.

Señores
ALCALDÍA MUNICIPAL CHÍA

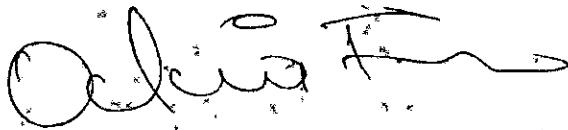
ASUNTO: Cotización adecuación salones I.E SANTA MARÍA DEL RIO

Por medio del presente formulo propuesta para habilitar salones para la institución educativa Santa María del Rio por un término definido de 6 meses, así:

CONCEPTO	VALOR TOTAL X 6 MESES	VALOR MENSUAL
OBRA	\$96'000.000	\$16'000.000
CERRAMIENTO		
SERVICIOS PÚBLICOS		
ARRIENDO		
DESMONTE		

Los demás términos, estarán definidos en el contrato de arrendamiento.

Atentamente,



Reina Alcira Franco

OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI
R.N.A/C.C. 2994745

ESTUDIO DE AVALUO



Vereda la Balsa via Guaymaral

Municipio de Chia cundinamarca

AVALUO COMERCIAL

AVALUO 022 /2023

OSCAR ANDRÉS RODRÍGUEZ CHIARI
Registro de evaluador:
R.N.A/C.C. 2.994745
AVALUO 022/2023

CLASE DE INMUEBLE: CONSTRUCCIÓN COMERCIAL.

DIRECCIÓN: VEREDA LA Balsa VIA GUAYMARAL CHÍA
CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: REINA ALCIRA FRANCO

SOLICITADO A: ARQ. OSCAR ANDRÉS RODRÍGUEZ CHIARI

CHÍA, 28. DICIEMBRE 2023

OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI
Registro de avaluador:
R.N.A/C.C. 2.994745
AVALUO 022/2023

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA
- II. OBJETO DEL ESTUDIO
- III. RESUMEN TÉCNICO
- IV. TITULACIÓN
- V. CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
- VI. VARIABLES ENDÓGENAS Y EXÓGENAS
- VII. METODOLOGÍA EMPLEADA
- VIII. CONSIDERACIONES MACROECONÓMICAS – INDICADORES ECONÓMICOS.
- IX. CÁLCULO DEL VALOR
- X. CERTIFICACIÓN DEL AVALUO
- XI. ANEXOS

OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI
Registro de avaluador:
R.N.A/C.C 2.994745
AVALUO 022/2023

I. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 SOLICITANTE:** REINA ALCIRA FRANCO
- 1.2 CLASE DE AVALUO:** COMERCIAL
- 1.3 TIPO DE INMUEBLE:** COMERCIAL
- 1.4 DESTINACIÓN ACTUAL:** COMERCIAL
- 1.5 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** VEREDA LA BALSA VIA GUAYMARAL
MUNICIPIO DE CHÍA CUNDINAMARCA.
- 1.6 LOCALIZACIÓN** El predio objeto de avalúo se localiza en la zona urbana en su área histórica del municipio de Chía Cundinamarca.
- 1.7 FECHA VISITA TÉCNICA:** 21 Diciembre de 2023
- 1.8 FECHA ENTREGA INFORME:** 28 Diciembre de 2023
- 1.9 SOPORTES (Documentos):**
- Certificado de Tradición y libertad SÓN-20440726
 - Pago predial 2023
 - Poder

II. OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del siguiente estudio tiene como fin específico orientar al propietario sobre el valor que rige la zona para su futura negociación de venta o arrendamiento.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Se supone que la transferencia de los derechos de propiedad en caso de venta puede ser efectuada sin limitaciones.

OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI
Registro de avaluador:
R.N.A/C.C. 2.994745
AVALUO 022/2023

III. RESUMEN TÉCNICO

3.1 DEL SECTOR

3.1.1 USO PREDOMINANTE:

residencial campestre consolidado de estratos medios,
con uso complementario institucional y comercial.

3.1.2 SERVICIOS GENERALES:

Comercio local, zonal

3.1.3 VÍAS DE ACCESO:

carrera 10 vía Guaymaral.

3.1.4 TRANSPORTE PÚBLICO:

Eficiente sobre las vías principales. Urbano e
intermunicipal.

3.1.5 ESTRATIFICACION:

El sector se encuentra clasificado dentro de la
estratificación socioeconómica urbana del estrato 3/4.

3.1.6 REGLAMENTACIÓN URBANA:

Este predio se encuentra ubicado en un área constituido
por las áreas del territorio Municipal destinadas a usos
urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con
infraestructura vial y redes primarias de energía, se
anexa reglamentación acorde a acuerdo del 17 DEL
2000 (POT) Área corredor suburbano

3.1.7 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS INSTALADOS EN EL SECTOR:

- ☒ Acueducto
- ☒ Alcantarillado
- ☒ Energía Eléctrica
- ☒ Recolección de Basuras
- ☒ Alumbrado Público
- ☒ Telecomunicaciones
- ☒ Gas Natural

3.2 DEL LOTE Y DE LA CONSTRUCCION

OSCAR ANDRÉS RODRIGUEZ CHIARI
Registro de evaluador:
R.N.A/C.C. 2.994745
AYALUO 022/2023

3.2.1 FORMA:

Predio en forma Rectangular regular (Anexo plano
localización)

3.2.2 TOPOGRAFÍA:

Terreno plano

3.2.3 DIMENSIONES:

Los que se determinan en la sentencia 31-08-2004 del
juzgado primero circuito de Zipaquirá

3.2.4 COLINDANTES:

Los que se determinan en la sentencia 31-08-2004 del juzgado
primero circuito de Zipaquirá

3.3 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

Posee todas las acometidas amplias y suficientes, la red sanitaria e hidráulica suficiente.

3.4 FUNCIONALIDAD: El inmueble objeto del presente estudio se encuentra actualmente como uso
institucional/comercial.

3.5 ÁREAS DEL PREDIO:

ÁREA LOTE (M2)	
se determina en la sentencia 31-08- 2004.	4236,00

ÁREA Y LINDEROS:

Ubicado en el municipio de Chía, del departamento de Cundinamarca, la cual tiene un área de lote
aproximada de Ciento cincuenta y un metros (151 mts²) se alindera especialmente así:

POR EL NORTE: En extensión de siete metros con treinta y tres centímetros (7.33 mts), antes con el
solar de la casa cural de Chía, calle publica al medio, hoy calle decima (10^a).

POR EL SUR: En extensión de siete metros con treinta y nueve centímetros (7.39 mts), antes con el
lote número dos (2), del mismo plano hoy terrenos de Soledad Bueno.

POR EL ORIENTE: antes con el lote número tres (3) del mismo plano, hoy terrenos de Anita García
de Castro, en extensión de veinte metros con cincuenta centímetros (20.50 mts).

POR EL OCCIDENTE: En extensión de veinte metros con cincuenta centímetros (20.50 mts), antes
con el lote número cinco (5) del mismo plano y solar, hoy propiedad de la señora Soledad Bueno.

OSCAR ANDRÉS RODRÍGUEZ CHIARI
Registro de evaluador:
R.N.A/C.C. 2.994745
AVALUO 022/2023

ÁREA DE LA PROPIEDAD (M2)	
Área según certificación catastral (IGAC) y vista en sitio correspondiente a un acceso en primer piso de 35 m2 y un segundo piso de 168 m2	203,00
complementaria mente se avalúa el predio en la parte posterior con un área aproximada de 2000 m Área licenciada	2000,00

IV. TITULACIÓN

PROPIETARIO(s): ALVARO CARDOZO CARDOZO

4.1 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: Los que se determinan en la sentencia 31-08-2004 del juzgado primero circuito de Zipaquirá

4.2 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20440726

4.3 CÓDIGO CATASTRAL: 00-00-0007-0051-000

4.4 TIPO DE PROPIEDAD: Particular

4.5 GRAVÁMENES: Ninguno

NOTA: La anterior información jurídica no constituye estudio de títulos. Únicamente se suministra con carácter informativo, por lo tanto, no se asume responsabilidad al respecto.

V. CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El inmueble se encuentra localizado en un sector de uso del suelo urbano de consolidación con vocación residencial campestre, y comercial transitoriamente e institucional en las construcciones

OSCAR ANDRÉS RODRIGUEZ CHIARI
Registro de evaluador:
R.N A/C.C 2.994745
AVALUO 022/2023.

aledañas a la mencionada. Su entorno se identifica por bodegas y locales comerciales de diversas actividades.

5.2 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS EN EL SECTOR

- 5.2.1 CALLES:** En pavimento en cinta asfáltica y ciclovia.
- 5.2.2 ANDENES Y SARDINELES:** Si.
- 5.3.3 ALUMBRADO PÚBLICO:** Postes en concreto, lámparas metálicas.
- 5.4.4 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:** Cuenta con una infraestructura de servicios suficiente, los andenes son suficientes para el flujo de personas, las vías internas son suficientes para la cantidad de vehículos que transitan por el sector la cual es alta.

5.3 ACCIÓN EDIFICADORA:

Sector consolidado, en la actualidad se están construyendo algunos proyectos de locales comerciales.

En el sector existe un moderado mercado inmobiliario de vivienda comercio y bodegas usadas, tanto en compra como en renta.

5.4 SITIOS IMPORTANTES EN EL SECTOR:

El sector contiene un sistema de equipamiento urbano a nivel urbano y local como:

- ☐ RESTAURANTES
- ☐ IGLESIA SANTA LUCIA
- ☐ HOSPITAL SAN ANTONIO
- ☐ CENTROS COMERCIALES
- ☐ COLEGIOS
- ☐ ACTIVIDADES COMERCIALES VARIAS

5.5 ENTORNO:

5.5.1 SISTEMAS DE TRANSPORTES:

El sector cuenta con un complejo y completo sistema de red vial principal en buenas condiciones, siendo las principales vías de la malla arterial principal, las siguientes:

CARRERA 10 (VIA GUYPARAL)

OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI
Registro de avaluador
R.N.A/C.C. 2.994745
AVALUO 822/2023

AVENIDA PRADILLA
AUTOPISTA NORTE
VIA CHIA COTA Y CALLE 80
VIA CHIA CAJICA -ZIPAQUIRA

El sector y el predio se encuentran cubiertos por un buen servicio de transporte y a través de las vías descritas, anteriormente transitarán en todos los sentidos rutas de buses, busetas y taxis.

5.5.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Teniendo en cuenta que se trata de un sector, en el cual se desarrollan usos de vivienda y servicios de alta demanda, de acuerdo con la normatividad descrita, posee un índice de valorización - alto. Por lo que constantemente se podrán encontrar nuevos desarrollos comerciales y edificaciones complementarias, lo que genera un apéndice mercado inmobiliario y por lo tanto de valorización.

VI VARIABLES ENDÓGENAS Y EXÓGENAS

CONSIDERACIONES GENERALES (QUE INFLUYEN EN LA NIVELACIÓN DE PRECIOS)

Adicional a las características más relevantes del sector más directo al inmueble, se han tenido en cuenta en la determinación del Justiprecio del inmueble, objeto de avalúo comercial, las siguientes variables endógenas y exógenas, que influyen directamente sobre el precio y para su calificación con las siguientes particularidades:

- La localización general del inmueble en el casco urbano, sector de uso comercial y de servicios, que ha tenido una transformación en los últimos años, que ha dado lugar a la construcción de locales comerciales y al uso institucional de muchos inmuebles.
- La actividad económica propia del sector que se ha generado por estos Centros Comerciales mantiene un índice de población flotante radial a estos y un alto número de población residente.
- La oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- La reglamentación vigente de la zona que permite el uso o destino múltiple del sector.
- Posibilidades de una buena valorización.

- Las vías internas del sector se encuentran en regular estado, aunque requieren de un mantenimiento esporádico gracias a la regular afluencia.
- El nivel socioeconómico de los pobladores del sector y sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás.
- El análisis del mercado se tuvo en cuenta el factor de comercialización, el cual está basado en la determinación de la oferta, la demanda y el valor de esta.

VII METODOLOGÍA EMPLEADA

Para el Análisis en la Determinación del valor, se tuvo en cuenta la siguiente metodología:

- **Aspectos Generales:** Identificar aspectos generales del sector que tengan una influencia directa sobre la propiedad como: equipamientos de carácter urbano, servicios públicos, reglamentación, normativa, estratos socioeconómicos, infraestructura urbana.
- El presente avalúo se realizó mediante: **MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO:** es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes debidamente actualizados en el tiempo, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas o interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial
- Al efectuarse la presente tasación, se analizaron los siguientes aspectos
 - El Sector.
 - Localización.
 - Terreno.
 - Clase de inmueble.
 - Reglamentación.
 - Comerciability:
 - Valorización.
 - Vías de acceso
 - Transporte
 - Servicios
 - Rentabilidad.
 - Potencial del inmueble
- **Conservación del Mercado:** Este método hace referencia a la investigación de inmuebles de iguales o similares características al inmueble objeto de estudio en el sector y alrededores.
- **Análisis del Valor Comparativo:** Valor metro cuadrado de inmueble en el sector zona objeto de estudio.

FUENTES DE INFORMACIÓN

- Guía de clasificados, Avisos de prensa, Internet, Portales Metro cuadrado, Investigación directa.

VIII CONSIDERACIONES MACROECONÓMICAS

8.1 TENDENCIAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: La actividad del sector de la construcción actualmente se encuentra afectada por factores económicos generales nacionales e internacionales. Así, la caída de los precios del petróleo y su impacto sobre la tasa de cambio del dólar ha repercutido significativamente en los precios de los inmuebles disminuyendo el ritmo de su incremento. No obstante, el mercado de bienes raíces usados ofrece una alternativa importante y por ello dicho mercado registra muy buen comportamiento de oferta y demanda.

- La ubicación específica del predio al Sur del parque principal, distante a 1000 mts. del mismo, y a 600,00 mts de la variante Chía cota, vías sobre la cuales se tiene el servicio de transporte público local e intermunicipal.
- Los 15 kilómetros que separan el caso urbano de Chía con la ciudad capital se recorren por una amplia vía (Autopista norte) en buen estado de conservación.
- El mediano grado de exclusividad y consolidación residencial y comercial del referido sector de localización.
- Las especificaciones tanto constructivas como arquitectónicas de las unidades habitacionales que se encuentran dentro del mencionado sector de localización.
- La forma regular y proporcionada del terreno.
- El relativo alto grado de densidad comercial del sector de localización, fenómeno este derivado en gran parte de la existencia de un buen número de locales y su cercanía al parque principal.
- La oferta media del sector de localización de lotes de terreno y construcciones que hacen parte del sector, oferta que presenta una ligera disminución para predios sueltos y de particiones sin elementos de urbanismo.

OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI
Registro de avaluador:
R.N.A/C.C. 2.994745
AVALUO 022/2023

- Su aspecto arquitectónico y estado actual de la construcción.
- La densidad que presenta la zona, y su localización como medianero, que refleja en su porcentaje de valor dado su criterio de desarrollo.
- La actividad edificadora de nuevas construcciones en el entorno de ubicación del inmueble y la ampliación de los existentes.

IX. CALCULO DE VALOR DE VENTA

Carre 10 vía Guymaral (Avaluo 022-2023)			
DESCRIPCION	AREA M2	VALOR UNITARIO \$/M2	SUB TOTAL \$
Área según certificación catastral (IGAC) y vista en sitio correspondiente a un acceso en primer piso de 35 m2 y un segundo piso de 168 m2	203,00	\$ 6.108.173	\$ 1.239.959.117
area lote vivienda campestre especial	2000,00	\$ 500.000	\$ 1.000.000.000
VALOR TOTAL			\$ 2.239.959.117
SON: Dos mil doscientos treinta y nueve mil millones novecientos cincuenta y nueve mil ciento diecisiete pesos mcte.			

VIGENCIA DEL AVALÚO: El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

OBSERVACIONES AVALÚO:

- En general el estado de conservación del inmueble es bueno.
- Las áreas de terreno están verificadas según escritura.

OSCAR ANDRÉS RODRÍGUEZ CHIARI
Registro de evaluador
R.N.A/C.C. 2.994.745
AVALUO 022/2023

- Las áreas de construcción están aproximadas según información del igac y visita al sitio.
- La valorización del sector por la normativa actual del municipio
- Los criterios constructivos de estructura y acabados atípicos para el mercado del sector, pero óptimos para el funcionamiento del edificio.
- Los acabados en redes eléctricas y de iluminación cuentan con condiciones de certificación especial.
- El edificio cuenta con redes de comunicación y parcialmente domótica.
- No se verifica afectación vial se asume que no existe con base a la licencia aprobada y la construcción genera continuidad por paramentación.
- Actualmente el arrendatario generó divisiones en superboard, madera y vidrio acorde a la necesidad de la actividad que allí se desarrolla.
- El arrendador optimizó redes de telefonía, circuito cerrado e internet.

X. CERTIFICACION DEL AVALUO



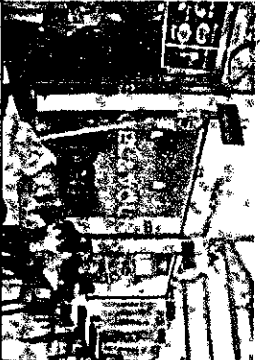
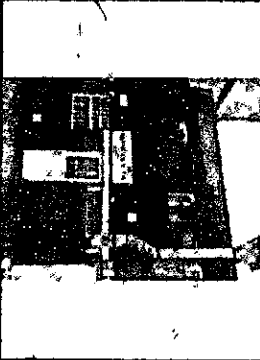
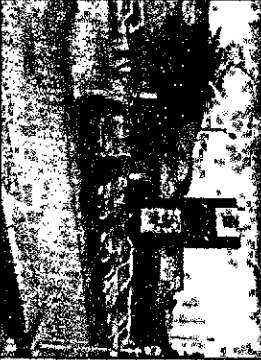
OSCAR ANDRÉS RODRÍGUEZ CHIARI
Registro - Matrícula Nal. Avaluador 2994745
C.C. No. 2.994.745 de Chía.

XI. ANEXOS

- Certificado avaluador profesional
- Copia pago predial 2023.
- Copia Certificado de Tradición del inmueble
- Reglamentación Área vivienda campestres (POT).
- Plano de Localización general
- Plano de Localización particular y vecinos
- Registro Fotográfico.

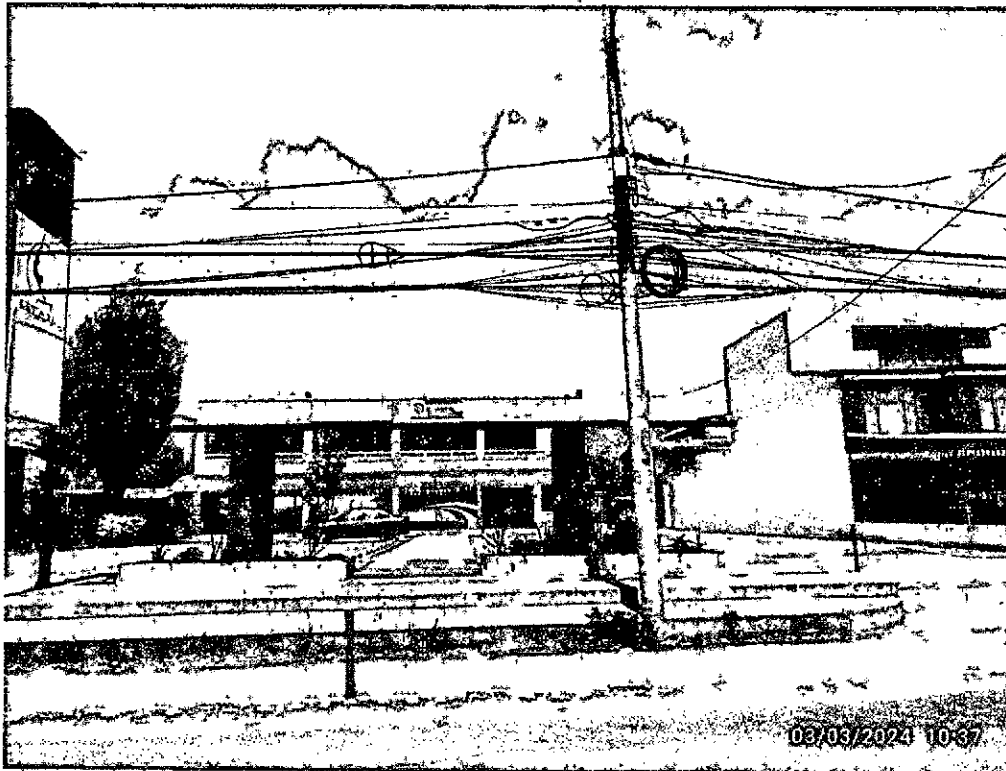
MERCADERO COMERCIAL

Vereda la balsa vía guaymaral (Avalúo 022-2023) Local

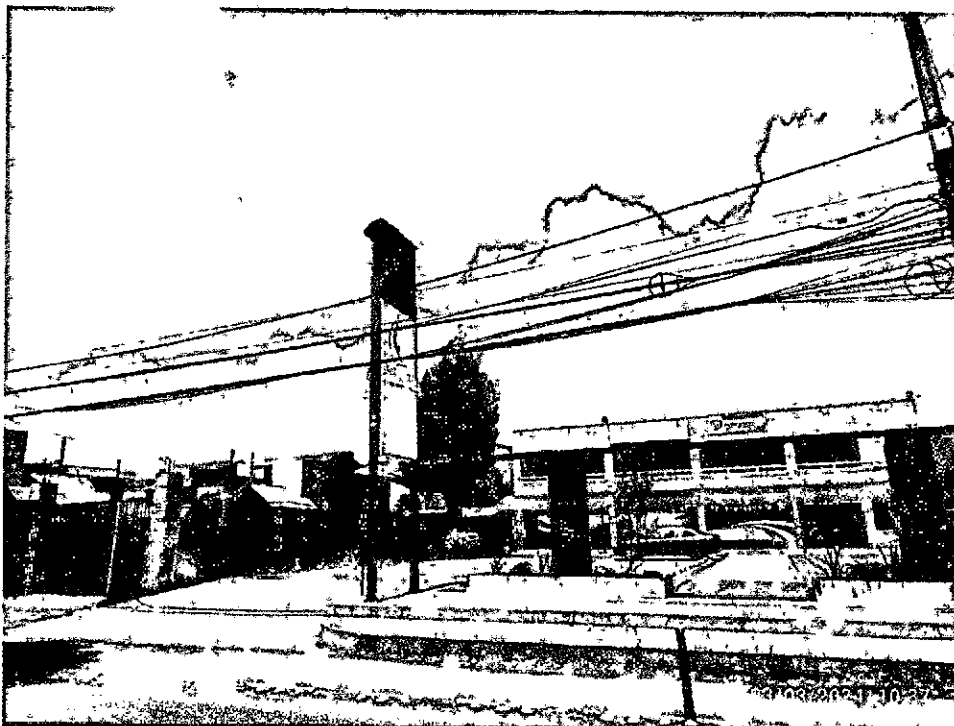
FOTO	Medio	Código	Área Construcción	Valor m2	Valor inmueble	Descripción Publicación
	Metro cuadrado	https://www.mercaderado.com/inmuebles/venta-local-comercial-chi-cc-porto-de-bos-cores/2671-M4602016	401.00	\$ 740.648	\$ 297.000.000	Este local tiene una ubicación en la plazuela de comidas, privilegiada, ya que está a la entrada de la misma. La plazuela de comidas cuenta con varias opciones para elegir y de un parque infantil en donde los niños se pueden distraer durante y después de comer. El local está en un centro comercial que brinda una clientela cautiva, compuesta por los visitantes y los trabajadores del centro comercial. La zona común de mesas y el restaurante además tiene un espacio para sus propias mesas.
	Punto propiedad	https://www.burcoinmuebles.com/inmuebles/venta-local-comercial-chi-cc-cores/2671-M4602016	33.00	\$ 6.363.636	\$ 210.000.000	SE VENDE LOCAL COMERCIAL CON EXCELENTE UBICACION ZONA COMERCIAL Barrio Servita en el norte de la ciudad, al frente de un CADE con un área construida de 33 metros cuadrados, 1 baño, con vías de fácil acceso, ubicación en primera planta, muy bien iluminado.
	Punto propiedad	https://www.burcoinmuebles.com/inmuebles/venta-local-comercial-chi-cc-cores/2671-M4602016	21.00	\$ 8.190.476	\$ 172.000.000	ADMINISTRADORA AVAL VENDEDOR LOCAL CHIA, CENTRO COMERCIAL VIVENZA, CON ÁREA DE VEINTIUN METROS CUADRADOS, ESPACIO ABIERTO, EXCELENTES VÍAS DE ACCESO, CENTRO COMERCIAL CON AMPLIA ZONA DE PARQUEO Y SISTEMA INTEGRAL DE SEGURIDAD VENTICUATRO HORAS, TRES IMPORTANTES VÍAS DE ACCESO, ENTORNO HABITACIONAL EN PLENA EXPANSIÓN, CAFÉS, RESTAURANTES, SECTOR DE ALTA DENSIDAD POBLACIÓN, SERVICIOS DE AGUA Y LUZ, RENTANDO EN EL MOMENTO
	Propiedad	https://www.burcoinmuebles.com/inmuebles/venta-local-comercial-chi-cc-cores/2671-M4602016	58.00	\$ 9.137.931	\$ 530.000.000	Venta de local en centro comercial Plaza Mayor, Chía Cundinamarca. Local en primer piso esquina, en el centro comercial, adecuado para oficina, consultorio, EPS, entidad bancaria, restaurante, Café, con buena iluminación. El centro Comercial Plaza Mayor cuenta con baños comunales, 224 parqueaderos, restaurantes, tiendas especializadas, vigilancia 24 horas. Valor de administración \$ 1.300.000 e Iva. Su ubicación y excelentes vías de acceso y su cercanía le permitirán llegar con facilidad de transporte Bogotá, Cajicá y Chía centro.
PROMEDIO VALOR m2 POR REFERENCIA				\$ 6.108.173		
DESVIACION ESTANDAR				\$ 3.759.034		
COEFICIENTE DE VARIACION				61.54%		

REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

1.

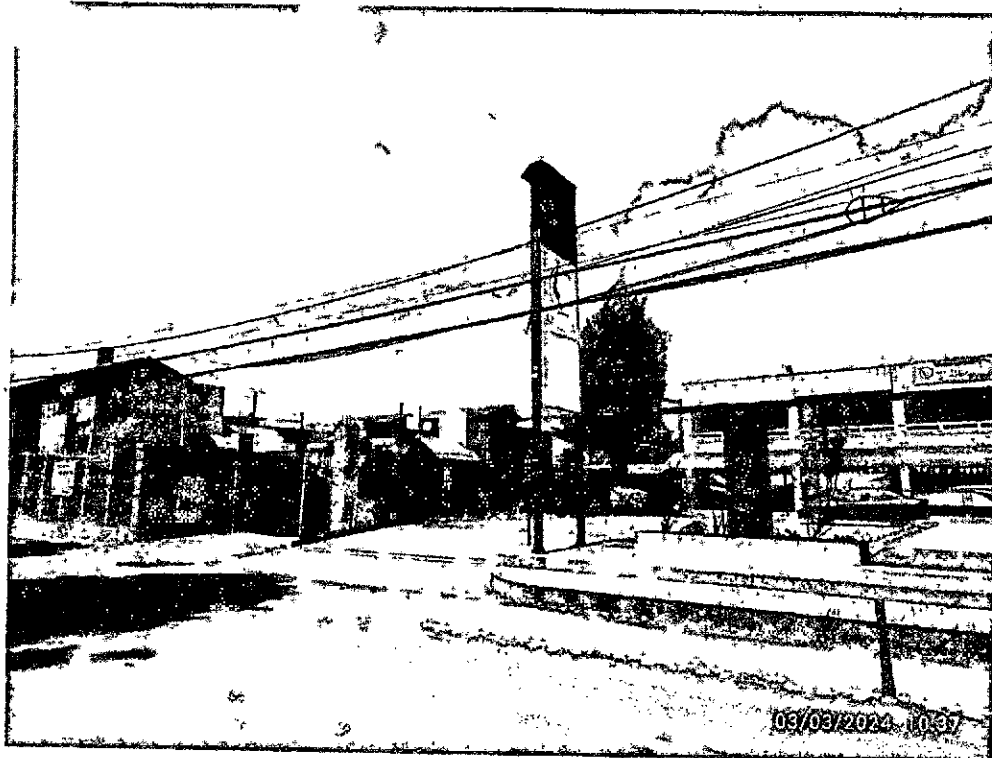


2.



REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

3.

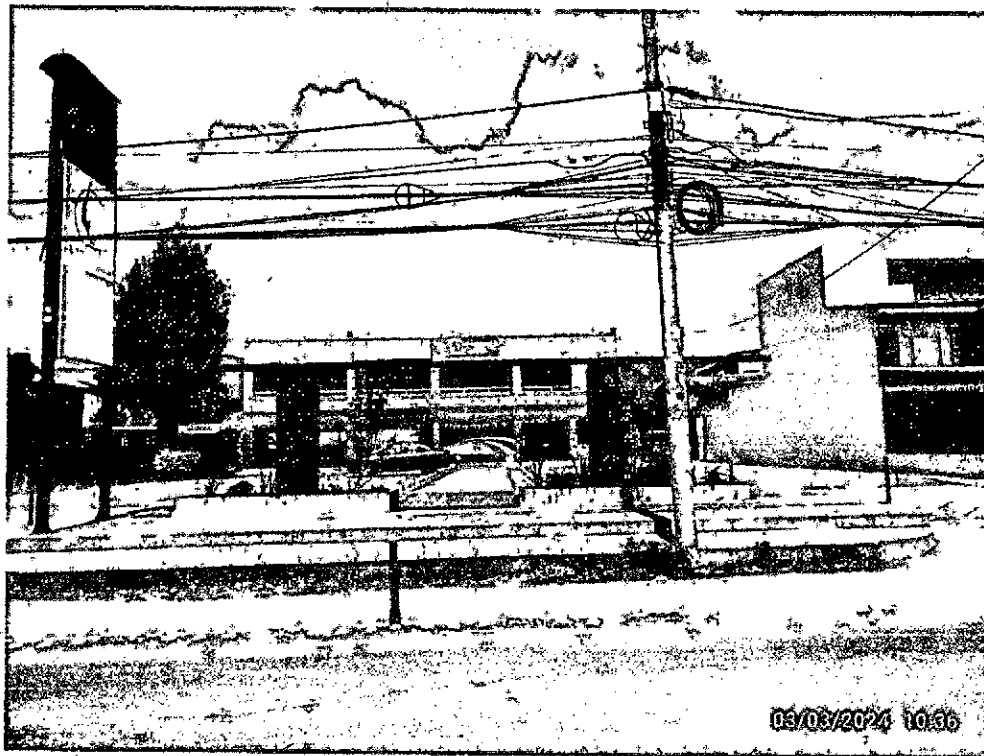


4.

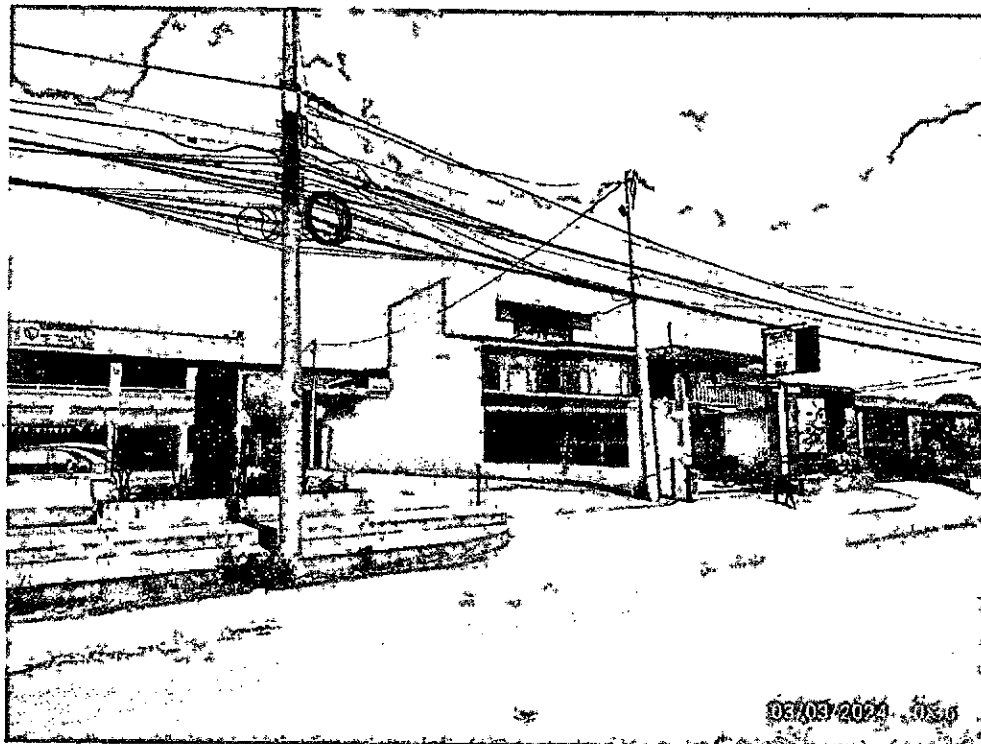


REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

5.



6.

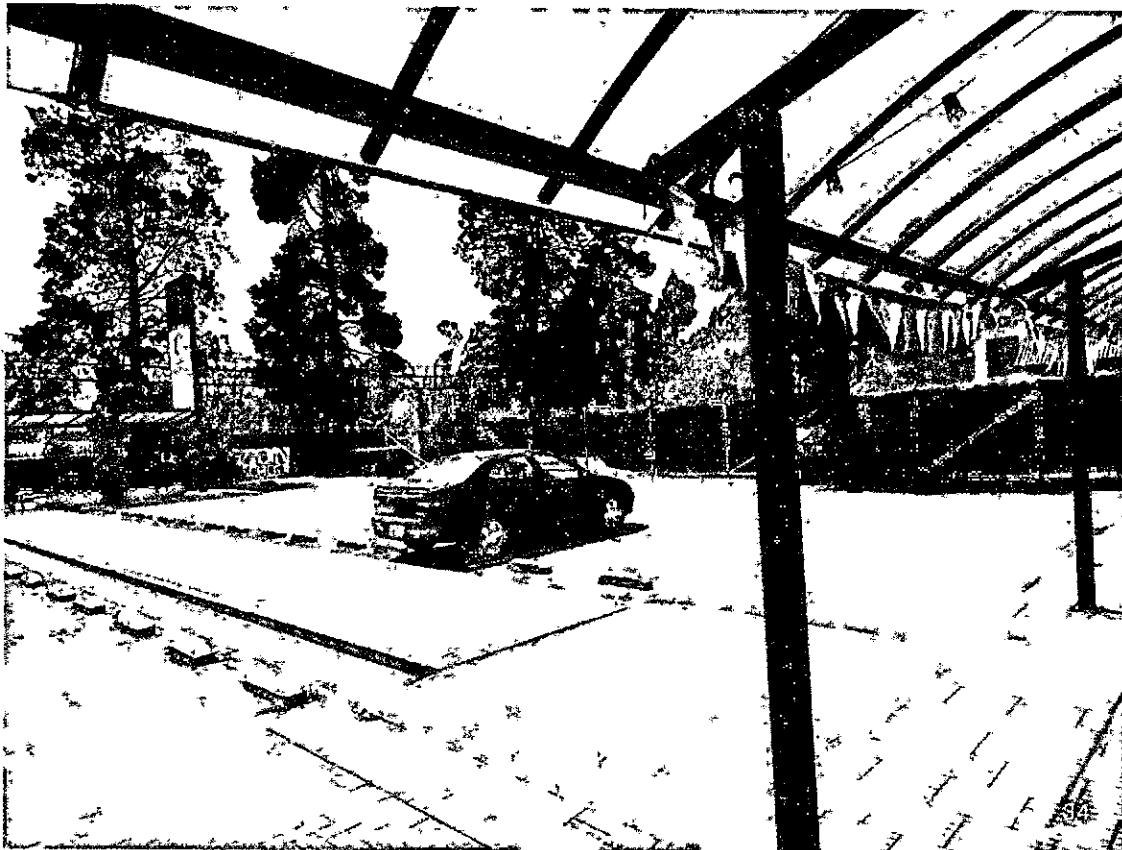


REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

7.

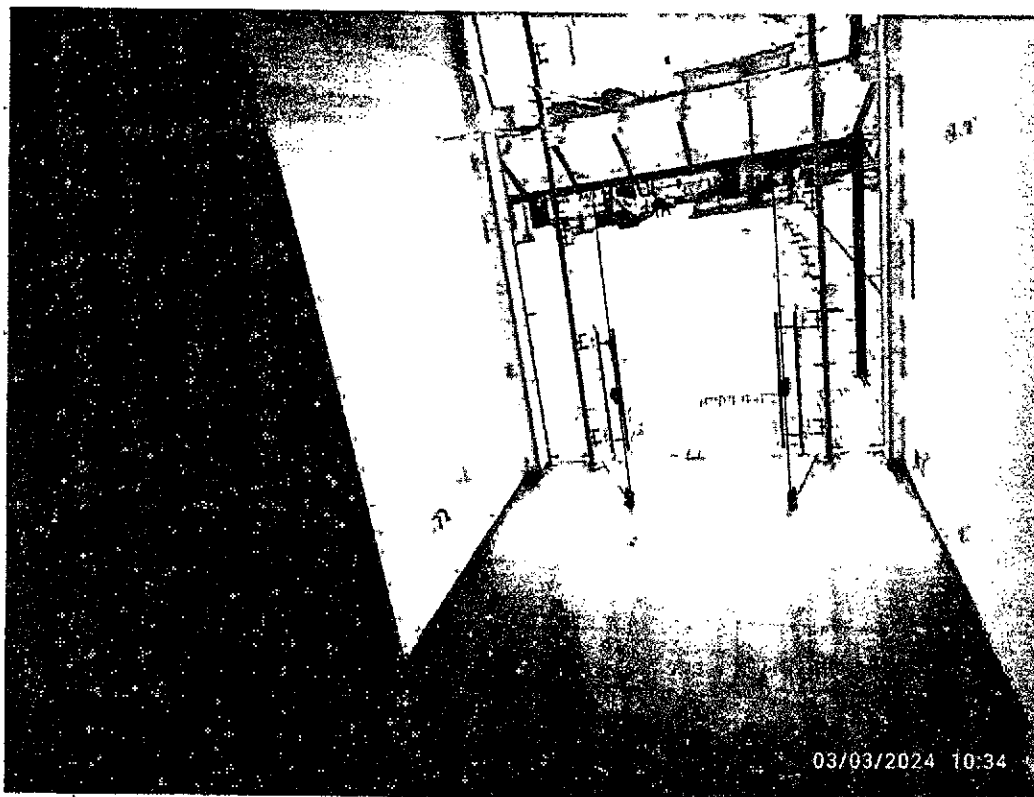


8.



REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

9.

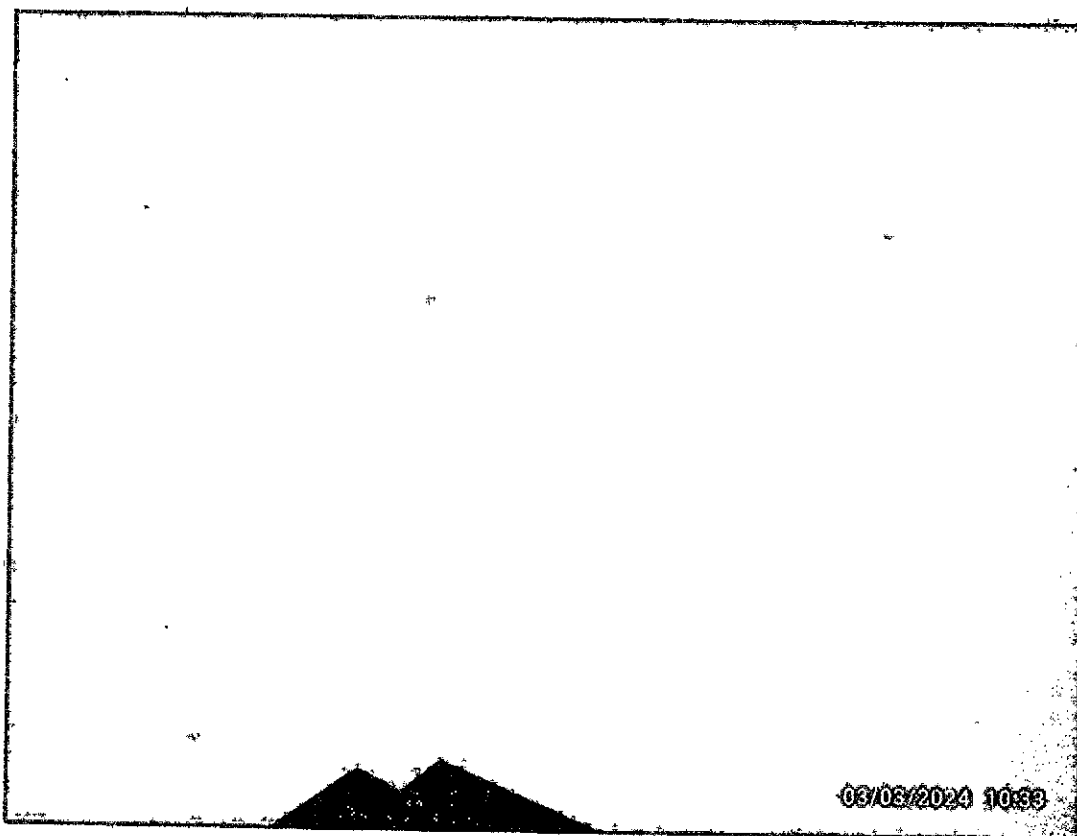


10.

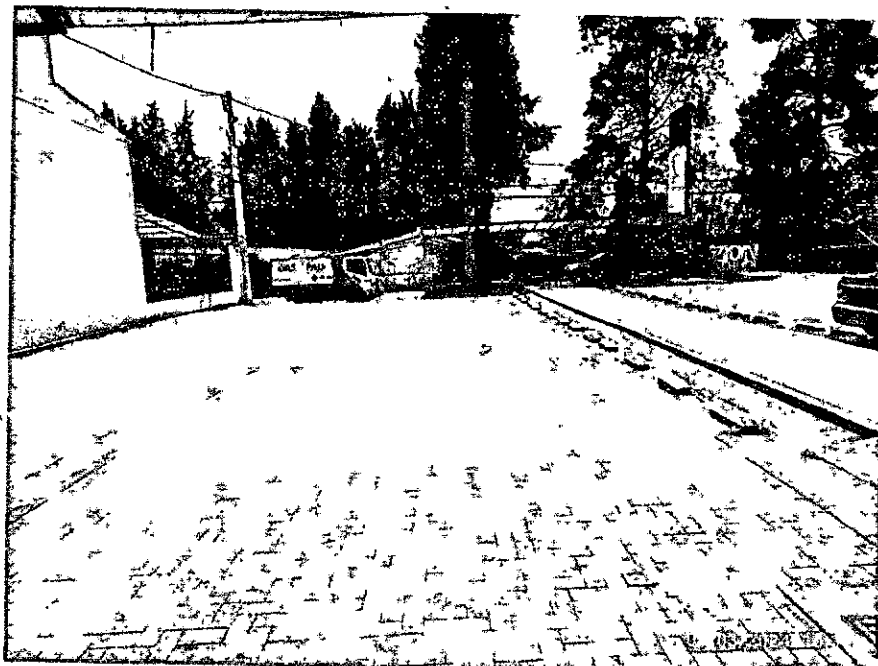


REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

11.

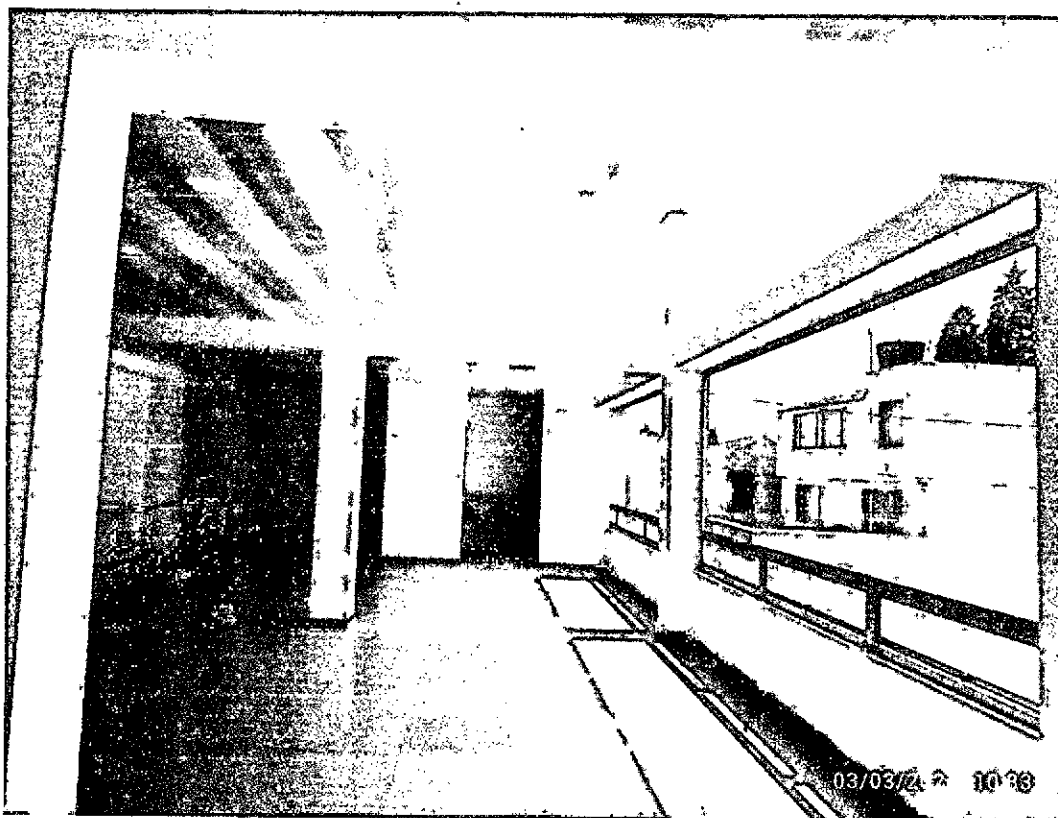


12.

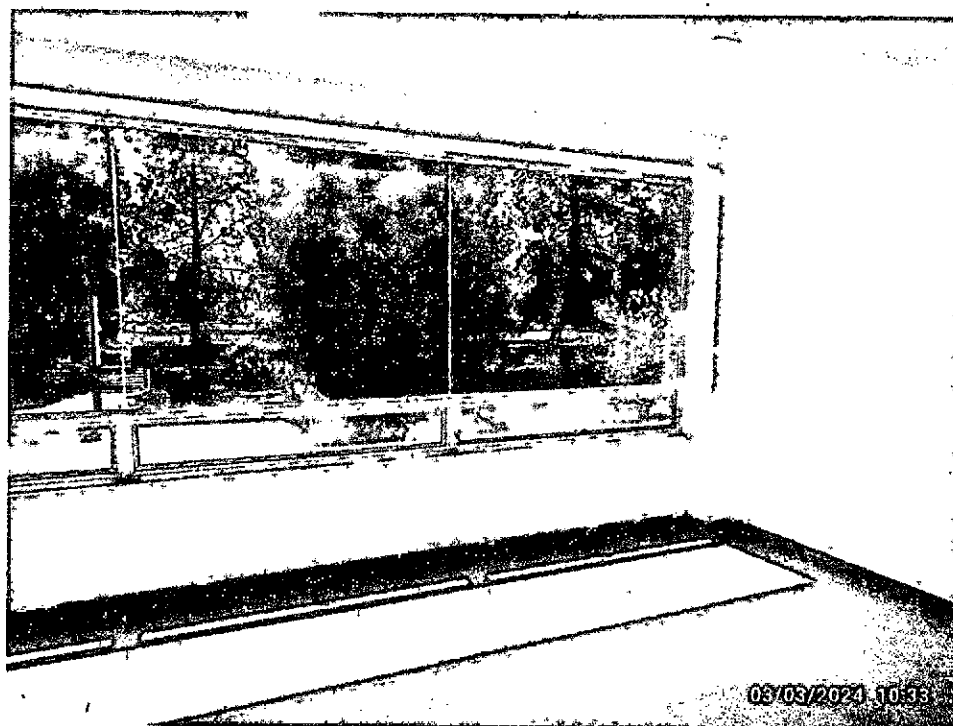


REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

13.



14.



REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

15.



16.

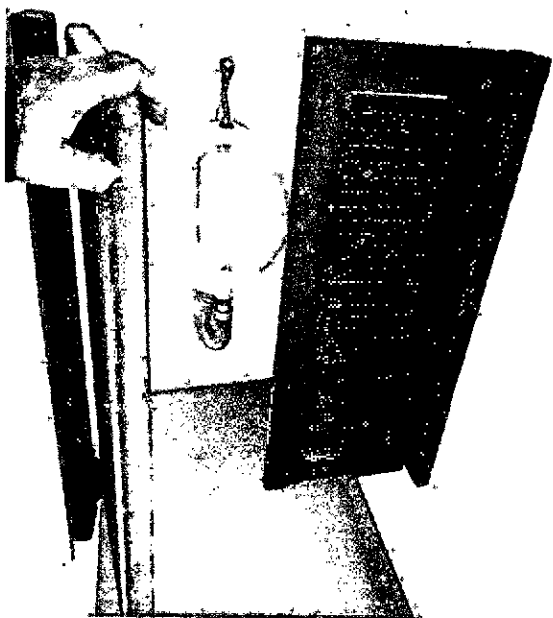


REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

17.

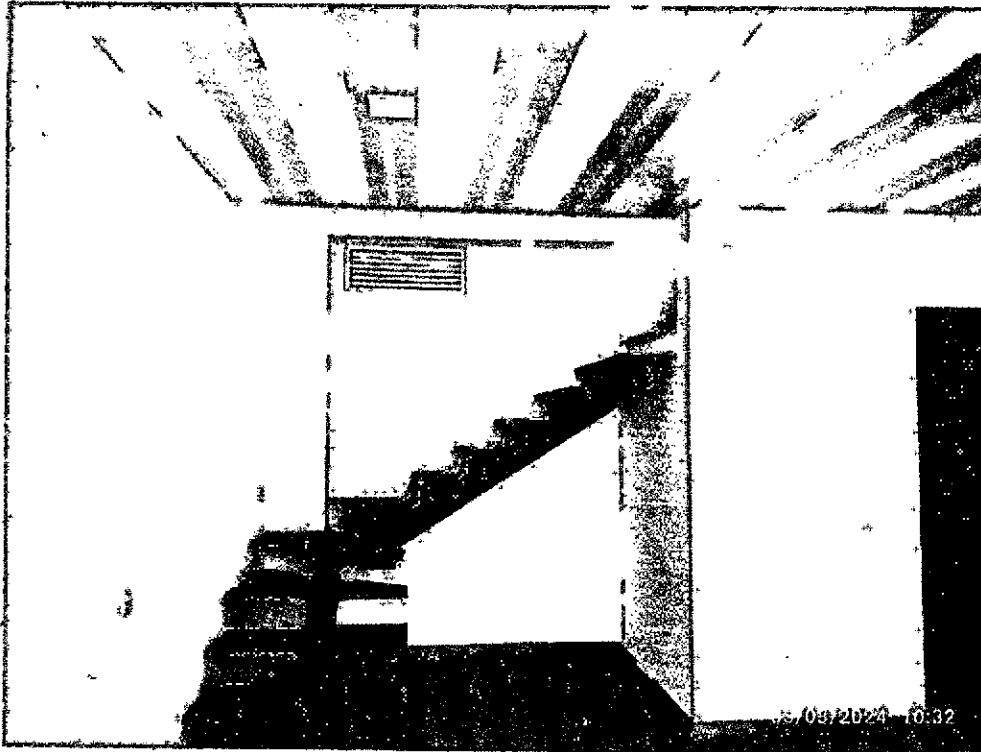


18.

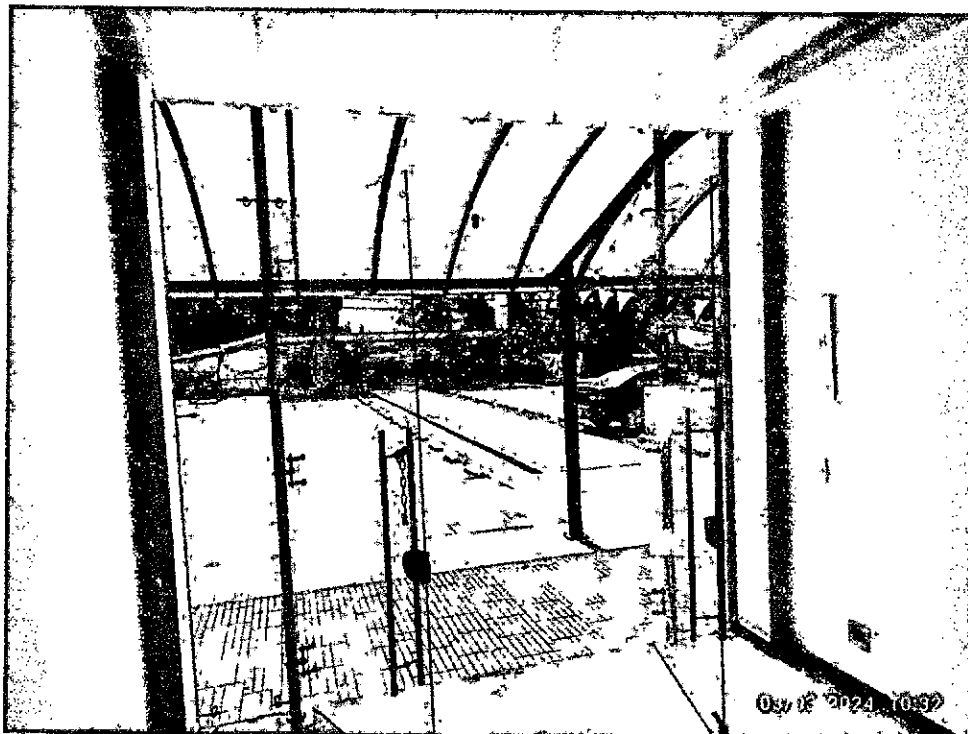


REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

19.

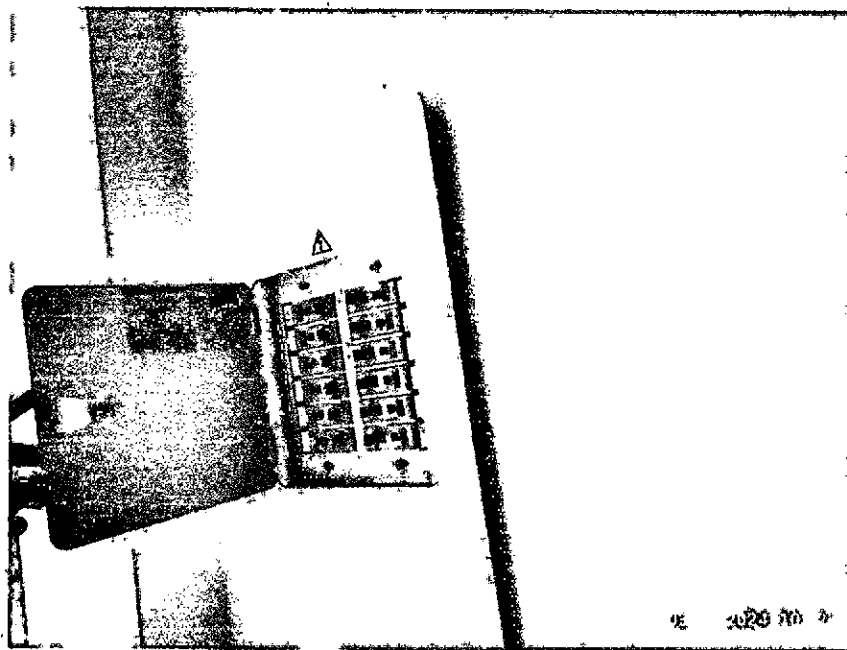


20.



REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO.22/2023

21.

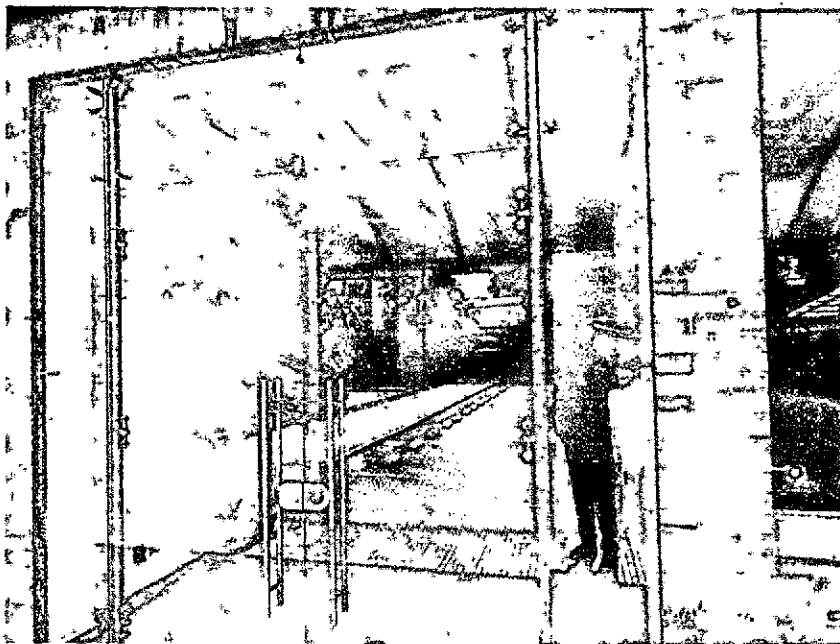


22.



REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

23.



24.



[Handwritten signature]

REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

25.



26.



REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO 22/2023

27.



28.



AVALUO 22/2023

Condominio Santa Cecilia V

LOTE

AVALUO

N 4°50'31.2"

MA GARCIA

Condominio Santa Cecilia V

Google Earth

Images © 2023, Mapbox, Imagery © 2023, Mapbox, Imagery © 2023, Mapbox

200m

N

AVALUO 22/2023

N 4°50'57.12"

Leyenda

AVALUO

Condominio Santa Cecilia V

LOTE

Condominio Santa Cecilia V

SECTOR LAS JUNTAS

Google Earth

Imágenes de 2024

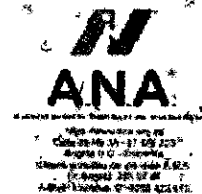
Colegio Campestre San Diego

500m





PIN de Validación: b0bd0a6f



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) OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2994745, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Julio de 2022, y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-2994745.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Jul-2022

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHIA, CUNDINAMARCA.

Dirección: CHIA AV PRADILLA #5-92 OF 210 PLAZA CHIA

Teléfono: 3125092754

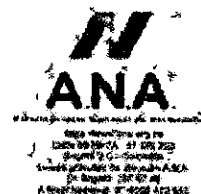
Correo Electrónico: planos61@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto- Universidad Católica de Colombia.

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) OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2994745. El(la) señor(a) OSCAR ANDRES RODRIGUEZ CHIARI se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: b0bd0a6f



Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

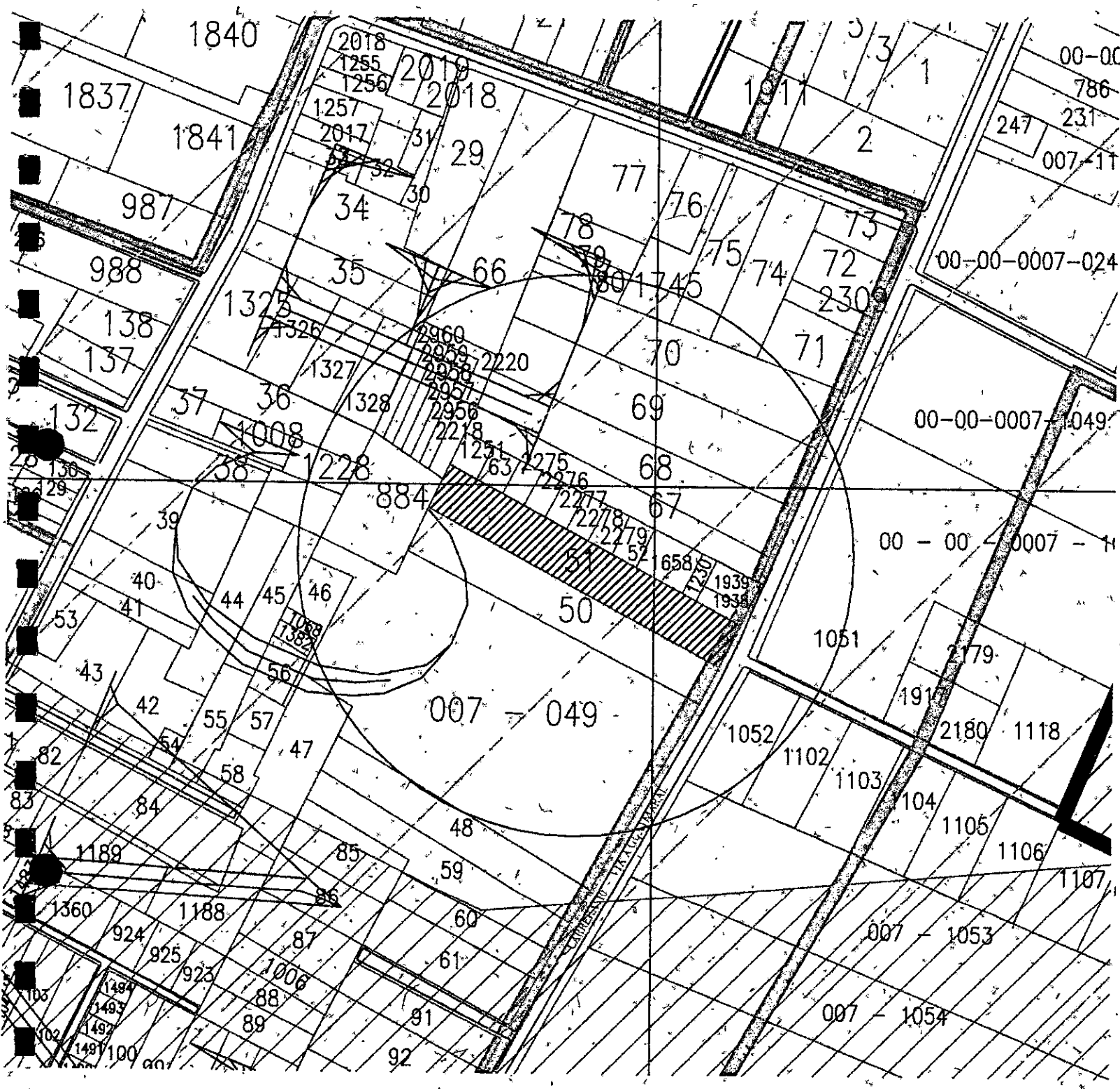
b0bd0a6f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición:

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Artículo 223. Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE)

ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL	No. 12
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.	
USO PRINCIPAL Vivienda campestre.	
USOS COMPATIBLES Comercio clase I, institucional tipo I.	
USOS PROHIBIDOS Comercial II, III, industrial II, III, institucional II, III.	
NORMAS ESPECÍFICAS Densidad máxima: 20 viviendas por hectárea Área mínima lote: 500 metros Frente mínimo: 20 metros Tipo de construcción: unifamiliar, multifamiliar y conjuntos Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante. Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción. Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario Índice de ocupación: el 30% Altura y número de pisos: 2 pisos, para unifamiliar y bifamiliar; multifamiliar, según IO e IC. Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 - V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 5 metros. Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%. Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración. Cargue y descarga: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actitud sobre el área de espacio público.	
CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS Agua potable: alto tratamiento de agua potable. Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales. Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge. Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (PeV) debe instalarse de acuerdo a la normatividad. Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.	
REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras según lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental. b) Los proyectos ya ejecutados sobre esta zona deberán velar por la conservación del medio ambiente, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas.	



Fuente: Instituto Tecnológico Agrario, Córdoba, 2023