

ANEXO No. 3

COMERCIALIZACIÓN SUPERLOTE 3 DE LA CIUDADELA NUEVO USME LA ESPERANZA ETAPA 3

Para la estimación del precio de venta del superlote 3, se parte del avalúo comercial vigente (No. 2011-0014 A de marzo de 2011) , elaborado por Catastro Distrital mediante la técnica del valor residual (resolución número 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi), para uso unifamiliar, con un valor de metro cuadrado útil de \$101.000.

La comercialización del superlote 3 se hace con el uso de multifamiliar, lo que implica una mayor densidad y un mayor aprovechamiento, que se traduce en un mayor valor residual del suelo, se estima en un incremento del 15% sobre el valor residual de uso unifamiliar, por ende el precio de venta de metro cuadrado útil del superlote 3 será de \$116.150.

Este incremento del 15% se justifica, bajo la evidencia de los avalúos comerciales realizados por Catastro Distrital en los proyectos El Porvenir y Ciudadela Nuevo Usme, donde se han evaluado manzanas para uso unifamiliar y multifamiliar con la técnica del valor residual en condiciones similares de mercado, en promedio el incremento por cambio de uso es del 15% como se muestra a continuación:

| Proyecto | Uso Unifamiliar | | Uso Multifamiliar | | Incremento por mayor aprovechamiento |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|
| | MZ | Valor m2 | MZ | Valor m2 | |
| El Porvenir | 28 | \$ 120.000 | 47 | \$ 132.000* | 10% |
| Ciudadela Nuevo Usme Etapa III | 3 | \$ 101.000 | 1 | \$ 121.000 | 20% |
| Promedio | | \$ 110.500 | | \$ 126.500 | 15% |

*/Se ajusto el avalúo a la inflación corrida del 2009 entre la fecha del avalúo de la Mz 28 (2010) y la Mz 47(2009), en un 1,5%.