



AVALÚO CESIÓN PARA COMPENSACIÓN

AVALÚO NO. 0 8 8 4 -2021

PROYECTO IDENTIFICADO CON FMI: 176-9555

CAJICÁ – CUNDINAMARCA



1

ELABORADO POR:

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE
CUNDINAMARCA

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 16 DE 2021



CO-SC-CER-596851



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

f/EICundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund
www.eic.gov.co

**AVALUÓ DE CESIÓN PARA COMPENSACIÓN No. -2021**

CLASE DE INMUEBLE: **LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN**

2

DIRECCIÓN: **LOTE VILLA CLAUDIA**

VEREDA: **CHUNTAME**

MUNICIPIO: **CAJICÁ**

DEPARTAMENTO: **CUNDINAMARCA**

SOLICITANTE: **ALCALDÍA DE CAJICÁ**

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 16 DE 2021



CO-SC-CER-596851



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

/ElCundinamarca
 contactenos@eic.gov.co

@InmobCund
www.eic.gov.co

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:.....	4
4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:.....	4
5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:	4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:	5
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:	5
8. CONSTRUCCIONES	8
9. NORMATIVIDAD MUNICIPAL	8
10. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	9
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.	10
12. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.	10
13. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.	10
14. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALUÓ.	11
15. VALUACIÓN:.....	14
16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.....	15
17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	15
18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:	15
19. ANEXOS	16



1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Alcaldía de Cajicá.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: NIT: 899.999.465.

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN: El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor de compensación del área de cesión aquí relacionado, ubicado en el perímetro rural del municipio de Cajicá, en el departamento de Cundinamarca.

4

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Alcaldía de Cajicá.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte al bien o a la propiedad evaluada o al título legal de la misma (Escritura). Se asume que la Escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
- La Propiedad es evaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.
- El valuador no entregara información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la obligación surja de la ley.
- Las demás disposiciones referidas en la Ley 1673 de 2013 y en la normatividad vigente en materia de avalúos.

4. IDENTIFICACIÓN FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA: Noviembre 30 de 2021.

4.2. FECHA DE AVALÚO: Diciembre 16 de 2021.

5. BASE DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor de compensación de las áreas de cesión en estudio, y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1170 del 2015 y la Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008 y el Artículo 28º de la Resolución IGAC 620 de 2008, el cual estipula que "Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno



CO-SC-CER-596851



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

Facebook: /ElCundinamarca
Email: contactenos@eic.gov.co

Twitter: @InmobCund
Website: www.eic.gov.co



urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto", expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método (técnica) de mercado para determinar el valor compensatorio de las áreas de cesión. Igualmente se adoptaron las disposiciones referidas en la ley 1673 de 2013, en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles rurales), y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

- 5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:** Para el presente avalúo se determinará el valor compensación de las áreas de cesión del globo de terreno aquí descrito, de conformidad con lo definido en el Artículo 28º de la Resolución IGAC 620 de 2008, el cual estipula que "Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto".

5

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un inmueble en el perímetro rural, del municipio de Cajicá, denominado "Lote Villa Claudia", de conformidad con la Resolución No. 0956 del 20 de noviembre de 2015; que se desarrolla en el predio identificado catastralmente con el código catastral nuevo 25-126-00-00-00-0002-0345-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 176-9555, adquirido mediante compraventa protocolizada mediante la Escritura Pública 629 del 27 de abril del 1983 en la Notaria Única de Zipaquirá. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor de compensación del área de cesión, de conformidad con el requerimiento realizado por el solicitante.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN:

El área de cesión objeto de avalúo hace parte del proyecto denominado Refugio de San Miguel que se encuentra localizado en el departamento Cundinamarca, municipio Cajica, en la vereda Chuntame. Cuenta con frente sobre la vía Camino de las Vueltas, aproximadamente 0,253 km al occidente del perímetro urbano del municipio de Cajicá.



CO-SC-CER-596851



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

Facebook: /EICundinamarca
Email: contactenos@eic.gov.co

Twitter: @InmobCund
Website: www.eic.gov.co

7.2. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN

DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se encuentra ubicado en el sector rural del Municipio de Cajicá y está delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Vereda San Jorge (Zipaquirá)
Al Oriente	Vereda Rio Grande (Cajicá) y perímetro urbano municipio de Cajicá.
Al Sur	Perímetro urbano municipio de Chía y Vereda Canelón (Cajicá)
Al Occidente	Vereda Río Frío Oriental (Tabio)

6

ACTIVIDAD ECONÓMICA: En el sector se encuentran diferentes actividades económicas como la residencial y agropecuaria tradicional.

NIVEL SOCIOECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de agricultores y residenciales con nivel de ingreso medio y alto que hacen parte de la consolidación de economías de escala.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: En general el sector donde se ubican el área objeto de avalúo, no presenta problemas de orden público que dificulten el desplazamiento y desarrollo del sector.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: La vía principal del sector es de carácter intermunicipal Tabio-Cajicá, su superficie de rodamiento es pavimentada, el estado de conservación es bueno y conecta el municipio de Cajicá con el municipio de Tabio.

CENTROS DE CONSUMO Y ACOPIO: El sector se encuentra muy bien ubicado ya que tiene cercanía a los centros de consumo y acopio debido a que se localiza a una distancia aproximada de 0.253 km del perímetro urbano de Cajicá.

SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieros, se encuentran en el perímetro urbano del municipio de Cajicá.

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con energía eléctrica y acueducto veredal.



CO-SC-CER-596851



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

Facebook: /ElCundinamarca
Email: contactenos@eic.gov.co

Twitter: @InmobCund
Website: www.eic.gov.co



PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR: Se considera que las perspectivas de valorización a mediano plazo son estables.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR: El sector presenta topografía plana a ligeramente plana, con pendiente entre el 0 y 3%.

RECURSOS HÍDRICOS: El sector cuenta con afluentes hídricos como el río Bogotá y quebradas que nacen del mismo.

7.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

7

FRENTE A VÍAS: El predio presenta frente sobre vía Camino de las Vueltas.

USOS ACTUALES: Centro poblado.

RECURSOS HÍDRICOS: La cesión objeto de avalúo no presenta afectaciones por ronda de río.

SERVICIOS PÚBLICOS: Se cuenta con disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía.

7.4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN: Se trata de un área de forma irregular y topografía plana a ligeramente plana, cuyas áreas registradas son las siguientes:

Resolución No. 956 de 20 de noviembre de 2015 suministrada por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá	1633 M2
Área a compensar objeto de avalúo de cesión suministrada por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, según el artículo 2 de la Resolución 956 de 2021	244.95 M2

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El área en estudio presenta una topografía plana a ligeramente plana (0-3%).

TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno con construcción.

USO ACTUAL: Residencial.



CO-SC-CER-596851



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

f/EICundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

@InmobCund
www.eic.gov.co



CONDICIONES DEL TERRENO FRENTE AL SECTOR: Ninguna evidenciada.

UBICACIÓN: El área de cesión objeto de avalúo se localiza dentro del sector rural, en la vereda Chuntame del municipio de Cajicá.



Fuente: Google Earth.

8

8. CONSTRUCCIONES

De conformidad con el requerimiento del solicitante, para efectos del presente avalúo de compensación en las áreas de cesión, no se valorarán las construcciones encontradas en el momento de la visita técnica al inmueble.

9. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

De conformidad con el Acuerdo Municipal 016 de 2014 del 27 de Diciembre de 2005, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008" y de conformidad con la certificación de uso del suelo suministrada por el solicitante, el área objeto de avalúo de compensación, se



CO-SC-CER-596851



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

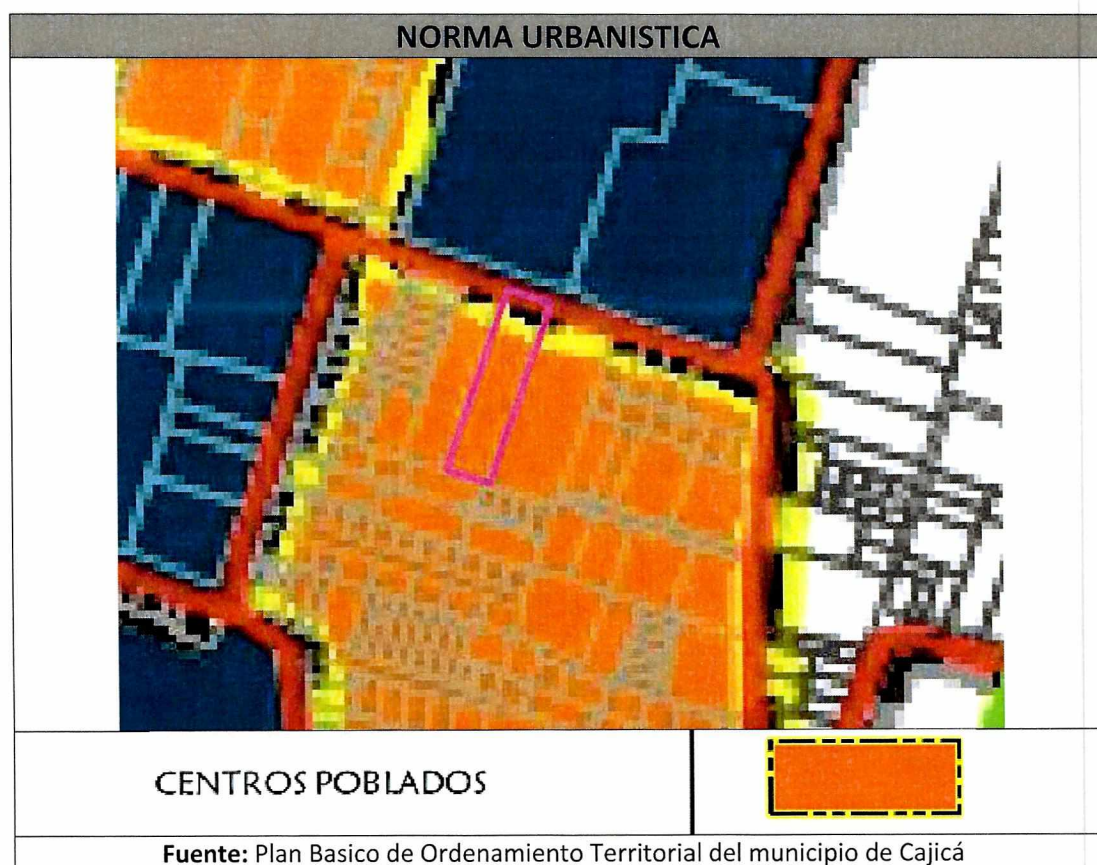
📍 /ElCundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund
www.eic.gov.co

encuentra dentro de un inmueble ubicado dentro de Suelo Rural en el uso "Centro Poblado" el cual se discrimina de la siguiente manera:

ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRO POBLADO	
USO PRINCIPAL	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y en Agrupación.
USOS COMPATIBLES	Comercio y Servicios Grupo I, Dotacional Grupo I.
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

9



Ahora bien, el inmueble en estudio se encuentra cubierto bajo las disposiciones normativas según Resolución 956 de 2015 de la Secretaría de Planeación del municipio de Cajicá.



10. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

10.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 176-9555.

10.2. TÍTULO DE PROPIEDAD: Escritura pública 629 del 27 de abril de 1983 de la Notaria Única de Zipaquirá.

10.3. CÉDULA CATASTRAL: 25-126-00-00-00-00-0002-0345-0-00-00-0000.

10.4. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

10

- Decreto 1170 del 2015.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

10.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 176-9555 suministrado, el predio objeto de avalúo cuenta con la siguiente observación jurídica:

- **ANOTACIÓN No. 5: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVO:** Mediante Escritura Pública No. 3080 del 31 de diciembre de 2015 en la notaria segunda (2) de Chía.
- **ANOTACIÓN No. 6: CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN PARCELACIÓN:** Mediante Escritura Pública No. 3080 del 31 de diciembre de 2015 en la notaria segunda (2) de Chía.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

12. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El alcance del presente informe de valuación está guiado a la determinación del valor de compensación del área de cesión aquí relacionada.

13. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

13.1. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: De conformidad con el Folio de Matrícula N° 176-9555 en el predio objeto avalúo existe servidumbre de transito activo.



CO-SC-CER-596851



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

f /ElCundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

@InmobCund
www.eic.gov.co



13.2. SEGURIDAD: Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

13.3. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular las áreas de terreno no existen problemáticas socioeconómicas.

13.4. CONDICIONES ESPECIALES: Ninguna evidenciada.

14. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO.

11

14.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor de compensación del área de cesión en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1170 de 2015 y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método (técnica) residual para determinar el valor de compensación del área de cesión.

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 el presente caso se realizó la siguiente modelación:



CO-SC-CER-596851



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

f /ElCundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

🐦 @InmobCund
www.eic.gov.co

PROYECTO PARCELACION REFUGIO SAN MIGUEL - MUNICIPIO DE CAJICA			
Uso VIVIENDA CASAS COMERCIO-RES 956 de 2015			
EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO I			
ÁREA BRUTA LOTE			1.633,00
TOTAL AREA DE TERRENO			1.633,00
AREA NETA URBANIZABLE			1.633,00
CARGAS LOCALES			244,95
Cesion tipo A (Parques y Espacio Publico)	15%		244,95
AREA UTIL			1.388,05
Area util pagando Cesion tipo A			1.633,00
AREA EDIFICABILIDAD			
AREA LOTE			1.633,00
AREA VIA INTERNA			453,75
AREA PRIVADA PREDIOS			1.179,25
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA TIPO			138,30
AREA TOTAL CONSTRUIDA 4 CASAS			553,20
AREA TOTAL CONTRUIDA EN COMERCIO			31,38
AREA TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL			10,94
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
AREA EQUIPAMIENTO TIPO B	5%		10,94
TOTAL E.C.S.C.			10,94
ESTACIONAMIENTO			
PARQUEADEROS PRIVADOS EXIGIDOS	1		3
PARQUEADEROS VISITANTES	0	0	2
PARQUEADEROS MINUSVALIDOS 2% VISITANTES		2%	1
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			6
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			1.633,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			584,58
AREA DE COMERCIO			31,38
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			10,94
AREA VIA INTERNA			453,75
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			2.396.778.000,00
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			187.809.300,00
TOTAL VENTAS			2.584.587.300,00
COSTOS DIRECTOS ESTIMADOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION			934.411.320,00
SUBTOTAL COSTOS VIA INTERNA			81.675.000,00
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			16.595.980,00
TOTAL COSTO DIRECTO ESTIMADO			1.032.682.300,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS ESTIMADOS			
TOTAL INDIRECTOS ESTIMADOS			422.182.097,80
TOTAL COSTOS			1.454.864.397,80
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			1.454.864.397,80
UTILIDAD Y LOTE			1.129.722.902,20
UTILIDAD			465.225.714,00
LOTE			664.497.188,20
VALOR METRO CUADRADO TERRENO URBANIZADO			406.918,06
VALOR ADOPTADO			407.000,00

12



CO-SC-CER-596851



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

f/EICundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

📍 @InmobCund
www.eic.gov.co



14.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector son buenas.

14.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se considera como un sector en desarrollo, con tendencia a mantener sus perspectivas de valorización.

13



CO-SC-CER-596851



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

f/EICundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

@InmobCund
www.eic.gov.co



15. VALUACIÓN:

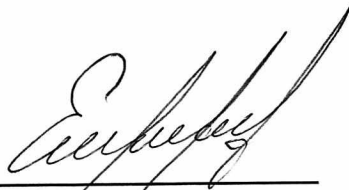
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESIÓN	M2	244,95	\$ 407.000	\$ 99.694.650
TOTAL TERRENO				\$ 99.694.650
TOTAL AVALUO				\$ 99.694.650

VALOR: NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$99.694.650,00)

14

Bogotá D.C., 16 de diciembre de 2021.

Cordialmente,


ELIECER HURTADO OCHOA
 Subgerente
 Empresa Inmobiliaria y de
 Servicios Logísticos de
 Cundinamarca


FÉLIX ZAMORA
 AVALUADOR
 AVAL RAA-80095537



CO-SC-CER-596851



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

Facebook: /ElCundinamarca
 Email: contactenos@eic.gov.co

Twitter: @InmobCund
 Website: www.eic.gov.co



16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente de informe de avalúo, así como cualquier referencia al mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban
- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.
- El avalúo se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.
- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1170 de 2015, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles rurales).
- Para el presente avalúo se determinará el valor compensación de las áreas de cesión aquí descrito, de conformidad con lo definido en el Artículo 28° de la Resolución IGAC 620 de 2008, el cual estipula que "Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 9a de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto".

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

- Se declara que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. A sí mismo se manifiesta que el evaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio evaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.
- El presente informe de avalúo es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y evaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.



CO-SC-CER-596851



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

Facebook: /ElCundinamarca
Email: contactenos@eic.gov.co

Twitter: @InmobCund
Website: www.eic.gov.co

19. ANEXOS

19.1. ANEXO FOTOGRÁFICO ENTORNO



ENTORNO



16

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



19.2. USO DEL SUELO

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ	
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	
GESTIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL	
FORMATO RESPUESTA CONCEPTO USO DE SUELO	
CÓDIGO: 007-1M-005	Versión: 02
FECHA: 27/02/2020	Página 1 de 1
NUMERO: NA	FECHA: 24 08 2021
SOLICITANTE: GONZALEZ * LUIS ANTONIO	No. CATASTRAL: 00-09-0002-0346-000
DIRECCIÓN: VILLA CLAUDIA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CATEGORÍA
RURAL PROTECCIÓN	☐ Área Forestal Protectora ☐ Área Forestal Protectora Productora ☐ Áreas de protección histórica ☐ Área de amortiguación áreas protegidas ☐ Áreas Portuarias ☐ Infraestructura de servicios públicos
RURAL PRODUCCIÓN	☐ Agropecuaria Tradicional ☐ Agropecuaria Intensiva ☐ Minería ☐ Vivienda Campesina
RURAL CENTROS POBLADOS	☒ Centros Poblados ☒
RURAL SUBURBANO	☐ Corredor Vial 1er Orden ☐ Corredor Vial 2do Orden ☐ Residencial Suburbano ☐ Industrial Suburbano ☐ Industrial Suburbano Chantado ☐ Celular
USOS ASIGNADOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD	
Uso Principal	Vivienda unifamiliar, familiar y en agrupación
Usoes Compatibles	Comercio y Servicios Grupo I, Donacional Grupo I
Usoes Prohibidos	Los demás.
NORMA URBANÍSTICA GENERAL - USO PRINCIPAL	
Artículo 122. USOS RESIDENCIALES. Corresponden a los inmuebles o parte de ellos destinados al uso de vivienda. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartirse con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatibles o condicionadas. En cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse los siguientes tipos de vivienda: 3. Vivienda Unifamiliar. Corresponde a las unidades habitacionales dotadas de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social, de un núcleo familiar y localizados en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado. 4. Vivienda Familiar. Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social, localizada en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado. 5. Vivienda agrupada. Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, familiar o multifamiliar para el caso de corredor vial suburbano, subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.	
La presente certificación se expide a solicitud del interesado, con base en lo dispuesto en el Acuerdo No. 16 de 2014 que fue sancionado y publicado el 30 de diciembre de 2014, por el cual fue adoptado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá.	
RESPONSABLES	
Digito:	ARQ. JULIÁN DAVID DUARTE FORERO
Proyectó:	ARQ. SANTIAGO VELANDIA CORTES
Revisó:	ARQ. DIANA MARCELA RICO NAVARRETE
Aprobó:	ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ

17

19.3. CONSULTA VUR



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 23/08/2021
Hora: 08:48 AM
No. Consulta: 260751175
No. Matricula Inmobiliaria: 176-5555
Referencia Catastral: 251260000000000000345000000000

18

Alertas en protección, restitución y formalización

Alerias en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Lista ()			
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 30-12-1974 Radicación: SN Doc: ESCRITURA 1258 del 1974-09-13 00:00:00 NOTARIA UNICA de ZAPAQUIRA VALOR ACTO: \$3.500 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: TORRES DE PENAGOS ANA ELVIA, CC 21181783 A: CORTES HUMBERTO X			

Doc: ESCRITURA 703 del 1979-05-18 00:00:00 NOTARIA UNICA de ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$25.000
Escripción de 124 CONDOMINIOS



CO-SC-CER-596851



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

 /ElCundinamarca
 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund
www.eic.gov.co

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (NOMBRE DE LA PERSONA QUE COMPRA, NOMBRE DE LA PERSONA QUE VENTA)
DE: JORGE HUIBERTO
A: PARRA BLITRADO CARLOS EDUARDO DE 405858 X
A: PARRA DE PARRA MARIA INES DE 2015187 X

NOTARICION: No 2 Fecha: 18-05-1993 Recibe: 154
Doc: 0508174-55 de 1993-04-27 00000000 NOTARIALINCE de 2560184 VALOR ACTO: 5500000

[illegible]

NOTIFICACION Nro.4 Fecha: 2025-03-09 Modificado: 2025-03-09
 DEL SUBSCRITURA 2025 DE 2024-03-31 DEL CONDOMINIO SEÑALADA EN CONJUNTO AL ACTO 5
 ESPECIFICACION: 0005 CORRESPONDE AL TITULO 5 RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1993
 AREA Y LINDEROS AREA ACTUAL 1333M2 (CORRESPONDE DEL TITULO 5 RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL
 DECRETO 2148 DE 1993)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (9-Titular de derecho sea de derecho y Titular de derecho incoercible)
 A. GONZALEZ LUIS ANTONIO CC 3119248 X
 A. ALISTEA DE GONZALEZ MARTHA ROSA C.C. 354747593 Y

APOCACION No 576 del 2008-0918 Recaudado 2018-0930
Doc IDENTIFICACION 300 de 2018-04-01 000000 NOTARIA COLOMBIA de CHANARAL ACTO 5
ESPECIFICACION 0345 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA (SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (A-Titular de derecho sea de dominio A-Titular de dominio incompleto)
A: GONZALEZ LUIS ANTONIO CC 3918546 X
A: ALFARO DE GONZALEZ MARTHA ROSA CC 39403569 X

AUTENTICACION Nro 6 Fecha: 02-08-2018 Recibido: 02-08-2018

Doc. IDENTIFICATORIO de 2018-12-01 000000 NOTARIA SEGUNDA DE CHIA VALOR ACTO \$
ESPECIFICACION 0009 CONSTITUCION DE URBANIZACION PARCELAJON (CONSTITUCION DE URBANIZACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (NOMBRE completo y/o de dominio, titular o de dominio indirecto)
A: GONZALEZ LUIS ANTONIO CDR188848 X
A: AGUIRRE DE GONZALEZ MARTHA CELIA CA 04405955 X

[illegible]

NOTACION Nro 8 Fecha: 02-05-2018 Recaudador: 20186940
Doc. REGISTRADA 545 del 2018-02-12 00:00:00 NOTARIA BOGOTANA de CHIA VALOR ACTO: 6
ESPECIFICACION 6661 NOTACION A LA REGISTRACION 1200 DEL 10-11-2015 DE LA NOTARIA DE CHIA EN CUANTO CITAR AREA Y
LINDEROS CORRECTOS DEL PREDIO (NOTACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (N-Transfer de dominio SAN de como el titular de dominio terreno 6661)
A: GONZALEZ LUIS ANTONIO 0033105646 X

A: CARDENAS POVEDA HECTOR HERNANDO CC 79187414
A: CELEITA ACOSTA JOSE LUIS ARTURO CC 79687404



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fact #: 23/CE/2021

Home: 04:04 AM

No. Consulta: 280781292

N° Matricola Immobiliaria: 173-2335

Referencia Catastral: 281280000000000021345000000000

Departamento: CUNO NAMAFCA

Relación Catastral Anterior: 25128000000020348000

Municipio: CAJICA

Código Catastral: 28 1280333300000000000000000000

Verrega: CHUN.TAME

Notes:

Dirección Actual del Inmueble: LOTE VILLA CLAUDIA

Direcciones Anteriores:

Determinator:

Destinacion economica:

Mortality:

Fecha de Apertura del Folio: 13/08/1979

Tipo de instrumento: E IN INFORMACIÓN

Fezha do Instrumento: 12/08/1979

Estado Folio: ACTIVO

Matricula's Matrix:

Matricule(s) Derivante(s):

175-175343

17E-17E3E0

17E-17E251

17E-17E2A2

17E-17E2E3

17E-17E204

17E-17E225

178-178387

175-175308

176-176222

478 478387



CO-SC-CER-596851

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 1541

 /ElCundinamarca
 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund
www.eic.gov.co

Timeline Events 01-04

Alertas en protección, restitución y formalización

* www.ck12.org is a free website with many resources for teachers and students.

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCION	FECHA	DOCUMENTO
Prepositarios			
NUMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACION	NUMEROS-APellidos-RAZON SOCIAL	PARTICIPACION
3118548	CECILLA CIUDADANA	LUIS ANTONIO GONZALES	
33403329	CECILLA CIUDADANA	MARTHA CECILIA ALFONSO DE GONZALES	

Complementaciones

[illegible]

Cabildos y Lindeños

[illegible]

OTRAS ESPECIFICACIONES DEBEN EN LA ESCRITURA, DEBE SER LA ZONA PARA SEGUNDA DE
CALLE DEBEN SER 150000

Límites Territoriales Definidos

Área Y Coeficiente

Área de terreno (hectáreas): M2: Área Construida: Área Privada M2: Coeficiente:
Área Construida M2: Coeficiente: Coeficiente:

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1	00000000	0000-00-00	0000-00-00	SE ACTUALIZA POR CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 0000 DE 2011-2008 PROPIEDAD POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	
0	2	00000000	0000-00-00	0000-00-00	SE INCLUYE NUEVO NÚMERO FISCAL DE 00000000 SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNR) RES. NO. 0000 DE 2011-2008 PROPIEDAD POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que el valor real del terreno que tiene el objeto de venta (el terreno y demás cosas que pertenecen al terreno) se debe consultar en el documento de radicación de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El costo de construcción de vivienda es el valor que se debe pagar al constructor de la vivienda.



CO-SC-CER-596851



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

Facebook: /ElCundinamarca
Email: contactenos@eic.gov.co

Twitter: @InmobCund
Website: www.eic.gov.co

19.4. CONSULTA IGAC

CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: **EDCCE** Tipo Documento para Consulta: **EDCCE**

Departamento: **CUNDINAMARCA** Municipio: **QUEZAS**

Primer Nombre: _____ Segundo Nombre: _____ Primer Apellido: _____ Segundo Apellido: _____

Razon Social: _____

INFORMACIÓN CATASTRAL

☒ Antiguo ☐ Nuevo

NUMERO PREDIAL (antiguo)

DE	MUN	TA	SE	MANE	PRED	MSJ
25	125	00	00	0002	0345	000

Clasificación: **010 - 00000**

Valor: **010 - 00000**

Buscar Limpiar

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES		Propietario	
Departamento:	CUNDINAMARCA	Tipo Documento:	EDCCE
Municipio:	QUEZAS	Numero Documento:	35405939
Dirección:	SERVICIVERE Y ZONAS VERDES	Nombre:	MARTHA GECILIA ATLETA GONZALEZ
Numero Predial Nacional:	00-00-00-00-0002-0345-0-00-00-0000		
Numero Predial:	00-00-0002-0345-000		
Destino Económico:	A - Habitacional		
Modulo Inmobiliario:	175-0555		
Area Terreno:	521.0m ²		
Area Construida:	0.0m ²		
Avance:	121.757.000		

Terminos		
Zone Placa	Zone Geocodificada	Area
24	04	521.0m ²

Construcciones						
Habitaciones	Banos	Locales	Piso	Uso	Puntaje	Area

23



CO-SC-CER-596851



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

f /ElCundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

@InmobCund
www.eic.gov.co