

AVALÚO CESIÓN PARA COMPENSACIÓN No. 1 8 2021

1



BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 01 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

AVALUÓ DE CESIÓN PARA COMPENSACIÓN No. 1 8 2 -2021

CLASE DE INMUEBLE: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

2

DIRECCIÓN: CALLE 5 # 10 – 83 LOTE 4

BARRIO: EL TEJAR

MUNICIPIO: CAJICÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: ALCALDÍA DE CAJICÁ

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 01 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	9
10. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	10
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:.....	13
16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.....	14
17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	14
18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:	14
19. ANEXOS	15

3



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

 @InmobCund

 contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co

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 urbano del municipio de Cajicá, en el departamento de Cundinamarca.

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 avaluada 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 avaluada 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: Agosto 10 de 2021.

4.2. FECHA DE AVALÚO: Septiembre 01 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 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 01 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles Urbanos), 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 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".

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 urbano, del municipio de Cajicá, denominado "Balcones de Cajicá III", de conformidad con la Resolución No. 028 del 18 de febrero de 2021; que se desarrolla en el predio identificado catastralmente con el código catastral nuevo 25-126-01-00-00-00-0104-0074-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 176-112034, adquirido mediante compraventa protocolizada en la Escritura Pública 1054 del 17 de diciembre de 2015 en la Notaria Única de Cajicá. 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 Balcones de Cajicá III, el cual se encuentra localizado en el municipio Cajicá y cuenta con frente sobre la vía Calle 5, dentro 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

 /ElCundinamarca

 @InmobCund

 contactenos@eic.gov.co

 www.eic.gov.co

7.2. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN

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

Al Norte	Veredas Rio Grande y Chuntame (Cajicá)
Al Oriente	Veredas Hatogrande y Calahorra (Cajicá)
Al Sur	Veredas Calahorra y Canelón (Cajicá)
Al Occidente	Veredas Chuntame y Canelón (Cajicá)

6

ACTIVIDAD ECONÓMICA: En el sector se encuentran diferentes actividades económicas como la residencial y comercial de servicios.

NIVEL SOCIOECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de comerciantes 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 Cajicá - Chía, su superficie de rodamiento es pavimentada, el estado de conservación es bueno y conecta el municipio de Cajicá con el municipio de Chía. También se tienen como vías principales del sector la Calle 9 y Calle 7. Las vías locales son pavimentadas de uno y dos carriles.

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 dentro del perímetro urbano del municipio 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, acueducto, alcantarillado y gas natural.



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

 /EICundinamarca

 @InmobCund

 contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co

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: Presenta frente sobre la vía Calle 5.

USO ACTUAL: Residencial.

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, energía y gas natural.

7.4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

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

Resolución No. 028 de 18 de febrero de 2021 suministrada por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá	847,74 m ²
Plano Proyecto de Vivienda Multifamiliar Agrupada Granjitas suministrada por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá	847,74 m ²
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 028 de 2021	169,54 m ²



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](#)

[@InmobCund](#)

contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co

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.

CONDICIONES DEL TERRENO FRENTE AL SECTOR: Ninguna evidenciada.

UBICACIÓN: El área de cesión objeto de avalúo se localiza dentro del perímetro urbano del municipio de Cajicá.

8



Fuente: Google Earth.

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.



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

 /EICundinamarca

 @InmobCund

 contactenos@eic.gov.co

 www.eic.gov.co

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 encuentra dentro de un inmueble ubicado dentro de Suelo Urbano en el uso "Residencial" el cual se discrimina de la siguiente manera:

9

ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	
USO PRINCIPAL	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Agrupada
USOS COMPATIBLES	Dotacional Grupo I, Comercio Grupo I.
USOS CONDICIONADOS	Dotacional Grupo II (excepto los centros de culto). Solo en áreas mayores de 10.000 m2
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

NORMA URBANÍSTICA	
	
RESIDENCIAL	
Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá	

Ahora bien, el inmueble en estudio se encuentra cubierto bajo las disposiciones normativas según Resolución 028 de 2021 de la Secretaría de Planeación del municipio de Cajicá.



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

 /EICundinamarca

 @InmobCund

 contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co

10. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

10.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 176-112034.

10.2. TÍTULO DE PROPIEDAD: Escritura Pública 765 del 10 de septiembre de 2018 en la Notaria Única de Cajicá.

10.3. CÉDULA CATASTRAL: 25-126-00-00-01-00-0104-0074-0-00-00-0000

10.4. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

- 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 176-112034 suministrado, el predio objeto de avalúo no presenta observaciones jurídicas.

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° 176-112034 en el predio objeto avalúo no existen servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

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.

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:

PROYECTO EDIFICIO BALCONES DE CAJICA III - MUNICIPIO DE CAJICA			
Uso VIVIENDA Y COMERCIO TIPO 1 RESOLUCION 028 /2021			
BALCONES DE CAJICA			847,74
ÁREA BRUTA LOTE			847,74
TOTAL AREA DE TERRENO			847,74
Área total afectación			0,00
AREA NETA URBANIZABLE			847,74
CARGAS LOCALES			
Cesión tipo A (Parques y Espacio Público)	20%		169,54
AREA UTIL			678,20
Área útil pagando Cesión			847,74
AREA EDIFICABILIDAD			
AREA LOTE			847,74
INDICE DE OCUPACION	60,00%		508,64
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	293,78%		2.490,53
AREA TOTAL CONSTRUIDA			3.039,82
AREA TOTAL EN VIVENDA			2.467,73
AREA COMERCIO			22,80
AREA CONSTRUCCION SEMISOTANO			549,37
AREA DE CERRAMIENTO			85,40
UNIDADES DE VIVIENDA			29
PARQUEADERO DE VISITANTES			7
PARQUEADEROS UNIDADES DE VIVIENDA			31
MOVILIDAD REDUCIDA			1
ALTURA		PISOS	5
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
AREA EQUIPAMIENTO TIPO B	2%		42,38
TOTAL E.C.P. Z.V		40%	16,95
TOTAL E.C.S.C.		60%	25,43
ESTACIONAMIENTO			
PARQUEADEROS PRIVADOS EXIGIDOS	1	29	31,00
PARQUEADEROS VISITANTES	0	4	7
PARQUEADEROS MINUSVALIDOS 2% VISITANTES		2%	1



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

Twitter: @InmobCund

Email: contactenos@eic.gov.co

Website: www.eic.gov.co

ESTACIONAMIENTO TOTALES			39,00
PARQUEADEROS ADICIONALES			0,00
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA LOTE			847,74
AREA TOTAL CONSTRUIDA			3.039,82
AREA VENDIBLE VIVENDA			2.467,73
AREA VENDIBLE COMERCIO			22,80
AREA DE CERRAMIENTO			85,40
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			25,43
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			10.734.638.334,77
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			181.830.000,00
TOTAL VENTAS			10.916.468.334,77
COSTOS DIRECTOS ESTIMADOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			6.383.622.000,00
SUBTOTAL COSTOS URBANISMO			80.535.300,00
SUBTOTAL COSTO CERRAMIENTO			31.598.000,00
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			53.398.800,00
TOTAL COSTO DIRECTO ESTIMADO			6.549.154.100,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS ESTIMADOS			
TOTAL INDIRECTOS ESTIMADOS			2.047.841.504,60
TOTAL COSTOS			8.596.995.604,60
COSTOS EXTERNOS			
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			8.596.995.604,60
UTILIDAD Y LOTE			2.319.472.730,17
UTILIDAD			1.637.470.250,22
LOTE			682.002.479,96
VALOR METRO CUADRADO TERRENO URBANIZADO			804.494,87
VALOR ADOPTADO			804.000,00

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.



15. VALUACIÓN:

169,54

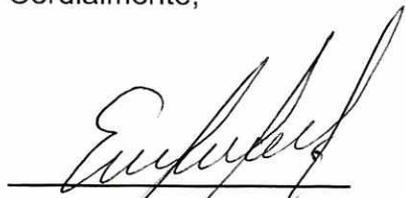
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESIÓN	m ²	169,54	\$ 804.000	\$ 136.310.160
TOTAL TERRENO				\$ 136.310.160
TOTAL AVALUO				\$ 136.310.160

VALOR: CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL CIENTO SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$136.310.160)

13

Bogotá D.C., 01 de septiembre 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 valuados, 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 01 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos).
- 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".

14

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

- Se declara que el valuador 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 si 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.



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

 @EiCundinamarca

 @InmobCund

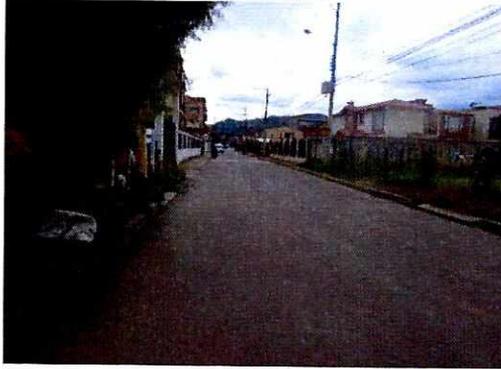
 contactenos@eic.gov.co

 www.eic.gov.co

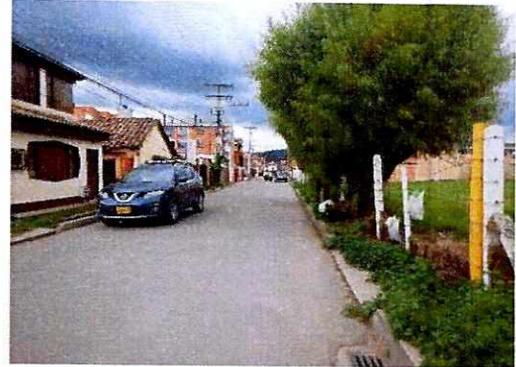
19. ANEXOS

19.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



15

PREDIO OBJETO DE AVALÚO



PREDIO OBJETO DE AVALÚO



PREDIO OBJETO DE AVALÚO



PREDIO OBJETO 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

 /EICundinamarca

 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund

www.eic.gov.co

19.2 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ	
GESTIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA		FORMATO RESPUESTA CONCEPTO USO DE SUELO	
CODIGO: MIK-001111PC-001-PAJICÁ		VERSION: 01	FECHA: 06/07/2014
NUMERO: MA FECHA: 23 08 2023		Nº CATASTRAL: 01-00-0104-01/74-000	Página 1 de 1
SOLICITANTE: MARCA COMERCIO Y CONSTRUCCIONES S		DIRECCION: C 4 10 84 0 0 10 83 LG 6	
ÁREA DE SUELO	URBANO	<input checked="" type="checkbox"/> ÁREAS DE ACTIVIDAD	Residencial: <input checked="" type="checkbox"/>
	EXPANSION URBANA	ÁREAS DE ACTIVIDAD (Clasificación del Plan Parcial)	Comercial y de Servicios
		Requisito Previo	Institucional
			Dotacional
			Residencial
			Comercial y de Servicios
			Dotacional
			Recreativo
			Formulación Plan Parcial
USOS ASIGNADOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD			
Uso Principal	Residencia Unifamiliar, Multifamiliar, Agrícola		
Uso Complementario	Dotacional Grupo I, Comercial Grupo I		
Uso Condicionante	Dotacional Grupo II (excepto de centros de salud), Solo en áreas mayores de 10.000 M ²		
Uso Prohibido	Los demás.		
NORMA URBANÍSTICA GENERAL - USO PRINCIPAL			
<p>Artículo 12. USO RESIDENCIAL. Corresponde a la vivienda o lugar de habitación de los residentes urbanos. El uso residencial puede darse de manera colectiva dentro de una edificación o puede darse de esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías contempladas 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 residencial, pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda:</p> <p>1. Vivienda unifamiliar. Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, directa o indirecta de manera autónoma de los espacios aptos para la prestación de alimentos, el uso personal, el ocio y el intercambio social.</p> <p>2. Vivienda multifamiliar. Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la prestación de alimentos, el uso personal, el ocio y el intercambio social.</p> <p>3. Vivienda multifamiliar. Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas físicamente y conectadas al régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes pero distribuidas en áreas privadas.</p> <p>4. Vivienda en conjunto o agrupada. Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformados por lotes o manzanas de vivienda unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, en el cual los bloques de uso público y de dominio privado están subordinados a un régimen de propiedad horizontal.</p>			
<p>La presente certificación se emite a solicitud del interesado, con base en lo dispuesto en el Acuerdo No. 10 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.</p>			
RESPONSABLES			
Proyectó:	SANTIAGO VELANDIA CORTES		
Revisó:	ARQ. DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		
Aprobó:	ING. CESAR AUGUSTO CRUZ BONZALEZ		
CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN			
Nombre del notificado:			
Código de notificación:			
Fecha de notificación:			
Firma:			



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

📞 /EICundinamarca
✉️ contactenos@eic.gov.co

📍 @InmobCund
www.eic.gov.co

19.3 CONSULTA VUR

17



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 16/08/2021
 Hora: 11:38 AM
 No. Consulta: 259634733
 No. Matricula Inmobiliaria: 176-112034
 Referencia Catastral: 2512501000000104007400000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Listb ()			
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 20-04-2009 Radicación: 2009-3627 Doc: ESCRITURA 121 del 2009-03-04 00:00:00 NOTARIA UNICA de CALICA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (DIVISION MATERIAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: HERRERA DE RODRIGUEZ MARIA CARLOTA CC 41462521 X			
ANOTACION: Nro 2 Fecha: 20-04-2009 Radicación: 2009-3627 Doc: ESCRITURA 121 del 2009-03-04 00:00:00 NOTARIA UNICA de CALICA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA FRENTO SIRVIENTE ZONA DE TERRENO DETERMINADA DE 473,70M2 Y			

<http://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/Inicio.jspx?url=%2Fportal%2Fportal%2FVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTiemas>

1/5



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](https://www.facebook.com/EICundinamarca)

[@InmobCund](https://www.instagram.com/InmobCund)

contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co

16/8/2021

-VUR

LIBEROS PROPIOS, QUE SE CONSERVAN EN LA MATRICULA 176-26289, REFIERESE ANOTACION 6 (SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio (incompleto)
DE: HERRERA DE RODRIGUEZ MARIA CARLOTA.CC.41462521

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 20-04-2009 Radicación: 2009-3528
Doc: ESCRITURA 218 del 2009-04-16 00:00:00 NOTARIA UNICA de CAJICA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0901 AGLARACION ESCRITURA 121/009 MISMA NOTARIA: DETERMINA VALOR DE LA SERVIDUMBRE ES DE \$19.000.000 (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio (incompleto)
DE: HERRERA DE RODRIGUEZ MARIA CARLOTA.CC.41462521

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 24-12-2015 Radicación: 2015-18933
Doc: ESCRITURA 1054 del 2015-12-17 00:00:00 NOTARIA UNICA de CAJICA VALOR ACTO: \$225.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio (incompleto)
DE: HERRERA DE RODRIGUEZ MARIA CARLOTA.CC.41462521
A: MAPOS COMERCIO Y CONSTRUCCIONES S.A.S - ANTES INTERNACIONAL BUSINESS MFF LTDA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL. X.NIT: 900.216.255-4

18



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 16/08/2021 Hora: 11:38 AM No. Consulta: 259534747
Nº Matricula Inmobiliaria: 176-112034 Referencia Catastral: 2512601000000104007400000000
Departamento: CUNDINAMARCA Referencia Catastral Anterior:
Municipal: CAJICA Cedula Catastral: 2512601000000104007400000000
Vereda: CHLINTAME Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: LOTE 4

Direcciones Anteriores:

Determinación: Destinación económica: Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 30/04/2009 Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 20/04/2009

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz: 176-26289

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: RURAL

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/verificarDetalleFolio.do?portalId=27&entidad=VUR%2F%2F%2F%3Fip%3DdatosBasicosTierras>



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

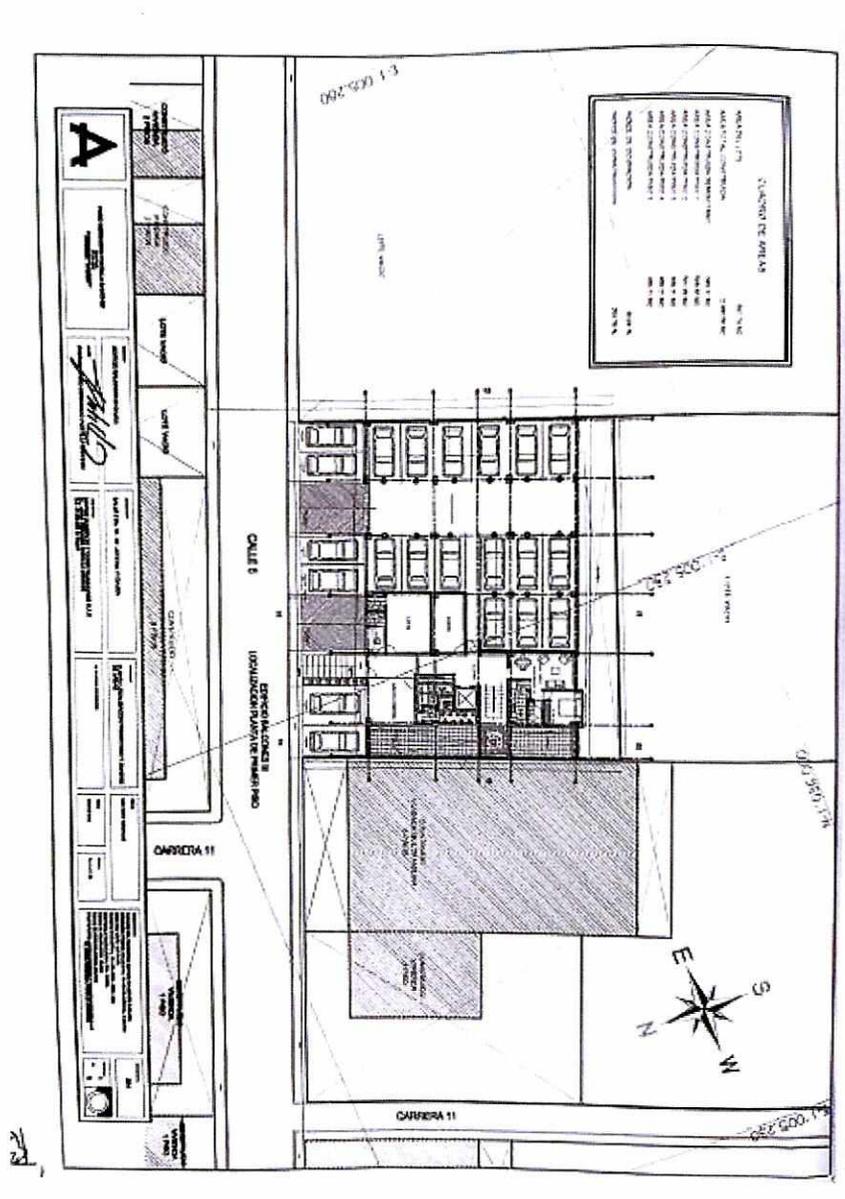
[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca)

[@InmobCund](https://www.instagram.com/InmobCund)

contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co

19.4 PLANO SUMINISTRADO POR ALCALDÍA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ



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

 /EICundinamarca

 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund

 www.eic.gov.co

19.5 CONSULTA IGAC

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN GÖBETTI



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Bienvenido CATASTRAL@RESTITUCIONDETIERRAS.DIV.CO | Canal Sesión

MEMU

- Home
- Solicitud
- Validar
- Proceso
- Tramite Ma
- Solicitudes
- Historial de
- Solicitudes

Para realizar el pago del certificado catastral por favor permitir las ventanas emergentes en el navegador web

CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: TODOS | No. Documento Identificación:

Departamento: 25-CUNDINAMARCA | Municipio: 125-CAJICA

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

Razon Social:

INFORMACIÓN CATASTRAL

Antiguo Nuevo

NUMERO PREDIAL (antiguo)

DE	MUN	TA	SE	MANE	PRCE	METJ	Dirección
25	125	01	00	D104	0074	000	<input type="text"/>

AYUDA - Información Adicional

Metricas: 000 - 00000

Buscar Limpia

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 25-CUNDINAMARCA
Municipio: 125-CAJICA
Dirección: K 11 A 80 C 5 100 21 25
Número Predial Nacional: 00-00-00-0104-0074-0-00-00-0000
Número Predial: 00-0104-0074-000
Centro Económico: A - Habitacional
Metrica Inmobiliaria: 175-11-2024
Área Terreno: 500.0m²
Área Construida: 333.0m²
Avance: \$ 261.487.000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento	Nombre
NT	9002182254	MADROS COMERCIO Y CONSTRUCCIONES S

Terminos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
90	10	650.0m ²

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
0	0	2	1	1 - Vivienda hasta 3 plantas	50	233.0m ²
1	1	1	1	1 - Vivienda hasta 3 plantas	30	36.0m ²
0	0	0	1	2 - Pasadizo - Cobertizo - Carretera	60	64.0m ²



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

t/@InmobCund

✉ contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co