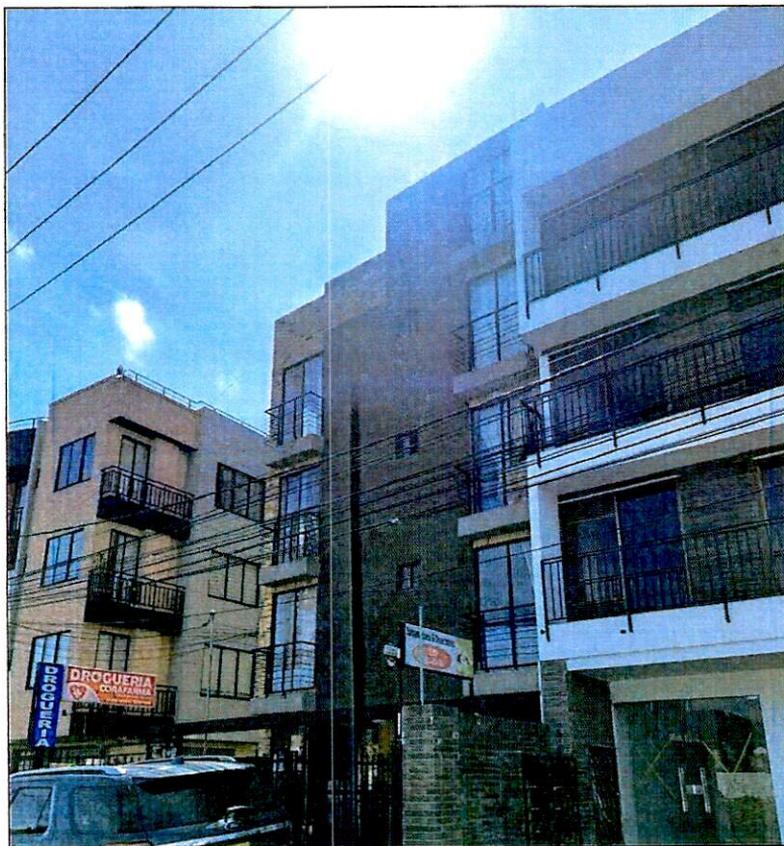


AVALÚO CESIÓN PARA COMPENSACIÓN

AVALÚO NO. 156 - 2023

PROYECTO IDENTIFICADO CON FMI: 176-139538

CAJICÁ – CUNDINAMARCA



ELABORADO POR:

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE
CUNDINAMARCA

BOGOTÁ D.C., AGOSTO 28 DE 2023



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

AVALUÓ CESIÓN PARA COMPENSACIÓN No. 1 5 6 . -2023

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	LOTE UNO A (1A)
BARRIO:	EL MISTERIO
MUNICIPIO:	CAJICÁ
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	ALCALDÍA DE CAJICÁ

BOGOTÁ D.C., AGOSTO 28 DE 2023



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

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 AVALÚO.....	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
19.1. ANEXO FOTOGRÁFICO.....	15



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

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 2023.

4.2. **FECHA DE AVALÚO:** Agosto 28 de 2023.

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



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

septiembre de 2008 y 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", expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método (técnica) residual para determinar el valor de compensación del área 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 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 predio 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".

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

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un inmueble ubicado en el perímetro urbano del municipio de Cajicá, denominado "Lote Uno A (1A)", identificado catastralmente con el código 25-126-01-00-00-0124-0148-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 176-139538, adquirido mediante compraventa registrada en la Escritura Pública 2550 del 20 de noviembre de 2017 protocolizada en la Notaria Segunda de Chía.

El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor de compensación del área de cesión ubicada en el predio anteriormente relacionado, 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 predio denominado Lote Uno A (1A), el cual se encuentra localizado en el perímetro urbano del municipio Cajicá y cuenta con frente sobre la carrera 3 Este.



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

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	Ruta Nacional 45A
Al Oriente	Ruta Nacional 45A
Al Sur	Calle 7
Al Occidente	Carrera 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 Variante Cajicá, su superficie de rodamiento es pavimentada, el estado de conservación es bueno y conecta el municipio de Cajicá con el municipio de Zipaquirá. También se tienen como vías principales del sector la Calle 7 y la Carrera 6. Las vías locales son pavimentadas de uno y dos carriles.

CENTROS DE CONSUMO Y ACOPIO: El sector se encuentra 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.



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

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 no cuenta con afluentes hídricos cercanos.

7.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

FRENTE A VÍAS: El predio objeto de avalúo presenta frente sobre la vía Carrera 3 Este.

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. 402 de 22 de junio de 2017 suministrada por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá	401.75 m ²
Folio de matrícula inmobiliaria No. 176-139538	401.75 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 402 de 2017	80.35 m ²

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

 /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 perímetro urbano del municipio de Cajicá.



Fuente: Google Earth.

8. CONSTRUCCIONES

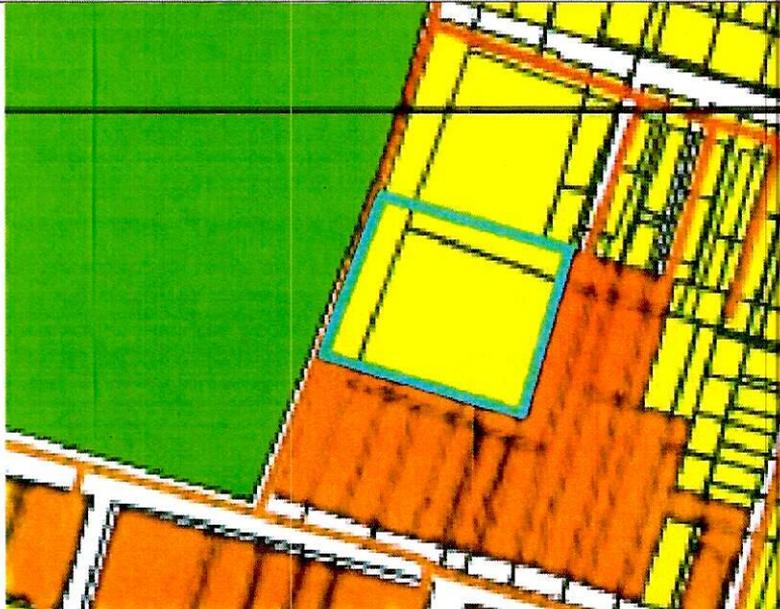
De conformidad con el requerimiento del solicitante, para efectos del presente avalúo de compensación en las áreas de cesión, no se valorarán las construcciones encontradas en el momento de la visita técnica al inmueble.

9. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

De conformidad con el Acuerdo Municipal 016 del 27 de Diciembre de 2014, "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, tratamiento de

Consolidación y Actividad “Residencial” la cual se discrimina de la siguiente manera:

SUELO URBANO - 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 m ²
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

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

Ahora bien, el inmueble en estudio se encuentra cubierto bajo las disposiciones normativas según Resolución 402 de 2017 de la Secretaria de Planeación del municipio de Cajicá.

10. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

10.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 176-139538.



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

10.2. TÍTULO DE PROPIEDAD: Escritura Pública 2550 del 20 de noviembre de 2017 en la Notaría Segunda de Chía.

10.3. CÉDULA CATASTRAL: 25-126-01-00-00-00-0124-0148-0-00-00-0000

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 176-139538 suministrado, el predio objeto de avalúo presenta las siguientes observaciones jurídicas:

- **Anotación No. 9:** Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal en 18 aptos, 3 locales y 8 estacionamientos que pasan a formar las matrículas 176-183095 y 176-183123, registrada en la Escritura Pública 642 del 20 de marzo de 2019 en la Notaría Segunda 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° 176-139538 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.



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

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 MULTIFAMILIAR COMERCIO TIPO I- MUNICIPIO DE CAJICA				
Us o COMERCIO TIPO I-RES 0402 de 2017 EMILIO SOSA				
EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO I				
ÁREA BRUTA LOTE				401.75
TOTAL AREA DE TERRENO				401.75
AREA NETA URBANIZABLE				401.75
CARGAS LOCALES				80.35
Cesion tipo A (Parques y Espacio Público)		20%		80.35
AREA UTIL				321.40
Area util pagando Cesion tipo A				401.75
AREA EDIFICABILIDAD				
AREA LOTE				401.75
INDICE DE OCUPACION	60.00%	56.96%		228.84
AREA TOTAL CONSTRUIDA				1,503.87
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO				228.86
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO				264.63
AREA CONSTRUIDA TERCER PISO				264.63
AREA CONSTRUIDA CUARTO PISO				264.63
AREA CONSTRUIDA ALTILLO				105.02
AREA TOTAL CONTRUIDA EN COMERCIO				109.30
AREA COMUN CONSTRUIDA PARA VIVIENDA		18.00%		251.02
AREA SOTANO				376.10
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
AREA EQUIPAMIENTO TIPO B		10%		114.35
TOTAL E.C.P. Z.V			40%	45.74
TOTAL E.C.S.C.			60%	68.61
ESTACIONAMIENTO				
PARQUEADEROS PRIVADOS EXIGIDOS	1			26.00
PARQUEADEROS VISITANTES	0	4		6
PARQUEADEROS MINUSVALIDOS 2% VISITANTES			2%	3
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS				32



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

ESTRUCTURA DE COSTOS	
AREA BRUTA LOTE	401.75
AREA TOTAL CONSTRUIDA	1,503.87
ANALISIS DE COSTOS	
VENTAS	
SUBTOTAL VENTAS ESTIMADAS	4,802,626,011.80
TOTAL VENTAS	4,802,626,011.80
COSTOS DIRECTOS ESTIMADOS	
SUBTOTAL ESTIMADO COSTOS CONTRUCCION	2,496,424,200.00
TOTAL COSTO DIRECTO ESTIMADO	2,496,424,200.00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS ESTIMADOS	
GENERALES	
TOTAL INDIRECTOS ESTIMADOS	944,014,090.06
TOTAL COSTOS	3,440,438,290.06
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	3,440,438,290.06
UTILIDAD Y LOTE	1,362,187,721.74
UTILIDAD	960,525,202.36
LOTE	401,662,519.38
VALOR METRO CUADRADO CESIÓN	999,782.25
VALOR ADOPTADO	1,000,000.00

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.



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

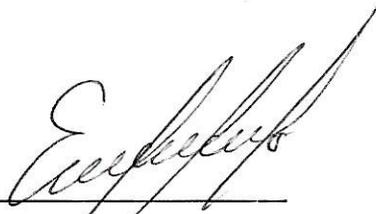
15. VALUACIÓN:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESIÓN	m ²	80.35	\$ 1,000,000	\$ 80,350,000
TOTAL TERRENO				\$ 80,350,000
TOTAL AVALUO				\$ 80,350,000

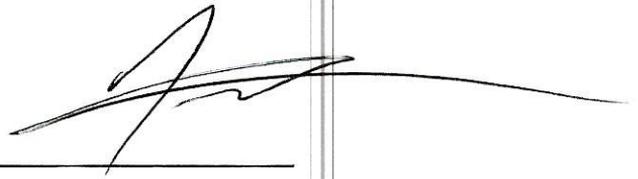
VALOR: OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.350.000)

Bogotá D.C., 28 de agosto de 2023.

Cordialmente,



ELIECER HURTADO OCHOA
Gerente General (E)
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

📍 /EICundinamarca
✉️ contactenos@eic.gov.co

📱 @InmobCund
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 evaluados, 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 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 evaluar 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 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.



CO-SC-CER-596851



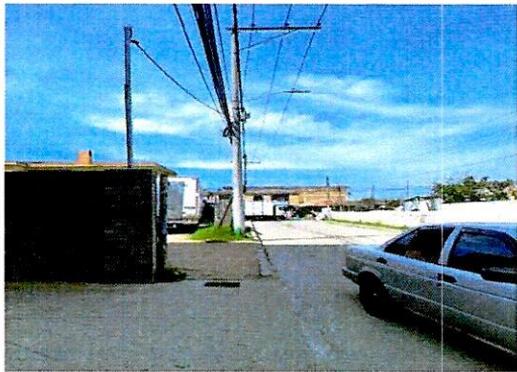
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

📍 /ElCundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

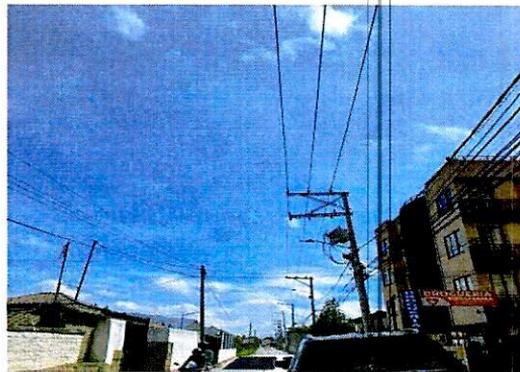
🐦 @InmobCund
www.eic.gov.co

19. ANEXOS

19.1. ANEXO FOTOGRÁFICO ENTORNO

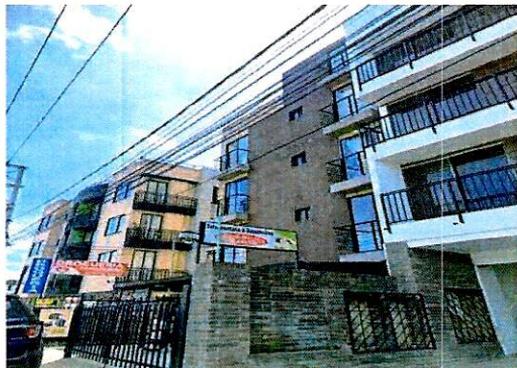


VISTA GENERAL



ENTORNO

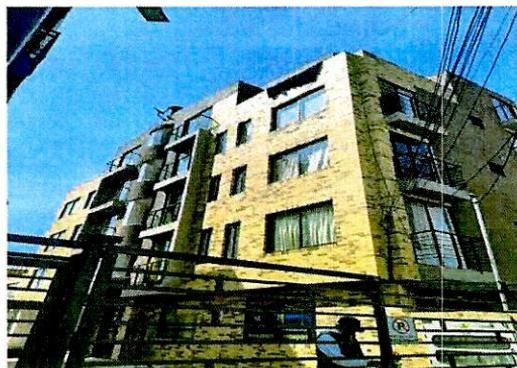
VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



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					
COND: MS-GOTI-FC-001-FM-001	VERSIÓN: 01				
FECHA: 30/12/2014	Página 1 de 1				
NÚMERO	DD MM AAAA				
N/A	31 08 2020				
FECHA	No. CATASTRAL				
	01-00-0124-0148-000				
SOLICITANTE	DIRECCIÓN				
DORETTI LARA CRISTINA	Lo 1				
CLASE DE SUELO	URBANO	X	AREAS DE ACTIVIDAD	Residencial	X
	EXPANSIÓN URBANA		AREAS DE ACTIVIDAD (Después del Plan Parcelar)	Comercial y de Servicios	
				Institucional	
				Ocio cultural	
				Residencial	
				Comercial y de Servicios	
				Ocio cultural	
				Recreación	
			Requisito Previo	Formulación Plan Parcelar	
USOS ASIGNADOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD					
Uso Principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Agrícola				
Uso Compatibles	Ocio cultural Grupo I, Comercio Grupo I				
Uso Condicionados	Ocio cultural Grupo II (excepto los centros de culto), Solo en áreas mayores de 10.000 M ²				
Uso Prohibidos	Los demás				
NORMA URBANÍSTICA GENERAL - USO PRINCIPAL					
<p>Artículo 72. USO RESIDENCIAL. Corresponde a la vivienda o lugar de habitación de los residentes urbanos. 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 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, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.</p> <p>2. Vivienda bifamiliar: 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 preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.</p> <p>3. Vivienda multifamiliar: Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, sus áreas protegidas predomina y corresponde a algunas de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes pero delimitando de 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, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, en el cual las áreas de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.</p>					
<p>La presente certificación se suscribió a solicitud del interesado, con base en lo dispuesto en el Acuerdo No. 16 de 2014 que fue adoptado 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 GONZALEZ				
CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN					
Nombre del notificado:					
Cédula de ciudadanía:					
Fecha de notificación:					
Firma:					



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

📍 @EiCundinamarca
✉️ contactenos@eic.gov.co

📍 @InmobCund
www.eic.gov.co

28/8/23, 15:40

-VUR

176-183116
176-183117
176-183118
176-183119
176-183120
176-183121
176-183122
176-183123

Tipo de Predio: RURAL

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
------------------	---------------------	----------------------------------	---------------

Complementaciones

1.- 19-02-2014 ESCRITURA 075 DEL 13-02-2014 NOTARIA UNICA DE CAJICA DIVISION MATERIAL DE: CRISTINA GORETTI DE LARA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 139024.- 2.- POR SENTENCIA SN DEL 07-06-2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIQAUIRA DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA A: CRISTINA GORETTI DE LARA, REGISTRADA EL 08-08-2013 EN LA MATRICULA 136024.- 3.- POR SENTENCIA SN DEL 07-06-2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIQAUIRA ACTUALIZACION DE LINDEROS DE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIQAUIRA, REGISTRADA EL 08-08-2013 EN LA MATRICULA 30577.- 4.- POR SENTENCIA SN DEL 12-02-1936 JUZG. 1. CTO. DE ZIQAUIRA ADJUD SUCCESION, POR VALOR DE \$ 800.00 DE: CHAVEZ BONIFACIO, A: CHAVEZ DE ZAPATA SAGRARIO, REGISTRADA EL 22-05-1936 EN LA MATRICULA 30577.-

Cabidad y Linderos

LOTE UNO A (1A) CON AREA DE 401.75M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.222 DE FECHA 27-03-2014 EN NOTARIA UNICA DE CAJICA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) ***BIENES COMUNES: SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN ELARTICULO 11 DE LA ESCRITURA 642 DE 20-03-2019 NOTARIA 2 DE CHIA***

Linderos Tecnicamente Definidos

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DdatosBasicosTierras>

3/7



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

28/8/23, 15:40

-VUR

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

Trámites en Curso

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

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Fipo%3DdatosBasicosTierras>

4/7



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

28/08/23, 15:40

VUR



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 28/08/2023
 Hora: 03:40 PM
 No. Consulta: 475240560
 No. Matrícula Inmobiliaria: 176-139538
 Referencia Catastral: 2512601000000124000000148

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Lista ()			
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-02-2014 Radicación: 2014-2450 Doc: ESCRITURA 075 del 2014-02-13 00:00:00 NOTARIA UNICA de CAJICA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA VOLUNTARIA (ARTS. 937 Y 938 DEL C.C.), PREDIO SIRVIENTE, ZONA DE SERVIDUMBRE CON MAT. 176-139028 (SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) A: CRISTINA GORETTI DE LARA CC 21167990			
ANOTACION: Nro 2 Fecha: 31-03-2014 Radicación: 2014-4184 Doc: ESCRITURA 222 del 2014-03-27 00:00:00 NOTARIA UNICA de CAJICA 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: CRISTINA GORETTI DE LARA CC 21167990 X			
ANOTACION: Nro 3 Fecha: 31-03-2014 Radicación: 2014-4184 Doc: ESCRITURA 222 del 2014-03-27 00:00:00 NOTARIA UNICA de CAJICA VALOR ACTO: \$53.000.000 ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: CRISTINA GORETTI DE LARA CC 21167990			

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vu/inicio.jspx?url=%2Fportal%2FPanelasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTierras>

2/7



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

28/8/23, 15:40

VUR

A: VENEGAS BELLO CARLOS ORLANDO CC 79186437 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 16-07-2014 Radicación: 2014-9813
Doc.: ESCRITURA 401 del 2014-06-06 00.00.00 NOTARIA UNICA de CAJICA VALOR ACTO: \$53.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VENEGAS BELLO CARLOS ORLANDO CC 79186437
A: GANDUR CHACON MARIA JASIBE CC 37832362 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 12-12-2014 Radicación: 2014-17423
Doc.: ESCRITURA 2318 del 2014-12-09 00.00.00 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GANDUR CHACON MARIA JASIBE CC 37832362 X
A: HERNANDEZ CRUZ CARLOS ALBERTO CC 17145169

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 05-02-2016 Radicación: 2016-1386
Doc.: ESCRITURA 1986 del 2015-10-22 00.00.00 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$10.000.000
Se cancela anotación No. 5
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES : CANCELA HIPOTECA (CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERNANDEZ CRUZ CARLOS ALBERTO CC 17145169
A: GANDUR CHACON MARIA JASIBE CC 37832362

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 22-08-2016 Radicación: 2016-11572
Doc.: ESCRITURA 1791 del 2016-08-05 00.00.00 NOTARIA SEGUNDA de CHIA VALOR ACTO: \$100.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GANDUR CHACON MARIA JASIBE CC 37832362
A: CARREJO VALBUENA MARY ISABEL CC 52647488 X
A: SOSA CASTILLO EMILIO CC 79411102 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 24-11-2017 Radicación: 2017-16050
Doc.: ESCRITURA 2550 del 2017-11-20 00.00.00 NOTARIA SEGUNDA de CHIA VALOR ACTO: \$300.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARREJO VALBUENA MARY ISABEL CC 52647488
DE: SOSA CASTILLO EMILIO CC 79411102
A: ARQUETIPO CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT: 901.046.525-1 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 09-05-2019 Radicación: 2019-5912
Doc.: ESCRITURA 642 del 2019-03-20 00.00.00 NOTARIA SEGUNDA de CHIA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN 18 APTOS, 3 LOCALES Y 8 ESTACIONAMIENTOS, QUE PASAN A FORMAR MATS. 176-183095 A 176-183123 (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARQUETIPO CONSTRUCCIONES S A S SIGLA AROCO S A S NIT: 9010465251

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 09-05-2019 Radicación: 2019-5914
Doc.: ESCRITURA 1073 del 2019-05-08 00.00.00 NOTARIA SEGUNDA de CHIA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARQUETIPO CONSTRUCCIONES S A S SIGLA AROCO S A S NIT: 9010465251

<https://www.vur.gov.co/portal/pagess/vu/inicio.jsf?url=%2Fportal%2Fportal%2F%23%2F%3F%3F%3DestadoJuridicoTierras>

37



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



28/8/23, 15:40

VUR

ESPECIFICACION: USUO ACLARACION ESC 092219 MIOGMA NUNAKA, DE TERMINA Y PRECISA LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. APORTA LICENCIA DE CONSTRUCCION (ACLARACION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE. ARQUETIPO CONSTRUCCIONES SA S SIGLAARQO SA S NIT. 9010465251

<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2F PantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadJuridicoTierras>

4/7



CO-SC-CER-596851

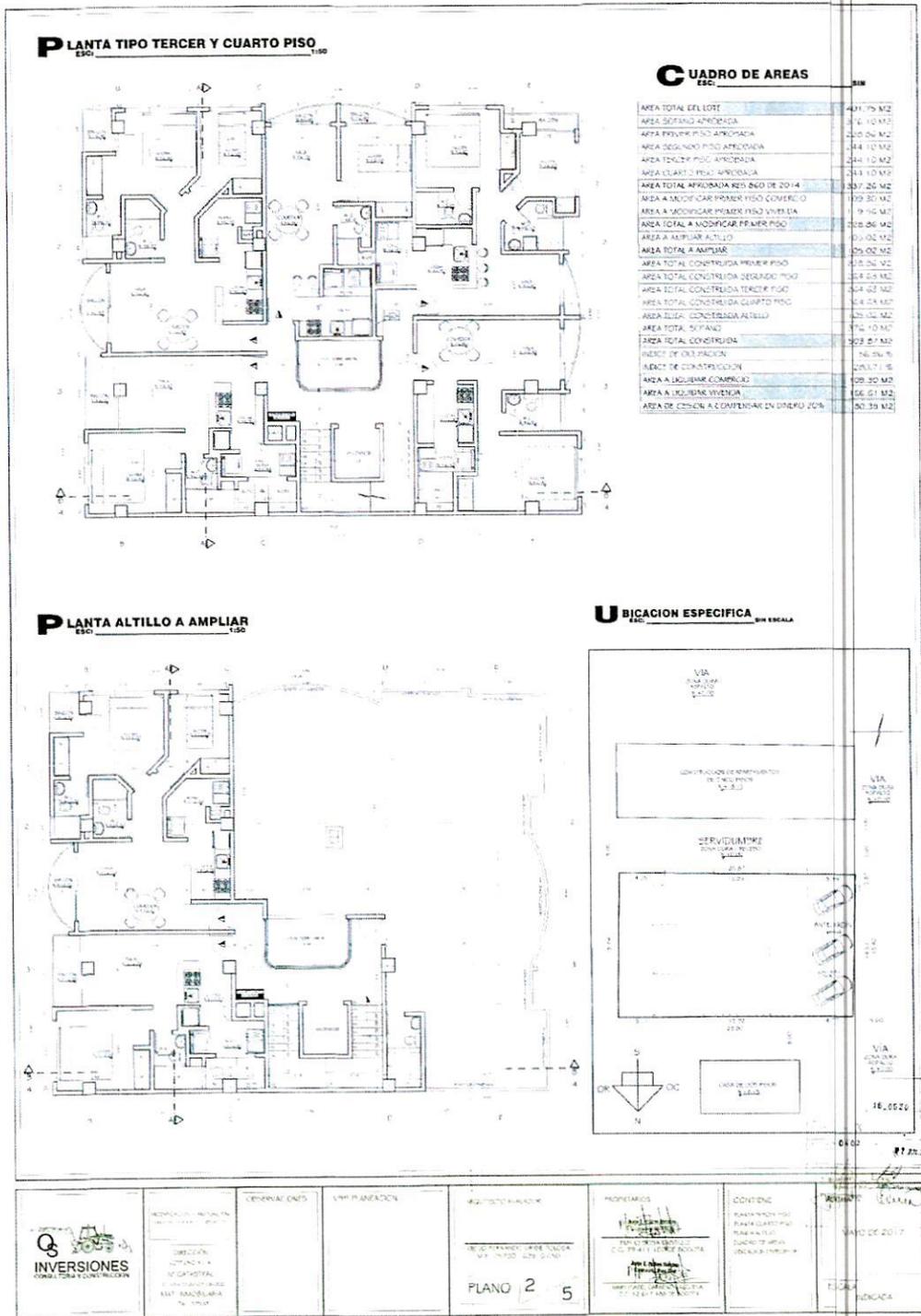


Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
 Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
 Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/ElCundinamarca
 contactenos@eic.gov.co

@InmobCund
www.eic.gov.co

19.4. PLANO SUMINISTRADO POR ALCALDÍA 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

📍 @EICundinamarca
✉ contactenos@eic.gov.co

📍 @InmobCund
www.eic.gov.co