



INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 10-12-2015 16:11

Al Contestar Cite Nr.:8002015EE13659-01 - F:1 - A:1

ORIGEN: Sd:1043 - AVALUOS/TENJO REYES INGRID ZORAYA

DESTINO: FONTUR COLOMBIA/MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO

ASUNTO: E/INFORME DE AVALUO PREDIO LA CHAVELA VEREDA FUS

OBS: ANEXO UN CUADERNILLO

5020/

Bogotá,

Doctor
MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO
Gerente General del Fondo Nacional de Turismo
FONTUR
Calle 28 No 13A 24
Bogotá D.C.

Asunto: Avalúo en Chía, Cundinamarca.

Respetado Doctor:

Con el fin de atender la solicitud del asunto, cordialmente acompaño el resultado del avalúo correspondiente al predio La Chaveia ubicado en la Vereda Fusca del municipio de Chía (Cundinamarca), el cual fue practicado conforme a las normas y procedimientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi por el perito evaluador ARIEL ARMANDO LLANO MEDINA y el control de calidad por la Ingeniera DIANA MARIA LOAIZA BARRAGAN, profesionales del Grupo Interno de Trabajo Avalúos, el cual fue aprobado por esta dependencia en la suma de \$5.110.517.300,00

Damos traslado del presente resultado para entrega por parte del Grupo Gestión Financiera en la Sede Central del Instituto.

Atentamente,


INGRID ZORAYA TENJO REYES
Coordinadora GIT Avalúos

Proyecto: DIANA MARIA LOAIZA BARRAGAN
Anexo: 1 cuadernillo
Radicación: 8002015EE11826

Informe de Avalúo Comercial Rural



PREDIO LA CHÁVELA, VEREDA FUSCA CHIA - CUNDINAMARCA

Radicación N° 8002015EE11826

Octubre 28 de 2015

Subdirección de Catastro
GIT de Avalúos
Bogotá D.C.

(Noviembre de 2015)

**Solicitado por: FONDO NACIONAL DE
TURISMO - FONTUR**



Libertad y Orden

REPÚBLICA DE COLOMBIA
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI





TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	2
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	3
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	3
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	6
8. MÉTODO DE AVALÚO.....	11
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	11
10. CONSIDERACIONES GENERALES	12
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	12
12. RESULTADO DEL AVALÚO	16
13. ANEXOS.....	17
13.1 FOTOGRAFÍCOS.....	17
13.2 GRÁFICOS.....	17



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Doctor Manuel Eduardo Osorio Lozano, Gerente General del Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en marco del convenio interadministrativo No. 5020/018/2015.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 8002015EE 11826 de octubre 28 de 2015.
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote Rural.
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial Rural.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Chía.
- 1.7. **VEREDA:** Fusca
- 1.8. **NOMBRE DEL PREDIO:** Parte del lote de terreno denominado La Chávela.
- 1.9. **MARCO JURÍDICO:** Circular Externa 060 de 2005. Avalúos para efectos Contables.
- 1.10. **PLANCHA IGAC:** N° 228-I-C.
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Recreacional
- 1.12. **FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:** Noviembre 2 y 6 de 2015 respectivamente.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Según la información incorporada en los registros catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Territorial Cundinamarca el predio objeto de avalúo tiene la siguiente información catastral:

Código Predial anterior: 25-175-00-00-0006-0267-000. ✓
Dirección: LT C



ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO m ²	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
37	24	32,999.00	138.00	\$ 638,282,000

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Copia de certificado de norma urbanística D.O.T. 1037 - 15 de fecha 23 de Octubre de 2015 de la Dirección de Ordenamiento Territorial de Chía.
- b) Copia del FMI No. 50N-825022, impreso el 29 de septiembre de 2015

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. **PROPIETARIO:** Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- 4.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Acta S.594 del 18 de diciembre de 1998, expedida por el Ministerio de Desarrollo Económico hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- 4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N-825022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de títulos.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El sector de la Vereda Fusca, donde se ubica el predio de estudio, se encuentra al sur del perímetro urbano y se encuentra delimitada de la siguiente manera:

Norte: Con las Veredas Bojaca y Yerbabuena.
Oriente: Con la Vereda Yerbabuena.



Sur: Con el Distrito Capital de Bogotá.
Occidente: Con la Vereda La Balsa.

- 5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector de localización se caracteriza por ser una zona de transición, donde confluyen los municipios de Chía y Bogotá. Allí se observa una gran variedad de usos que van desde los dotacionales y recreativos, hasta los comerciales, en lotes generalmente de grandes extensiones.
- 5.3. DESARROLLO:** El sector presenta desarrollos mixtos, desde vivienda campestre, hasta comercio zonal. Dado que la reglamentación del Plan Zonal del Norte, a nivel de Planes Parciales, todavía no se encuentra desarrollada, todavía no se observa un gran desarrollo constructivo, en gran medida por las expectativas de los desarrollos que genere dicho plan.
- 5.4. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de medianos y grandes latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto.
- 5.5. COMERCIALIZACIÓN:** La producción agropecuaria se comercializa en el casco urbano del municipio de Chía, para su posterior distribución en la capital de la República (Bogotá D.C.) y municipios cercanos. Es de aclarar que aunque el predio objeto de avalúo se encuentra en zona rural, no posee explotación agropecuaria alguna.
- 5.6. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Al Predio se accede por la Autopista Norte, a la altura del puente del común, luego se toma una vía en recebo y afirmado en extensión aproximada de 480 metros. La autopista norte corresponde a una vía arterial principal de integración regional, que posee dos calzadas con cuatro carriles por calzada, posee un buen estado de mantenimiento y conservación.
- 5.7. SERVICIOS COMUNALES:** Debido a que el sector de localización se encuentra muy cercano a Bogotá, todos los servicios de educación, salud, asistencia técnica y financieros se encuentran en la ciudad Capital, de igual manera, el predio se encuentra muy cerca de la ciudad de Chía, donde también puede obtener dichos servicios.
- 5.8. SERVICIOS PÚBLICOS:** La zona cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto veredal y municipal, tanto para el consumo humano como para los semovientes, las aguas negras domesticas son dispuestas mediante



pozo séptico, el transporte público es prestado por buses intermunicipales y vehículos de tipo expreso, la frecuencia del servicio es constante.

5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Al momento de la visita técnica el sector de localización general no presenta problemas por presencia de grupos armados al margen de la ley.

5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Teniendo en cuenta las características del sector, así como su cercanía a la ciudad de Bogotá y a la Autopista Norte, se estima para el sector de localización una valorización positiva y en todo caso superior al Índice de Precios al Consumidor I.P.C.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el Acuerdo No 17 de junio 14 de 2.000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía y según certificado de norma urbanística D.O.T. 1037 - 15 de fecha 23 de Octubre de 2015 de la Dirección de Ordenamiento Territorial de Chía, el predio objeto de estudio, se ubica en **ZONA JARDÍN DE USOS MÚLTIPLE (ZJM)**.

Esta zona es la localizada en el plano oficial No 2 del POT, entre la cota 2.600 y la ronda oriental del río Bogotá. Esta zona requiere de un tratamiento especial de parque-jardín al localizarse en los costados de la Autopista del Norte.

USO PRINCIPAL: Agropecuarios y Forestales

USOS COMPATIBLES: Actividades deportivas, recreativas y turísticas, usos institucionales y culturales, comercial I y II, industrial I.

USOS CONDICIONADOS: Todas las instituciones que complementen el uso principal – bodegas – zona de parqueos. Industrial tipo II, Comercial clase III, estaciones de servicio, centros de convenciones.

USOS PROHIBIDOS: Industria de tipo III. Planta para fábricas de asfalto. Actividades extractivas. Fábrica de ladrillos, vivienda.

NORMAS ESPECÍFICAS

Área mínima subdividible: 2Ha

Altura máxima: 5 pisos



Índice de ocupación: 25% con construcciones, hasta 30% con vías y zonas duras.

No obstante las características descritas anteriormente, se anexa al final del informe copia del certificado de norma urbanística y hace parte del presente expediente.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: Para acceder al predio objeto de valoración, se accede por la vía que del casco urbano de Chía, conecta con la Autopista Norte en dirección a Bogotá. Una vez tomada la Autopista Norte, se recorren aproximadamente 200 metros y se toma el primer carreteable a mano derecha, el cual se recorre en extensión aproximada de 480 metros, hasta llegar a la entrada del predio.

7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA DE TERRENO	UNIDAD
Folio de matrícula inmobiliaria 50N-203980834	35,200	m ²
Información Catastral	32,999	m ²
ÁREA ADOPTADA	35,200	m²

Nota: El área adoptada corresponde a la documentada en el folio de matrícula inmobiliaria. Se observó una diferencia de áreas respecto a la información catastral, por lo cual se recomienda realizar la correspondiente aclaración de cabida y linderos.

Nota 1: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Norte: en 301.83 mts con predio del señor Luis Concha.

Oriente: en 119,28 mts con la carrera 11 con predio del señor Luis Concha.



Sur: en 301.66 mts con predio del señor Luis Concha.

Occidente: en 118.78 mts con predio del señor Luis Concha.

Fuente: Avalúo anterior elaborado por el IGAC, en Junio de 2013.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El predio objeto de estudio cuenta con topografía predominantemente plana, con pendientes que oscilan entre el 0 y el 3%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El predio objeto de valoración cuenta con una forma regular similar a un rectángulo.

7.1.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA: 2.000 a 3.000 msnm.

TEMPERATURA: 12 a 18° C.

PRECIPITACIÓN: Entre 1.000 y 2.000 mm anuales.

PISO TÉRMICO: Frio.

FACTORES LIMITANTES: Como principales: Inundaciones ocasionales, y drenaje imperfecto, secundarios en sectores se presentan bajas precipitaciones durante un semestre.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Bimodal con menores lluvias en enero, febrero, julio y agosto y mayores precipitaciones en abril, mayo, octubre y noviembre.

NÚMERO DE COSECHAS: 2 al año.

VEGETACIÓN NATURAL: Durante las últimas décadas ha sido desplazada por el proceso continuo de parcelación y pastos principalmente, donde se observa en los planos de inundación las siguientes coberturas: pastos dedicados a ganadería extensiva y semi-intensiva, y cultivos de agricultura a escala comercial, asentamiento disperso de parcelaciones campestres y con horticultura tradicional asociada con asentamiento rural medianamente disperso.

ZONAS DE VIDA: Bosque Andino Bajo.

7.1.7 SUELOS: El predio objeto de avalúo, corresponde a la clasificación agrologica IV hs, con factores limitantes de uso principales inundaciones ocasionales y drenaje imperfecto. El valor potencial del suelo corresponde a 44 puntos. Pertenece a la clase de suelo RL1a, la cual posee las siguientes características:



Ítem	Especificación
Símbolo	RL
Unidad de Suelo	RLOa
Nombre	Asociación Chía
Localización	Cundinamarca
Paisaje	Planicie
Clima	Frío Húmedo
Material parental	Depósitos discontinuos de ceniza volcánica sobre aluviones
Taxonomía	AERIC ENDOAQUEPTS
Perfil	CT-2b
% representación	30
Fase	A
Profundidad	Moderadamente profunda (50,1 - 100 cm)
Drenaje natural	10 - pobre
Fertilidad	MO - Moderada (5,2 - 6,7)
Límite de profundidad	18 - Nivel freático
Pendiente	0 al 3 %
Pedregosidad	No
Salinidad	No salina

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca. Subdirección de Agrología, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Bogotá D.C. año 2000.

7.1.8 RECURSOS HÍDRICOS: En el sector de localización la mayoría de los predios obtienen agua del acueducto veredal, que se alimenta principalmente de la Quebrada Honda.

7.1.9 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio objeto de valoración no cuenta con frente sobre vías. Su acceso se hace mediante carretable, a una distancia aproximada de 480 metros de la Autopista Norte

7.1.10 VÍAS INTERNAS: El predio no cuenta con vías internas.

7.1.11 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: según lo observado en la visita técnica el predio cuenta con cercas perimetrales en postes de madera rolliza y alambre de púas a tres hilos.

7.1.12 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN: El predio objeto de estudio es un terreno rural con uso recreacional. No



posee explotación agropecuaria. Las posibilidades de mecanización son totales, aunque no se observó explotación agrícola.

7.1.13 REDES DE SERVICIOS: El predio cuenta con energía eléctrica, acueducto veredal y municipal, las aguas negras domesticas son dispuestas mediante pozo séptico, el transporte público es prestado por buses intermunicipales y vehículos de tipo expreso, la frecuencia del servicio es constante.

7.1.14 IRRIGACIÓN: El predio objeto de valoración no cuenta con ningún sistema de irrigación.

7.1.15 UNIDADES FISOGRÁFICAS: En el predio objeto de estudio se encuentra una (1) única unidad fisiográfica clasificada de la siguiente manera:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Correspondiente a suelos clase agrológica IV, con 44 puntos de valor potencial, pendiente promedio del 0 al 3%, la norma actual lo clasifica como Zona Jardín de Usos Múltiple.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se observaron dos construcciones, destinadas al uso recreacional. La primera de ellas tipo casa, que se utiliza como salón de reuniones y la segunda de ellas, corresponde a un kiosco anexo a la edificación principal. Se observaron adicionalmente unos anexos constructivos, correspondientes a unas canchas múltiples, las cuales por falta de mantenimiento se encuentran en mal estado de conservación.

7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Edificación Principal (Casa)

DESCRIPCIÓN	MATERIALES
CIMENTACIÓN	Esta se supone en zapatas de concreto reforzado
ESTRUCTURA	Láminas prefabricadas de asbesto cemento con dilataciones en madera.
ENTREPISOS	No Posee
FACHADA	Rustica
MAMPOSTERÍA	Ladillo tolete y láminas prefabricadas de asbesto cemento.
CUBIERTA	Cubierta en teja rustica decorativa, sobre entramado de madera.
PISOS	Tableta de gres
BAÑOS	Baterías de baños con 3 servicios para hombres y 3 para mujeres, pisos en baldosa de gres y enchapes en baldosín a ¾ de muro.
COCINA	Mesón en acero inoxidable, pisos en baldosa de gres y enchapes en baldosín a ¾ de muro.
VETUSTEZ	39 años



ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
USO	Casa para reuniones
ÁREA CONSTRUIDA	212.00 m ²
FUENTE	Avalúo anterior elaborado por el IGAC, en Junio de 2013.

Kiosco (Edificación anexa)

DESCRIPCIÓN	MATERIALES
CIMENTACIÓN	Esta se supone en zapatas de concreto reforzado
ESTRUCTURA	Columnas en concreto
ENTREPISOS	No Posee
FACHADA	Estructura a la vista
MAMPOSTERÍA	No posee.
CUBIERTA	Cubierta en teja rustica decorativa, sobre entramado de madera.
PISOS	En Gravilla y listón de gres
BAÑOS	No posee
COCINA	No posee
VETUSTEZ	39 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
USO	Kiosco
ÁREA CONSTRUIDA	95.00 m ²
FUENTE	Avalúo anterior elaborado por el IGAC, en Junio de 2013.

Nota: No se suministraron planos arquitectónicos de las edificaciones, ni cuadros de área, razón por la cual se toma el área construida documentada en el Avalúo anterior elaborado por el IGAC, en Junio de 2013. Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.2.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA:

Casa: Salón principal, baterías de baños, cocineta, dos cuartos y dos depósitos.

Kiosco: Espacio Abierto

7.2.3 ANEXOS: Cuenta con las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	FUENTE	DIMENSIÓN	UNIDAD
CANCHAS MÚLTIPLES	39	Avalúo anterior elaborado por el IGAC, en Junio de 2013	1,249,73	m ²

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.



8. MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tuvieron en cuenta las metodologías estipuladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y los métodos aplicados fueron los siguientes:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Se consultó la base de datos de avalúos del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, en busca de avalúos recientes de predios comparables al predio objeto de avalúo, encontrando el realizado al mismo predio en el año 2013, mediante radicación 8002013ER5911, con el siguiente resultado:

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Unidad Fisiografica 1 (U.F.1)	3.52	Ha	\$ 1,190,000,000	\$ 4,188,800,000
CONSTRUCCIONES				
CASA	212.00	m ²	\$ 445,000	\$ 94,340,000
KIOSCO	95.00	m ²	\$ 420,000	\$ 39,900,000
CANCHAS MULTIPLES	1,249.73	m ²	\$ 11,000	\$ 13,747,030
AVALUO TOTAL				\$ 4,336,787,030



10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se consideraron entre otros factores ubicación, disponibilidad de redes de servicios públicos, vías de acceso, posibilidades de desarrollo.
- Para determinar el valor del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado.
- La localización general del inmueble en el área rural del municipio, sector rural donde se observa un desarrollo progresivo de usos urbanos y dotacionales.
- La ubicación del inmueble muy cerca de la Autopista Norte, equidistante entre Chía y Bogotá.
- Para la determinación del valor del predio se tuvo en cuenta la ubicación del predio en Zona Jardín de Usos Múltiple.
- Se consideró además la disponibilidad y el buen estado de las vías de acceso e influencia al sector de localización, con presencia constante de transporte público.
- Las actividades que se desarrollan en el sector de ubicación del predio dentro de la Vereda Fusca, donde predominan actividades de vivienda campestre y predios dotacionales.
- No se aportaron planos, ni cuadros de áreas construidas, razón por la cual, dado que no se le han realizado modificaciones al predio, para la liquidación del avalúo se utilizaron los datos consignado en el Avalúo anterior elaborado por el IGAC, en Junio de 2013
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Según las características del inmueble descritas en los capítulos anteriores, se analizará las ofertas del estudio de mercado



Los predios en venta están ubicados en el entorno inmediato del predio avaluado, son como el predio en valoración rurales sin urbanismo, lotes, sobre vías secundarias, pero muy cercanos vías principales susceptibles de ser desarrollados en usos institucionales o parcelaciones campestres de baja densidad.

El primer dato de mercado, corresponde a un lote de gran extensión (200.000 m²), con norma de uso Zona Jardín de Usos Múltiple, con muy buena ubicación sobre la Autopista Norte, contiguo a los silos de Almaviva. El valor por m² depurado de esta oferta es de \$150.000.

El segundo dato corresponde a un lote de 13.000 m² en la vereda Canelón, el cual se ofrece para el desarrollo de vivienda campestre de baja densidad, posee una buena ubicación, muy cerca de vía principal y muy cercana al casco urbano de Chía. El valor por m² depurado de esta oferta es de \$153.846.

El Tercer dato corresponde a un lote de 36.900 m² en la vereda Fagua, el cual se ofrece para el desarrollo de vivienda campestre de baja densidad, usos dotacionales o recreativos. Posee una buena ubicación, muy cerca de vía principal y muy cercana al casco urbano de Chía. El valor por m² depurado de esta oferta es de \$138.211

Los Datos cuatro y cinco, no se ubican en el municipio de Chía, sino en la zona rural de Bogotá, denominada Guaymaral. Aunque no están en el mismo municipio, geográficamente son los más cercanos. Estos lotes poseen áreas de 30.000 y 21.383 m² respectivamente, se ofrecen para usos dotacionales o para vivienda campestre de baja densidad. El valor por m² depurado de estas ofertas es de \$130.000 y \$150.000 respectivamente.

En general se puede establecer de los datos de mercado analizados que el valor depurado oscila entre \$130.000 y \$150.000 por m². Por condiciones normativas el dato más comparable es el 1, sin embargo este posee mejor ubicación, ya que tiene frente directo sobre la Autopista.

Por ubicación, el dato más comparable es el 5, el cual se ubica en Guaymaral, sin embargo el predio en valoración posee un mejor aprovechamiento en términos urbanísticos.

Las ofertas 2 y 3, aunque poseen ubicaciones menos privilegiadas, poseen menos limitaciones para su desarrollo.



Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta para el predio en valoración, \$140.000 por m², cifra que es inferior al valor arrojado por el dato de oferta 1, que es el más comparable, en virtud de que posee una ubicación inferior, pero también tomando en cuenta que su área es mucho menor que la del dato de oferta. (Ver anexo estudio de mercado)

11.2 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: Para hallar el valor m² de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el Valor de Reposición o valor de construido nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

Para calcular la depreciación Física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Para la determinación del valor de las construcciones se aplicó el principio de depreciación en relación a la edad y estado de conservación, para tal fin se utilizó la tabla de Fitto y Corvini como factor para ajuste por depreciación.

Para la determinación del valor de reposición como nuevo, se tuvieron en cuenta los costos de estructura y acabados que demandan la construcción.

El valor de reposición se obtuvo de la revista especializada CONSTRUDATA No 175 (Junio - Agosto 2015), donde se comparó la edificación objeto de valoración, con el prototipo constructivo de Unifamiliar Medio Medio, el cual tiene un valor unitario de \$1,341,247. Teniendo en cuenta que la edificación en valoración, posee unas características un poco inferiores al prototipo, ya que aunque es una edificación con diseño y propia del estrato 4, los muros son en láminas prefabricadas de asbesto cemento, por lo cual se toma el valor del prototipo en un 90%, es decir la cifra de \$1,207,000. Adicionalmente, para la edificación anexa denominada Kiosco, partiendo de este valor, se le descuenta un porcentaje equivalente al 25%, ya que no cuenta con muros, baño, ni cocina, para un valor de \$905.342.

El valor de reposición del anexo constructivo, también se toma de la de la revista especializada CONSTRUDATA No 175 (Junio - Agosto 2015), donde se comparó con el prototipo constructivo cancha múltiple en asfalto, cuyo valor es de \$131,264



A estos valores de reposición por m² según el tipo, se les aplicara la depreciación para la construcción al cual le correspondiente una clase de conservación, con una vida útil calculada en años según el tipo de estructura de la edificación.

Para la edificación principal y el Kiosco, se toma un estado de conservación de (3), ya que dichas edificaciones, presentan un regular estado de mantenimiento, necesitando reparaciones menores, sobre todo en el enlucimiento.

Para el anexo constructivo (Canchas Múltiples) se toma un estado de conservación de (4.5) Deficiente, ya que la falta de mantenimiento, permitió que la maleza se apoderara del pavimento, causando fisuras y filtraciones.

A continuación se presenta la tabla con los resultados del método de reposición aplicado a las edificaciones:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	39	70	55.71%	3	53.63%	\$ 1,207,122	\$647,369	\$559,753	\$ 560,000
KIOSKO	39	100	39.00%	3	40.30%	\$ 905,342	\$364,844	\$540,498	\$ 540,000
CANCHA MULTIPLE	39	50	78.00%	4.5	92.40%	\$ 131,264	\$121,286	\$9,978	\$ 10,000

11.3 VALORES ADOPTADOS:

ÍTEM	UNIDAD	VALORES
TERRENO (U.F.1)	m2	\$140.000
CASA	m2	\$560.000
KIOSCO	m2	\$540.000
CANCHA MÚLTIPLE	m2	\$10.000



12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Unidad Fisiografica 1 (U.F.1)	35,200.00	m ²	\$ 140,000	\$ 4,928,000,000
CONSTRUCCIONES				
CASA	212.00	m ²	\$ 560,000	\$ 118,720,000
KIOSCO	95.00	m ²	\$ 540,000	\$ 51,300,000
CANCHAS MULTIPLES	1,249.73	m ²	\$ 10,000	\$ 12,497,300
AVALUO TOTAL				\$ 5,110,517,300

SON: CINCO MIL CIENTO DIEZ MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,


ING. ESP. ARIEL ARMANDO LLANO MEDINA
Avaluador Externo



13. ANEXOS

13.1 FOTOGRAFÍCOS

13.2 GRÁFICOS

- a) Copia de certificado de norma urbanística D.O.T. 1037 - 15 de fecha 23 de Octubre de 2015 de la Dirección de Ordenamiento Territorial de Chía.
- b) Copia del FMI No. 50N-825022, impreso el 29 de septiembre de 2015.
- c) Anexo Estudio de Mercado.

ANEXO FOTOGRÁFICO



VÍA DE ACCESO AL PREDIO DESDE LA AUTOPISTA NORTE



VISTA PANORÁMICA DEL PREDIO



VISTA CASA



ÁREA SOCIAL CASA



COCINA



BATERIA DE BAÑOS



VISTA DEPOSITO



KIOSCO



**VISTA ÁREA DEPORTIVA (CANCHAS
MÚLTIPLES)**



**VISTA ÁREA DEPORTIVA (CANCHAS
MÚLTIPLES)**



VISTA PANORÁMICA TERRENO



VISTA PANORÁMICA TERRENO



VISTA PANORÁMICA TERRENO



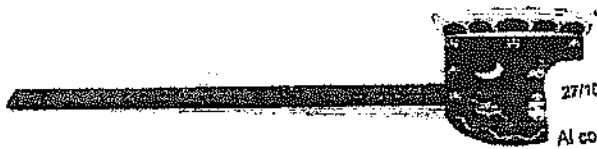
VISTA PANORÁMICA TERRENO

MAPA LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA



VISTA AÉREA PANORÁMICA





27/10/2015 8:44:47
a. m.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA

Alcaldía Municipal

Al contestar cite este número: 20150104330208
Tip. Comunicación: COMUNICACION OFICIAL ENVIADA
Tip. Documento: RESPUESTA
Ramitizado a: PERSONA NATURAL
Anexos: FOLIOS(5)



1043

RADICADO No 20159999922994

D.O.T. 1037-15

Octubre 23 de 2015

Señor:
CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA
Att, William Gómez
Vereda Fusca Tel 3102758335
Chía, Cundinamarca

Asunto: Certificado de Norma Urbanística

En atención a su solicitud le remito el respectivo Certificado de Norma Urbanística del predio identificado con la cédula catastral **000000060267000**, de propiedad de **CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA** ubicado en vereda Fusca, en la **Zona Jardin de Uso Múltiple (ZJM)**, en concordancia con el Artículo 218 del Acuerdo 17 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Chía.

Se anexa normativa (ZJM) en 05 folios y un folio de certificado de norma urbanística.

Arq. CLARA LUZ BOTELLO ARCINIEGAS
Dirección de Ordenamiento Territorial

Elaboró/ Dirección de Ordenamiento Territorial

Ahora Sí; Trabajando Juntos Por Chía

CARRERA 11 Nº 11-69 TELEFONO: 8844444 EXT:2113
Email: planeación@chla-cundinamarca.gov.co Página Web:
www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

1043

RADICADO No 20159999922994

D.O.T. 1037-15

Octubre 23 de 2015

Señor:
CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA
Att, William Gómez
Vereda Fusca Tel 3102758335
Chía, Cundinamarca

Asunto: Certificado de Norma Urbanística.

En atención al radicado de la referencia me permito informarle que para el predio identificado con cédula catastral **000000060267000**, de propiedad de **CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA** ubicado en vereda Fusca, en la **Zona Jardín de Uso Múltiple (ZJM)**, en concordancia con el Artículo 218 del Acuerdo 17 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Chía, le corresponde la siguiente norma la cual se anexa en 5 folios.

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA ZONA DE JARDÍN MÚLTIPLE (ZJM)



Predio objeto de solicitud cédula catastral
000000060267000
ZONA P.O.T (Zona Jardín Múltiple (ZJM).

Artículo 218. Zona Jardín de Uso Múltiple (ZJM)

ZONA JARDIN DE USOS MULTIPLE

Es la localizada en el plano oficial N°. 2. Entre la cota 2600 y la ronda oriental del río Bogotá. Esta zona requiere de un tratamiento especial de parque-jardín al localizarse en los costados de la autopista del Norte. De esta zona se excluye la zona jardín de uso múltiple especial.

Arq. CLARA LUZ BOTELLO ARCINIEGAS
Dirección de Ordenamiento Territorial

Proyecto / Dirección de Ordenamiento Territorial DOT

Ahora Si! Trabajando Juntos Por Chía
CARRERA 11 N° 11-65 TELEFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direcciondeurbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcalde Municipal de Chía

Artículo 218. Zona Jardín de Uso Múltiple (ZJM)

ZONA JARDIN DE USOS MULTIPLE

Es la localizada en el plano oficial N°. 2. Entre la cota 2600 y la ronda oriental del río Bogotá. Esta zona requiere de un tratamiento especial de parque-jardín al localizarse en los costados de la autopista del Norte. De esta zona se excluye la zona jardín de uso múltiple especial.

USO PRINCIPAL

Agropecuarias y forestales.

USOS COMPATIBLES

Actividades deportivas, recreativas y turísticas, usos institucionales y culturales, comercial I y II, industrial I.

USOS CONDICIONADOS

Todas las instituciones que complementen el uso principal – bodegas - zona de parques Industrial tipo II, Comercial clase III, estaciones de servicio, centros de convenciones.

USOS PROHIBIDOS

Industrial de tipo III. Planta para fábricas de asfalto. Actividades extractivas. Fábrica de ladrillos, Vivienda.

NORMAS ESPECÍFICAS

Area mínima subdivisible: 2 Ha.

Altura máxima: 5 pisos, 15 metros. Cesiones: según artículo 194

Índice de ocupación: 25% con construcciones, hasta 30% con vías y zonas duras.

Aislamiento: cuadro No. 5 artículo 197

Vías locales: artículo 194

Estacionamientos: Uno por cada 50 m² de construcción.

Cerramiento lateral y posterior de 2.50 con 50% de transparencia; frontal 80% de transparencia con tratamiento vegetal.

Área de carga y descarga, de materia prima y trabajadores no superior al 30% del área destinada a área verde y localizada al interior del predio. Por ningún motivo se podrá realizar esta actividad sobre la vía principal o la zona de desaceleración.

Se podrán construir pisos adicionales aplicando las compensaciones por altura establecidas en el numeral 2 del artículo 197, así: por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrá construir dos pisos adicionales, hasta una altura máxima de siete pisos o 21 metros. Si la mayor altura está localizada sobre la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.

CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS

Las industrias deberán operar con procesos preferiblemente secos, que no generen vertimientos diferentes a los domésticos, no generar emisiones atmosféricas; bajo volumen de residuos sólidos.

Sanitarios: Las empresas tendrán que tener resuelto su abastecimiento de agua potable, deberán construir sistemas propios de tratamientos aguas servidas.

Plan de manejo de residuos sólidos. Plan de seguridad industrial.

Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía

CARRERA 11 N° 11-69 TELEFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direcciondeurbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

En caso de presentarse residuos líquidos, el sistema de tratamiento deberá tener aprobación de la CAR.

Licencia ambiental de acuerdo a la norma vigente.

Los proyectos presentados sobre esta área deberán presentar una propuesta de diseño paisajístico que incluya: tapetes vegetales, plantas de borde, arbustos, árboles combinados armónicamente con zonas duras, construcciones y el mobiliario complementario, y deberán presentarse ante la oficina de planeación.

El área perimetral deberá encerrarse con cercas vivas en un ancho de 7 mts.

Se deberá tramitar la licencia ambiental según lo dispuesto por la ley.

Se dejará un aislamiento ambiental sobre la vía de quince metros a partir del borde de la franja de ciclovía.

Se dejará independientemente de la zona de desaceleración una franja de siete metros para ciclovía.

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

a) Para los usos existentes no compatibles como ladrilleras, el alcalde municipal decidirá sobre la reubicación y restauración del área. Este tiempo será de 3 años máximo a partir de la fecha de la notificación. Los proyectos ejecutados o existentes a la fecha deberán velar por la conservación, de acuerdo a lo aquí establecido y no podrán llevar a cabo más proyectos salvo que tengan que ver con el carácter de conservación, protección, o restauración de la zona, para lo cual, deberán presentar a la oficina de Planeación el plan de adecuación ambiental y paisajista dentro de los 6 meses siguientes a la aprobación del presente acuerdo.

b) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana.

c) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

Parágrafo: La zona de Jardín de Uso Múltiple, tiene condiciones favorables, por su localización y funcionalidad; para desarrollar actividades de cobertura regional, dada la vocación de usos del suelo se deberán tener en cuenta proyectos de carácter cultural – recreativo y deportivo; para lo cual el municipio podrá efectuar convenios con particulares y/o con el Distrito Capital para llevar a cabo su desarrollo; en el evento de celebrarse convenios con el municipio se podrá variar la reglamentación anterior en lo referente a estacionamientos para condicionarlos al espacio requerido, sin tener en cuenta la ocupación y para escenarios deportivos y culturales hasta el doble del índice de ocupación, de todas formas el proyecto deberá ser evaluado y aprobado por la oficina de Planeación.

Subcapítulo 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN CAMPESTRE

Artículo 192. Definiciones

Entiéndese por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios o agroforestales.

Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía

CARRERA 11 N° 11-89 TELEFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direcciondeurbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

Artículo 193. Reglas para la subdivisión rural

Los predios objeto de proyectos de parcelación campestre no podrán tener un área bruta de menos de una (1) hectárea en el sector agropecuario y tres mil metros cuadrados (3.000 m²) en la zona de Granjas.

El área útil de estos lotes será la resultante de descontar del área bruta la parte correspondiente al área de afectación para vías troncales, en caso de que la haya, y al área de cesión gratuita para vías locales e internas, y para equipamiento comunal, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

Parágrafo 1. En los casos de predios inferiores a una (1) hectárea, éstos se podrán agrupar en conjuntos rurales, en tal forma que puedan garantizar las cesiones mínimas para vías locales, espacio público recreativo y equipamiento comunal.

Parágrafo 2. Siempre que la zona no corresponda a un área de reserva forestal declarada por la CAR, se podrán definir como áreas de Reserva Forestal Municipal o Bosque Protector.

En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación sin la debida concesión de agua, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso suburbano de parcelación campestre.

Artículo 194. Areas de afectación y cesiones

194.1 Afectaciones

En caso que un predio objeto de parcelación tenga una afectación por reserva para vías del sistema troncal o arterial rural, servicios públicos, áreas recreativas de uso público u otras previstas en este acuerdo, se seguirán las mismas reglas establecidas en el artículo 68 para proyectos objeto de desarrollo por urbanización en suelo urbano.

Las vías locales rurales tendrán un ancho mínimo de calzada de 7.30 metros, y 1.00 m de berna a cada lado, para un ancho total de 9.30 m. y estarán dotadas del sistema de drenaje acorde con las condiciones pluviométricas e hidrológicas locales. Su acabado debe corresponder a tratamientos acordes con el ambiente rural y el paisaje con acabados recebados, con alguna emulsión y evitar tratamientos rígidos como asfalto o concreto, salvo las vías veredales e primer orden, por las que transita el transporte público.

194.2 Cesiones para vías locales de acceso

Se consideran vías locales de acceso las vías de entrada a la parcelación tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros y las vías a los lotes individuales o viviendas.

Además de la franja para el sistema de cunetas y drenaje adecuado a las condiciones del área. Las vías internas a cada uno de los lotes tendrán un ancho de calzada mínimo de 5.00 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local.

Para los fines del cálculo de áreas de cesión por vías locales sólo se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso a la parcelación por lo general es externa. En todo caso se

Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía

CARRERA 11 N° 11-69 TELÉFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direcciondeurbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto de la parcelación, las cuales serán de uso privativo de la urbanización. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos o carreteables de uso público.

194.3 Otras cesiones: Cesiones Tipo A y Tipo B

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, las cesiones de uso o interés público o para equipamientos comunales públicos, se harán por intermedio de la oficina de Planeación o del Banco Municipal Inmobiliario cuando éste de estructure.

Cesión Tipo A, para parcelaciones, condominios o conjuntos de vivienda, será de 16.5 metros cuadrados por habitante, calculando 4 habitantes por vivienda; para parcelaciones y/o proyectos destinados a otros usos diferentes a vivienda (Institucional, comercial, industrial, etc.) será el equivalente al 20% del área bruta del predio.

Cesión Tipo B, se calculará de acuerdo al artículo 198 del presente acuerdo

194.4 Índices de ocupación

El índice de ocupación en desarrollos por parcelaciones será del 15% (áreas complementarias, garajes descubiertos y otras zonas duras), con respecto al área útil del predio. El porcentaje restante de cada predio o lote se destinará a usos forestales, agroforestales, prados, jardines, huertos y similares. Los índices de ocupación de parcelaciones campestres localizadas en áreas con usos principales diferentes al uso suburbano de parcelación campestre pero donde este uso es condicionado, serán los indicados en el artículo 197. Se podrá destinar para la recreación interna el 10% restante, los índices de ocupación y construcción se reglamentarán en el respectivo cuadro de normas.

Artículo 195. Manejo sanitario en parcelaciones campestres

El manejo sanitario ambiental y paisajístico se reglamenta en el cuadro de usos rurales respectivo.

En las áreas destinadas a parcelación campestre, o donde este uso sea compatible o condicionado, no se aprobará ningún proyecto sin la debida concesión de agua expedida por la CAR o por la autoridad competente, la disponibilidad real de agua, la potabilización, la recolección y tratamiento de aguas residuales y la recolección y disposición de residuos sólidos.

Igualmente, deberán contemplar un sistema efectivo de recolección, tratamiento y utilización de las aguas lluvias.

Parágrafo. La Oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

El urbanizador deberá entregar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial debidamente construidas y en pleno funcionamiento, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Así mismo deberá entregar construidas las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas y los equipamientos comunales, de acuerdo con el proyecto urbanístico aprobado.

Ahora Si! Trabajando Juntos Por Chía
CARRERA 11 N° 11-69 TELEFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direcciondeurbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

Subcapítulo 3 . TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION

Artículo 196. Definiciones

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio cualquiera es objeto de construcción de edificaciones, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en la zona.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano, cuando se cree.

Parágrafo 1. Siempre que se trate en este subcapítulo de usos o desarrollos comerciales de clases II y III, en ellos están incluidos los desarrollos comerciales de las zonas suburbanas de corredor vial, salvo que se dicten normas específicas para este uso.

Parágrafo 2. La construcción y funcionamiento de comercios, establecimientos institucionales e industrias artesanales (clase I) deben cumplir con las normas de la zona en que se encuentren, de acuerdo con las especificaciones de ocupación, altura y aislamientos y con las excepciones contenidas en este subcapítulo.

Artículo 197. Normas sobre volumetría en desarrollos para construcción rural

197.1 Índices de ocupación

En construcción de viviendas individuales que no forman parte de parcelaciones campestres, los índices de ocupación podrán variar según el tamaño del lote objeto de la solicitud de licencia, con respecto al área útil, así:

- | | |
|--|--------|
| a. En lotes menores de 1.000 metros cuadrados: | 20-25% |
| b. De 1.000 a 2.000 metros cuadrados: | 15-20% |
| c. De 2.000 a 5.000 metros cuadrados: | 10-15% |
| d. De 5.000 a 10.000 metros cuadrados: | 5-10% |
| e. De 10.000 a 20.000 metros cuadrados: | 2.5-5% |

197.2 Altura

La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos. Para construcciones con destinación comercial, industrial o institucional la altura máxima permitida será de tres pisos y en las zonas de Jardín de Uso Múltiple de cinco pisos. En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, previo estudio y diseño arquitectónico aprobado por la Oficina de Planeación o la Curaduría Urbana, cuando se cree.

En los terrenos inclinados, la altura se tomará como una proyección del nivel natural del terreno. No se podrán realizar excavaciones que generen taludes superiores a 3.00 metros de altura, ni rellenos o estructuras aéreas para nivelación superiores a 3.00 metros de altura. Se podrán construir sótanos y semisótanos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los debidos estudios

Ahora Si! Trabajando Juntos Por Chía
CARRERA 11 N° 11-69 TELEFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direcciondeurbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

técnicos; en el caso de semisótano, el nivel superior de la placa que lo cubre no podrá sobrepasar los 1.20 metros de altura respecto al andén. Ni el sótano ni el semisótano podrán localizarse bajo antejardines, aislamientos anteriores o zonas de espacio público.

En la Zona Jardín de Uso Múltiple, y en la Zona Jardín de Uso Múltiple Especial, se consideran compensaciones por altura cuando se genera mayor área libre que la correspondiente a la zona; por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrán construir dos pisos adicionales. Si la mayor altura está localizada en la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.

197.3 Aislamientos

Toda construcción en suelo rural debe guardar aislamientos adecuados sobre los predios y construcciones colindantes y sobre las vías de acceso, incluso en urbanizaciones campestres con vivienda agrupada. En el cuadro No 5 se muestran las normas generales sobre aislamientos. Las definiciones de retroceso y aislamientos son las señaladas en el artículo 73 de este acuerdo.

Parágrafo 1. Los aislamientos laterales y posteriores en usos comerciales, institucionales e industriales de clase II deberán conformar una franja de aislamiento ambiental, la cual deberá ser plantada en árboles y arbustos nativos, preferiblemente de hoja ancha. Los cerramientos de los predios deben obedecer a un diseño paisajístico y ambiental previamente aprobado por la Oficina de Planeación municipal o el curador urbano cuando se cree. Los retrocesos o aislamientos anteriores serán áreas libres empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras en la proporción en que les corresponda según las áreas de retroceso y de estacionamientos exigidas. Dependiendo de la forma del lote, de su topografía o de obstáculos naturales existentes, se podrá aceptar disminuir el aislamiento lateral en uno de sus lados o el aislamiento posterior, siempre y cuando se restituya la reducción en el otro costado o en el frente, según el caso.

Cuadro No 5 NORMAS SOBRE AISLAMIENTOS EN CONSTRUCCIONES RURALES

USO	AISLAMIENTOS MINIMOS
Residencial de parcelación campestre	Retroceso o antejardín: cinco (5) metros sobre vías de acceso internas o privadas, y siete (7) metros sobre vías troncales o principales públicas. Aislamientos laterales mínimos de 4 metros y posterior de 10 metros.
Residencial individual y/o campesino	Retroceso o antejardín: tres (3) metros sobre vías secundarias públicas, cinco (5) metros sobre vías troncales o principales públicas y dos (2) metros sobre caminos peatonales. Aislamientos laterales mínimos de 3 metros y posterior de 5 metros.
Comerciales e Institucionales II y III	Retroceso o antejardín: entre 10 y 50 metros, según tamaño del centro. Aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros con respecto a predios vecinos.

Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía
CARRERA 11 N° 11-68 TELEFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direcciondeurbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

Industriales II	Retroceso y aislamientos perimetrales mínimos de 10 metros en lotes de menos de 5.000 m ² ; 12.5 metros en lotes de 5.000 a 10.000 m ² ; y 15 metros en lotes mayores de 10.000 m ² .
-----------------	--

Parágrafo 2. En los corredores viales, todas las construcciones, sean comerciales, residenciales, institucionales u otras, deberán guardar un retroceso mínimo de quince (15) metros con respecto al borde de la vía; en la zona de Jardín Múltiple sobre la autopista noroeste la carretera central del norte será de 20 metros. Las bahías de estacionamiento no quedarán incluidas en esta área, ni las ciclovías. En estos corredores no se permitirá la construcción de nuevos establecimientos comerciales a una distancia inferior a cien (100) metros de un comercio existente o aprobado sobre la vía.

197.4 Cubiertas

Con el fin de garantizar que en el futuro no se construirán pisos adicionales a los establecidos en el sector, no se permitirá la construcción de cubiertas planas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 50%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción.

Artículo 198. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción

198.1 Definiciones

Como equipamiento comunal privado enténdase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- Estacionamientos para visitantes.

198.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de urbanización campestre y en los usos comerciales I - II - III, institucionales I - II - III, e industriales de clases I y II, en las proporciones indicadas en el cuadro N° 6. En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

Cuadro N° 6
PROPORCION DEL AREA DE SESION TIPO B

USO	PROPORCION DEL AREA DE CESION
Parcelación campestre	16.5 metros cuadrados por habitante (con 4.0 habitantes por vivienda)
Comercial II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

Ahora Si; Trabajando Juntos Por Chía

CARRERA 11 N° 11-89 TELEFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direcciondeurbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

Industrial II	10 a 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

Parágrafo: Los rangos propuestos dependen del área del lote, el inferior para predios pequeños y al superior para predios grandes. Estos serán determinados previo concepto de la Oficina de Planeación.

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

La distribución de las áreas de cesión indicadas entre los diferentes usos comunales será la indicada en el cuadro N° 7, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

Cuadro N° 7

DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE SESIÓN TIPO B

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS %	SERVICIO COMUNAL %	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES %
Parcelación campestre	70-80	10-20	0-10
Comercial II y III	40-60	10-20	20-30
Industrial II	50-70	10-20	10-20
Institucional II y III	40-60	10-20	20-30

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como el tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción) y el uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción).

198.3 Localización del equipamiento comunal privado

La localización de las zonas de cesión para áreas recreativas y equipamiento comunal privado deberá figurar en los planos oficiales del proyecto y cumplirá los siguientes requisitos:

Que se integren a los demás elementos del espacio público, al paisaje y que formen un conjunto armónico con las áreas privadas.

Que se ubiquen frente a las vías vehiculares para dar continuidad al espacio.

Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.

Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, humedales, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.

Ahora Si; Trabajando Juntos Por Chía

CARRERA 11 N° 11-69 TELEFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direcciondeurbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





Ajaldía Municipal de Chía

El mantenimiento de las zonas de cesión comunal estará a cargo del urbanizador o constructor hasta tanto no sean adecuadas y entregadas a los adquirentes de los lotes o inmuebles, fecha a partir de la cual, el mantenimiento correrá a cargo de quien reciba.

Parágrafo. Se exceptúan de las normas de equipamiento comunal los proyectos destinados al uso recreativo público o privado rural, tales como parques, clubes, centros deportivos o similares, ya que tales proyectos constituyen en sí equipamientos de uso comunal.

Artículo 199. Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales

Serán aplicables las mismas normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicadas en el artículo 75 y cuadro No 3 del presente acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos de uso público o privado, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

Artículo 200. Manejo sanitario en viviendas y establecimientos individuales.

Las nuevas viviendas rurales que se construyan en forma individual, por fuera de parcelaciones campestres, deberán contar con un sistema de recolección y tratamiento de sus aguas residuales, constituido por un pozo séptico y un filtro biológico o similar, que garantice una remoción de carga orgánica del 80-95%. La UMATA y la Oficina de Planeación y/o la CAR promoverán una campaña de mejoramiento y/o reemplazo de los pozos sépticos existentes por sistemas más eficientes.

Por estar ubicados por lo general en viviendas campesinas, los comercios locales, las industrias artesanales y ciertos usos institucionales de cobertura local (todos de clase I) podrán utilizar los mismos servicios de suministro de agua y saneamiento ambiental de la vivienda donde se ubiquen.

Además, el tratamiento de las aguas residuales deberá contemplar procesos primarios y secundarios que aseguren una remoción de carga orgánica del 90-95% y un NMP de coliformes fecales de 1000 en el efluente de la planta o sistema de tratamiento.

En ningún caso los efluentes de los pozos sépticos podrán descargarse directamente en un curso o cuerpo de agua, como quebrada, humedal, vallado, o al río Frío y/o al río Bogotá, sino que deberán disponer de un sistema y campo de infiltración de tamaño adecuado al caudal de infiltración.

DEBE TENER EN CUENTA

Para efectos de futuros desarrollos en el predio objeto de la solicitud debe ajustarse a lo preestablecido en el Acuerdo 017 de 2000 (POT) y las demás normas que lo desarrollen y complementen; el Decreto 1469 de 2010 y 3600 de 2007, 4065 - 4066 de 2008, de la Ley 388/97 y 1228 de 2008.

Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía

CARRERA 11 N° 11-69 TELEFONO: 8844444 EXT: 2107, 2108
Correo: direccionurbanismo@chla-cundinamarca.gov.co Página
Web: www.chla-cundinamarca.gov.co



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ NORTE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 2133176474773664

Nro Matrícula: 50N-825022

Impreso el 29 de Septiembre de 2015 a las 03:18:51 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 50N BOGOTÁ NORTE DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.
FECHA APERTURA: 12/10/1984 RADICACIÓN: 1984-107359 CON: SIN INFORMACION DE 25/8/1993

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL: 00-00-006-0267-000

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIERIA DE 35.200 MTRS 2, 0 5 Y 1/2 FANEGADAS, EL CUAL FORMA PARTE DEL GOBLO DE TERRENO DENOMINADO LA CHABELA, EL CUAL A SU VEZ HCE PARTE DE UNA FINCA CONOCIDA CON EL NOMBRE DE "EL CONDITO" Y PANTANO " UBICADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CHIA DPATO DE CUNDINAMARCA, CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 2838 DEL 1. DE AGOSTO DE 1984. EN LA NOTARIA 18 DE BOGOTÁ, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

COMPLEMENTACIÓN:

ACONCHA KHON LUIS GUILLERMO, HUBO COMO ACOSTA K. LUIS GUILLERMO, POR DACION EN MAYOR EXTENSION QUE LE HICIERA KHON DE ACONCHA JOSEFINA, SEGUN ESC. # 6919 DE 19 DE DICIEMBRE DE 1.955 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 31. DE ENERO DEL MISMO A/O HOY AL FOLIO DE MATRÍCULA 050-0236432.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: SIN INFORMACION

1) SIN DIRECCION PARTE LA CHAVELA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)

(En caso de integración y otros)

50N-236432

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 20/9/1984 Radicación 107359

DOC: ESCRITURA 2838 DEL: 1/8/1984 NOTARIA 18 DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$ 9.000.000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ACONCHA KHON LUIS GUILLERMO CC# 17024601 X

A: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 25/4/2000 Radicación 2000-20959

DOC: DOCUMENTO ACTA S.594 DEL: 18/12/1998 MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO DE SANTAFE

DE BOGOTÁ, D. C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: : 100 TRADICION - TRANSFERENCIA POR LIQUIDACION - DECRETO 1671 DE 1987

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA - EN LIQUIDACION

A: MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 19/3/2004 Radicación 2004-21487

DOC: OFICIO S/N DEL: 5/3/2004 MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: : 0901 ACLARACION - EN EL SENTIDO QUE EL MISMO MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

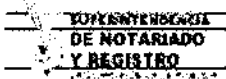
POR FUSION QUEDO COMO * MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 7/10/2010 Radicación 2010-85853

DOC: ESCRITURA 1939 DEL: 13/4/1998 NOTARIA 18 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ NORTE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Certificado Generado con el Pin No: 2133176474773664

Nro Matrícula: 50N-825022

Impreso el 29 de Septiembre de 2015 a las 03:18:51 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: : 0901 ACLARACION - Y CORRECCION ESC.2838/1984,CLAUSULA 3 LITERAL B,EN CUANTO A
LA FORMA DE PAGO DEL PRECIO*

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: ACONCHA KHON LUIS GUILLERMO CC# 17024601

A: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: Fecha: 23/8/1993

CODIGO CATASTRAL 00-00-006-0267-000 VALE. 27-6-90

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO: 21 Impreso por: 21

TURNO: 2015-502802 FECHA:29/9/2015

NIS:

Verificar en:

EXPEDIDO EN: PORTAL

El registrador AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



ANEXO ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
					ÁREA EN M2	VM2	ÁREA EN M2	VM2				
1	LOTE RURAL	CHIA, ALMAYMA, SOBRE AUTOPISTA	\$ 36,000,000,000	\$ 30,000,000,000	200,000.00	\$ 150,000.00	0.0	\$ 0	\$ 0	Lote colindante con los sitios de Almaviva, con frente a la Autopista Norte	BERNARD WAGNER	3202494507
2	LOTE RURAL	CHIA, VEREDA CANELON	\$ 2,340,000,000	\$ 2,000,000,000	13,000.00	\$ 153,846.15	0.0	\$ 0	\$ 0	Lote rural, especial para para desarrollo de proyectos de vivienda. Zona de viviendas campesinas	INMOBILIARIA CAMPESTRE	3176437371
3	LOTE RURAL	CHIA, VEREDA LA FAGUA	\$ 5,166,000,000	\$ 5,100,000,000	36,900.00	\$ 138,211.38	0.0	\$ 0	\$ 0	Terreno plano, treinta y seis mil novecientos metros cuadrados, en chia, vereda la fagua, es peculiar lote, excelente ubicación, en estratégico sector. Valor por metro cuadrado \$140,000.	DAVILA PEÑA Y CIA	3133522660
4	LOTE RURAL	Zona Rural de Bogotá Guaymaral, Calle 234, Frente a la policía Aeropuerto Guaymaral	\$ 4,000,000,000	\$ 3,900,000,000	30,000.00	\$ 130,000.00	0.0	\$ 0	\$ 0	Lote plano. Frente 100 metros. Fondo trescientos metros. Sector guaymaral, al frente policía. Uso dotacional. Cerca aeropuerto guaymaral	CAROLINA MORALES	3134572003
5	LOTE RURAL	Zona Rural de Bogotá Guaymaral, Calle 219.	\$ 3,500,000,000	\$ 3,300,000,000	21,383.00	\$ 154,326.20	0.0	\$ 0	\$ 0	lote entre arrayanes y la vía de guaymaral de veinti un mil trescientos ochenta y tres metros. Uso obsecional. Excelente oportunidad	FONNEGRA Y CIA	3112190117
					PROMEDIO	\$ 145,277.15						
					DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 30,735.12						
					COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7.39%						
					NÚMERO DE DATOS	3						
					RAÍZ	1.732						
					∅(n)	1.746						
					LIMITE SUPERIOR	\$ 156,095.62						
					LIMITE INFERIOR	\$ 134,458.67						
					VALOR ADOPTADO	\$ 140,000						

PREDIO Parte lote de terreno denominado La Chavela	AVALUO ACTUAL FECHA Noviembre de 2015	ANTECEDENTE DE AVALUO FECHA Junio de 2013	ANALISIS						
ITEM CONSTRUCCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL	Variacion en valor	Variacion en area	OBSERVACIONES
Casa	212.00	\$ 560,000	\$ 118,720,000	212.00	\$ 445,000	\$ 94,340,000			
Kiosco	95.00	\$ 540,000	\$ 51,300,000	95.00	\$ 420,000	\$ 39,900,000	18.92%	0.00	AUMENTO DE VALOR PRODUCTO DEL AUMENTO EN EL VALOR DE LOS INSUMOS PARA CONSTRUCCION, ASI COMO EN LA MANO DE OBRA DEL PROCESO CONSTRUCTIVO
Canchas Multiples	1,249.73	\$ 10,000	\$ 12,497,300	1,249.73	\$ 11,000	\$ 13,747,030			
TOTAL CONSTRUCCIONES	\$ 1,556.73	\$ 182,517,300.00		1,556.73	\$ 147,987,030.00				
ITEM TERRENO	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL	Variacion en valor	Variacion en area	OBSERVACIONES
TERRENO	35,200.00	\$ 140,000.00	\$ 4,928,000,000.00	35,200.00	\$ 119,000.00	\$ 4,188,800,000.00	15.00%	0.00	AUMENTO DE VALOR PRODUCTO DE LA DINAMICA INMOBILIARIA
TOTAL	35,200.00		\$ 4,928,000,000.00	35,200.00		\$ 4,188,800,000.00	15.00%	0.00	
AVALUO TOTAL		\$ 5,110,517,300			\$ 4,336,787,030		15%		

ING. ARIEL ARMANDO LLANO