AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50N-20457315

K 2 ESTE 21 76 LO 1.



SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA

BOGOTÁ D.C., 21 DE JULIO DE 2026

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE..... 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. 5

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

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE..... 5

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO: 6

8. NORMATIVIDAD APLICADA AL PREDIO..... 11

9. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 13

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL. 14

11. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN..... 14

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.14

13. CONDICIONES ESPECIALES..... 14

14. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO..... 14

15. RESULTADO DE AVALÚO 17

16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN. 18

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO..... 18

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN. 19

19. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS..... 20

20. TOTAL AVALÚO E INDEMNIZACIONES..... 22

21. ANEXOS 23

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

1.1. **SOLICITANTE:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA.

1.2. **DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:** NIT 900.806.301-7.

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 comercial del inmueble aquí relacionado, ubicado en el barrio Delicias Norte, en el municipio de Chía, de conformidad con la reglamentación urbanística vigente y aplicable al predio objeto de estudio.

2.2. **DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

3.1. El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten 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.

3.2. La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.

3.3. El valuador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo de valuación, y sólo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la obligación surja de la Ley.

3.4. 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: 28 de Abril de 2026.

4.2. FECHA DE INFORME: 21 de Julio de 2026.

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

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en Decreto No.1170 del 2015 y la Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado para determinar el valor comercial del inmueble. Igualmente, se adoptaron las disposiciones referidas en la Ley No. 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 comercial del predio aquí descrito, es decir, el precio más favorable por el cual se transaría un inmueble en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

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

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un inmueble localizado en el barrio Delicias Norte en el municipio de Chía. El inmueble fue adquirido a través del modo Adjudicación en sucesión, según la Sentencia S/N del 26 de Octubre de 2017, protocolizada en el juzgado 009 familia de Circuito de Bogotá, conforme a la Anotación Nro. 9 del FMI 50N-20457315.

6.1. El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado, de conformidad con la reglamentación urbanística vigente y aplicable al predio.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

7.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN: El predio objeto de avalúo está ubicado en el barrio Delicias Norte del municipio de Chía, sobre la Carrera Segunda Este. Se ubica geográficamente al norte del perímetro urbano, cuyas principales vías de escala municipal son la Avenida Pradilla, la Avenida Chilacos y la Carrera Séptima, que articulan el perímetro urbano y facilitan la conexión entre sus diferentes barrios y veredas.

7.2. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR:

7.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado al norte del municipio de Chía, en el barrio Delicias Norte y está delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Vereda Bojaca, Municipio de Chía.
Al Oriente	Vereda Yerbabuena, Municipio de Chía.
Al Sur	Barrio Villa Olímpica y Delicias Sur, Municipio de Chía.
Al Occidente	Barrio Los Chilacos, Municipio de Chía.

ACTIVIDAD ECONÓMICA: El sector presenta un uso predominante de suelo residencial, conformado principalmente por conjuntos y viviendas unifamiliares de media densidad. De manera complementaria, se encuentran pequeños comercios de atención vecinal, equipamientos educativos de cobertura local y áreas destinadas a recreación y esparcimiento, integradas a la dinámica urbana del municipio.

NIVEL SOCIOECONÓMICO: El nivel socioeconómico del sector es medio, con una tendencia hacia estratos medios-altos, reflejada en la consolidación de conjuntos residenciales formales y la presencia de equipamientos educativos privados. Originalmente conformado por viviendas unifamiliares y predios de uso residencial tradicional, en la actualidad evidencia un incremento de proyectos inmobiliarios y mejoras en la oferta de servicios complementarios, lo que ha favorecido su proceso de consolidación urbana y su articulación con la dinámica de expansión del municipio.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: En general el sector donde se ubica el inmueble no presenta situaciones que alteren el orden público.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: El sector se localiza en el costado norte del perímetro urbano del municipio de Chía, con fácil acceso tanto vehicular como peatonal. Entre las vías de mayor influencia se encuentran la Avenida Chilacos y la Calle 13, que lo conectan con la Avenida Pradilla y con sectores aledaños. El acceso al sector puede realizarse en vehículo particular, transporte público individual (taxi) y colectivo (rutas urbanas e intermunicipales) con una frecuencia aproximada de 8 a 12 minutos, prestado desde el centro del municipio y otros puntos de la región.

SERVICIOS COMUNALES: El sector cuenta con acceso a equipamientos comunitarios de cobertura local, tales como parques de barrio, zonas verdes y espacios de reunión social. De forma complementaria, en su área de influencia inmediata se ubican instituciones educativas, centros religiosos y establecimientos de comercio de escala vecinal que contribuyen a la cohesión social y funcionalidad del sector.

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector dispone de servicios comunales básicos consolidados, incluyendo redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos, prestados por operadores municipales y regionales.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR: Las perspectivas de valorización del sector son favorables, respaldadas por su localización dentro del perímetro urbano consolidado de Chía, la creciente demanda de vivienda y la ejecución de proyectos residenciales formales. Su cercanía a vías principales y a equipamientos de servicio, junto con las mejoras previstas en la infraestructura vial y el espacio público, refuerzan su potencial de desarrollo y su proyección de incremento en valor a mediano plazo.

7.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

SERVICIOS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con cobertura de transporte público colectivo mediante rutas urbanas e intermunicipales que conectan con el centro de Chía, municipios vecinos y Bogotá. De manera complementaria, dispone de transporte público individual (taxis) y servicios

de plataformas digitales. La frecuencia de paso de las rutas locales es constante durante el día, con intervalos promedio entre 8 y 12 minutos, lo que facilita la movilidad de los residentes.

CUBRIMIENTO: El sector presenta cubrimiento total de transporte público a lo largo de las vías principales.

FRECUENCIA: El servicio de transporte se encuentra disponible con una frecuencia que oscila entre los ocho y doce minutos, lo que garantiza una adecuada movilidad y acceso a los diferentes destinos de la región.

EDIFICACIONES IMPORTANTES: Próximo al sector, se encuentran sitios de interés como el Centro Comercial Centro Chía, Universidad de Cundinamarca Extensión Chía, el parque principal de Chía, así como parques de barrio y espacios recreativos locales. En su entorno inmediato se ubican pequeños comercios y servicios, así como vías principales como la Avenida Pradilla, que facilitan el acceso a centros comerciales, equipamientos institucionales y zonas de esparcimiento del municipio.

7.5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE:

FRENTE A VÍAS: El predio objeto de avalúo cuenta con acceso por vía urbana de un carril por sentido, pavimentada y en buen estado de conservación, que conecta con la red vial urbana principal del municipio.

USO ACTUAL: Durante la inspección ocular del inmueble objeto del presente avalúo, se constató que el terreno corresponde a un predio medianero con construcción de un nivel, actualmente tiene destinación comercial.

SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con disponibilidad de servicios públicos de acueducto, gas y energía eléctrica.

7.6. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

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

Área de terreno de conformidad con la Base de datos catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi	320,0 m²
Área de terreno de Conformidad con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20457315	316,59 m²
Área Total de conformidad con el Levantamiento Topográfico	316,59 m²
Área Requerida de conformidad con el Levantamiento Topográfico	24,46 m²

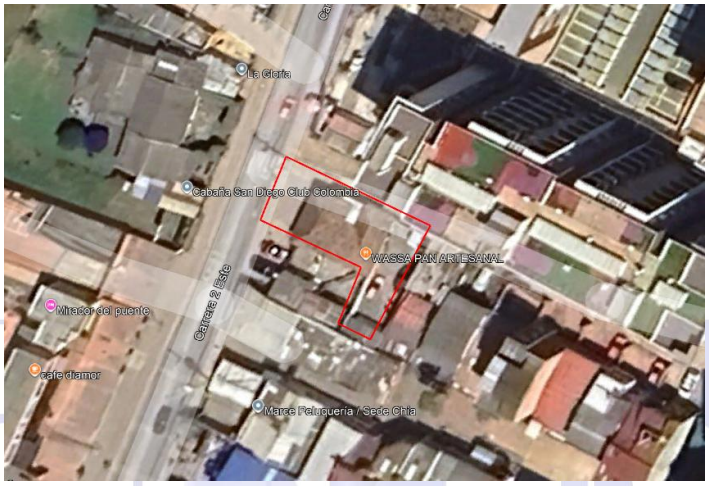
Nota 1: Ante las diferencias encontradas en áreas se recomienda la actualización de cabida y linderos ante las autoridades competentes.
Nota 2: Para el presente informe de avalúo se tendrá en cuenta el área requerida según levantamiento topográfico, por requerimiento del solicitante.

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El predio objeto de estudio presenta topografía plana con pendientes inferiores al 3%.

TIPO DE BIEN INMUEBLE: La destinación del inmueble de conformidad con lo definido en la base de datos catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Destino catastral habitacional, uso actual comercial

UBICACIÓN: Se trata de un inmueble ubicado en el barrio Delicias Norte, sobre la Carrera Segunda Este, una vía de carácter local del municipio de Chía que se desarrolla en sentido norte–sur en el sector oriental, articulando áreas residenciales con corredores viales principales como la vía Cajicá–Chía (Avenida Pradilla) y la Avenida Chilacos, lo que facilita la conectividad con el centro del municipio y zonas aledañas.

PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, consulta: 21 de Julio de 2026.

7.7. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

De conformidad con la visita de campo, el área requerida objeto de avalúo no presenta construcciones principales.

7.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS

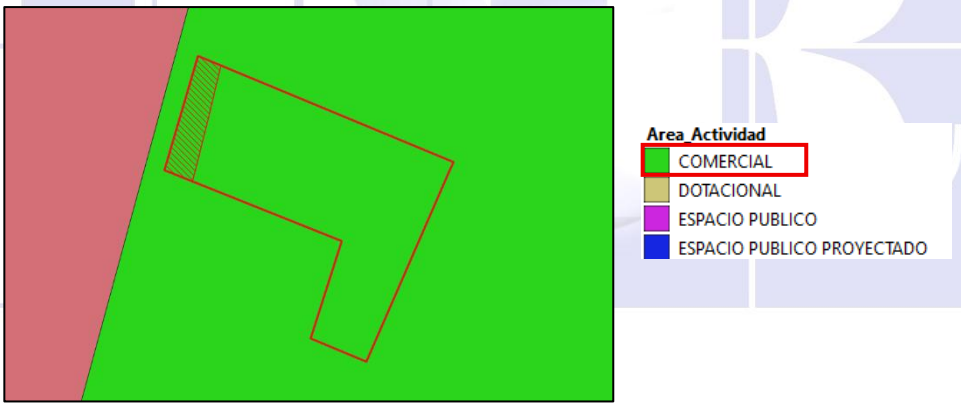
De conformidad con la ficha predial suministrada por la entidad solicitante y la visita de campo, el área requerida objeto de avalúo presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

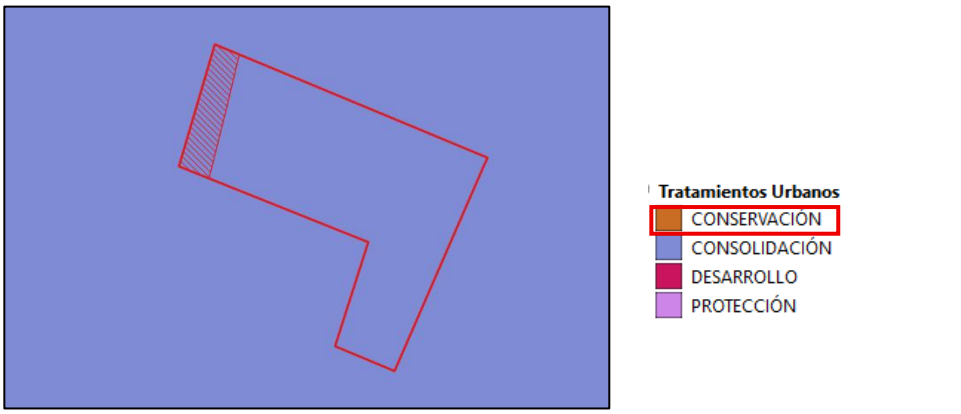
ANEXO	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
A1: Zona dura en concreto	24,46	m^2	15	Bueno a Regular	70

8. NORMATIVIDAD APLICADA AL PREDIO.

De conformidad con el Acuerdo No. 100 de 2016 del municipio de Chía, “por medio del cual se adopta la revisión general y los ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000”, y con base en el concepto de norma urbanística emitido por la Secretaría de Planeación —Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía—, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado en suelo urbano, dentro de un área de actividad comercial y bajo el tratamiento urbanístico de consolidación, definidos en el artículo 80 y 103 respectivamente.

USO DEL SUELO	**Área de Actividad:** Comercial **Tratamiento Urbano:** Consolidación





Artículo 80: ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD.

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD	**Ficha**
ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS	**NUG - U - 02**
USOS	
Uso Principal	Comercio y Servicios Grupo I, Comercio y Servicios Grupo II.
Usos Compatibles	Institucional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar, Vivienda agrupada, Industrial Grupo I (exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas).
Usos Condicionados	Institucional Grupo II, Solo en áreas mayores de 10.000 m^2, Comercio y Servicios Grupo III (en áreas mayores a 10.000 m^2).
Usos Prohibidos	Los demás.

Artículo 103: NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA SUELO URBANO.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN							**Ficha**
ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS							**NUG - U - 07**
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Institucional	Comercio	Industria
Área mínima de Lote	108 m^2	140 m^2	300 m^2	1000 m^2	1000 m^2	1000 m^2	1000 m^2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	10 ML	20 ML	10 ML	8 ML	20 ML
Índice máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	70%	70%	30%
Índice máximo de Construcción	210%	210%	300%	250%	350%	350%	90%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N. A.	5 ML	N.A.	N.A.	5 ML
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML	5 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	N.A
Número de Pisos	3	3	5	5	5	5	3
Altillos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	N. A.	N.A.	N.A	N.A	N.A

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN							Ficha
ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS							NUG - U - 07
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A	N.A.	N.A	N.A	N.A
Estacionamientos	1/Vivienda	1/ Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/100 M2	1/100 M2	1/100 M2

Las unidades fisiográficas presentes en el inmueble objeto de estudio son las siguientes:

Unidad Fisiográfica 1

Área: 24,46 m2, correspondiente a suelos con pendientes menores al 3%, uso actual comercial, régimen normativo Área de Actividad Comercial y Tratamiento urbano Consolidación.

9. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

9.1. PROPIETARIOS:
Avella Tellez Maria Andrea CC: 54.413.624

9.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20457315.

TÍTULO DE PROPIEDAD:

- Sentencia S/N del 26 de Octubre de 2017, Juzgado 009 Familia de Circuito de Bogotá, conforme a la anotación N°9 del Folio de Matrícula N°50N-20457315.

9.3. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN:

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

9.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Según el Folio de Matrícula No. 50N-20457315, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, no recaen gravámenes y limitaciones al dominio.

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

10. 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.

11. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El alcance del presente informe de valuación está guiado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado. De conformidad con la reglamentación urbanística vigente y aplicable al predio objeto de estudio.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

12.1. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: De conformidad con el Folio de Matrícula N° 50N-20457315 y con lo constatado en la inspección al área de terreno no existen servidumbres, cesiones y/o afectaciones registradas sobre el área objeto de avalúo comercial.

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

12.3. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular, el predio objeto de avalúo comercial no presenta problemáticas socioeconómicas.

13. CONDICIONES ESPECIALES.

No se evidencian condiciones especiales.

14. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE AVALÚO.

14.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1170 del 2015 y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de comparación mercado para determinar el valor comercial del inmueble.

14.2. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: Es una técnica valuatoria que mediante investigación de mercado, ofertas y transacciones recientes de inmuebles con similares características al del objeto de estudio busca determinar el valor comercial del inmueble a través de la clasificación, análisis e interpretación de la información obtenida.

14.3. INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Unidad Fisiográfica 1

Para la determinación del valor por metro cuadrado de terreno se analizaron tres (3) ofertas del mercado, cuyos valores oscilan entre $ 2.153.708,61 y $ 1.907.143,28, adoptando el valor de $1.908.000 por metro cuadrado de terreno, correspondiente al límite inferior, considerando que, si bien las ofertas analizadas corresponden al mismo uso normativo del predio objeto de avalúo, estas presentan mejores condiciones de accesibilidad.

ESTUDIO DE MERCADO COMERCIAL- CONSOLIDACION - CHIA

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCIONES			TERRENO	
										ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL CONSTR.	ÁREA (m2)	VALOR (m2)
1	3154587708	C&C Inversiones Inmobiliarias	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-chia-avenida-pradilla/342-M5596339?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasalotes-lotes%2Fventa%2Fchia%2F&src_env=pro	Chia	Delicias Norte	Avenida Pradilla	$ 2.200.000.000	3,0%	$ 2.134.000.000	300,00	$ 290.000	$ 87.000.000	1.080,00	1.895.370
2	3208498197	B&P BIENES Y PROYECTOS	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-chia-avenida-pradilla/258-M5668021?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasalotes-lotes%2Fventa%2Fchia%2F&src_env=p	Chia	Delicias Norte	Avenida Pradilla	$ 1.200.000.000	10,0%	$ 1.080.000.000	150,00	$ 172.000	$ 25.800.000	512,00	2.058.984
3	3112197954	Martines Tamayo Grupo Inmobiliario	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-delicias-norte-chia/10253289	Chia	Delicias Norte	Av. Pradilla # 1A-33	$ 980.000.000	10,0%	$ 882.000.000	204,00	$ 1.600.000	$ 326.400.000	260,00	2.136.923

MEDIA ARITMÉTICA	$ 2.030.425,94		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	123.282,67	LÍMITE SUPERIOR	$ 2.153.708,61
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,07%	LÍMITE INFERIOR	$ 1.907.143,28
VALOR ADOPTADO	$2.030.000		

UNIDAD		VALOR
Metro Cuadrado	**m2**	$1.908.000,00

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 217.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
A1	15	70	21,43%	2,5	20,04%	$ 161.063,22	$ 32.269,78	$ 128.793,44	$ 128.800

Nota 1: Para la elaboración de los análisis de precios unitarios APUs, de las construcciones principales y/o mejoras se realizó el correspondiente presupuesto, garantizando que los valores estimados reflejen de manera técnica y actualizada las condiciones del mercado y las características de las edificaciones evaluadas.

CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

Para el presente avalúo comercial no se presenta el cálculo valuatorio de las especies y cultivos de conformidad con el requerimiento realizado por la Entidad Solicitante.

14.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Las condiciones de oferta y demanda de inmuebles en el barrio Delicias Norte mantienen una tendencia creciente, impulsada por su localización estratégica, y su proximidad a corredores viales principales.

14.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se considera un sector con perspectivas favorables de valorización, debido a la consolidación urbana del barrio Las Delicias, la estabilidad de su dinámica inmobiliaria y su estratégica ubicación con cercanía a Bogotá y a los principales corredores viales del municipio de Chía.

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR	TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m2	24,46	$ 1.908.000	$ 46.669.680,00
TOTAL TERRENO				**$ 46.669.680**
CONSTRUCCIONES				
A1	m2	24,46	$ 128.800	$ 3.150.448,00
TOTAL CONSTRUCCIÓN				**$ 3.150.448**
TOTAL AVALUO				**$ 49.820.128**

SON: CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($49.820.128,00).

Bogotá D.C., 21 de Julio de 2026.

Cordialmente,

Ing. Félix Zamora
Urbanos & Rurales

Arq. Edwin Fernando Ayerbe Jara
Perito Avaluador
RAA- 82390229

16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente 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 el inmueble avaluado, 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 2013.

- En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015 y la Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el 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 Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos).

18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN.

- Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada 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. Así mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

- El presente informe de avalúo es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.

19. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

19.1. DAÑO EMERGENTE

I. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el requerimiento del Solicitante en cuanto a realizar la estimación del cálculo de gastos de notariado y registro, y de acuerdo con el Decreto 095 de 2021 y lo dispuesto en la Resolución RES 2026-001896-6 del 30 de enero de 2026 “Por la cual se modifica la Resolución RES 2026-001726-6 de 29 de enero de 2026 « Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la registral y se dictan otras disposiciones »”, se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar, por lo cual el presente concepto corresponde a una estimación del valor.

VALOR BASE LIQUIDACION				49.820.128
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		$149.460
2	Actos sin cuantia (Declaratoria area restante)	$ 29.500,00		$29.500
3	Actos sin cuantia (Cancelacion de oferta)	$ 29.500,00		$29.500
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	$ 2.800,00	50	$140.000
5	Biometria	$ 7.000,00	4	$28.000
6	Firma Digital	$ 7.000,00	4	$28.000
7	Retención de la fuente	1,00%		$498.201
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				$902.662
8	Iva derechos notariales	19%		$171.506
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2026)	$28.943		$28.900
	GASTOS REGISTRALES			
10	Inscripcion del acto	$453.861		$ 453.861,37
11	Actos sin cuantia	$29.500		$ 29.500,00
12	Inscripcion en el folio de matricula	$29.500		$29.500
13	Copia de folio de matrícula	$24.300		$24.300
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		$9.077
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		$498.201
SUBTOTAL				$1.244.846
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				$2.147.507

II. TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS

TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS	NÚMERO DE CONTADORES	TARIFA 2026	VALOR PARCIAL
SERVICIO DE ENERGÍA	0	$ 238.804,00	$ -
CORTE SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	1	$ 657.373,00	$ 657.373,00
TRASLADO SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	1	$ 21.011,00	$ 21.011,00
REINSTALACIÓN SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	1	$ 42.022,00	$ 42.022,00
SERVICIO DE GAS	0	$ 698.281,00	$ -
TOTAL			$ 720.406,00

19.2. AVALÚO INDEMNIZACIÓN ECONÓMICA

AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal ($)
1.1 - Gastos de Notariado y Registro	$ 2.147.507
1.2 - Gastos de Traslado de Servicios Públicos	$ 720.406
1.3 - Impuesto Predial	$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	$ 2.867.913
2. LUCRO CESANTE	
2.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	$ 0
2.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE	$ 0
3. AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
3.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	$ 2.867.913
Son:	DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS MONEDA CORRIENTE.
OBSERVACIONES:	

Nota: Urbanos y Rurales S.A.S deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía (IDUVI), por lo tanto, la Urbanos y Rurales S.A.S no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 21 de Julio de 2026.

Elaborado por:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA

20. TOTAL AVALÚO E INDEMNIZACIONES

Ítem	Folio de Matricula	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total, Avalúo más indemnizaciones económicas
1	50N-20457315	$ 49.820.128,00	$ 2.867.913,00	$ 52.688.041,00

21. ANEXOS

21.1. FOTOGRAFÍAS

ENTORNO



ENTORNO



FACHADAS - NOMENCLATURA





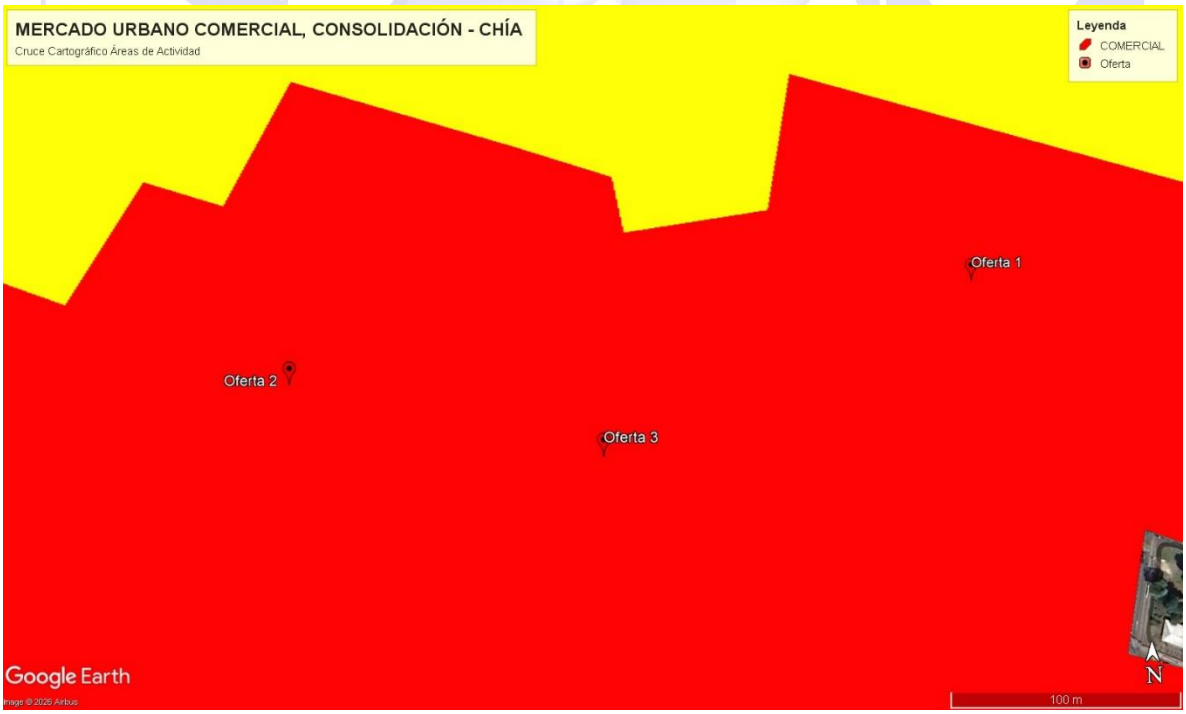
ÁREA REQUERIDA

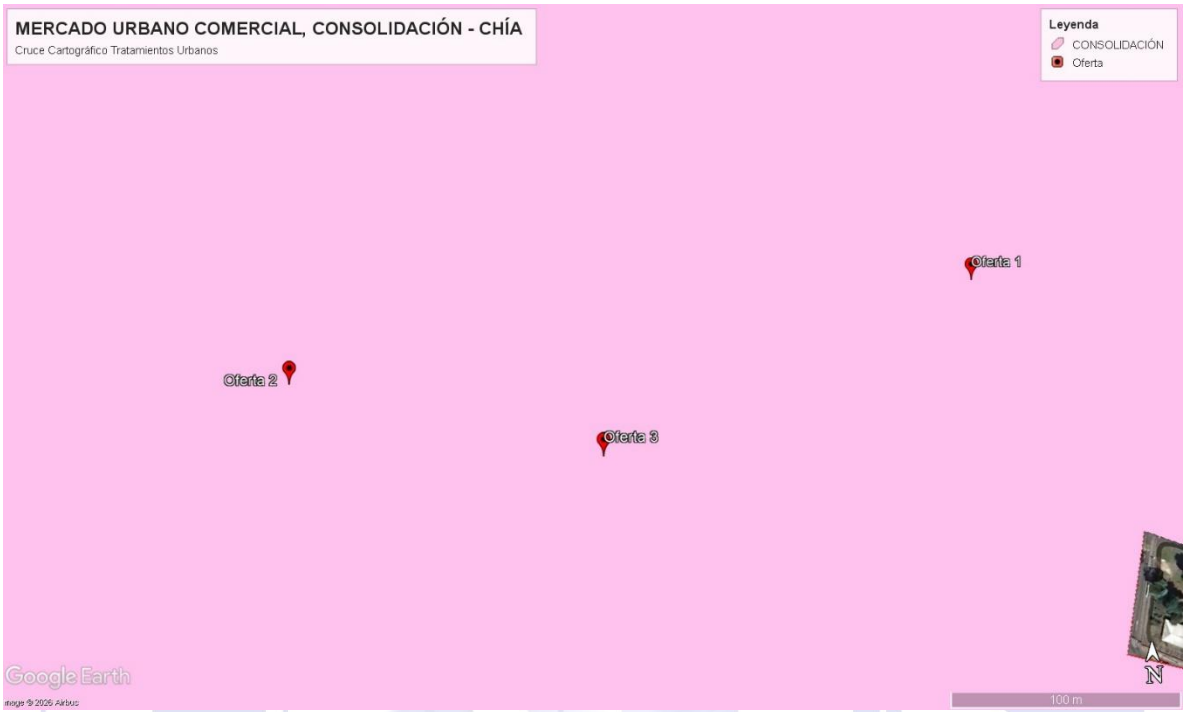




21.2. UBICACIÓN OFERTAS MERCADO






MERCADO URBANO COMERCIAL, CONSOLIDACIÓN - CHÍA
Cruce Cartográfico Tratamientos Urbanos
Leyenda
CONSOLIDACIÓN
Oferta
Oferta 1
Oferta 2
Oferta 3
Google Earth
100 m
N

21.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

URBANOS Y RURALES S.A.S

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU

50N-20457315

ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
A1	Zona dura en concreto	Localización-trazado y replanteo	m2	$ 2.010,00	24,46	$ 49.164,60	$ 3.939.606,46	**$ 161.063,22**	**m2**
		Excavación manual general	m3	$ 31.787,73	4,89	$ 155.505,58			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	$ 134.273,00	24,46	$ 3.284.317,58			
		Base granular B-400	m3	$ 13.378,00	19,57	$ 261.780,70			
		Mano de obra AA	Hc	$ 31.473,00	6,00	$ 188.838,00			
		Total costo directo				**$ 3.939.606,46**			
		Total Construcción		Área	24,46	$ 161.063,22			

Nota: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 217, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Fuente: Construdata 217

21.4. DOCUMENTOS CONSULTADOS

FICHA PREDIAL

IDUVI	FICHA PREDIAL	CODIGO	FO-GI-25
		VERSIÓN	1
		FECHA	8/05/2029

PROYECTO	EQUIPAMIENTO Y VIAS	SECTOR	25-175	FECHA VISITA	23/04/2026
UNIDAD	N/A	PREDIO No.		HORA VISITA	10:00 a. m.

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA		MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
MARIA ANDREA AVELLA TELLEZ	CORREO ELECTRONICO		50N-20457315	25175010000000162000400000000
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	K 2E 21 76 LO 1		

VEREDA / BARRIO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO		LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
LAS DELICIAS NORTE		URBANO	NORTE	S/I	SERVIDUMBRE
PREDIO REQUERIDO PARA:	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO		ESTE	S/I	Predios de Edgar Forero
EQUIPAMENTO Y VIAS		COMERCIAL	SUR	S/I	Predios deJaime Donoso
FICHA No. 1	TOPOGRAFIA	PLANO	OCCIDENTE	S/I	Con la carrera 2este

LOCALIZACIÓN GENERAL



ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	CANTIDAD	UNIDAD

FICHA PREDIAL

IDUVI	FICHA PREDIAL	CODIGO	FO-GI-25
		VERSIÓN	1
		FECHA	23/04/2026

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS REQUERIDAS	CANTIDAD	UNIDAD
A1	ZONA DURA	24.46	m²

ITEM		NUMERO
Tiene el inmueble licencia de Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción?	NO	N/A
Aplica informe de anánalisis de área remanente?	NO	N/A

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	OBSERVACIONES
ÁREA TOTAL DE TERRENO	316.590	m²	
ÁREA REQUERIDA	24.460	m²	
ÁREA REMANENTE	292.13	m²	
ÁREA NETA	--,--	m²	
ÁREA TOTAL REQUERIDA	24.460	m²	

COORDENADAS DE GEOREFERENCIA	4°51'56.57"N	74° 2'37.70"W

CUADRO DE COORDENADAS DEL PLANO TOPOGRAFICO

REGISTRO FOTOGRAFICO



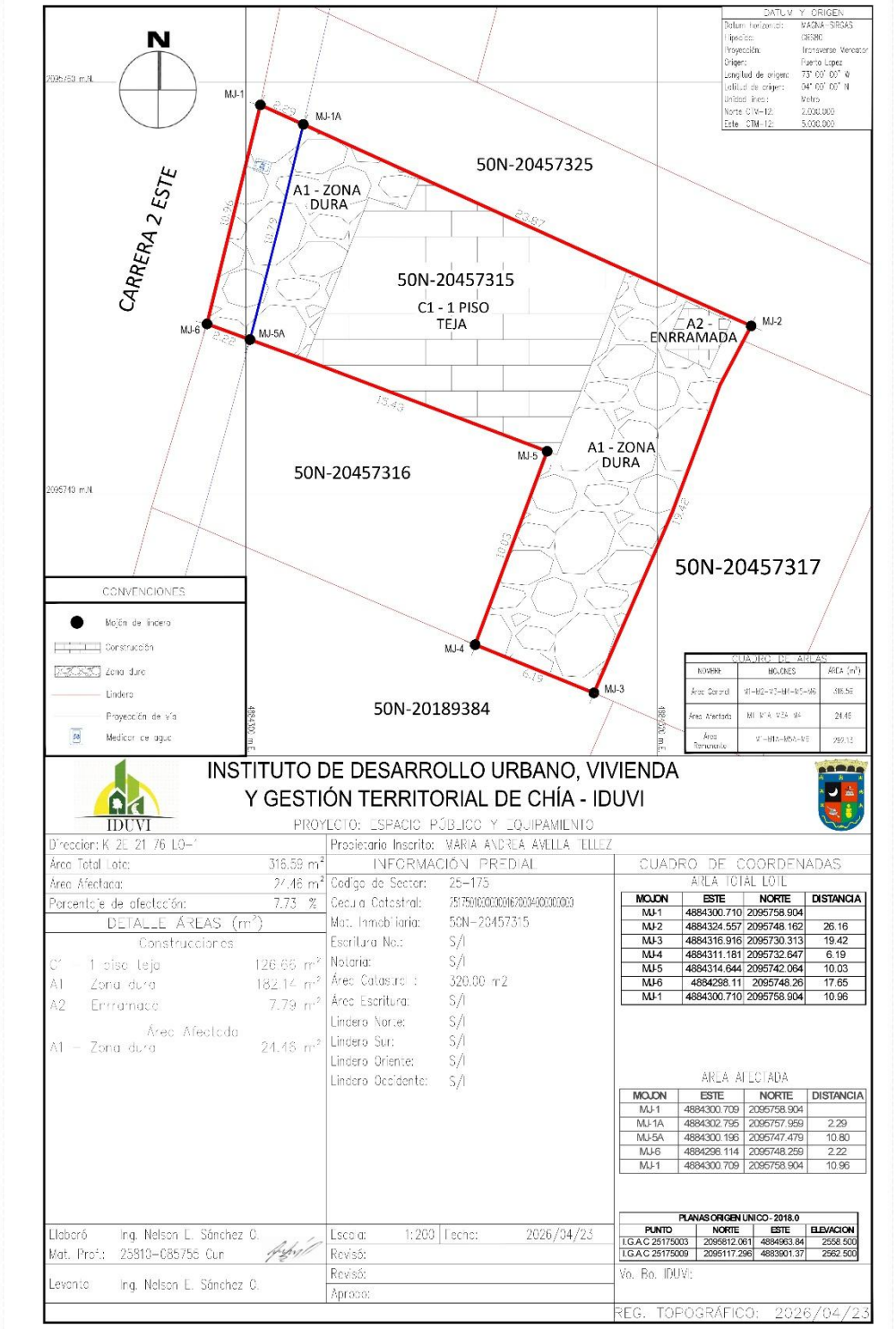
IDUVI	FICHA PREDIAL	CODIGO	FO-GI-25
		VERSIÓN	1
		FECHA	23/11/2025
COORDENADAS DE GEREFERENCIA	4°51'56.57"N	74° 2'37.70"W	
REGISTRO FOTOGRAFICO			





IDUVI	FICHA PREDIAL	CODIGO	FO-GI-25
		VERSIÓN	1
		FECHA	8/05/2026
COORDENADAS DE GEREFERENCIA	4°51'56.57"N	74° 2'37.70"W	
ELABORACIÓN - PROYECTO	ING. NELSON EDUARDO SANCHEZ		

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

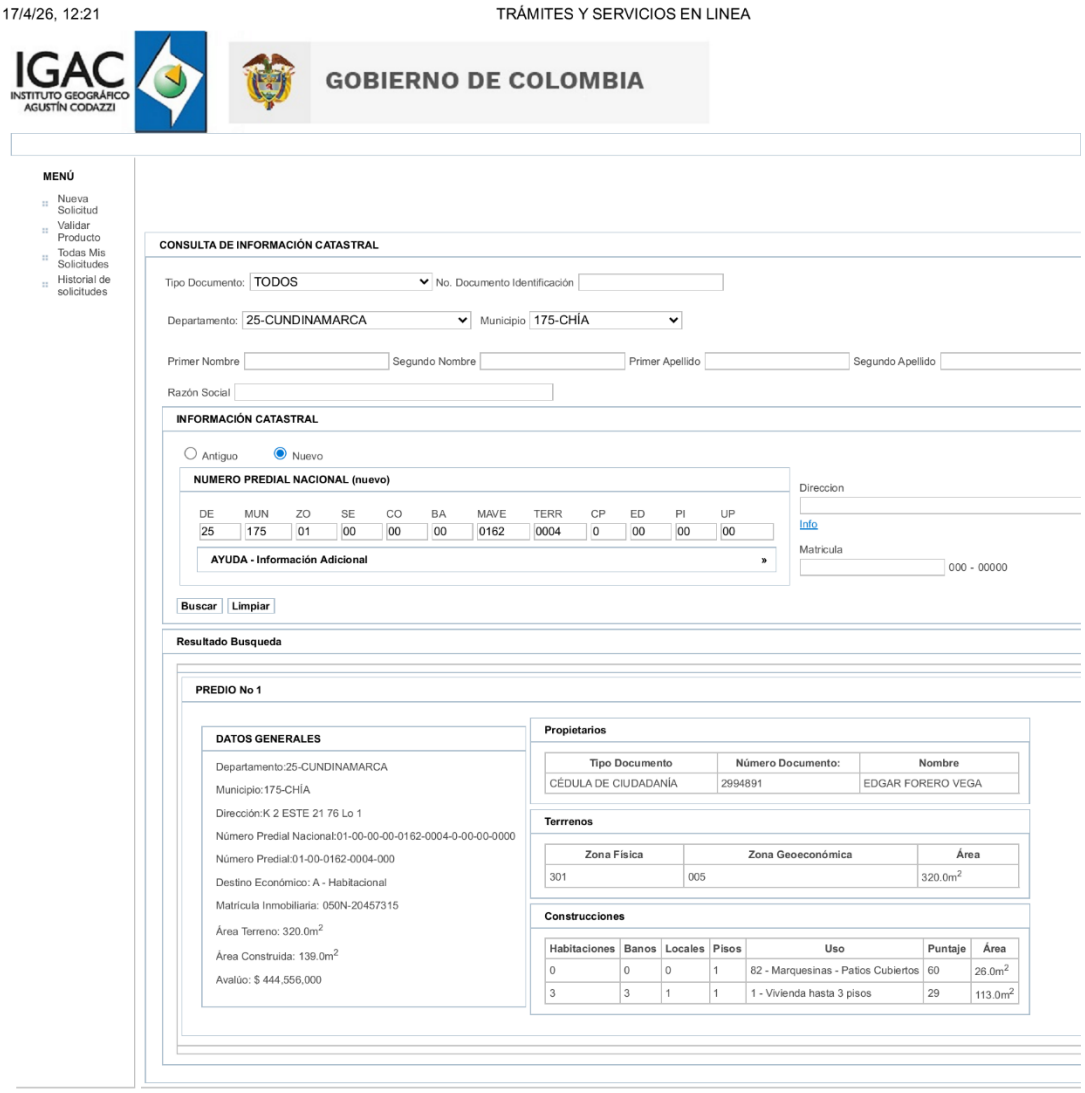


MOJON	ESTE	NORTE	DISTANCIA
MJ-1	4884300.710	2095758.904	
MJ-2	4884324.557	2095748.162	26.16
MJ-3	4884316.916	2095730.313	19.42
MJ-4	4884311.181	2095732.647	6.19
MJ-5	4884314.644	2095742.064	10.03
MJ-6	4884298.11	2095748.26	17.65
MJ-1	4884300.710	2095758.904	10.96

MOJON	ESTE	NORTE	DISTANCIA
MJ-1	4884300.709	2095758.904	
MJ-1A	4884302.795	2095757.959	2.29
MJ-5A	4884300.196	2095747.479	10.80
MJ-6	4884298.114	2095748.259	2.22
MJ-1	4884300.709	2095758.904	10.96

PLANAS ORIGEN UNICO - 2018.0			
PUNTO	NORTE	ESTE	ELEVACION
I.G.A.C 25175003	2095812.061	4884963.84	2558.500
I.G.A.C 25175009	2095117.296	4883901.37	2562.500

CONSULTA CATASTRAL



17/4/26, 12:21 TRÁMITES Y SERVICIOS EN LINEA

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

GOBIERNO DE COLOMBIA

MENÚ

- Nueva Solicitud
- Validar Producto
- Todas Mis Solicitudes
- Historial de solicitudes

CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: TODOS No. Documento Identificación

Departamento: 25-CUNDINAMARCA Municipio 175-CHÍA

Primer Nombre Segundo Nombre Primer Apellido Segundo Apellido

Razón Social

INFORMACIÓN CATASTRAL

Antiguo Nuevo

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
25	175	01	00	00	00	0162	0004	0	00	00	00

AYUDA - Información Adicional »

Direccion

Info

Matricula 000 - 00000

Buscar Limpiar

Resultado Busqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento:25-CUNDINAMARCA

Municipio:175-CHÍA

Dirección:K 2 ESTE 21 76 Lo 1

Número Predial Nacional:01-00-00-00-0162-0004-0-00-00-0000

Número Predial:01-00-0162-0004-000

Destino Económico: A - Habitacional

Matrícula Inmobiliaria: 050N-20457315

Área Terreno: 320.0m^2

Área Construida: 139.0m^2

Avalúo: $ 444,556,000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	2994891	EDGAR FORERO VEGA

Terrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
301	005	320.0m^2

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
0	0	0	1	82 - Marquesinas - Patios Cubiertos	60	26.0m^2
3	3	1	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	29	113.0m^2

https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/consultaInfoCatastral/consultaInfoCat.seam 1/1

CONSULTA VUR

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 25/02/2026 **Hora:** 11:39 AM **No. Consulta:** 775770476

N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-20457315 **Referencia Catastral:** 25175010000000162000400000000

Departamento: CUNDINAMARCA **Referencia Catastral Anterior:** 25175010001620004000

Municipio: CHIA **Cédula Catastral:**

Vereda: BOJACA **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: CARRERA 2 E #21-76 LOTE UNO

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 26/04/2005 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 18/03/2005

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
50N-20252292

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: R

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
52413624	CÉDULA CIUDADANÍA	MARIA ANDREA AVELLA TELLEZ	

Complementaciones

FORERO DONOSO HERNANDO ADQUIRIO POR ADJUDICACION REMATE DE DERECHOS DE CUOTA DE GOMEZ CASTRO NELSON SEGUN SENTENCIA DEL 06-11-1958 DEL JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.; OTRO DERECHO ADQUIRIO FORERO DONOSO HERNANDO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE CASTRO R. ISABEL SEGUN ESCRITURA 765 DEL 10-02-1954 NOTARIA 2 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO JUNTO CON GOMEZ CASTRO NELSON POR COMPRA A JIMENEZ LUIS A. SEGUN ESCRITURA 250 DEL 11-09-1949 NOTARIA DE CHIA. REGISTRADA EL 30-11-1949 EN EL FOLIO 050-20252292...

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 849 de fecha 03-09-2000 en NOTARIA 1 de CHIA LOTE UNO con area de 316.59M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		07/10/2010	2010-50N-3-12284	SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	

0	2		12/02/2014	2014-50N-3-1305	SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que 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.

ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 25/02/2026
Hora: 11:41 AM
No. Consulta: 775771682
No. Matricula Inmobiliaria: 50N-20457315
Referencia Catastral: 25175010000000162000400000000

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: 18-03-2005 Radicación: 2005-50N-6-20452
Doc: ESCRITURA 849 DEL 2000-09-03 03:00:00 NOTARIA 1 DE CHIA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FORERO HERNANDO CC 214152 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 18-03-2005 Radicación: 2005-50N-6-20452
Doc: ESCRITURA 849 DEL 2000-09-03 03:00:00 NOTARIA 1 DE CHIA VALOR ACTO: $28.000.000
ESPECIFICACION: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD ESTE Y OTROS (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FORERO HERNANDO CC 214152
A: FORERO VERA EDGAR CC 2994891 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 18-03-2005 Radicación: 2005-50N-6-20452
Doc: ESCRITURA 849 DEL 2000-09-03 03:00:00 NOTARIA 1 DE CHIA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FORERO HERNANDO CC 214152

A: VERA DE FORERO ANA TEOFILA CC 20468118

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 11-11-2008 Radicación: 2008-50N-6-92167
Doc: ESCRITURA 1473 DEL 2008-10-30 03:00:00 NOTARIA 2 DE CHIA VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO. (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FORERO HERNANDO CC 214152
A: VERA DE FORERO ANA TEOFILA CC 20468118

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 19-03-2009 Radicación: 2009-50N-6-22028
Doc: ESCRITURA 291 DEL 2009-03-14 03:00:00 NOTARIA 2 DE CHIA VALOR ACTO: $20.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FORERO VERA EDGAR CC 2994891
A: RUEDA MACIAS JULIO MARTIN CC 79359798 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 23-04-2010 Radicación: 2010-50N-6-34190
Doc: ESCRITURA 1128 DEL 2010-04-22 03:00:00 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUEDA MACIAS JULIO MARTIN CC 79359798 X
A: LOZANO CHAPARRO MARIA CRISTINA CC 1023880310

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 22-02-2012 Radicación: 2012-50N-6-13706
Doc: ESCRITURA 420 DEL 2012-02-15 03:00:00 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUEDA MACIAS JULIO MARTIN CC 79359798
A: LOZANO CHAPARRO MARIA CRISTINA CC 1023880310

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 10-07-2012 Radicación: 2012-50N-6-52074
Doc: ESCRITURA 321 DEL 2012-04-30 03:00:00 NOTARIA 1 DE CHIA VALOR ACTO: $25.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUEDA MACIAS JULIO MARTIN CC 79359798
A: ABELLA DE AVELLA BLANCA CECILIA CC 20519570 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 30-01-2018 Radicación: 2018-50N-6-5497
Doc: SENTENCIA S/N DEL 2017-10-26 03:00:00 JUZGADO 009 FAMILIA DE CIRCUITO D DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ABELLA DE AVELLA BLANCA CECILIA CC 20519570
A: AVELLA TELLEZ MARIA ANDREA CC 52413624 X

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA

ALCALDÍA DE CHÍA

Secretaría de PLANEACIÓN | Dirección de ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALIA

013 (20269999900243) / D.O.T.P. 0173-2026 **Página 1 de 3**

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

INFORMA QUE

En el marco de las funciones designadas a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a través del artículo 26 del Decreto 40 del 16 de mayo de 2019, por el cual se establece el manual básico de la administración municipal de Chía y se adopta la estructura organizacional de la administración central del municipio de Chía, a la fecha de emisión de esta respuesta, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente corresponde al Acuerdo 100 de 2016 por cuenta del levantamiento de la medida de suspensión provisional que pesaba sobre dicho acuerdo.

Así mismo, es menester precisar que acorde con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015 la naturaleza jurídica del concepto de norma urbanística es el siguiente:

3. ***Concepto de norma urbanística***. *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.*

De igual manera, en el artículo 2.2.1.1 Ibídem se establece que, para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones: " (…)

Uso del suelo. *Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.*

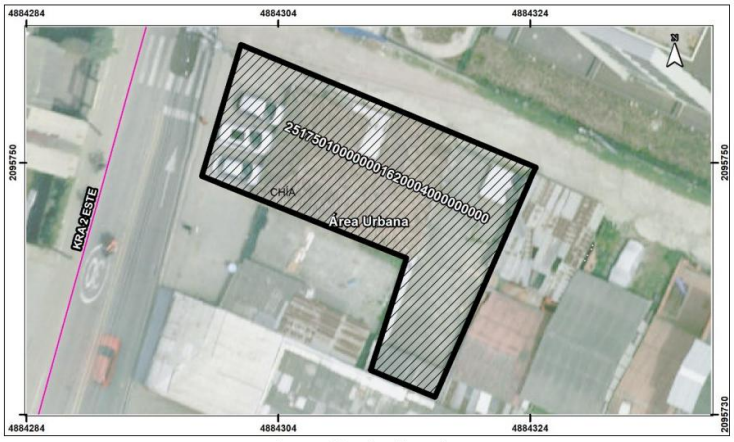


Imagen 1. Localización predio

El predio identificado con cédula catastral **25175010000000162000400000000** y matrícula inmobiliaria **050N-20457315** ubicado en la zona urbana del municipio de Chía, según lo establecido en el Acuerdo 100 del 2016, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, se encuentra en **ÁREA URBANA, Área de Actividad COMERCIAL, Tratamiento CONSOLIDACIÓN**.

A continuación, se presentan la normativa correspondiente al ÁREA URBANA, Área de Actividad COMERCIAL, Tratamiento CONSOLIDACIÓN.

Artículo 80. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD.
(…)

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD	**Ficha**
ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS	**NUG - U - 02**
USOS	
Uso Principal	Comercio y Servicios Grupo I, Comercio y Servicios Grupo II.
Usos Compatibles	Institucional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar, Vivienda agrupada, Industrial Grupo I (exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas).
Usos Condicionados	Institucional Grupo II, Solo en áreas mayores de 10.000 m^2, Comercio y Servicios Grupo III (en áreas mayores a 10.000 m^2).
Usos Prohibidos	Los demás.

Artículo 103. NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA SUELO URBANO.
(…)

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN							**Ficha**
ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS							**NUG - U - 07**
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Institucional	Comercio	Industria
Área mínima de Lote	108 m^2	140 m^2	300 m^2	1000 m^2	1000 m^2	1000 m^2	1000 m^2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	10 ML	20 ML	10 ML	8 ML	20 ML
Índice máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	70%	70%	30%
Índice máximo de Construcción	210%	210%	300%	250%	350%	350%	90%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N. A.	5 ML	N.A.	N.A.	5 ML
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML	5 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	N.A
Número de Pisos	3	3	5	5	5	5	3
Altillos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	N. A.	N.A.	N.A	N.A	N.A

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN							Ficha
ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS							NUG - U - 07
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A	N.A.	N.A	N.A	N.A
Estacionamientos	1/Vivienda	1/ Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/100 M2	1/100 M2	1/100 M2

Se expide según radicado IDUVI 20263000000141, a solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI, a los 13 días del mes de enero del año 2026.

Cordialmente,

Arq. HÉCTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director Técnico
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Elaboró: Saray Castro - Profesional Universitario D.O.T.P.
Aprobó: Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios - Director Técnico D.O.T.P.

PIN de Validación: c1930b44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen Académico**

PIN de Validación: c1930b44

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
28 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
01 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**20 Feb 2023**	**Régimen Académico**

PIN de Validación: c1930b44

https://www.raa.org.co

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: c1930b44

https://www.raa.org.co

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44 A - 21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82390229.

PIN de Validación: c1930b44

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

c1930b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b7690b28

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80095537, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80095537.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción **24 Ene 2017** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción **24 Ene 2017** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción **24 Ene 2017** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: b7690b28

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
25 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b7690b28

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 74B # 24C - 33
Teléfono: 3112561346
Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80095537.

El(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b7690b28

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal