

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO No. ID.331

**"LOTE LA CUEVA"
RURAL
CUCUNUBA – CUNDINAMARCA**



**PROPIETARIO
LUIS ANTONIO CONTRERAS GUACANEME
EMELINA GUACANEME DE CONTRERAS**

**ELABORADO POR
ARQ. FREDDY ALBERTO PIÑEROS FORERO
ING. JOSÉ LEONARDO ESTRADA SIMBAQUEVA**

DICIEMBRE 04 DE 2017



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

teléfono: 749 1535 - 749 1541 - 749 1525
www.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co



MEMORIA DESCRIPTIVA

MUNICIPIO : **CUCUNUBA**

UBICACIÓN : **LOTE LA CUEVA**

SECTOR : **RURAL – RESERVA HIDRICA Y FORESTAL**

VEREDA : **JUAITOQUE**

PROPIETARIO : **LUIS ANTONIO CONTRERAS GUACANEME
EMELINA GUACANEME DE CONTRERAS**

ELABORADO POR : **FREDDY ALBERTO PIÑEROS FORERO
JOSÉ LEONARDO ESTRADA SIMBAQUEVA**

DICIEMBRE 04 DE 2017



CONTENIDO

1. AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE	4
2. INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA	5
3. ASPECTOS JURÍDICOS	6
4. INFORMACIÓN CATASTRAL	6
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO	7
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	11
7. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES	12
8. NORMATIVIDAD	18
9. METODOLOGÍA DEL AVALUÓ	20
10. CONSIDERACIONES GENERALES	20
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	21
12. AVALUÓ	23
13. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR	24
14. CERTIFICACIÓN DE AVALUÓ	25
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO	26
16. ANEXO – DOCUMENTOS DEL AVALUADOR	37



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresainmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
www.empresainmobiliaria.com



1. AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE

OBJETO DEL AVALUÓ

El objeto del presente informe de avalúo es el de determinar el valor comercial o de mercado, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin presiones de ninguna naturaleza.

DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que la Entidad propietaria tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUÓ

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresas asociadas: ANPETA
www.anpeta.com.co



2. INFORMACIÓN GENERAL BÁSICA

2.1	SOLICITANTE	Municipio de Cucunuba
2.2	OBJETO DEL AVALÚO	Estimar el valor comercial del lote La Cueva
2.3	TIPO DE INMUEBLE	Lote de reserva hídrica y forestal
2.3.1	USO E.O.T.	DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO DMI Área de preservación y conservación
2.4	ÁREA TOTAL	1 hectárea. Según certificación de libertad impreso el 8 de noviembre e 2017
2.4.1	ÁREA CONSTRUIDA	0 M.2. Según certificación de libertad impreso el 8 de noviembre de 2017
2.5	PREDIO	Lote La Cueva
2.5.1	SECTOR	Rural
2.5.2	VEREDA	Juaitoque
2.5.3	MUNICIPIO	Cucunuba
2.5.4	DEPARTAMENTO	Cundinamarca
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL	Bosque
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO	Un año a partir de la fecha de la Inspección Ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS	Matricula Inmobiliaria 172-5611. Uso del Suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura; recibo de Impuesto Predial año 2.017. y certificación de libertad impreso el 8 de noviembre de 2017
2.9	FECHA DE LA VISITA	Noviembre 30 de 2.017
2.10	FECHA DEL INFORME	Diciembre 4 de 2.017
2.11	PROFESIONAL AVALUADOR	Freddy Alberto Piñeros Forero José Leonardo Estrada Simbaqueva
2.12	REGISTRO DEL AVALUADOR	R.A.A. AVAL 79460860 R.A.A. AVAL 1032419830



CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos - podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
www.empresa.inmobiliaria.cundinamarca.gov.co



3. ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO	LUIS ANTONIO CONTRERAS GUACANEME EMELINA GUACANEME DE CONTRERAS
3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 255 del 24 de MAYO 1.978, Notaría 1 de Ubate
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	172-5611
3.4 CEDULA CATASTRAL	252240000000000014003400000000 00-00-0014-0034-000 ANT Nota: Los documentos relacionados fueron suministrados para la identificación jurídica del inmueble, no constituyen estudio de títulos. No presenta ninguna afectación jurídica ni de servidumbres y otras limitaciones lo cual se verifico mediante el Certificado de Tradición y Libertad folio de Matrícula Inmobiliaria No. 172-5611
3.5 CONCEPTO JURÍDICO	

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

4.1 CEDULA CATASTRAL	252240000000000014003400000000 00-00-0014-0034-000 ANT
4.2 ÁREA DE TERRENO	0 Hectárea 7200 M2
4.3 ÁREA CONSTRUIDA	0 M.2.
4.4 VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN	2017
4.5 AVALÚO CATASTRAL VIGENCIA	\$ 1.021.000

Fuente: Listado de Avalúos – Municipio de Cucunuba.



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

En línea: www.cundinamarca.gov.co
Correo electrónico: info@cundinamarca.gov.co



5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO

Cucunuba en lengua chibcha quiere decir semejanza de cara, según Acosta Ortigón en 1577 se decía Cocunuba. Había allí dos poblamientos indígenas, Cucunuba y Bobota cuyo primer encomendero fue Juan de Montalvo. El primer intento de poblamiento fue el de Rodrigo Téllez de las Peñas el 27 de abril de 1577, pero no fue del gusto de los indios. Nuevo intento realizó Rodrigo Mexía Serrano quien gastó 34 días, del 20 de enero al 23 de febrero de 1586 en poblarlos.

En 1597 los indios estaban dispersos, no se había fundado pueblo nuevo ni se había hecho iglesia de tapia y teja. Por auto del oidor Miguel de Ibarra de 29 de mayo de 1598 le mando hacer iglesia en medio de los pueblos, pero tampoco se cumplió. El oidor visitador Luis Enríquez llegó a Cucunuba y Bogotá el 1 de agosto de 1600 y visto que no había pueblo formado ni iglesia por los indios, prefirió auto de población el día 2 de agosto de 1600. El mismo 2 de agosto el oidor Enríquez contrató con el Alarife Juan Gómez de Grajea la construcción de una iglesia, que hizo traspaso del contrato a Juan Gómez de Narváez el 28 de agosto de 1601. En la visita de Moreno y Escandón practicada el 9 de febrero de 1779 figuraron 640 indios. Hechos Notables La partida de bautismo más antigua se encuentra en sus libros parroquiales data del 20 de mayo de 1629. El 10 de febrero de 1635 el Cura Doctrinero Juan Cornejo Franciscano, pidió ayuda para reparar la iglesia, solicitud de la que se dio traslado al encomendero José G. de Rojas. El Protector de Naturales al inspeccionarla exigió que se cubriera de teja la sacristía y construyese casa para los doctrineros. El 18 de enero de 1862 en el pasó de Peñoncito se libró un combate entre una compañía de 100 hombres del comandante Juan Calvo, Prefecto de Chocante y otra de la güerilla de Guasca que lo derrotó. En 1862 un incendio destruyó el archivo parroquial. En 1892 se levantó una capilla en uno de los cerros que circundan el poblado. Por Ordenanza 38 de 1894 se concedió privilegio a Luis B. Gómez por 15 años para explotar la navegación a remo y vapor en la laguna Cucunubá, entre los sitios de "Casas de Punta de Peña" y el río Lenguazaque.

LÍMITES DEL MUNICIPIO:

NORTE: Ubaté y Lenguazaque

SUR: Suesca y Tausa

ORIENTE: Lenguazaque

OCCIDENTE: Ubaté y Sutatausa

Extensión total: 112 Km²

Extensión área urbana: 1.12 Km²

Extensión área rural: 110.88 Km²

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 2590

Temperatura media: 14° C



CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.

Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.

Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Correo electrónico: info@empresainmobiliaria.com

Web: www.empresainmobiliaria.com



Distancia de referencia: Aproximadamente a 90 Km de la ciudad de Bogotá por carretera totalmente pavimentada.

Ecología:

Las formas de la tierra que presentan en el Municipio incluyen desde paisajes de montaña con relieve quebrado o escarpado, valles aluviales de topografía plana, hasta formas de colina a relieve ondulado. En Apulo, predominan las formas de colinas, especialmente las laderas con influencia coluvial; además de las formas de montaña y las formas aluviales. Los suelos de formas aluviales son suelos que han evolucionado a partir de depósitos aluviales de texturas variadas. Son suelos por lo general jóvenes, superficiales y de fertilidad media a alta, que en ocasiones tienen problemas de drenaje y/o sufren inundaciones periódicas. Las formas de colinas agrupan todas aquellas áreas que presentan relieves inclinados (laderas), ondulados y fuertemente ondulados (lomos), originados por procesos erosivos, por lo cual se consideran como relieves residuales. La mayoría de los suelos de estas formas presentan erosión ligera a moderada y son superficiales, limitados por contactos líticos o tienen piedra en superficie y dentro del perfil. Los suelos de la formas de montaña se originaron con el levantamiento de la cordillera y son evaluaciones del terreno continuas de gran expansión presentan diferencias de altura, con respecto al valle de más de 300m. La Hidrografía del municipio de Apulo es un tanto escasa, se encuentra rodeado por tres principales ríos, el Río Bogotá, el Río Calandaima y el Río Apulo; posee una laguna llamada "Laguna de Salcedo", que en épocas anteriores era de mucho renombre porque sobre ella se conocen muchas leyendas acerca de tesoros que reposan en el fondo de la misma. También existen variedad de fuentes termales.

Economía:

DENTRO DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL MUNICIPIO SE TIENE: SECTOR MINERO:

El carbón es un mineral sólido. Ligero, negro y combustible resultado de la combustión incompleta de los tejidos vegetales o de otros cuerpos orgánicos, cuya calidad, propiedades físicas, y químicas varían según el grado y edad de formación.

La minería del carbón es la principal fuente económica del Municipio; Según información de consultaría efectuada por la CAR en el año 2006 se cuenta con un total de 118 unidades de explotación minera pertenecientes a 37 Títulos Mineros inscritos en el Registro Minero Nacional y cuya producción es aproximadamente de 35.300 toneladas por mes con una participación del 27.02 % en el departamento ocupando el primer lugar, de estas 7.060 toneladas son carbón metalúrgico correspondiente al 20% y 28.240 son carbón térmico es



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresas Inmobiliarias y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
www.cundinamarca.com.co



decir el 80%. Actualmente se explota carbón en las veredas Pueblo Viejo, Peñas, la Ramada, el Tablón, y Hato de Rojas y se considera que el 70% de la población del Municipio depende económicamente de esta actividad, las personas de las veredas no mineras se desplazan a las veredas en donde existe explotación para desarrollar su trabajo. Las principales empresas y cooperativas a las cuales se encuentran afiliados algunos empresarios mineros son COLMINAS, MINMINER, COOCARBON LTDA, COOCARBOCUBA, COACPROCOL, COLCARBON SA CI, COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO MINEROS DE APOSENTOS, CARBOQUIA LTDA, SOMINERA, INVERSIONES PINZON MARTINEZ, ETC. El sector minero genera 1661 empleos directos de los cuales 166 laboran en la parte administrativa, y 1515 en la parte operativa, siendo el 97% mano de obra masculina y solo el 3% femenina el personal contratado son personas de bajo nivel académico y cuyas labores que desempeñan son de picadores, cocheros, bomberos, reforzadores, malacateros y administradores.

SECTOR AGROPECUARIO

El sector agropecuario ocupa el segundo renglón económico de Cucunubá, destacándose la explotación pecuaria principalmente la ganadera dedicada a doble propósito y lechería no especializada.

La producción agropecuaria en el Municipio se desarrolla en minifundios caracterizados por su tradicionalismo, en su totalidad a través de pequeños y medianos productores La extensión total del Municipio está representada en 11.200 hectáreas, de las cuales 6694 corresponden a tierras potenciales para uso agropecuario lo que representa un 53%.

Recurso Suelo: En cuanto al recurso suelo podemos decir que ha venido perdiendo la capa vegetal a causa de la erosión producida por los vientos, las malas prácticas agrícolas, los deslizamientos e incendios forestales y a la deforestación, lo que conlleva pérdida o disminución de la fertilidad y como consecuencia obtenemos suelos bajos en materia orgánica, con ph ácidos, con baja capacidad de drenaje, alto contenido de hierro y aluminio, dando como resultado baja productividad y rentabilidad del sector.

Recurso Agua: El régimen de lluvias ha presentado fuertes variaciones en los últimos años por efectos del calentamiento global, los periodos de lluvias son intensos, lo que ha conllevado a inundaciones, deslizamiento y deterioro del recurso suelo y con cambios drásticos se pasa a periodos de intenso verano con altas temperaturas durante el día y presencia de fuertes heladas en las madrugadas; Una de las falencias del sector es la falta de sistemas de reserva y almacenamiento de agua que facilite el suministro de agua para las explotaciones en épocas de verano.

Disponibilidad de Mano de Obra: Día a día ha disminuido el interés de trabajar en el sector agropecuario, pues la minería absorbe la mano de obra masculina casi un su totalidad y



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

www.cundinamarca.gov.co



además genera mayor poder adquisitivo a las familias. Las mujeres por su parte se dedican a labores del hogar y cuidado de algunos animales domésticos.

SECTOR PECUARIO

En cuanto a la parte pecuaria dentro de este sector ocupa el primer renglón la ganadería doble propósito caracterizado por sistemas de producción tradicionales en praderas naturales con razas criollas, mínima suplementación y un bajo porcentaje de productividad.; seguido de la producción de solo leche, la cual muestra una baja tecnificación, está representada predominantemente por la raza Holstein, con un promedio de producción de leche de 8 litros por animal día y con un intervalo entre partos que supera los 20 meses.

El factor limitante de esta explotación es la variación climática, el cual debido a las características tradicionales no permite la productividad constante, ya que en épocas de verano se deterioran y pierden los pastos y los animales se ven afectados a nivel nutricional perjudicando su estado corporal y productivo. Otra problemática que afronta este sector está relacionada con los fenómenos naturales como el fenómeno de la niña el cual causo inundaciones de extensas zonas dedicadas a la producción ganadera, afectando este renglón hasta el punto de pérdida de medianas explotaciones primordialmente en las veredas Media Luna, La Florida, Peñas de Palacio y La Ramada, generando disminución en el inventario bovino por venta de animales y desplazamiento a otros municipios.

En cuanto a agremiaciones contamos con cuatro asociaciones de productores a saber FRIOLAC, HATO RHUR, GANALAC, Y EL COMITÉ DE GANADEROS; ubicadas en las veredas Carrizal, Hato de Rojas y dos El Centro respectivamente, las cuales tienen capacidad para acopiar 10.900 litros por día; es de resaltar que actualmente FRIOLAC Y GANALAC acopian y comercializan 5500 litros, las otras dos asociaciones están en proceso de construcción y adecuación de sus instalaciones y entraran inicialmente con capacidad de acopiar 4000 litros. En cuanto a la comercialización de los productos de esta explotación podemos decir que: La leche como principal producto es comercializado en su mayoría a través de intermediarios y algunos por medio de las enfriadoras de leche sin embargo el precio de la leche oscila entre \$700 y \$960, siendo esta última cifra el precio promedio que reciben las enfriadoras, las cuales son manejadas por asociaciones de Cucunubá.

En lo referente a la comercialización de ganado en pie se realiza principalmente en las ferias bimestrales que se adelantan en el municipio sin embargo muchos llevan sus animales a otros mercados como el de Ubaté y Chocontá obteniendo bajos precios.

BOVINOS: Esta explotación es de mayor relevancia e importancia para el sector agropecuario Según el censo bovino existe un total de 5250 cabezas de ganado, siendo el mayor porcentaje hembras mayores de 3 años es decir aquellas destinadas a la producción de leche. La explotación doble propósito se halla en las veredas que poseen zona de ladera con razas criollas y algunos cruces con normando. En la zona plana de la jurisdicción y en áreas de las



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

www.cundinamarca.gov.co



veredas carrizal y la laguna se encuentra que la explotación esta mas enfocada a la producción de leche, la cual es una explotación tradicional, el 98% de los predios conservan ordeno manual, el 2% se considera lechería especializada. El pasto no es considerado como un cultivo, siendo una de las causas de la baja productividad, la capacidad de carga en promedio en el Municipio es de 0.7 bovinos por hectárea y la rotación de praderas se considera más o menos cada 120 a 150 días y se permite el sobre pastoreo, situación que también afecta el renglón.

OVINOS: Esta explotación es representativa para la localidad, actualmente tenemos una población de ovinos de 2.500 animales, esta actividad predomina en veredas como el Rhur, el tablón, pueblo viejo, chápala, alto de aire, la florida, atraviesas, la toma y en menor proporción en las demás veredas; predomina la raza criolla, sin embargo, se han adelantado trabajos en mejoramiento genético con razas como Hampshire, cheviot, entre otros. Genera subproductos como carne y lana, esta última utilizada para confección artesanal. Los problemas que se observan en esta producción son la baja productividad, parasitosis, deficiente nutrición, entre otras.

Por la baja tecnificación de la explotación esta no resulta competitiva en el mercado y ha tendido a disminuir, lo cual se ha reflejado en la disminución de animales.

Terrestres: Apulo presenta la siguientes vías comunicación: Apulo - Bogotá, Apulo - Girardot, Apulo - Viotá, Apulo - Jerusalén, APULO - IBAGUE. Las empresas transportadoras son: Flota San Vicente, Rápido el Carmen, y Coomofu.

Turismo

Arquitectura Antigua

Capilla de Nuestra Señora de Lourdes

Capilla de Nuestra Señora de Lourdes considerada La capilla junto con el Cerro uno de los telones de fondo de la silueta urbana, zona de gran valor de patrimonio paisajístico y ambiental. Es además reconocida como una zona de protección municipal.

Iglesia Divino Salvador

Monumento arquitectónico religioso por excelencia.



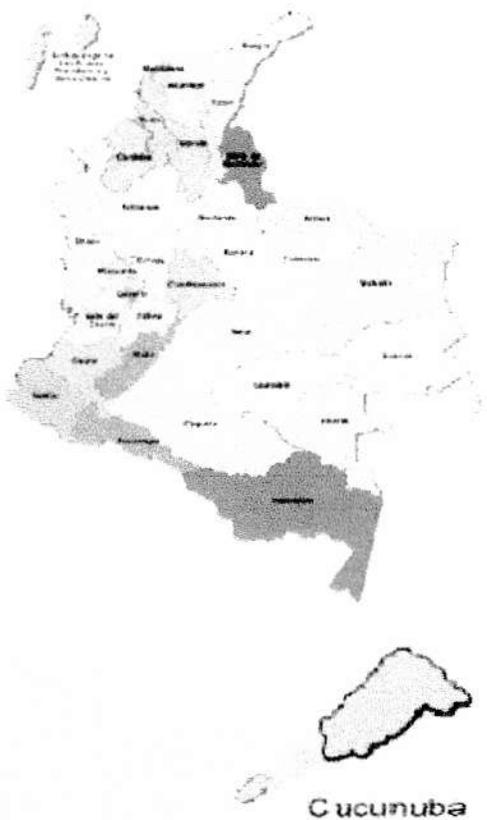
CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

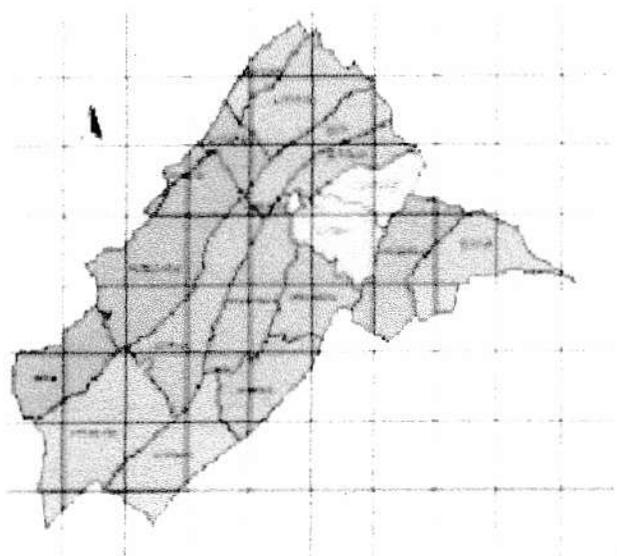
Empresas inmobiliarias y de servicios logísticos de Cundinamarca



5.1 LOCALIZACIÓN CUCUNUBA – CUNDINAMARCA



CUCUNUBA CUNDINAMARCA



<https://www.google.com>



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

[en redes sociales](#) [WhatsApp](#)
www.empresa-logistica-cundinamarca.com



6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

El municipio de Cucunubá está ubicado en la Provincia de Ubaté, al norte del departamento de Cundinamarca, aproximadamente a 80 kilómetros de la ciudad de Bogotá y a 8 kilómetros de Ubaté, por carreta pavimentada. Limita al norte con Ubaté y Lenguaque, por el oriente con Suesca, al sur con Suesca y al occidente con Tausa y Sutatausa.

El Distrito de Manejo Integrado de Juaitoque se encuentra al noreste del municipio en jurisdicción de las veredas Juaitoque y La Toma. Tiene un área total que corresponde a 400 has. Está delimitada por las coordenadas planas Norte 1.070.820 y 1.076.560 y Este 1.035.560 y 1.038.470. El área está conformada por los terrenos que conforman las partes altas de las Quebradas La Chorrera y Caño Pantanitos, afluentes de la Quebrada San Isidro. Se ubica entre las cotas 2600 a 3180 m.s.n.m,

En la actualidad el municipio cuenta con una zona de reserva forestal, en la vereda de Juaitoque, la cual consta de

11.8 hectáreas, que fueron adquiridas por la Gobernación de Cundinamarca y posteriormente cercadas en postes de madera y cerca de alambre por la Corporación autónoma Regional CAR, y 6 Ha que adquirió el Municipio en el año 2007, además cuenta con un área potencial de aproximadamente 370 hectáreas, las cuales deben ser adquiridas para la protección y presentación de los recursos hídricos.

GLOBO TOTAL DEL D.M.I.

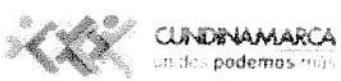
Punto No. 1. (X= 1.073.740 Y= 1.038.470). Ubicado en el Alto de la copa, a 3.150 m.s.n.m. continúa en dirección SW en una distancia de 1.490 m. hasta encontrar el siguiente punto.

Punto No. 2. (X= 1.072.470 Y= 1.038.150). Localizado en el sector de El Bebedero a 3.090 m.s.n.m. continúa en dirección SW en una distancia de 850 m.

Punto No. 3. (X= 1.072.050 Y= 1.037.590). En la cota 3.100 m.s.n.m. en la cuchilla Alto del aire, continúa por esta misma cuchilla en dirección SW en una distancia de 1.100 m.

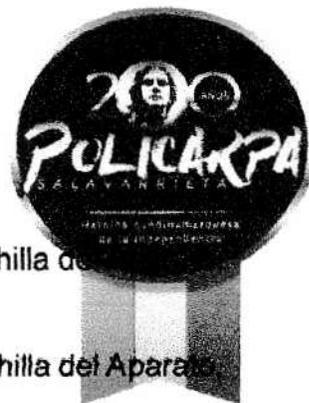
Punto No. 4. (X= 1.071.110 Y= 1.037.150). Ubicado en la cota 3.190 m.s.n.m. sobre la cuchilla Alto del Aire, continúa en dirección NW en una distancia de 300 m.

Punto No. 5. (X= 1.071.160 Y= 1.036.880). Localizado en la cota 3.100 m.s.n.m. de la cuchilla del Aparato, continúa por esta misma cuchilla en dirección SW en una distancia de 730 m.



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

En contacto con nosotros a través de WhatsApp: 310 240 1111
www.empresa-logistica.com.co



Punto No. 6. (X= 1.076.560 Y= 1.036.580) en la cota 3.050 m.s.n.m. de la cuchilla de... continúa en dirección NW en una distancia de 350 m.

Punto No. 7. (X= 1.070.820 Y= 1.036.410). En la cota 2.950 m.s.n.m. de la cuchilla del Aparato... continúa en dirección NE por la misma cota en una distancia de 1.830 m.

Punto No. 8. (X= 1.072.200 Y= 1.036.690). En cota 2.950 m.s.n.m. continúa en dirección NW en una distancia de 400 m.

Punto No. 9. (X= 1.072.350 Y= 1.036.360). En el Alto de la Guaya, continúa por este mismo en dirección NW en una distancia de 1.600 m hasta encontrar la Quebrada La Chorrera.

Punto No. 10. (X= 1.073.000 Y= 1.035.560). En la Quebrada la Chorrera y el cañón que separa el Alto de Guaya y Alta de Gavilán continúa en dirección N.E en una distancia de 1.090 m.

Punto No. 11. (X= 1.073.440 Y= 1.036.420). En el Alto de Gavilán, continúa por este mismo en dirección SE en una distancia de 760 m.

Punto No. 12. (X= 1.073.310 Y= 1.037.110). En el Alto de Gavilán continúa este mismo en dirección N.E hasta encontrar la Cuchilla Peña Grande en una distancia de 800 m.

Punto No. 13. (X= 1.073.520 Y= 1.037.700). En la cuchilla de Peña Grande, continúa por la misma en dirección N.E en una distancia de 930 m, hasta encontrar el Alto La Copa, donde se ubica el Punto No. 1 y cierra el Globo.

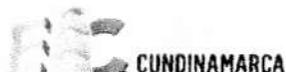
6.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

El sector donde se encuentra ubicado el predio se caracteriza por tener Uso protección y preservación de los recursos naturales, es un área de preservación y conservación, en la actualidad la zona se utiliza como zona recreación contemplativa está siendo restaurada ecológica.

La actividad principal del Municipio es la agricultura especialmente en cultivos de papa, maíz entre otros; en segundo renglón encontramos la Ganadería.

6.2 COMERCIALIZACIÓN

Por su ubicación, estado de las vías el comercio del sector, su vecindario, este tipo de inmuebles presenta una valorización estable en la hectárea, del terreno.



CUNDINAMARCA
unidos podemos más.

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

empresainmobiliarias.com.co | @empresainmobiliarias
www.empresainmobiliarias.com.co



6.3 VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR

Vía en recebo hacia la vereda Juaitoque, La zona no presenta gran movimiento de vehículos debido a que es considerada área de reserva forestal.

6.4 SERVICIOS COMUNALES

El sector cuenta con espacios o salón comunales.

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta los servicios públicos básicos domiciliarios como son energía, y agua

7. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES

El predio objeto de este avalúo, se encuentra ubicado en la vereda de Juaitoque zona rural jurisdicción del municipio de Cucunuba - Cundinamarca, identificado como "Lote La Cueva".

Se trata de un Lote de terreno con un área de 1 hectárea, sobre el lote no se encuentra construcción alguna.

El predio se encuentra sobre una zona de áreas DE PREESERVACION Y CONSERVACION

7.1. CONSTRUCCIONES:

Sobre el lote de terreno no se encuentra construcción alguna

7.2. CLIMA

El Municipio de Cucunuba presenta un clima frio, el cual oscilan temperaturas entre los 14 °C., aproximadamente.

7.3. LINDEROS Y DIMENSIONES

Los linderos, dimensiones y demás características se encuentran insertos Escritura Pública No. 255 del 24 de mayo de 1978, Notaria Primera de jurisdicción de Ubate. Del puente del río San Isidro, sigue hacia el alto en curva y linderos al medio, hasta el alto de una piedra nacida marcada con el número nueve (9), vuelve lindando en el anterior trayecto con tierras de



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresarial Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
www.empresarialinmobiliaria.com



sinforoso Heli Quimbay, sigue hacia el rio San Isidro en recta a dar la punta de lindando con tierras de herederos de Domitilia Congreso, luego por el ultimo costado sigue no abajo a dar al primer lindero, camino de por medio y encierra.

7.4. TOPOGRAFÍA

El sector, presenta pendientes entre 2% y el 3% de inclinación. En términos generales, se puede decir que la zona de estudio es relativamente sencilla en cuanto a sus materiales pétreos sedimentarios, ya que está conformada por secuencias de areniscas y arcillolitas limosas.

7.5. FORMA GEOMÉTRICA

Su forma o figura geométrica es Irregular.

7.6. USO ACTUAL DEL SUELO

Según el certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaria de planeación e infraestructura del Municipio de Cucunuba, es una *UNIDAD DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DIM*

Uso Principal: Protección y preservación de los recursos naturales

Uso Compatible: Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.

Uso Condicionado: Agropecuario tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas

Usos Prohibidos: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción

7.7. CLASES AGROLOGICAS

ATRIBUTO	DESCRIPCIÓN
PISO TÉRMICO	frio
PAISAJE	Rural: áreas de preservación y conservación
TIPOS DE RELIEVE	inclinado con pendientes que no superan el 50%.
EROSIÓN	No se registraron
SUELOS	Franco - Arcilloso
GRADO DE EROSIÓN	No se registra
PROFUNDIDAD	Media - baja
DRENAJE NATURAL	Alto
FERTILIDAD	Alta



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresarial...
...



CARACTERÍSTICAS

Clima frío. La vereda Juaitoque se encuentra conformado por un sector de protección y preservación de los recursos ecológicos.

Bosque seco montano bajo (bs-MB)

Esta formación vegetal se encuentra ubicada en la altiplanicie de la sabana de Bogotá, desde Soacha hasta Gachancipá, en una extensa área que se caracteriza climáticamente por presentar biotemperaturas medias entre 12 y 18°C y lluvias inferiores a 1.000 milímetros al año; una segunda área se encuentra localizada en parte de los municipios de Villapinzón, Chocante, Suesca, Sutatausa y Lenguaque, ocupa una franja altitudinal que va desde los 2.000 hasta los 3.000 m. La evapotranspiración promedio anual en esta zona oscila entre 650 y 690 mm (calculada por el método Thornthwaite).

Los bosques de esta formación han desaparecido casi en su totalidad y han sido reemplazados por cultivos agrícolas y ganadería semi-intensiva especialmente en las sabanas antes mencionadas. Solamente se encuentran especies pertenecientes al bosque secundario y algunas especies introducidas de coníferas y eucaliptos diseminadas en la zona.

La composición florística de esta zona se caracteriza por el desarrollo de especies como: Arrayán (*Myrcianthes leucoxylla*), Cordoncillo (*Piper angustifolium*), Guayabo (*Psidium guajaba*), Drago (*Croton funckianus*), Aliso (*Alnus acuminata*), Lacre (*Vismia guianensis*), Tinto (*Cestrum tinctorum*), Encenillo (*Weinmannia tomentosa*) Uva camarona (*Macleania rupestris*), Pega mosco (*Befaria resinosa*), Gaque (*Clusia multiflora*), Chilco (*Baccharis latifolia*), Romero de páramo (*Displotephium rosmarinifolium*), Tuno (*Miconia squamulosa*), Uva de anís (*Cavendishia cordifolia*), Arboloco (*Montanoa quadrangularis*), Chilco colorado (*Escallonia paniculata*), Alcaparro arbustivo (*Senna viarum*), Hayuelo (*Dodonea viscosa*), Espadero (*Myrsine dependens*), Mortiño (*Hesperomeles goudotiana*), Espino (*Duranta mutisii*), Nogal (*Juglans neotropica*) Dividivi de tierra fría (*Caesalpinia spinosa*), Tuna (*Opuntia schumannii*). Entre las especies introducidas están: Pino espátula (*Pinus patula*), Acacia negra (*Acacia decurrens*), Acacia japonesa (*Acacia melanoxylon*), Ciprés (*Cupressus lusitanica*), Falso pimiento (*Schinus molle*), Araucaria (*Araucaria imbricata*), Pino monterrey (*Pinus radiata*).

CAPACIDAD DE USO Subclase VII pc-1

Pertencen a esta subclase las tierras de las unidades **MMSF** y **MMVf**, que se ubican en los tipos de relieve de espinazos y crestas homoclinales dentro del paisaje de montaña en clima frío seco.

Los suelos son superficiales y moderadamente profundos, bien a excesivamente drenados, de texturas medias y gruesas, fuerte y muy fuertemente ácidos, con baja saturación de aluminio y fertilidad baja. Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes



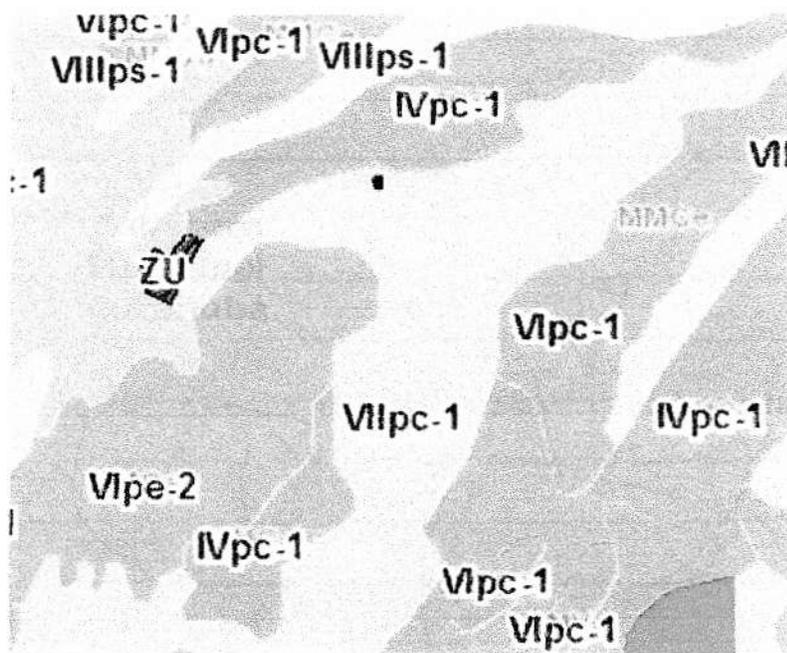
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

en línea: www.cundinamarca.gov.co
teléfono: 749 1535



moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, las deficientes precipitaciones durante los dos semestres del año y la profundidad efectiva limitada de los suelos. Gran parte de la unidad conserva la vegetación natural, pero en los últimos años se ha realizado una tala selectiva de las especies de mayor valor comercial degradando el bosque. Las áreas sometidas a tala total se han dedicado a la ganadería extensiva.

Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales. Es importante en la explotación de las especies forestales dar un manejo técnico e integral (labores de entresaca) de tal manera que se conserve el equilibrio del ecosistema. Se deben evitar talas y quemas del bosque nativo y controlar la extracción de madera.



TIPO DE SUELO Asociación Typic Haplustepts – Lithic Ustorthents. Símbolo MMV. Fases: MMVe, MMVe2, MMVe3, MMVf, MMVf2, MMVf3.

Los suelos pertenecientes a esta unidad cartográfica se localizan en la parte central del departamento e jurisdicción de algunos de los municipios que circundan la sabana de Bogotá y municipios como Cáqueza, Suesca, Sibaté, entre otros. Se encuentran en alturas entre 2.000 y 3.000 msnm, bajo clima ambiental frío y seco, caracterizado por temperaturas entre 12 y 18 °C y precipitación promedio anual entre 500 y 1.000 mm. Estos suelos ocupan la posición geomorfológica de crestones en relieve fuertemente quebrado a moderadamente escarpado con pendientes entre 25 y 75%. El material parental que da origen a los suelos de esta unidad



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

© Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
www.elsl.com.co

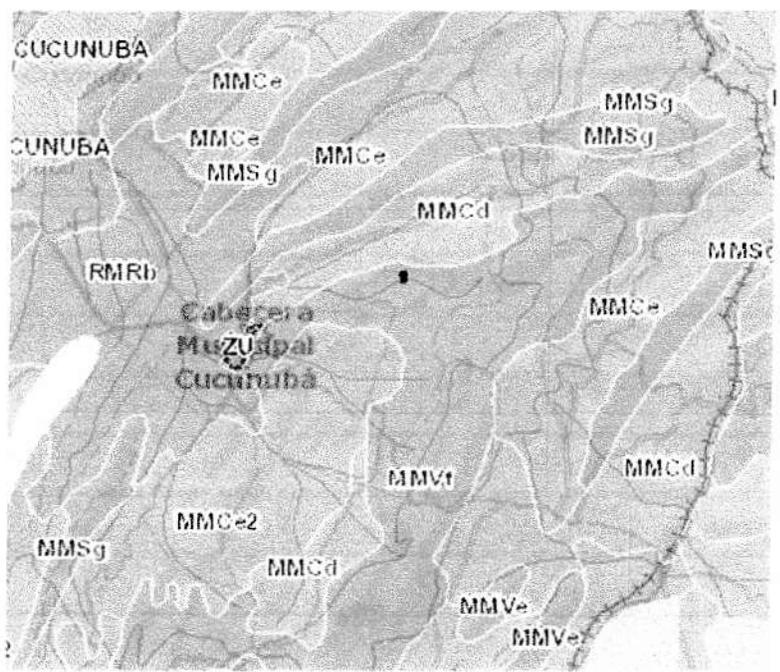


está constituido por rocas clásticas limoarcillosas y depósitos de espesor variable volcánica. Son bien a excesivamente drenados, de texturas finas y moderadamente profundos a superficiales, limitados en su mayoría por contacto con el lecho rocoso.

En sectores de esta unidad la erosión en grado moderado y severo ha ocasionado la pérdida de

cantidades importantes de suelo, generando cárcavamientos y pérdida gradual de los horizontes superficiales del suelo ricos en materia orgánica y nutrientes para las plantas (horizonte A y parte del B) (Figura 79). Constituyen esta unidad cartográfica los suelos Typic Haplustepts (perfil modal AC-40) en una proporción del 50% y Lithic Ustorthents (CU-150) en un 35%. Las inclusiones corresponden a Lithic Dystrustepts (MU-17) con 10% y Lithic Haplustands (MU-20) con el 5% restante.

Los suelos Typic Haplustepts (AC-40), se localizan en los sectores de pendiente dominante 25-50% haciendo parte de las laderas estructurales de los crestones de relieve fuertemente quebrado. Los materiales que han dado origen a la formación de los suelos de esta unidad cartográfica son en su mayoría rocas clásticas limoarcillosas; son suelos bien drenados, de textura fina y moderadamente profundos, limitados por contacto lítico.



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

www.cundinamarca.gov.co
www.cundinamarca.gov.co



7.8. PLANO DE UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO



<https://www.google.com.co/>

7.9. FICHA DEL PREDIO SEGÚN EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI "IGAC"

Consultar Predio			
Departamento:		25 - CUNDINAMARCA	
Municipio:		224 - CUCUNUBÁ	
Código predio:		2522400000000014003400000000	
Código zona física:		25224000000140034000	
Módulo catastral:		172-2611	
Tipo de predio:		Agropecuaria	
Nombre:		LA CUEVA	
Área de terreno:		0Ha. 7200m2	
Z. Física	▲	Z. Geo-económica	Área
25		9	0Ha. 5200m2
27		12	0Ha. 2000m2
Área construida:		0.0m2	
Cantidad de predios:		0	

<http://ssiglwps.igac.gov.co/>



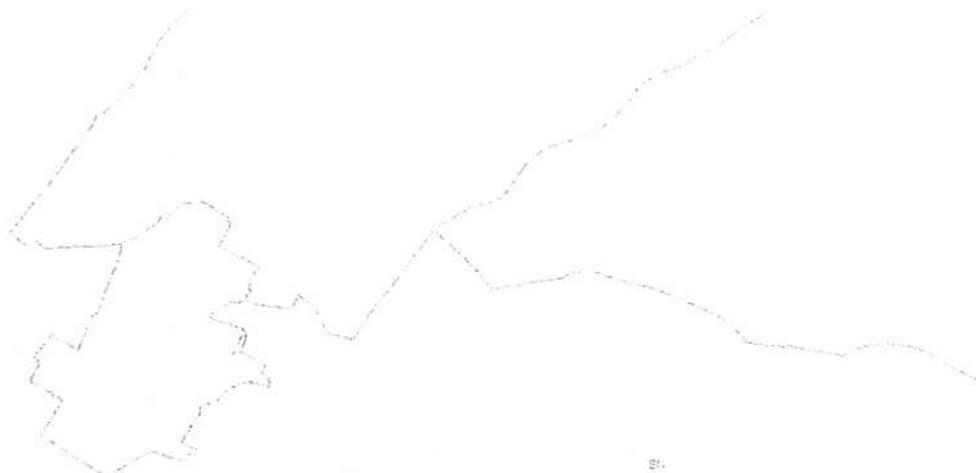
CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresarial Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca



7.10. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN PLANO DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI "IGAC"



<http://ssiglwps.igac.gov.co/>

Unidad hidrográfica 20

Corresponde a la mesocuenca del río Tibitó - Neusa, cuyos principales afluentes son las quebradas Padre Otero, Agua Sucia, El Chuscal, Del Sinaí, Aposentos, El Salvio, Chuetá, Hoyos Hondos, Barrancas, De La Zorrera y río Checua.

Se benefician de estas aguas los municipios de Cogua, Nemocón, Tausa, Cucunubá y Suesca; la unidad se encuentra dentro de los climas muy frío húmedo, frío seco y frío húmedo; tiene como característica la baja captación de aguas lluvias lo cual genera flujos intermitentes en los sectores altos y baja disponibilidad de aguas en los períodos secos, tiene entre bajos y moderados procesos erosivos, por lo cual se requiere de moderadas prácticas de manejo de la cobertura vegetal, para mejorar la humedad de las tierras en el sector. Tiene una extensión



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresarial Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
www.empresaibsl.com.co/

8. NORMATIVIDAD



Planación e Infraestructura

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE CUCUNUBA

CERTIFICA QUE:

El predio denominado **LOTE LA CUEVA** localizado en la vereda **JUAITOQUE**, área rural jurisdicción del Municipio de Cucunubá, registrado bajo el número catastral No. 00-00-0014-0034-000 y según lo encontrado en el Esquema de Ordenamiento Territorial, Decreto No 080 de 2000, Artículo 78. Unidades de Manejo como uso Recomendado y el mapa respectivo, al mencionado predio le corresponde:

1. DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DMI. *Áreas de preservación y conservación que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollen.*

Uso principal: *Protección y preservación de los recursos naturales.*

Uso compatible: *Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.*

Uso condicionado: *Agropecuarias tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.*

Uso prohibido: *Agropecuaria mecanizada, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.*

La Presente, se expide en la Secretaría de Planeación E Infraestructura del Municipio de Cucunubá, a los veintiún (21) días del mes de Marzo del año dos mil Diecisiete (2017).

Sorgus
ING. JORGE EDUARDO VARGAS JARAMILLO
 SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA

PROYECTO SUDAM
 REPÚBLICA DE COLOMBIA



CUNDINAMARCA
 Unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
 Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
 Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresainmobiliaria@CUNDINAMARCA.com
 WWW.SUDAM.COM.CO



9. METODOLOGÍA DE AVALUÓ

El presente informe cumple con las Normas Legales del Decreto 1420/98 y las metodologías descritas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

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 objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor. El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión. La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado. Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios. El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia. En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien. Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración. Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

www.cundinamarca.gov.co



juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características expuestas, las cuales inciden en la fijación del justo precio del inmueble, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos especiales:

1. Las características generales del sector.
2. La ubicación específica del inmueble.
3. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura rural.
4. El estado actual del terreno.
5. El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector.
6. El resultado corresponde al valor comercial del terreno expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.
7. El predio según el Certificado de uso del suelo de la Secretaria de planeación e infraestructura del municipio de Cucunuba, su Uso Principal es "protección y conservación del recurso natural,"; su Uso Condicionado agropecuario tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.
8. El área avaluar corresponde a un Lote de Terreno de una hectárea, no presenta construcción, según certificado de libertad año 2.017.
9. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.
10. La inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existente al momento de la inspección.
11. El Mercadeo se realizó sobre predios rurales ubicados en los Municipios de Cucunuba y cercanos dentro del departamento.
12. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.
13. El presente Avalúo tiene una vigencia Un (1) año a partir de la Inspección ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.
14. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.



11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- NEGOCIANTES DE FINCA RAÍZ DE EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.
- VECINOS DEL SECTOR
- MERCADEO DE LA ZONA
- BANCO DE DATOS EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Dentro de las fuentes consultadas se encontró un avalúo elaborado por parte de la Inmobiliaria de un predio en el municipio de Cucunuba, para este valor como referencia a la hectárea se le asignó un valor de \$ 7.216.235 pesos

PROFESIONAL ENCUESTADO	VALOR POR HC	DESCRIPCIÓN INMUEBLE	CONTACTO
ING. JEFFERSON CAMILO AVILA	\$ 8.100.000	Predio en reserva hídrica	300 3787665
ING. JORGE LUIS ACEVEDO	\$ 7.900.000	Predio en reserva hídrica	301 4832769
ING. ROSSMERY BALLEEN PINZON	\$ 8.000.000	Predio en reserva hídrica	318 3881799
ARQ. EDWIN FERNANDO AYERBE	\$ 7.500.000	Predio en reserva hídrica	311 4779047
ING. JOSE FELIX ZAMORA	\$ 7.200.000	Predio en reserva hídrica	311 2561349



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresas Inmobiliarias y de Servicios Logísticos de Cundinamarca S.A.S.
www.empresa.inmobiliaria.y.de.servicios.logisticos.cundinamarca.com



1	ING. JEFFERSON CAMILO AVILA	\$	8.100.000	1	\$ 8.100.000
2	ING. JORGE LUIS ACEVEDO	\$	7.900.000	1	\$ 7.900.000
3	ING. ROSSMERY BALLEEN PINZON	\$	8.000.000	1	\$ 8.000.000
4	ARQ. EDWIN FERNANDO AYERBE	\$	7.500.000	1	\$ 7.500.000
5	ING. JOSE FELIX ZAMORA	\$	7.200.000	1	\$ 7.200.000
TOTAL					\$ 38.700.000
PROMEDIO					\$ 7.740.000
MEDIA GEOMÉTRICA					\$ 7.732.487
DESVIACIÓN ESTANDAR					378.163
COEF. DISPERSION					6%
VALOR TEÓRICO					\$ 7.733.333
HOMOGENIZACION AREA 3%					\$ 232.000
VALOR ADOPTADO					\$ 7.501.333

NOTA 1: El mercadeo corresponde a lotes de terreno rurales del Municipio de Cucunuba - Cundinamarca.

NOTA 2: Valor adoptado 7.500.000.00 HA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos. 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

www.planificacioncundinamarca.gov.co



12. AVALÚO
"LOTE LA CUEVA"
RURAL
CUCUNUBA - CUNDINAMARCA

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD M.2.	VALOR M.2.	VALOR TOTAL
Terreno	1	\$ 7.500.000	\$ 7.500.000
VALOR TOTAL			\$ 7.500.000

VALOR TOTAL: SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$7.500.000.00 M/cte.)

ARQ. FREDDY ALBERTO PIÑEROS
R.A.A. AVAL-79.460860
Representante legal Arquitectura & Avalúos.

ING. JOSE LEONARDO ESTRADA
R.A.A. AVAL-1032419830
Ingeniero Catastral y Geodesta



CUNDINAMARCA
Unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresainmobiliariaydeservicioslogisticosdecundinamarca.com.co
www.empresainmobiliariaydeservicioslogisticosdecundinamarca.com.co



13. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR

- Que LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, sus directivos y asociados, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no compromete en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores.



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresarial
www.cundinamarca.gov.co

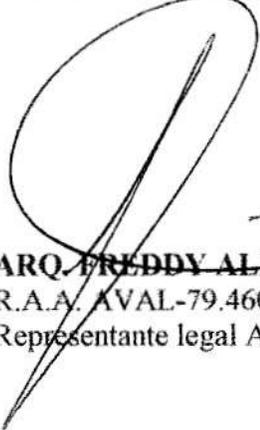


14. CERTIFICACIÓN DE AVALUÓ

Por medio del presente certificamos que:

1. No tenemos 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.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, es verdadero y correcto.

Con base en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de diciembre 04 de 2.017 es como está estipulada según tabla de avalúos SON: **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$7.500.000.00 M/cte.)**

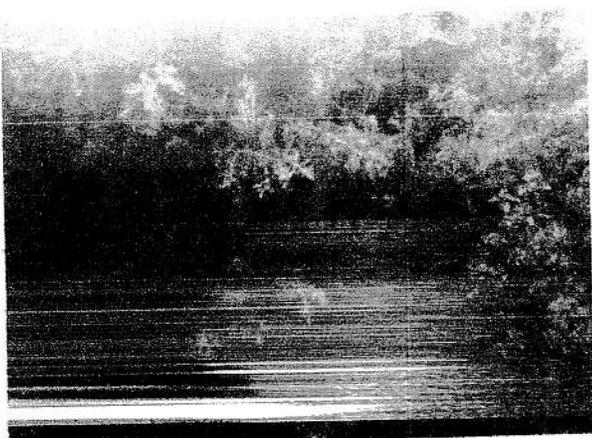
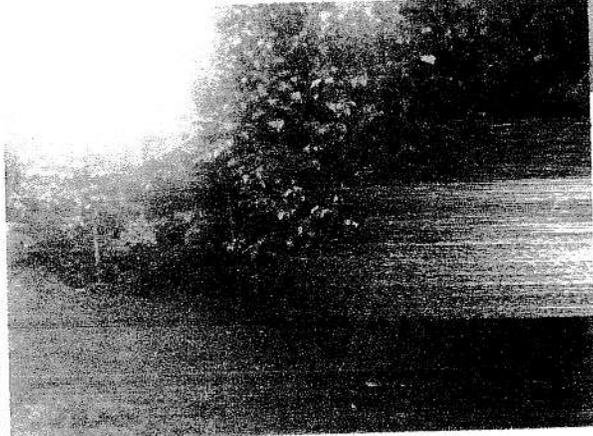

ARQ. FREDDY ALBERTO PIÑEROS
 R.A.A. AVAL-79.460860
 Representante legal Arquitectura & Avalúos.


ING. JOSÉ LEONARDO ESTRADA
 R.A.A. AVAL-1032419830
 Ingeniero Catastral y Geodesta


EDILBERTO SALAZAR GÓMEZ
 SUBGERENTE



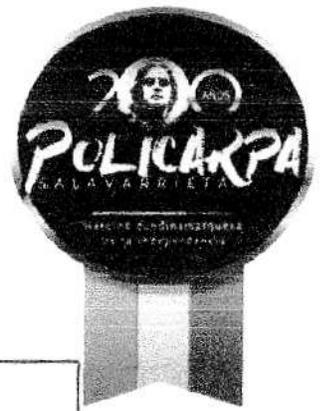
15. REGISTRO FOTOGRAFICO



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Empresas con confianza. C.A. 1997 S.A.
www.ei.com.co www.logisticos.com.co



16. ANEXO

16.1 MATRICULA INMOBILIARIA No. 172-5611

La validez de este documento para su eficacia en la práctica depende de su inscripción en el registro.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE UBATE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17110881438947076 Nro Matricula: 172-5611

Página 1

Impreso el 8 de Noviembre de 2017 a las 11:43:15 AM

"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: 172 - UBATE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CUCUNUBA VEREDA: JUAITOCQUE
FECHA APERTURA: 03-10-1978 RADICACION: 78-001775 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 03-10-1978
CODIGO CATASTRAL: 252240000000000140034000000000 COD CATASTRAL ANT: 25224000000140034000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO, UBICADO EN LA PARTIDA DE CUNDINAMARCA, CON UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE UNA HECTAREA (1HTA) CON TODAS SUS ANEXIDADES, USOS, COSTUMBRES Y SERVIDUMBRES, ALINDERADO DEL PUENTE DEL RIO SAN ISIDRO, SIGUE HACIA EL ALTO EN CURVA Y LINDEROS AL MEDIO, HASTA EL ALTO DE UNA PIEDRA NACIDA MARCADA CON EL NUMERO NUEVE (9), VUELVE LINDANDO EN EL ANTERIOR TRAYECTO CON TIERRAS DE SINFOROSO HELI QUIMBAY, SIGUE HACIA EL RIO SAN ISIDRO EN RECTA A DAR A LA PUNTA DE UNA PEVITA, LINDANDO CON TIERRAS DE HEREDEROS DE DOMITILA CONGRESO, LUEGO POR EL ULTIMO COSTADO SIGUE RIO ABAJO A DAR AL PRIMER LINDERO, CAMINO DE POR MEDIO Y ENCIERRA NOTA: CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS, CUCUNUBA TOMO CUARTO PAGINA 155 #1055.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) LOTE LA CUEVA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-03-1949 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 70 del 01-02-1949 NOTARIA 2 de UBATE VALOR ACTO: \$350

ESPECIFICACION: : 510 VENTA GANANCIALES DERECHOS Y ACCIONES (FALSA TRADICION)

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

DE: BARRIGA VALBUENA ALFONSO

DE: BARRIGA VALBUENA FELIX DE JESUS

DE: BARRIGA VALBUENA ISAAC

DE: BARRIGA VALBUENA MARIA BELEN

DE: BARRIGA VALBUENA MARIA HELENA

DE: BARRIGA VALBUENA PEDRO PABLO

DE: BARRIGA VALBUENA VICTOR

DE: VALBUENA DE BARRIGA GAVINA

A: PASCAGAZA DE QUIMBAY MARIA DAMIANA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-07-1987 Radicación: SN

Doc: SUCESION SN del 17-07-1987 JUZGADO MPAL de CUCUNUBA VALOR ACTO: \$3.000

ESPECIFICACION: : 190 ADJUDICACION SUCESION (NATURALEZA Y N. JUICIO SUCES)

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

DE: BARRIGA DE QUIMBAY ANA SILVIA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

Correo electrónico: ventas@empresainmobiliaria.com
www.empresainmobiliaria.com



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.unistrondapago.gov.co/certificado



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE UBATE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 17110881438947076 Nro Matricula: 172-5611
Pagina 2

Impreso el 8 de Noviembre de 2017 a las 11:43:15 AM

**"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 ultima pagina

DE: QUIMBAY ROSENDO

A: QUIMBAY CARLOS ANTONIO MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-10-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 255 del 24-05-1978 NOTARIA 1. de UBATE

VALOR ACTO: \$5.000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA (VALOR DEL ACTO 2 PREDIOS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.I-Titular de dominio Incomplete)

DE: QUIMBAY PASCAGAZA CARLOS ANTONIO MIGUEL

A: CONTRERAS GUACANEME LUIS ANTONIO

CC# 209919 X

A: GUACANEME DE CONTRERAS EMELINA

CC# 20457316 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

9ALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-313 Fecha: 28-07-2009

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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-90 Fecha: 28-02-2014

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtach

TURNO: 2017-30615 FECHA: 06-11-2017

EXPEDIDO EN BOGOTA

El Registrador: JULIAN ANDRES HERNANDEZ GARCIA



CUNDINAMARCA
unidos podemos más

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
Sede Administrativa Calle 26 # 51-53 Bogotá D.C. Torre Beneficencia Piso 3.
Teléfonos: 749 1535 – 749 1541 – 749 1525

[empresainmobiliariayservicioslogisticosdeCundinamarca](https://www.facebook.com/empresainmobiliariayservicioslogisticosdeCundinamarca) [empresainmobiliariayservicioslogisticosdeCundinamarca](https://twitter.com/empresainmobiliariayservicioslogisticosdeCundinamarca)
www.empresainmobiliariayservicioslogisticosdeCundinamarca.com



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 LEONARDO ESTRADA SIMBAQUEVA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419830, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1032419830.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LEONARDO ESTRADA SIMBAQUEVA se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CUNDINAMARCA, BOGOTÁ, Bogotá D.C, calle 65 # 69 h - 17

Teléfono: 3192565905

Correo Electrónico: jleonardoestrada@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LEONARDO ESTRADA SIMBAQUEVA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032419830.

El(la) señor(a) JOSE LEONARDO ESTRADA SIMBAQUEVA 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.



40

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

9fca0976

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 dieciocho (18) días del mes de Octubre del 2017 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal