



**LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES
Y SERVICIOS PROFESIONALES**

"SERPRO LTDA"

NIT. 813.009.683-0

AVALÚO COMERCIAL

No. 2018-17042

MUNICIPIO DE CAJICA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



PREDIO URBANO: DIAGONAL 4 N° 3E-155

**ÁREA DE CESIÓN PROYECTO RECONOCIMIENTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO
TIPO I.**

ZONA URBANA CAJICA

PROPIETARIO:

MARCOS MANUEL DIAZ Y NUBIA MARGOTH RODRIGUEZ CARILLO

SOLICITADO POR:

**MUNICIPIO DE CAJICA – CUNDINAMARCA
SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL**

CAJICA, 28 de Diciembre de 2.018

**TABLA DE CONTENIDO**

Carta de Presentación	5
Certificación Control de Calidad	6
1. INFORMACIÓN DEL CLIENTE	7
1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	7
1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	7
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	7
2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN	7
2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	7
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	7
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	7
4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE	7
4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	7
4.3. PERSONA QUE ATENDIÓ LA VISITA	7
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR	8
5.1. BASES DE LA VALUACIÓN	8
5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	8
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	8
6.1. NOMBRE PROPIETARIO (S) E IDENTIFICACIÓN	8
6.2. NATURALEZA JURÍDICA	8
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	8
7.1 PAÍS DE UBICACIÓN	8
7.2 DEPARTAMENTO	8
7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN	8
7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE	8
7.5 NOMBRE DEL BARRIO	8
7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO	8
7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR	8
7.7.1 Localización	8
7.7.2 Servicios Públicos	9
7.7.3 Usos Predominantes	9
7.7.4 Normatividad Urbanística del Sector	10



7.7.5	Vías de Acceso	15
7.7.5.1	Elementos	15
7.7.5.2	Estado de Conservación	15
7.7.6	Amoblamiento Urbano	15
7.7.7	Estrato Socioeconómica	15
7.7.8	Legalidad de Urbanización	15
7.7.9	Topografía	15
7.7.10	Servicio de Transporte Público	15
7.7.10.1	Tipo de Transporte Público.	16
7.7.10.2	Cubrimiento	16
7.7.10.3	Frecuencia	16
7.7.11	Edificaciones importantes del sector	16
7.8	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	16
7.8.1	Tipo de bien inmueble	16
7.8.2	Uso actual	16
7.8.3	Ubicación	16
7.8.4	Terreno	16
7.8.4.1	Linderos	17
7.8.4.2	Topografía	17
7.8.4.3	Cerramiento	17
7.8.4.4	Forma	17
7.8.4.5	Superficie	17
7.8.4.6	Construcción	17
7.8.4.7	Servicios Públicos complementarios	17
7.9	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI ES PH)	17
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	17
8.1	MATRÍCULA INMOBILIARIA	17
8.2	ESCRITURA DE PROPIEDAD	17
8.3	CÉDULA CATASTRAL	17
8.4	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	18
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	18
10.	DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	18
10.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	18
10.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	19
10.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	19



10.4 SEGURIDAD	19
10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	19
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	19
12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	19
12.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)	20
12.1.1. Método (técnica) residual.	19
12.1.2 Fuentes utilizadas para el desarrollo de la Metodología	20
12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)	20
12.3 MEMORIAS DE CÁLCULO(S)	20
12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	22
12.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	22
13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	23
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	23
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	23
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	23
17. VALUACIÓN	24
BIBLIOGRAFÍA	25
ANEXOS	26

**2018-NTS I 17042**

Cajicá, 28 de diciembre de 2.018

Arquitecto

LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA

Secretario de Planeación

Municipio de Cajicá Cundinamarca

REF.: Oferta No 026 de 2018

Avalúo Comercial Urbano

Cordial saludo.

Anexo al presente el Avalúo comercial No. 2018-17042, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 91,56 m², para el Proyecto de Reconocimiento de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I, ubicado en la Diagonal 4 N° 3E-155 del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-66479 y Número Catastral 25-126-01-00-0169-0011-000 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad de Marcos Manuel Díaz C.C. N°197.150 y Nubia Margoth Rodríguez Carillo C.C. N°35.464.936, el cual se encuentra ubicado en Suelo Urbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá – Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N° REC 0157 de 2017 (14 de Marzo) *“Por la cual se otorga reconocimiento de la existencia de una edificación de vivienda multifamiliar y comercio tipo I”*, el lote objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo urbano, actividad consolidación-comercio y servicios.

El avalúo fue practicado por el Perito Avaluador Ing. José Armando Palomá Silvestre conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, y para el Control de Calidad presentado al Comité Técnico coordinado por el Ing. Ramiro Vega Escobar con Registro Abierto de Avaluador del Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.

El valor del ÁREA DE CESIÓN es **CUARENTA Y OCHO MILLONES TRECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L (\$48.340.000,00)**, de acuerdo con el estudio y análisis efectuado por Profesionales de Serpro Ltda.

El presente informe valuatorio se elaboró a partir de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, dentro del marco y lineamientos de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC (International Valuation Standards Council) al entorno Colombiano, y regulada por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico.

Reiteramos nuestro compromiso en ofrecer un servicio con la calidad y eficiencia requerida por cada uno de nuestros clientes.

Atentamente,


MARTHA MIREYA RODRÍGUEZ SALAZAR
Gerente General



**2018-17042****EL COORDINADOR CONTROL DE CALIDAD****CERTIFICA**

Que el avalúo comercial No. No. 2018-17042, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 91,56 m², para el proyecto de reconocimiento Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I, ubicado en la Diagonal 4 N° 3E-155 del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Urbano identificado con Matricula Inmobiliaria 176-66479 y Número Catastral 25-126-01-00-0169-0011-000 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad de Marcos Manuel Díaz con la C.C. N°197.150 y Nubia Margoth Rodríguez Carillo C.C. N°35.464.936, el cual se encuentra ubicado en Suelo Urbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá – Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N° REC 0157 de 2017 (14 de Marzo) “*Por la cual se otorga reconocimiento de la existencia de una edificación de vivienda multifamiliar y comercio tipo I*”, el lote objeto de avalúo se encuentra localizado en suelo urbano, actividad consolidación-comercio y servicios.

El avalúo fue presentado a Control de Calidad por el Ing. José Armando Palomá Silvestre y elaborado conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 y fue aprobado por el Comité Técnico el día 28 de diciembre de 2018, según consta en el Acta 444.

Avalúo No.

2018 - 17042

Valor total Avalúo.....

\$48.340.000,00

La entidad solicitante del presente avalúo, podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que Serpro Ltda., lo puso en su conocimiento. (Art. 15 - Decreto 1420 de Julio 24/98)

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 19 del Decreto 1420 de Julio 24/98, los Avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Con base en este artículo, dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad con la normatividad vigente y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional de Serpro Ltda.

Para constancia se firma en Cajicá-Cundinamarca, a los 28 días del mes de diciembre de 2.018



Ing. RAMIRO VEGA ESCOBAR
Coordinador Control de Calidad
RAA No. AVA-12104656 de A.N.A.



1. INFORMACIÓN DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Secretaría de Planeación – Dirección de Desarrollo Territorial – Municipio de Cajicá

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

N.I.T. 899.999.465-0

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo de la oferta 026 de 2018, con fecha de aceptación 18 de julio de 2018, celebrado entre la Alcaldía del Municipio de Cajicá y SERPRO LTDA, cuyo objeto es: *“Prestación de servicios para la realización de avalúos a inmuebles de propiedad del Municipio de Cajicá o de aquellos sobre los cuales tenga legítimamente interés en relación con la compensación de cesiones obligatorias a predios con licencia urbanística del Municipio de Cajicá”*.

El Objeto de la presente valuación consiste en determinar el valor por metro cuadrado de un lote de terreno urbanizado localizado en la **Diagonal 4 N° 3E-155**, para avaluar el área de compensación de cesión tipo A.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Secretaría de Planeación – Dirección de Desarrollo Territorial – Municipio de Cajicá

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE

02 de Noviembre de 2.018

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

19 de Diciembre de 2.018

4.3 PERSONA QUE ATENDIÓ LA VISITA

N/A



5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo se realiza con base en los procedimientos metodológicos descritos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El valor corresponde a 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 coacción

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

6.1 NOMBRE PROPIETARIO (S) E IDENTIFICACIÓN

Marcos Manuel Díaz identificado con C.C. N°197.150 de Cajicá (Cundinamarca) y Nubia Margoth Rodríguez Carrillo identificada con C.C. N°35.464.936 de Usaquén (Cundinamarca).

6.2 NATURALEZA JURÍDICA

Escritura Pública No. 903 del 21-12-2006 de la Notaría Unica de Cajicá.

Matrícula Inmobiliaria No. 176-66479 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

7 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1 PAÍS DE UBICACIÓN

: Colombia

7.2 DEPARTAMENTO

: Cundinamarca

7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN

: Cajicá

7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

: Diagonal 4 N° 3E-155

7.5 NOMBRE DEL BARRIO

: N/A

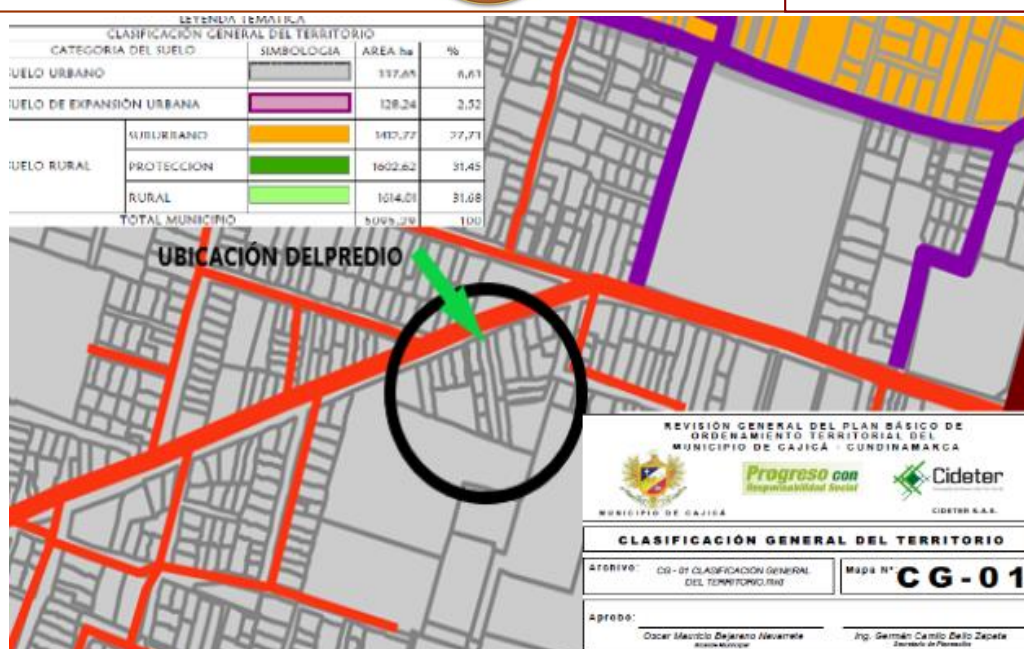
7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO

: Proyecto Reconocimiento Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I

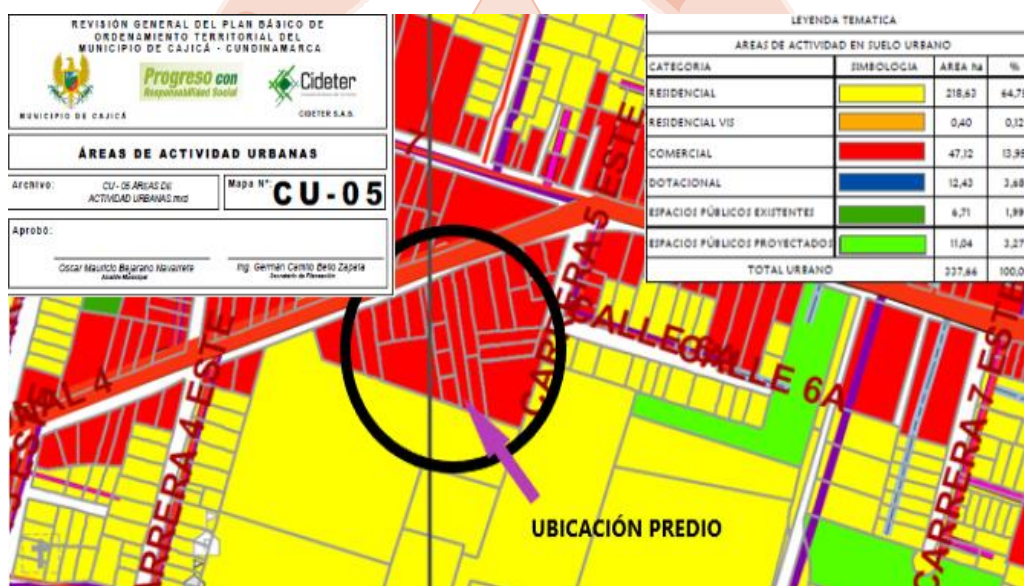
7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.7.1 Localización

De acuerdo con el PBOT del municipio de Cajicá, Plano CG-01 Clasificación General del Territorio y Plano CU-05 Areas de Actividad Urbanas, el predio objeto del presente avalúo se encuentra en Suelo Urbano, Area de Actividad Consolación, Comercio y Servicios corresponde a un área de terreno comprendida por los siguientes linderos: Contenidos en la Escritura Pública No. 903 del 21-12-2006 de la Notaría Unica de Cajicá



FUENTE: PBOT Cajicá - Plano CG-01 Clasificación General del Territorio



FUENTE: PBOT Cajicá – Plano CU-05-Áreas de Actividad Urbanas

7.7.2 Servicios Públicos

El sector cuenta con redes de servicio público, de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y redes de servicios complementarios, de alumbrado público, gas natural, telefonía y recolección de basuras.

7.7.3 Usos Predominantes

El sector combina usos consolidación comercio y servicios comerciales sobre corredor vial urbano.



7.7.4 Normatividad Urbanística del Sector

La normatividad aplicable al predio se encuentra contenida en el Acuerdo N°16 de 2014 (27 de diciembre) *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo N°08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008”*.

Del contenido del **“Título II – Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá – Capítulo 3 De los usos del suelo urbano y las áreas de actividad – Subcapítulo 1 Usos del suelo urbano”**, tenemos que:

“(…) Artículo 71. CATEGORÍAS DE LOS USOS DEL SUELO. Para los fines de la asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes cuatro categorías de usos, entendiéndose que la asignación de usos se hace respecto de las áreas de actividad en las que ha sido zonificado el suelo urbano.

Uso Principal: Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sustentable.

Usos Compatibles: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Usos Condicionados o Restringidos: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes, dadas en este acuerdo.

Usos Prohibidos: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y, por consiguiente, implica graves riesgos de tipo ecológico y social.

Artículo 72. USO RESIDENCIAL. Corresponde a la vivienda o lugar de habitación de los residentes urbanos. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso residencial, pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda:

1. Vivienda Unifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.

2. Vivienda Bifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.

3. Vivienda multifamiliar: Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes pero disfrutando de áreas privadas.

4. Vivienda en conjuntos o agrupada: Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 73. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a las características y cubrimiento del establecimiento, en el suelo urbano en las áreas donde el comercio tiene la categoría de uso principal, complementario o condicionado, se pueden desarrollar los siguientes tipos de establecimientos de comercio y servicios:

1. (...) **Comercio y servicios del Grupo I:** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector o barrio dado del suelo urbano. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con el uso residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:

- No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.
- No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
- No requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
- Si por la naturaleza de la actividad, se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos

FORMA DE PERMANENCIA	NÚMERO DE MESAS/ BARRAS	NÚMERO DE PUESTOS	AREA MÍNIMA REQUERIDA
Cientes sentados en mesa	1	4	$(1,50 \times 1,50) = 2,25$ m ²
Cientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	$(2,40 \times 0,40) = 0,96$ m ²
Cientes sentados en barra	1	4 por lado y lado	$(3,60 \times 0,60) = 2,16$ m ²

- No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rockola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos.
- No utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.

Pertenecen al comercio y servicios grupo 1, las siguientes actividades:

- Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas, y alcohólicas al detal, para consumo diario: tiendas, cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención hasta cuarenta comensales simultáneamente).
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.
- Venta de bienes (productos) no perecederos: papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.



- d. *Venta de bienes (productos) perecederos: supermercados (verdurerías), floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío).*
- e. *Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.*
- f. *Venta de servicios personales: gimnasios, peluquerías, salas de belleza (no incluye servicio de tatuaje y piercing).*
- g. *Venta de servicios técnicos: sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.*
- h. *Venta de servicios recreativos: alquiler de películas de video.*

Del contenido del “Título II Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá - Capítulo 3. De los usos del suelo urbano y las áreas de actividad – Subcapítulo 2 – De las áreas de actividad en suelo urbano”, tenemos que:

“(...) Artículo 80. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO. El suelo urbano del Municipio de Cajicá se encuentra zonificado en las siguientes áreas de actividad, como puede observarse en el plano CU – 05. Áreas de Actividad en Suelo Urbano; de acuerdo a las coordenadas definidas en el Artículo 12 del presente Acuerdo.

AREA DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO	CONVENCION CARTOGRAFICA
Actividad Residencial	U - V
Actividad Residencial y de Servicios	U - CS

SUBCAPÍTULO 3. ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO

Artículo 81. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas en el Artículo 80 del presente Acuerdo, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías definidas en el Artículo 71 del presente Acuerdo, como se indica a continuación:

AREA URBANA - AREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD RESIDENCIAL		NUG - U - 01
USOS		
Uso Principal	Residencial Unifamiliar, bifamiliar, Multifamiliar, Agrupada.	
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Comercio Grupo I	
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II (excepto los centros de culto). Sólo en áreas mayores de 10,000 M2	
Usos Prohibidos	Los demás	

2018_{NTS I} 17042

AREA URBANA - AREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS		NUG - U - 02
USOS		
Uso Principal	Comercio Grupo I, comercio Grupo II.	
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar, Industrial Grupo I (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas).	
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II,. Solo en áreas mayores de 10.000 M2. Comercio III (en áreas mayores a 10,000 M2)	
Usos Prohibidos	Los demás	

Del contenido del “**Capítulo 4. De los tratamientos en suelo urbano**”, tenemos que:

“Artículo 82. DEFINICIONES. El tratamiento corresponde a un tercer nivel de zonificación del suelo, después de la gran clasificación y de las áreas de actividad. Contiene las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores. En especial, los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación sectorizada. Por su carácter, los tratamientos, junto con la gran clasificación del territorio y la zonificación en términos de áreas de actividad, son normas estructurantes dentro del presente Acuerdo.

Los tratamientos que aplican dentro del área urbana del municipio de Cajicá, son los que se enuncian a continuación:

- 1. Tratamiento de Desarrollo*
- 2. Tratamiento de Consolidación*
- 3. Tratamiento de Conservación*

Para los fines del presente Acuerdo, en su Componente Urbano, adóptense las siguientes definiciones complementarias:

- a. Área bruta: Es el área total del predio o predios a construir o urbanizar, o sujetos a plan parcial.*
- b. Área Neta Urbanizable: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos.*
- c. Área Útil: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.*
- d. Índice de Ocupación: Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta urbanizable del predio.*
- e. Índice de Construcción: Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable de un predio.*
- f. Cesión Tipo A: Es la proporción del área neta urbanizable de todo terreno en proceso de urbanización que se deberá ceder al Municipio de Cajicá, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad de*

residentes y usuarios del sector y del Municipio de Cajicá, de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas del sistema vial local público. (...)

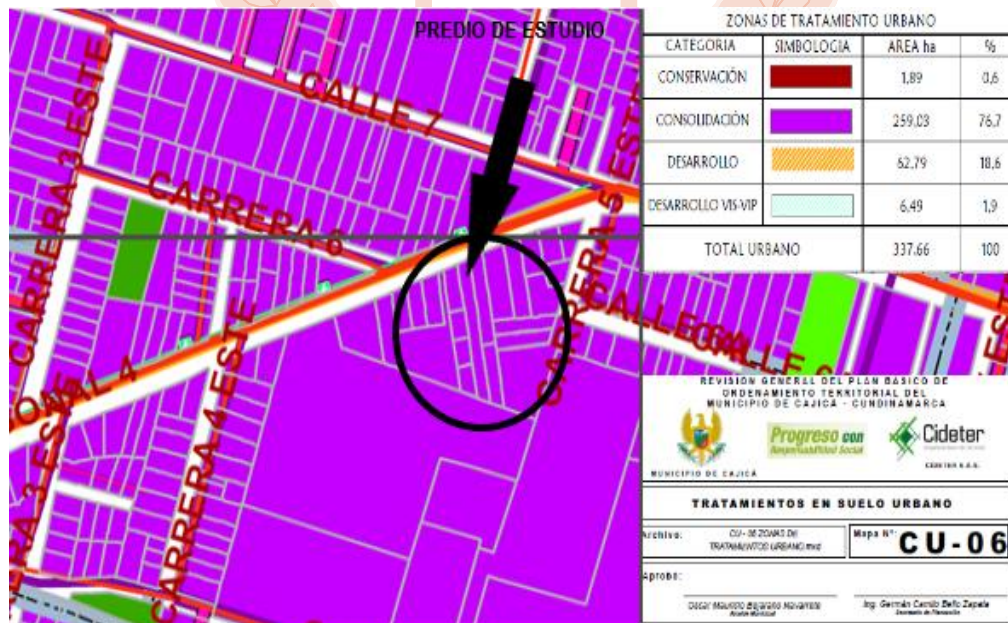
(...) SUBCAPÍTULO 2. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 98. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado, es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente incluidas dentro del perímetro urbano a través del presente Acuerdo. Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de habilitación o mejoramiento urbano, en especial dotación de espacios requeridos para el uso público y el equipamiento comunal, construcción o mejoramiento de infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, control de riesgos y, en general, de obras que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas.

Artículo 99. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN. Los predios objeto de subdivisión podrán realizarlo en la medida en que se cumplan las siguientes reglas:

1. La subdivisión predial en tres o más unidades deberá acogerse al Artículo 90 del presente acuerdo, respecto a las cesiones obligatorias que deben entregarse por dicha subdivisión
2. La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.
3. La Tesorería Municipal, una vez la Secretaría de Planeación haya probado la subdivisión, expedirá un Paz y Salvo Predial para fines de loteo, el cual será un requisito para que los notarios puedan otorgar escrituras públicas, o las autoridades judiciales o administrativas efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren venta de lotes resultantes de la subdivisión, loteo, segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos, de acuerdo con el proyecto aprobado. (...)"

Conforme el Plano CU-06 Zonas de Tratamiento Urbano, el predio se ubica en Zona de Tratamiento de Consolidación.



FUENTE: PBOT Cajicá – Plano CU-06 Tratamientos en suelo Urbano

7.7.5 Vías de Acceso

Al sector se accede desde el parque principal por la Diagonal 4 y por la Calle 7, vías que se cruzan cerca del predio en estudio. Las vías circundantes al inmueble están pavimentadas y en buenas condiciones de operación.

7.7.5.1 Elementos

El siguiente es el inventario de los elementos existentes en las vías del sector donde se ubica el predio objeto de valuación:

Vías: pavimentadas.

Andenes: En concreto.

Sardineles: En concreto.

Alumbrado Público: Se tiene en buen estado, luminarias en postes de concreto.

7.7.5.2 Estado de Conservación

El estado físico de las vías del sector donde se ubica el predio objeto de valuación es bueno.

7.7.6 Amoblamiento Urbano

El inventario de los componentes de amoblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación del predio objeto de valuación es el siguiente:

Alumbrado Público.

Elementos de nomenclatura urbana.

Señalizaciones viales.

7.7.7 Estrato Socioeconómica

De acuerdo con Certificado de Estratificación de fecha 2018-09-25 de la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, el predio con Número Predial 25-126-01-00-0169-0011-000, el predio se ubica en Estrato 4.”.

7.7.8 Legalidad de Urbanización

La indicada en virtud del Acuerdo N°16 de 2014 (27 de diciembre) *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo N°08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008”*.

7.7.9 Topografía

Las características fisiográficas del sector donde se ubica el bien inmueble objeto de valuación corresponden a una topografía plana.

7.7.10 Servicio de Transporte Público

El sector cuenta con el servicio de transporte público local e intermunicipal.

7.7.10.1 Tipo de Transporte Público: buses, busetas y taxis.

7.7.10.2 Cubrimiento: El sector cuenta con cubrimiento de transporte público local e intermunicipal.

7.7.10.3 Frecuencia: Se evidencia que las frecuencias de servicio diurnas son permanentes.

7.7.11 Edificaciones importantes del sector.

El proyecto de reconocimiento Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I se encuentra sobre la Diagonal 4, en zona de actividad comercial y residencial, circundado por edificaciones de similares características. Se destaca su cercanía al Conjunto Residencial Los Nogales.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo de bien inmueble

Corresponde a un lote de terreno urbano, en el cual existe una construcción desarrollada en 5 pisos según se observa en el registro fotográfico.

7.8.2 Uso actual

En el lote de terreno se desarrolló el Proyecto de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I.

7.8.3 Ubicación

El predio se ubica en la Diagonal 4 N° 3E-155



FUENTE: <https://earth.google.com/web>

7.8.4 Terreno

Lote de terreno medianero, identificado catastralmente con el número **25-126-01-00-0169-0011-000** con topografía plana.



7.8.4.1 Linderos

Contenidos en la Escritura Pública No. 903 del 21-12-2006 de la Notaría Unica de Cajicá.

7.8.4.2 Topografía

La fisiografía del lote de terreno objeto del avalúo es plana.

7.8.4.3 Cerramiento

No aplica. En el lote de terreno se desarrolló el Proyecto de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I.

7.8.4.4 Forma

El lote de terreno objeto del avalúo presenta una forma geométrica regular a manera de rectángulo.

7.8.4.5 Superficie

El área del lote de terreno es de 457,81 m² de acuerdo a lo indicado en la Escritura Pública No. 903 del 21-12-2006 de la Notaría Unica de Cajicá.

7.8.4.6 Construcción

En el lote de terreno se construyó el proyecto de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I, desarrollado en cinco plantas.

7.8.4.7 Servicios Públicos complementarios

El proyecto de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I, cuenta con servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, gas natural, comunicaciones y de recolección de residuos.

7.9 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI ES PH)

Para el presente avaluo, no aplica.

8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA

176 – 66479 asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Zipaquirá.

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

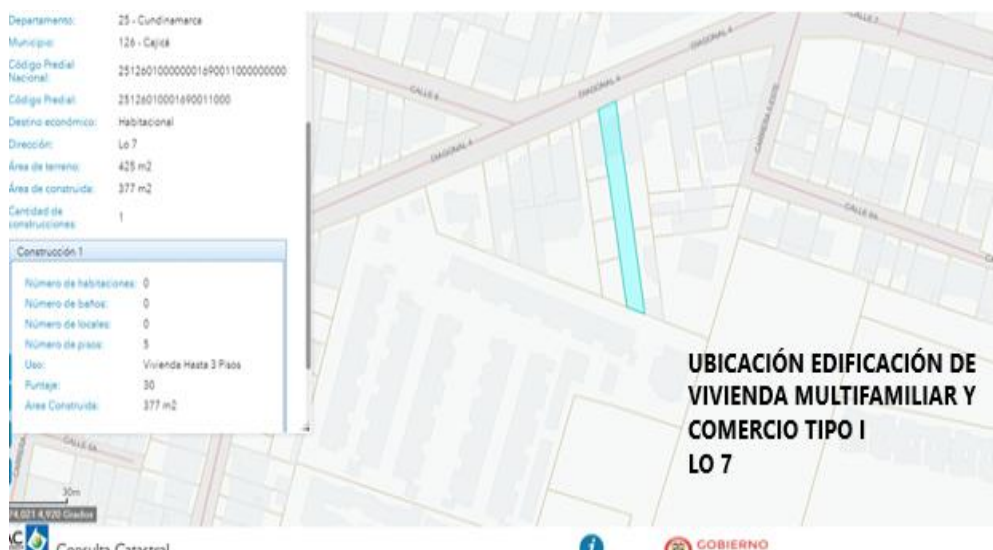
Escritura Pública No. 903 del 21-12-2006 de la Notaría Unica de Cajicá.

8.3 CÉDULA CATASTRAL

Se identifica la cedula catastral 25-126-01-00-0169-0011-000, asignada por la oficina de catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

A continuación, se relaciona la información de consulta:

Departamento	25 - Cundinamarca
Municipio	126 - Cajicá
Código Catastral Nuevo	25-126-01-00-00-00-0169-0011-0-00-00-0000
Código Catastral Anterior	25-126-01-00-00-0169-0011-000
Matrícula Inmobiliaria	176-66479
Destino Económico	Habitacional
Dirección	Lo 7
Área de Terreno	425,00 m2
Área Total Construida	377,0 m2
Cantidad de Construcciones	1,0



FUENTE: Geoportal IGAC <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Resolución N° REC 0157 de 2017 (14 de marzo) "Por la cual se otorga Reconocimiento de la Existencia de una Edificación de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I".

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo comercial fue solicitado por el Municipio de Cajicá-Secretaría de Planeación-Dirección de Desarrollo Territorial, sobre un lote de terreno ubicado en la Diagonal 4 N° 3E-155, correspondiente a las áreas de Cesión del Proyecto denominado Reconocimiento de la Existencia de una Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I, para lo cual deberá compensar área de cesión tipo A equivalente a 91,56 m².

10. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El predio objeto de valuación no se encuentra en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamientos de tierra. Se evidenció que el terreno no es producto de adecuaciones de canteras, ni rellenos sanitarios, ni de cualquier otro tipo. Por lo que se concluye que el suelo es apto para desarrollo urbanístico.



10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio no se encuentra en zona de Estructura Ecológica Principal, ni en Zonas de Amenaza por Inundación ó Remoción en Masa; no se observan problemas relacionados con actividad humana sobre el medio ambiente ni salubridad.

10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

No se identificó que el bien objeto de valoración, se encuentre afectado por algún tipo de servidumbre, cesiones ó afectaciones viales.

10.4 SEGURIDAD

El sector donde se localiza el bien objeto de valuación es considerado seguro, no se evidenciaron alteraciones que impliquen degradación social; no se observó algún tipo de prácticas delictivas.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El Municipio de Cajicá es uno de los municipios circunvecinos de Bogotá D.C. y por su cercanía se ha convertido en polo de atracción para los bogotanos que quieren establecerse allí en su segunda vivienda y los empresarios sus oficinas. Siendo también atractivo en los fines de semana por la afluencia de visitantes a sus Centros Comerciales y Restaurantes. Es un municipio que se está convirtiendo en zona urbana extendida de la Capital por su gran actividad constructora y de comercio.

El desempleo en la zona es relativamente bajo y el subempleo que corresponde a personas con cierta preparación cuyos campos laborales están saturados y se dedican a la venta de cosas en las calles y al trabajo domestico, es moderado.

La construcción tanto de vivienda como de comercio, estimula la actividad económica en el sector en forma positiva.

En consideración a lo mencionado anteriormente, se puede decir que problemática social no está agudizada y la situación actual es propicia para la comercialización de bienes inmuebles destinados a vivienda y comercio.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

No se presentan hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten el objeto y el valor del bien inmueble.

12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

12.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)

De conformidad con la Resolución N°620 del 23 de septiembre de 2008. "Por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", en este avalúo aplicamos:

- 12.1.1 Método (técnica) Residual:** De conformidad con la Resolución N°620 del 23 de septiembre de 2008. "Por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", en este avalúo aplicamos la siguiente metodología:

“Artículo 4. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo: Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.”

Para la liquidación del avalúo se tuvo en cuenta: **“Artículo. 28. Avalúo de áreas de cesión.** Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.”

12.1.1.2 Fuentes utilizadas para el desarrollo de la Metodología

- 1.- Lo contenido en la Resolución N° REC 0157 de 2017 (14 de marzo) “Por la cual se otorga Reconocimiento de la Existencia de una Edificación de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I”.
- 2.- Precios de venta de unidades inmobiliarias tipo apartamento ofrecidas en venta en 17 Proyectos actualmente en desarrollo en el Municipio de Cajicá; además de la oferta de locales para comercio y oficinas.

12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Para el Método (técnica residual), se partió de la normatividad urbanística vigente en el Municipio de Cajicá; de lo aprobado por el municipio mediante licencia de construcción y de los precios de venta reales de las unidades inmobiliarias ofrecidas en venta en 17 proyectos inmobiliarios actualmente en desarrollo en el Municipio de Cajicá, a partir de lo cual se estableció el valor total del metro cuadrado de venta de apartamentos, de locales y de oficinas (incluido un parqueadero) para encontrar las ventas totales del proyecto en estudio.

De este desarrollo metodológico se obtuvo un valor de **\$527.960,00** el metro cuadrado de terreno.

Se utilizó ésta metodología teniendo en cuenta que el proyecto de Reconocimiento de construcción Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I se encuentra desarrollado.

12.3 MEMORIAS DE CÁLCULO(S)

Corresponde al detalle de los cálculos efectuados en desarrollo de las metodologías de valuación aplicadas al bien que nos ocupa.

- 1.- Conforme la Resolución N° REC 0157 de 2017 (14 de marzo) “Por la cual se otorga Reconocimiento de la Existencia de una Edificación de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo”, se tienen las siguientes áreas:


2018_{NTS I} 17042

CUADRO DE AREAS APROBADO EN RESOLUCION N° 1088 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2012		
AREA TOTAL DEL LOTE	457,81	m2
AREA PRIMER PISO COMERCIO Y SERVICIOS	87,35	m2
AREA SEGUNDO PISO COMERCIO Y SERVICIOS	96,89	m2
AREA TOTAL COMERCIO Y SERVICIOS	184,24	m2
AREA TERCER PISO APTO 301	93,33	m2
AREA CUARTO PISO APTO 401 PRIMER PISO	93,33	m2
AREA CUARTO PISO APTO 401 SEGUNDO PISO	50,96	m2
AREA TOTAL VIVIENDA	237,62	m2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	421,86	m2
INDICE DE OCUPACION	19,00%	
INDICE DE CONSTRUCCION	92,00%	

CUADRO DE AREAS PRESENTE TRAMITE			
AREA TOTAL DEL LOTE		457,81	m2
DESCRIPCION	AREA APROBADA	AREAS A RECONOCER	AREA TOTAL
ÁREA PRIMER PISO	87,35 m2	9,69 m2	97,04 m2
ÁREA SEGUNDO PISO	96,89 m2	5,54 m2	102,43 m2
ÁREA TERCER PISO	93,33 m2	9,10 m2	102,43 m2
ÁREA CUARTO PISO	93,33 m2	9,10 m2	102,43 m2
ÁREA QUINTO PISO	50,96 m2	51,47 m2	102,43 m2
AREA TOTAL	421,86 m2	84,90 m2	506,76 m2
INDICE DE OCUPACION	19,00%	2,19%	21,19%
INDICE DE CONSTRUCCION	92,00%	20,68%	110,68%
AREA LIBRE		360,77	m2
AREA A RECONOCER (LIQUIDAR)		84,90	m2
AREA DE CESION 20% DEL AREA NETA URBANIZABLE (A COMPENSAR EN DINERO)		91,56	m2

2.- El Proyecto de reconocimiento de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I se encuentra desarrollado, por lo tanto, se recurre a información de precios de venta de unidades inmobiliarias tipo apartamento y locales comerciales en proyectos de similares características actualmente en desarrollo en el Municipio de Cajicá.

Teniendo en cuenta precios de venta de unidades inmobiliarias tipo apartamento y locales comerciales ofrecidos en venta en 17 Proyectos actualmente en desarrollo en el Municipio de Cajicá, se estima el siguiente potencial de ventas (El valor incluye un parqueadero):

Unidad Inmobiliaria	Cantidad	Area / Unidad (m2) (*)	Total Area Vendible (m2)	Vr / m2	Subtotal Ventas
Locales Piso 1	2	42,52	85,04	\$ 3.500.000	\$ 297.640.000
Oficinas Piso 2	1	90,43	90,43	\$ 3.300.000	\$ 298.419.000
Apartamentos Pisos 3,4,5	3	90,43	271,29	\$ 3.200.000	\$ 868.128.000
Total Ventas					\$ 1.464.187.000
(*) Promedio					

3.- Con la información anterior se identifica la factibilidad y el potencial de desarrollo aplicable al proyecto en estudio:

Potencial de Desarrollo Construcción Nueva				
1	Costos Directos	CD	50,40%	\$ 737.888.752
2	Costos Indirectos	CI	6,36%	\$ 93.054.326
3	Costos Generales	CG	6,44%	\$ 94.293.643
4	Costos Financieros	CF	4,30%	\$ 62.977.213
5	Costo Total de la Construcción	CTC	67,49%	\$ 988.213.934
6	Lote Urbanizado	LU	16,51%	\$ 241.703.146
7	Utilidad del Proyecto	UP	16,00%	\$ 234.269.920
8	Ventas Totales	VT	100,0%	\$ 1.464.187.000

(Ver desagregado en anexo)

4.- De lo anterior se identifica que la incidencia del terreno en el proyecto es del 16.51% de las ventas totales, con lo cual se tiene que el valor total del terreno es de \$ 241.703.146,00 de donde se obtiene el valor del metro cuadrado de terreno urbanizado de \$527.960,00.

5.- Se aplica el valor obtenido a la liquidación del área de cesión:

Avalúo Comercial			
Descripción	Area (m2)	Vr. Unitario	Subtotal
Area a compensar	91,56	\$ 527,960	\$ 48.340.000
Avalúo Comercial Area a Compensar			\$ 48.340.000
Son: Cuarenta y ocho millones trescientos cuarenta mil pesos m/l			

12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El municipio de Cajicá presenta una importante actividad en el sector de la construcción, identificándose ésta en: a) el desarrollo de proyectos de vivienda en conjunto residencial (tanto en altura como en casas campestres, algunos incluyen locales de comercio); b) el desarrollo de proyectos de oficinas y locales comerciales (centros empresariales); c) el desarrollo de reloteo para construcción de vivienda hasta dos pisos (algunos de estos proyectos no constituyen la propiedad horizontal) y d) venta de lotes en general.

Con lo anterior la oferta inmobiliaria es estable y está dirigida a la captura de compradores de la capital del país principalmente.

12.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valoración en el municipio de Cajicá se consideran positivas, teniendo en cuenta la actividad inmobiliaria en desarrollo, la cual cubre tanto el casco urbano como gran parte de la zona rural.



13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe valuatorio, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

SERPRO LTDA, declara que la presente valuación se realizó bajo la **NTS I 01**, confirmando que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describe en el informe;
- 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;
- Los honorarios del Valuador no dependen de los aspectos del presente informe;
- La valuación de llevó a cabo conforme al Código Colombiano de Ética del Avaluador, ajustado a normas mínimas de conducta;
- El avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión como Ingeniero Civil con Matrícula Profesional 25202-37133 CND y Registro Abierto de Avaluador AVAL-19479143;
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El avaluador realizó una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación y al sector donde éste bien se ubica, y
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en este documento, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del presente informe valuatorio.

15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

El Perito Avaluador del presente bien inmueble, manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la presenta valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Igualmente, el Avaluador confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el Valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

16. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de la propiedad materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- La localización del predio en estudio sobre la Diagonal 4, zona urbana de usos residencial y comercial.
- La condición normativa que regula la zona de estudio y por ende al predio en estudio, se reglamenta como suelo urbano residencial, área de actividad consolidación – comercio y servicios.

**2018-17042**

- En el lote objeto de estudio se desarrolló un Proyecto de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo I, en una edificación de 5 pisos.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

17. VALUACIÓN

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por la Secretaría de Planeación – Dirección de Desarrollo Territorial – Municipio de Cajicá, adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor comercial del área de cesión solicitada en el predio en estudio a la fecha, es de:

AVALÚO No. 2018-17042 ÁREA DE CESIÓN – VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO I				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR (\$) UNITARIO	SUBTOTAL (\$)
TERRENO				
ÁREA DE CESIÓN	91.56	M2	\$527.960,00	\$48.340.000,00
VALOR TOTAL AVALÚO				\$48.340.000,00

TOTAL AVALÚO: CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L (\$48.340.000,00).

Cordialmente,

Ing. JOSE ARMANDO PALOMA SILVESTRE
Perito Avaluador
R.A.A. AVAL-19479143

Ing. RAMIRO VEGA ESCOBAR
Vo.Bo. Control de Calidad
R.N.A. No. 41-S0004

MARTHA MIREYA RODRIGUEZ SALAZAR
Gerente General
R.N.A. 41- S0005



BIBLIOGRAFÍA

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA, Ley 388 de 1997. *Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*, 1997. 63p

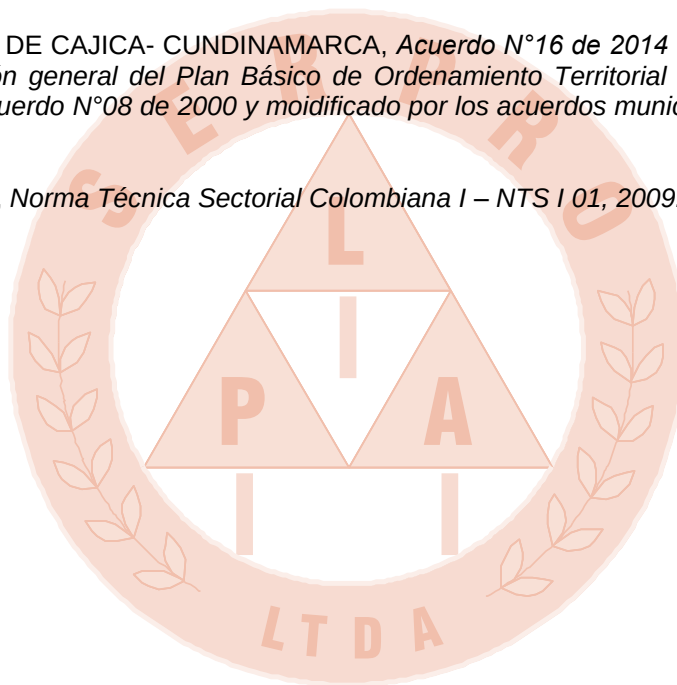
COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, Decreto 1420 de 1998. *Por el cual se reglamenten parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del decreto ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos*, 1998. 8p.

COLOMBIA, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. *Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008. Por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*, 2008. 36p.

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA, Ley 1673 del 19 de julio de 2013. *Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones*, 2013. 17p.

COLOMBIA, MUNICIPIO DE CAJICA- CUNDINAMARCA, *Acuerdo N°16 de 2014 (27 de diciembre) "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo N°08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008"*

COLOMBIA, INCONTEC, *Norma Técnica Sectorial Colombiana I – NTS I 01*, 2009. 26p





2018^{NTS 1} 17042



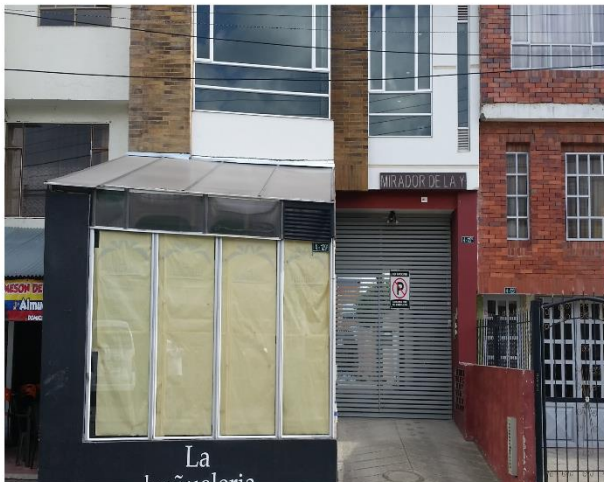
REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA SOBRE LA DIAGONAL 4 HACIA EL
OCCIDENTE DEL PREDIO



VISTA SOBRE LA DIAGONAL 4 HACIA EL
ORIENTE DEL PREDIO



VISTA ZONA COMERCIAL DEL PREDIO



VISTA DE LA VIA PRINCIPAL DE ACCESO AL
PREDIO



POTENCIAL DE DESARROLLO (Desagregado)

"PROYECTANDO DESARROLLO CON EFICIENCIA"