



**LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES
Y SERVICIOS PROFESIONALES**

"SERPRO LTDA"

NIT. 813.009.683-0

AVALÚO COMERCIAL

No. 2018-17044

MUNICIPIO DE CAJICA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



PREDIO URBANO: CARRERA 6 N° 4-90.

ÁREA DE CESIÓN VIVIENDA BIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II

PROPIETARIO:

JOSE RAMIRO GOMEZ GOMEZ

SOLICITADO POR:

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

CAJICA, 28 de Diciembre de 2018.



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 EIFICIO | 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 | 14 |
| 7.7.5.1 | Elementos | 14 |
| 7.7.5.2 | Estado de Conservación | 14 |
| 7.7.6 | Amoblamiento Urbano | 14 |
| 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. | 15 |
| 7.7.10.2 | Cubrimiento | 15 |
| 7.7.10.3 | Frecuencia | 15 |
| 7.7.11 | Edificaciones importantes del sector | 15 |
| 7.8 | INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE | 15 |
| 7.8.1 | Tipo de bien inmueble | 15 |
| 7.8.2 | Uso actual | 15 |
| 7.8.3 | Ubicación | 15 |
| 7.8.4 | Terreno | 16 |
| 7.8.4.1 | Linderos | 16 |
| 7.8.4.2 | Topografía | 16 |
| 7.8.4.3 | Cerramiento | 16 |
| 7.8.4.4 | Forma | 16 |
| 7.8.4.5 | Superficie | 16 |
| 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) | 19 |
| 12.1.1 Método (técnica) residual | 20 |
| 12.1.2 Fuentes utilizadas para el desarrollo de la Metodología | 20 |
| 12.1.2.1 Estimación de las ventas de un proyecto inmobiliario a desarrollarse en el lote del Proyecto de Vivienda Bifamiliar y Comercio grupo II . | 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 | 23 |
| 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. | 24 |
| 17. VALUACIÓN | 25 |
| BIBLIOGRAFÍA | 26 |
| ANEXOS | 27 |

**2018 - 17044**

NTS I 01

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. 2018-17044, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 56.4 m², para el Proyecto de Vivienda Bifamiliar y Comercio Grupo II ubicado en la Carrera 6 N°4-90, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-43923 y Cédula Catastral 01-00-0044-0038-000; 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° ON 0581 de 2017 (11 de Septiembre) “*Por el cual se otorga Licencia Construcción Modalidad Demolición Total y Obra Nueva, Vivienda Bifamiliar y Comercio Grupo II*”, el proyecto se encuentra en suelo Urbano, Actividad Comercio y Servicios.

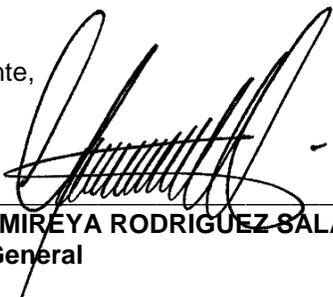
El avalúo fue practicado por el Perito Avaluador Ing. José Armando Palomá Silvestre conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, y para el Control de Calidad presentado al Comité Técnico coordinado por 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 de **SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$69.806.000,00)**, 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 RODRIGUEZ SALAZAR
Gerente General

**2018 - 17044**

NTS 1 01

EL COORDINADOR CONTROL DE CALIDAD**CERTIFICA**

Que el presente Avalúo comercial No. 2018-17044, corresponde al área de cesión con una cabida superficial de 56.4 m², para el Proyecto de Vivienda Bifamiliar y Comercio Grupo II ubicado en la Carrera 6 N°4-90, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-43923 y Cédula Catastral 01-00-0044-0038-000; 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° ON 0581 de 2017 (11 de Septiembre) “*Por el cual se otorga Licencia Construcción Modalidad Demolición Total y Obra Nueva, Vivienda Bifamiliar y Comercio Grupo II*”, el proyecto se encuentra en suelo Urbano, Actividad 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 - 17044 |
| Valor total Avalúo..... | \$69.806.000,00 |

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
R.N.A. 41 – S0004



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 corresponde a la determinación del valor por metro cuadrado del lote de terreno urbanizado localizado en la **Carrera 6 N°4-90**, 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

2 de noviembre de 2.018

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

28 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

- José Ramiro Gómez Gómez identificado con CC N° 11.347.605 de Zipaquirá (Cundinamarca).

6.2 Naturaleza Jurídica

Escritura Pública No. 560 del 2 de septiembre de 2013 de la Notaría Unica del Círculo notarial de Tabio.

Matrícula Inmobiliaria No. 176-43923 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 : Carrera 6 N° 4-90
- 7.5 NOMBRE DEL BARRIO :
- 7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO : Proyecto Vivienda Bifamiliar y Comercio Grupo II.

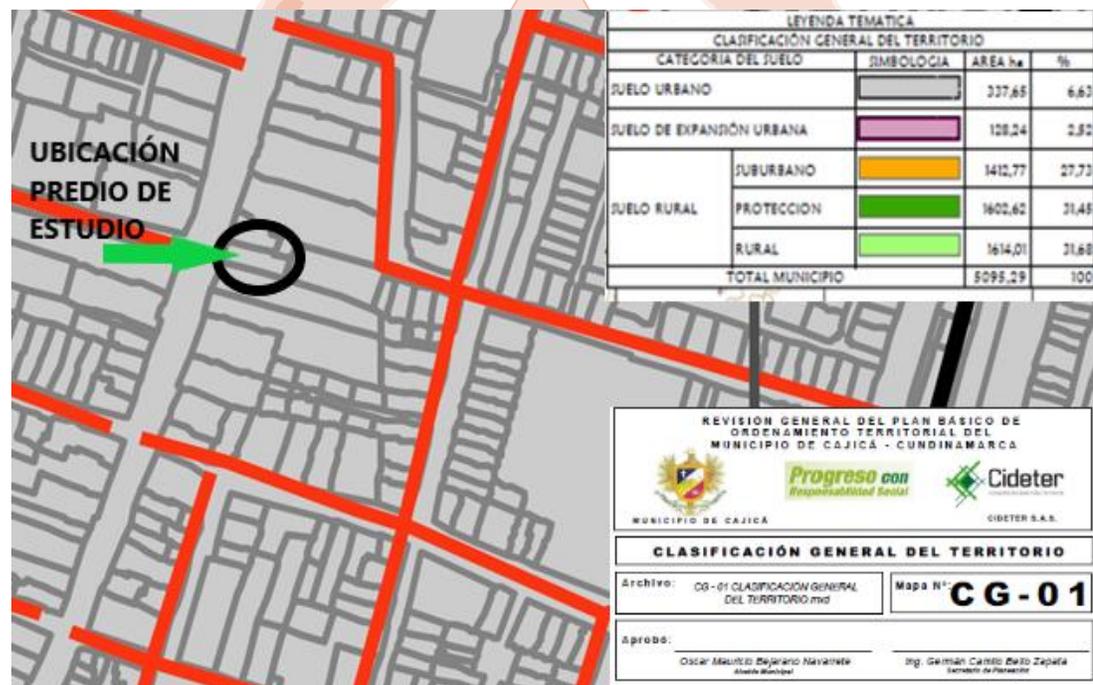
7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.7.1 Localización

De acuerdo con el PBOT del municipio de Cajicá, Plano CG-01 Clasificación General del Territorio y Plano CU-01 Suelo Urbano y de Expansión Urbana, el predio objeto del presente avalúo se encuentran en la en Suelo Urbano y corresponde a un área de terreno comprendida por los siguientes linderos: Contenidos en la Escritura Pública N° 560 del 2 de septiembre de 2013 de la Notaría Unica del Círculo de Tabio.



FUENTE: PBOT Cajicá - Plano CU-01 Suelo Urbano y Expansión Urbana



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

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, teléfono y recolección de basuras.

7.7.3 Usos Predominantes

El sector combina usos comerciales y de servicios.



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:

... 2. Comercio y Servicios Grupo 2. Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico, y/o requeridos para el desarrollo de la actividad turística en 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 la actividad residencial por su bajo impacto ambiental, pero puede generar un mayor impacto urbanístico y social por estar dirigido no solo a los residentes del sector sino a los turistas. 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, pero si puede requerir especialización de las edificaciones, en cuyo caso, se requerirá la licencia urbanística en la modalidad que aplique, expedida por la autoridad competente acorde con las condiciones y características establecidas en el tratamiento de conservación.
- 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.
- No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
- Requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia más prolongada de los clientes. Cuando el área del predio en donde se desarrolla la actividad no permita la prestación directa del servicio de parqueadero, el propietario del establecimiento deberá garantizar a su clientela la posibilidad de acceder al servicio de parqueadero, en una distancia no superior a tres cuadras, respecto de la entrada del establecimiento.
- En este tipo de establecimientos está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local, sujeta a las disposiciones que sobre horario de atención al público fije la autoridad Municipal competente, así como a las restricciones sobre la venta a menores de edad.
- En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
- 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 / barra | Número de puestos | Area mínima requerida |
|----------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Clientes sentados en mesa | 1 | 4 | $(1,50 * 1,50) = 2,25 \text{ m}^2$ |
| Clientes sentados en barra | 1 | 4 por un solo lado | $(2,40 * 0,40) = 0,96 \text{ m}^2$ |
| Clientes sentados en barra | 1 | 4 por lado y lado | $(3,60 * 0,60) = 2,16 \text{ m}^2$ |



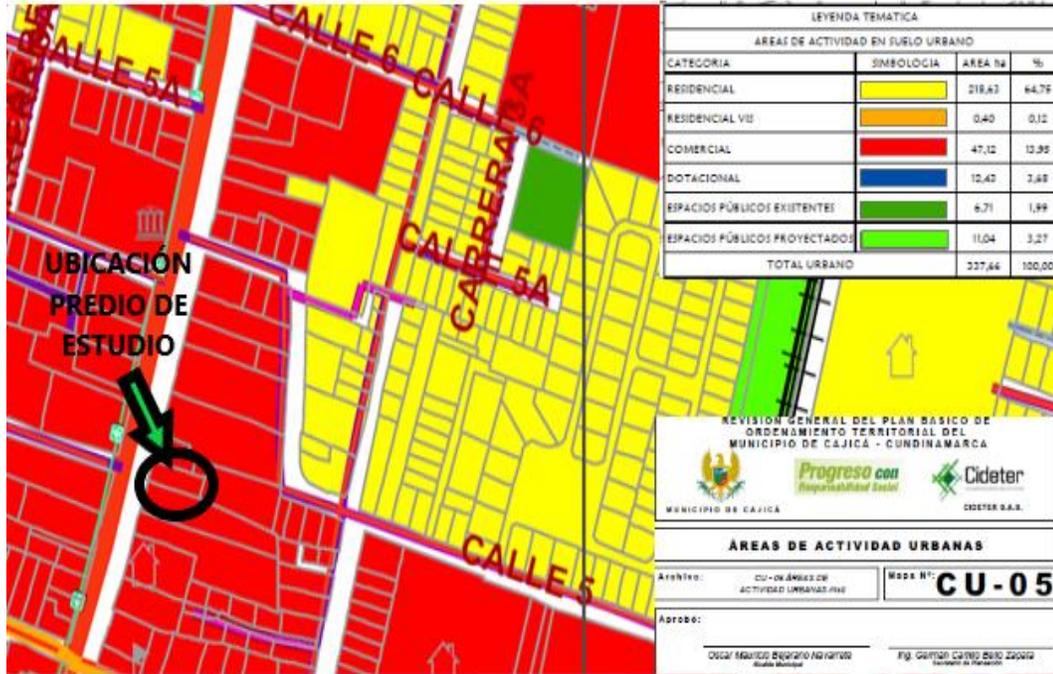
No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rockola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos.

- En los establecimientos que desarrollen actividades propias de este uso, la difusión de música solo se podrá realizar dentro de los niveles auditivos regulados para la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.
- En este tipo de establecimientos no se podrán habilitar áreas para el baile.
- En todos los establecimientos comerciales se deberán garantizar condiciones de accesibilidad y disponibilidad separada de unidades sanitarias para mujeres y hombres.

Pertencen al comercio y servicios grupo 2, las siguientes actividades:

- a. Venta de alimentos y bebidas al detal, para consumo diario: cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención hasta para ochenta comensales simultáneamente).
- b. Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.
- c. Venta de bienes no perecederos: artesanía, papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
- d. Venta de bienes perecederos: supermercados (verdurerías), floristerías, derivados cárnicos, lácteos y avícolas.
- e. Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
- f. Venta de servicios personales: gimnasios, peluquerías, salas de belleza, saunas y/o baños turcos.
- 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 y videojuegos; bares (establecimientos cuya actividad principal es la venta de bebidas alcohólicas y la venta de alimentos es complementaria), su capacidad dependerá de la funcionalidad de los espacios y la capacidad de las unidades sanitarias.
- i. Venta de servicios de hotelería: hoteles, pensiones (servicio de alquiler de habitaciones amobladas, con o sin servicio de alimentación, por días, semanas, meses).
- j. Parqueaderos de vehículos livianos (automóviles, camionetas, utilitarios no mayores de 1 tonelada de capacidad).

Conforme el Plano CU-05 Areas de Actividad Urbanas, el área de actividad de ubicación del predio es: Actividad Comercial.



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

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:

**2018 - 17044**

NTS 1 01

| 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 | |
| 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. Sólo en áreas mayores de 10,000 m2. Comercio III (en áreas mayores de 10,000 m2). | |
| Usos Prohibidos | Los demás. | |

7.7.5 Vías de Acceso

Al sector se accede por la Carrera 6 vía de singular importancia por cuanto atraviesa el casco urbano de sur a norte, conectando en ambos extremos con la vía Chía – Zipaquirá, con flujo vehicular medio a alto durante el día . La vía en mención y las vías circundantes al predio en estudio están pavimentados en concreto asfáltico 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 bien 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 ubican 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 de el predio objeto de valuación es el siguiente:

Algunas zonas verdes; cercanía al parque principal del municipio.

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 01-00-0044-0038-000, se indica “...que el predio en mención no es habitacional, por ende, no es objeto de estratificación”.

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 cubriendo 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 denominado Proyecto Comercio grupo II y vivienda bifamiliar, se desarrolló en el lote de terreno objeto de estudio, al cual se tiene acceso sobre la carrera 6. En esta vía se ha desarrollado gran actividad de comercio, restaurantes, tiendas de barrio, supermercados, entre otros; en las cercanías al predio se destaca el Centro Empresarial y Comercial Ruta 6.4 y las instalaciones del banco BBVA.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo de bien inmueble

El predio comprende el lote de terreno y la construcción desarrollada en 4 pisos.

7.8.2 Uso actual

En el lote de terreno se desarrolló construcción para uso de comercio, y vivienda bifamiliar actualmente se encuentra en uso.

7.8.3 Ubicación

El Lote de terreno se ubican en la Carrera 6 N°4-90



FUENTE: <https://maps.google.com/>

7.8.4 Terreno

Lote de terreno medianero, identificado catastralmente con el número **25-126-01-00 0044-0038-000** respectivamente con topografía plana y apto para desarrollo urbanístico.

7.8.4.1 Linderos

Contenidos en la Escritura Pública N°560 del 2 de Septiembre de 2013 de la Notaría Unica del Círculo Notarial de Tabio.

7.8.4.2 Topografía

De acuerdo con la fisiografía del terreno del lote objeto del avalúo, se observa una pendiente menor a 7% y de topografía plana.

7.8.4.3 Cerramiento

En el lote de terreno se desarrolló el Proyecto de Vivienda Bifamiliar y Comercio Grupo II.

7.8.4.4 Forma

El lote de terreno objeto del avalúo, en su conjunto presenta una forma de polígono cerrado que se asemeja a un rectángulo regular.

7.8.4.5 Superficie

El área del lote de terreno es de 282,0 m² de acuerdo a lo indicado en la Escritura Pública No. 560 del 2 de Septiembre de 2013 de la Notaría Unica del Círculo Notarial de Tabio.



7.8.4.6 Construcción

Al momento de la visita se evidenció la existencia de una edificación tipo edificio desarrollada en 4 pisos apta para el desarrollo de comercio y vivienda.

7.8.4.7 Servicios Públicos complementarios

Cuenta con redes de energía, acueducto y alcantarillado y gas natural.

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

Para el presente avalúo no aplica.

8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA

176-43923 asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Zipaquirá

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública N° 560 del 2 de Septiembre de 2013 de la Notaría Unica del Círculo Notarial de Tabio.

8.3 CÉDULA CATASTRAL

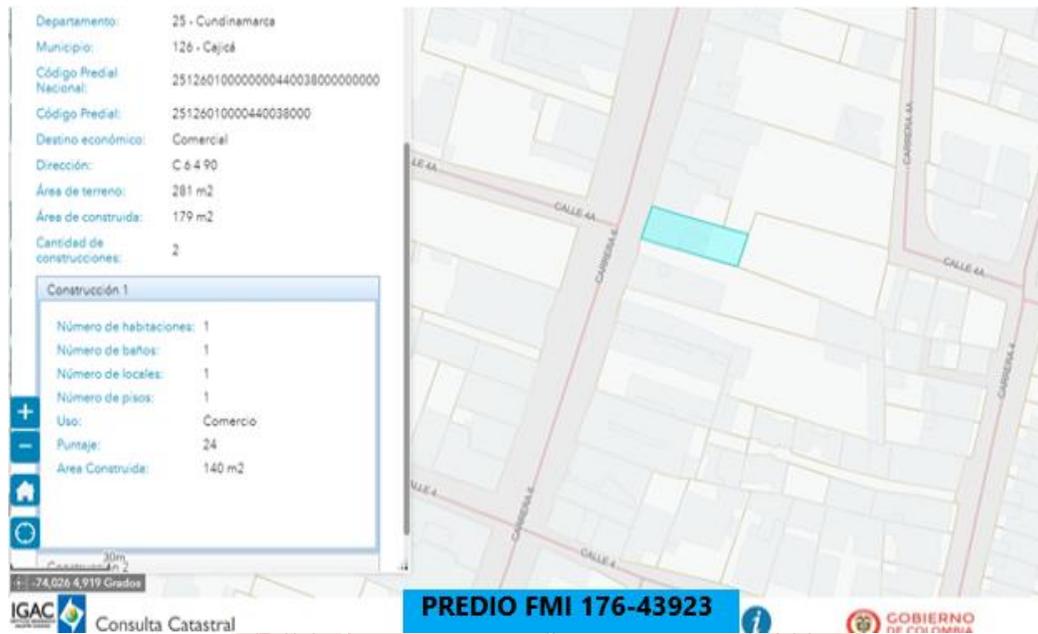
Predio 25-126-01-00-0044-0038-000 asignadas por la oficina de catastro del IGAC.

A continuación, se relaciona la información de cada predio consultada en el Portal del IGAC:

| | |
|----------------------------|--|
| Departamento | 25 - Cundinamarca |
| Municipio | 126 - Cajicá |
| Código Catastral Nuevo | 25-126-01-00-00-0044-0038-0-00-00-0000 |
| Código Catastral Anterior | 25-126-00-00-0044-0038-000 |
| Matrícula Inmobiliaria | 176-43923 |
| Destino Económico | Comercial |
| Dirección | C 6 4 90 |
| Área de Terreno | 281 m2 |
| Área Total Construida | 179 m2 |
| Cantidad de Construcciones | 2 |

| Construcción 1 | |
|-------------------------|----------|
| Número de Habitaciones: | 1 |
| Número de Baños: | 1 |
| Número de Locales: | 1 |
| Número de Pisos: | 1 |
| Uso: | Comercio |
| Puntaje: | 24 |
| Area construida: | 140 m2 |

| Construcción 2 | |
|-------------------------|------------------------------|
| Número de Habitaciones: | 0 |
| Número de Baños: | 0 |
| Número de Locales: | 0 |
| Número de Pisos: | |
| Uso: | Marquesinas Patios Cubiertos |
| Puntaje: | 60 |
| Area construida: | 39 m2 |



FUENTE: Geoportál IGAC - <http://geoportál.igac.gov.co/es/contenido/mapa-de-sistema-nacional-catastral>

8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Resolución N° ON 0581 de 2017 (11 de Septiembre) "Por la cual se otorga licencia construcción modalidad demolición total y obra nueva, vivienda bifamiliar y comercio grupo II".

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 ubicados en la Carrera 6 N°4-90 del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, donde se desarrolló el Proyecto Bifamiliar y de Comercio Grupo II, para lo cual deberá compensar área de cesión tipo A equivalente a 56.4 m².

10 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICATIVAS

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

La zona donde se ubica 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 encuentran en zona de Reserva Forestal y en cuento a las Areas de Especial Importancia Ecosistémica, sólo se ven afectados por zonas de vallado; no se observan problemas relacionados con actividad humana sobre el medio ambiente ni salubridad.

10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El bien objeto de valoración, no se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre.

10.4 SEGURIDAD

El sector donde se localiza el predio objeto de valuación es considerado seguro, sin alteraciones de degradación social, no se observó ningún 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, la situación actual es positiva 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)

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron las siguientes metodologías: Método (técnica) Residual, contenido en el Artículo 4 de la mencionada resolución:



12.1.1 “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.”

12.1.2 Fuentes utilizadas para el desarrollo de la Metodología

12.1.2.1. Estimación de las ventas del Proyecto de Vivienda Bifamiliar y Comercio Grupo II.

Para estimar el valor de las ventas, se recurrió a las siguientes fuentes:

- 1.- Lo contenido en la Resolución N° ON 0581 de 2017 (11 de septiembre) “Por la cual se otorga licencia construcción modalidad demolición total y obra nueva, Vivienda Bifamiliar y Comercio Grupo II”.
- 2.- Precios de venta de las unidades inmobiliarias tipo apartamento y unidades inmobiliarias tipo local ofrecidas en venta en el Municipio de Cajicá.

12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Para la presente valuación se desarrolló la siguiente metodología:

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; del potencial de desarrollo del lote de terreno y de los precios de venta reales de las unidades inmobiliarias ofrecidas en el Municipio de Cajicá de similares características.

De este desarrollo metodológico se obtuvo un valor promedio de **\$1.151.649,00 el metro cuadrado de terreno.**

Se utilizó ésta metodología teniendo en cuenta que el proyecto pueda ser factible en sus componentes jurídico, técnico, económico y comercial.

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 lo estipulado en Resolución N° ON 0581 de 2017 (11 de septiembre) "Por la cual se otorga licencia construcción modalidad demolición total y obra nueva, vivienda bifamiliar y comercio grupo II", el siguiente es el cuadro de áreas del proyecto:

| CUADRO DE AREAS | |
|---|------------------|
| AREA DEL LOTE | 282,00 m2 |
| AREA PRIMER PISO | 197,14 m2 |
| AREASEGUNDO PISO | 197,30 m2 |
| AREA TERCER PISO | 197,30 m2 |
| AREA TOTAL CONSTRUIDA | 591,74 m2 |
| AREA LIBRE | 84,86 m2 |
| I.O. PROPUESTO | 69,9% |
| I.C. PROPUESTO | 209,8% |
| AREA DE CESION EXIGIDA 20% | 56,40 m2 |
| AREA RESIDENCIAL | 126,27 m2 |
| AREA COMERCIAL | 465,47 m2 |
| * El área de cesión será compensada en dinero previo avalúo del municipio | |

| CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS | | |
|---|---|----|
| VIVIENDA PRIVADOS (En Sitio) | 2 | UN |
| COMERCIO PRIVADOS (Según Art.73 PBOT) | 3 | UN |
| COMERCIO VISITANTES (Según Art.73 PBOT) | 4 | UN |
| MOVILIDAD REDUCIDA (Según Art.73 PBOT) | 1 | UN |

2.- La determinación del valor potencial de las ventas es el siguiente:

| Potencial de Ventas | | | | | |
|--------------------------|----------|------------------|--------------------------|--------------|-------------------------|
| Unidad Inmobiliaria - UI | Cantidad | Area UI (m2) (*) | Total Area Vendible (m2) | Vr / m2 | Subtotal Ventas |
| Apartamentos Piso 3 | 2 | 63,14 | 126,27 | \$ 2.850.000 | \$ 359.869.500 |
| Locales Pisos 1 y 2 | 2 | 232,74 | 465,47 | \$ 5.300.000 | \$ 2.466.991.000 |
| Total Ventas | | | | | \$ 2.826.860.500 |

(*) 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 | 52,61% | \$ 1.487.239.578 |
| 2 | Costos Indirectos | CI | 6,00% | \$ 169.611.630 |
| 3 | Costos Generales | CG | 5,50% | \$ 155.477.328 |
| 4 | Costos Financieros | CF | 5,04% | \$ 142.534.648 |
| 5 | Costo Total de la Construcción | CTC | 69,15% | \$ 1.954.863.183 |
| 6 | Lote Urbanizado | LU | 12,35% | \$ 349.028.125 |
| 7 | Utilidad del Proyecto | UP | 18,50% | \$ 522.969.193 |
| 8 | Ventas Totales | VT | 100,0% | \$ 2.826.860.500 |

4.- De lo anterior se identifica que la incidencia del terreno en el proyecto es del 12,35% de las Ventas Totales, con lo cual se tiene que el valor Total del Terreno es de \$349.028.125,00 de donde se obtiene el valor del metro cuadrado de terreno urbanizado de \$1.237.695,00.

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

| Avalúo Comercial | | | |
|-----------------------------------|---|--------------|---------------|
| Descripción | Area (m2) | Vr. Unitario | Subtotal |
| Area a compensar | 56,40 | \$ 1.237.695 | \$ 69.806.000 |
| Avalúo Comercial Area a Compensar | | | \$ 69.806.000 |
| Son: | Sesenta y nueve millones ochocientos seis mil pesos m/l | | |

12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El municipio de Cajicá está presentando 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 sobre la Carrera 6, principal corredor comercial interurbano del municipio.
- La condición normativa que regula la zona de estudio y por ende al predio en estudio, el cual se reglamenta como Suelo Urbano Actividad Comercio y Servicios.
- En el lote objeto de estudio se desarrolló un proyecto inmobiliario de Vivienda Bifamiliar y Comercio Grupo II.
- La construcción desarrollada se encuentra en uso.
- 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.

ESPACIO EN BLANCO

**2018 - 17044**

NTS 1 01

17. VALUACIÓN

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por Secretaría de Planeación del 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 predio en estudio a la fecha, es de:

| AVALÚO No. 2018-17044 ÁREA DE CESIÓN - PROYECTO VIVIENDA BIFAMILIAR Y COMERCIO GRUPO II | | | | |
|--|----------|--------|---------------------|------------------------|
| DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR (\$) UNITARIO | SUBTOTAL (\$) |
| TERRENO | | | | |
| ÁREA DE CESIÓN | 56.40 | M2 | \$ 1.237.695,00 | \$69.806.000,00 |
| VALOR TOTAL AVALÚO | | | | \$69.806.000,00 |

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$69.806.000,00).

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 MREYA 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



REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA DEL INMUEBLE ORIENTACIÓN
NORTE Y SUR SOBRE LA CARRERA 6.

SOBRE CARRERA 4.

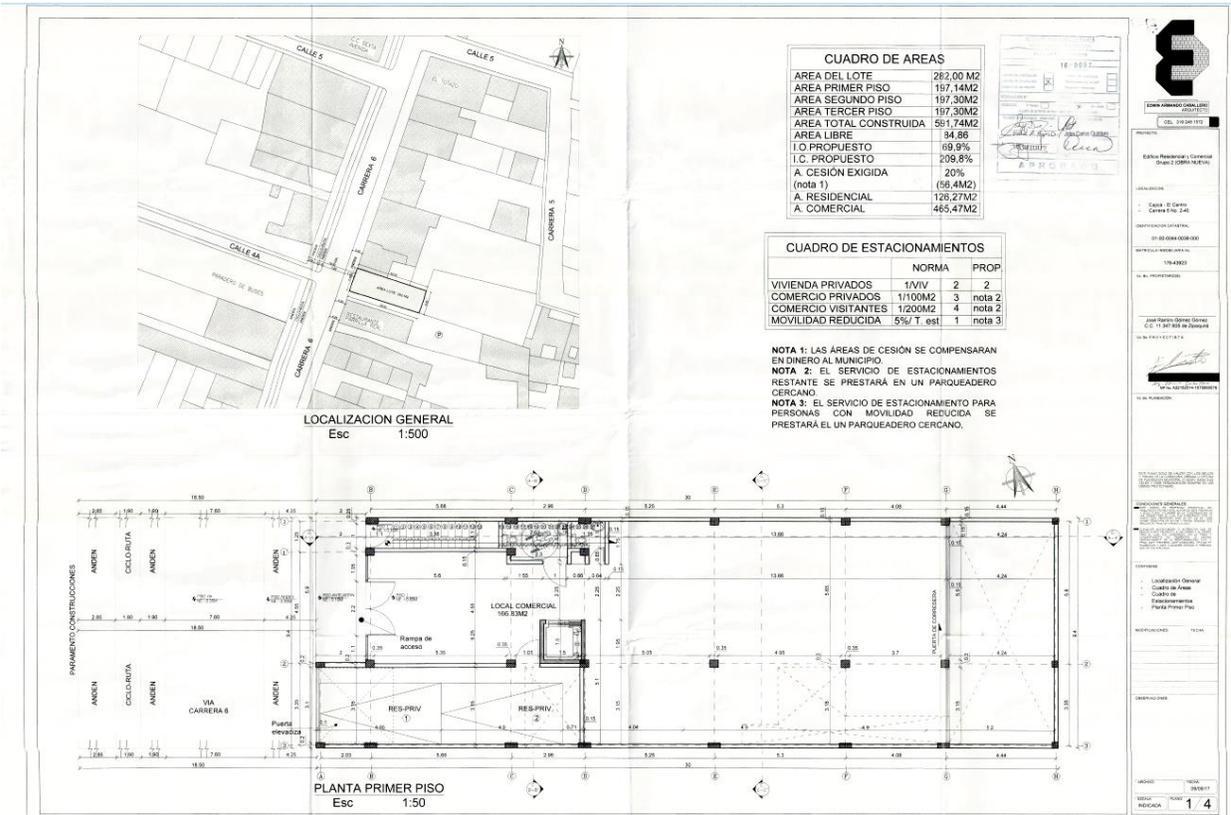
SOBRE CARRERA 6.



VISTA TRASERA DEL PREDIO DE
ESTUDIO.



VISTA FRONTAL DEL PREDIO DE
ESTUDIO.



PLANO DEL PROYECTO



2018 - 17044

NTS 1 01

Anexo Potencial Desagregado

| Potencial de Desarrollo Construcción Nueva | | | | | | | | |
|--|---|--------|----------|---------------|----------------|------|----------------|------------------|
| 1 | Costos Directos | | | | | CD | 52,61% | \$ 1.487.239.578 |
| Subtotal Administración Delegada | | | | | | | 5,1% | \$ 144.480.840 |
| | Administración de obra | 3,00% | \$ | 40.282.762,13 | | | 28% | |
| | Imprevistos | 3,00% | \$ | 40.282.762,13 | | | 28% | |
| | Utilidad | 4,00% | \$ | 53.710.349,50 | | | 37% | |
| | IVA sobre utilidad | 19,00% | \$ | 10.204.966,41 | | | 7% | |
| Subtotal Costos Indirectos | | | | | | | 47,5% | \$ 1.342.758.738 |
| | Actividades | Ud | Cantidad | Vr Unitario | Vr. Parcial | Ind. | Valor Total | |
| 1.1 | Preliminares | | | | \$ 20.141.381 | 2% | \$ 20.141.381 | |
| 1.2 | Movimiento de tierras | | | | \$ 40.282.762 | 3% | \$ 40.282.762 | |
| 1.3 | Cimentación y estructura | | | | \$ 241.696.573 | 18% | \$ 241.696.573 | |
| 1.4 | Instalaciones subterráneas | | | | \$ 33.568.968 | 3% | \$ 33.568.968 | |
| 1.5 | Estructuras | | | | \$ 228.268.985 | 17% | \$ 228.268.985 | |
| 1.6 | Mampostería | | | | \$ 107.420.699 | 8% | \$ 107.420.699 | |
| 1.7 | Pañetes | | | | \$ 45.653.797 | 3% | \$ 45.653.797 | |
| 1.8 | Cubierta y Estructura | | | | \$ 33.568.968 | 3% | \$ 33.568.968 | |
| 1.9 | Pisos | | | | \$ 46.996.556 | 4% | \$ 46.996.556 | |
| 1.10 | Enchapes y Accesorios | | | | \$ 33.568.968 | 3% | \$ 33.568.968 | |
| 1.11 | Instalaciones Eléctricas | | | | \$ 80.565.524 | 6% | \$ 80.565.524 | |
| 1.12 | Instalaciones Hidrosanitarias | | | | \$ 64.452.419 | 5% | \$ 64.452.419 | |
| 1.13 | Red de Incendios | | | | \$ 20.141.381 | 2% | \$ 20.141.381 | |
| 1.14 | Red de Gas | | | | \$ 12.084.829 | 1% | \$ 12.084.829 | |
| 1.15 | Accesorios: Baños, Cocinas, Zona Ropas | | | | \$ 52.367.591 | 4% | \$ 52.367.591 | |
| 1.16 | Carpintería Metálica | | | | \$ 42.968.280 | 3% | \$ 42.968.280 | |
| 1.17 | Carpintería de Madera | | | | \$ 67.137.937 | 5% | \$ 67.137.937 | |
| 1.18 | Estuco y Pintura | | | | \$ 33.568.968 | 3% | \$ 33.568.968 | |
| 1.19 | Cielorazos en Drywall y muros en Superboard | | | | \$ 24.169.657 | 2% | \$ 24.169.657 | |
| 1.20 | Elementos no estructurales | | | | \$ 20.141.381 | 2% | \$ 20.141.381 | |
| 1.21 | Equipos | | | | \$ 87.279.318 | 7% | \$ 87.279.318 | |
| 1.22 | Aseo General | | | | \$ 6.713.794 | 1% | \$ 6.713.794 | |
| | | | | | | | | |
| 2 | Costos Indirectos | | | | | CI | 6,00% | \$ 169.611.630 |
| Subtotal Costos Indirectos | | | | | | | 6,00% | \$ 169.611.630 |
| | Actividades | Ud | Cantidad | Vr Unitario | Vr. Parcial | Ind. | Valor Total | |
| 2.1 | Honorarios | | | | \$ 169.611.630 | | \$ 169.611.630 | |
| 2.1.1 | Honorarios estudios y diseños | | | | \$ 65.123.043 | 38% | | |
| 2.1.2 | Honorarios proyecto y asesorías | | | | \$ 43.606.319 | 26% | | |
| 2.1.3 | Derechos, permisos, servicios públicos, escrituración | | | | \$ 42.391.854 | 25% | | |
| 2.1.4 | Seguros u garantías | | | | \$ 18.490.413 | 11% | | |
| 2.1.5 | Imprevistos | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 3 | Costos Generales | | | | | CG | 5,50% | \$ 155.477.328 |
| Subtotal Costos Generales | | | | | | | 5,50% | \$ 155.477.328 |
| 3.1 | Gastos generales de administración | | | | \$ 117.145.099 | 75% | | |
| 3.2 | Gastos generales sala de ventas | | | | \$ 38.332.228 | 25% | | |
| | | | | | | | | |
| 4 | Costos Financieros | | | | | CF | 5,04% | \$ 142.534.648 |
| | | | | | | | | |
| 5 | Costo Total de la Construcción | | | | | CTC | 69,15% | \$ 1.954.863.183 |
| | | | | | | | | |
| 6 | Lote Urbanizado | | | | | LU | 12,35% | \$ 349.028.125 |
| | | | | | | | | |
| 7 | Utilidad del Proyecto | | | | | UP | 18,50% | \$ 522.969.193 |
| | | | | | | | | |
| 8 | Ventas Totales | | | | | VT | 100,0% | \$ 2.826.860.500 |