



**LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES
Y SERVICIOS PROFESIONALES**

"SERPRO LTDA"

NIT. 813.009.683-0

AVALÚO COMERCIAL

No. 2018-16996

MUNICIPIO DE CAJICA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



PREDIO RURAL SUBURBANO: VEREDA RIO GRANDE

ÁREA DE CESIÓN PROYECTO FORTE PUERTA DEL SOL

VEREDA: RIO GRANDE

PROPIETARIO

PATRIMONIO AUTONOMO FORTE PUERTA DEL SOL – VOCERA ALIANZA BOGOTA S.A.

SOLICITADO POR:

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

CAJICA, 17 de agosto de 2.018

**TABLA DE CONTENIDO**

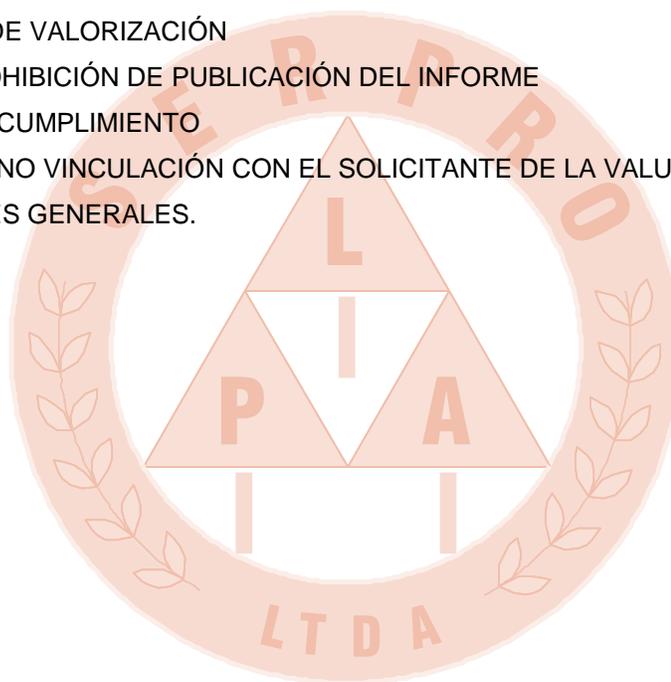
Carta de Presentación	5
Certificación Control de Calidad	6
1. INFORMACIÓN DEL CLIENTE	7
1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	7
1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	7
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	7
2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN	7
2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	7
3. RESPONSABILIDAD 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 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	11
7.7.5.1	Elementos	11
7.7.5.2	Estado de Conservación	13
7.7.6	Amoblamiento Urbano	13
7.7.7	Estrato Socioeconómica	13
7.7.8	Legalidad de Urbanización	13
7.7.9	Topografía	13
7.7.10	Servicio de Transporte Público	13
7.7.10.1	Tipo de Transporte Público.	13
7.7.10.2	Cubrimiento	13
7.7.10.3	Frecuencia	13
7.7.11	Edificaciones importantes del sector	13
7.8	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	13
7.8.1	Tipo de bien inmueble	13
7.8.2	Uso actual	14
7.8.3	Ubicación	14
7.8.4	Terreno	14
7.8.4.1	Linderos	14
7.8.4.2	Topografía	14
7.8.4.3	Cerramiento	14
7.8.4.4	Forma	14
7.8.4.5	Superficie	14
7.8.4.6	Construcción	15
7.8.4.7	Servicios Públicos complementarios	15
7.9	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI ES PH)	15
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	15
8.1	MATRÍCULA INMOBILIARIA	15
8.2	ESCRITURA DE PROPIEDAD	15
8.3	CÉDULA CATASTRAL	15
8.4	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	16
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	16
10.	DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	16
10.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	16
10.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	16
10.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	17



10.4 SEGURIDAD	17
10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	17
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	17
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.	17
12.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)	17
12.1.1. Fuentes utilizadas para el desarrollo de la Metodología	18
12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)	18
12.3 MEMORIAS DE CÁLCULO(S)	18
12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	22
12.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	22
13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	22
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	22
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	23
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	23
17. VALUACIÓN	24
BIBLIOGRAFÍA	25
ANEXOS	26



**2018 – 16996**

NTS I 01

Cajicá, 27 de septiembre 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. 2018-16996, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 209.17 m², para el proyecto FORTE PUERTA DEL SOL, ubicado en la Vereda Rio Grande, Forte Puerta del Sol, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Rural Suburbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-160491 y Cédula Catastral 25-126-00-00-0003-0404-000 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado Forte Puerta del Sol cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A. - NIT 830,055,897-7, el cual se encuentra ubicado en la Vereda Rio Grande, Forte Puerta del Sol en Suelo Rural Suburbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá – Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N°PARCE-0489 de 2017 (01 de agosto de 2017) “Por la cual se otorga modificación a la Resolución N°PARC-0749 DE 2016 “Por la cual se otorgó una licencia de parcelación para el Proyecto “Forte Puerta del Sol”, el predio objeto de valuación se encuentra en Suelo Rural, Actividad Corredor Vial Residencial Suburbano.

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.

El valor del ÁREA DE CESIÓN es de **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS M/L (\$132.538.000,00)**, 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 - 16996**

NTS 1 01

EL COORDINADOR CONTROL DE CALIDAD**CERTIFICA**

Que el avalúo comercial No. No. 2018-16991, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 209.17 m², para el proyecto FORTE PUERTA DEL SOL, ubicado en la Vereda Rio Grande, Forte Puerta del Sol, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Rural Suburbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-160491 y Cédula Catastral 25-126-00-00-0003-0404-000 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado Forte Puerta del Sol cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A. - NIT 830,055,897-7, el cual se encuentra ubicado en la Vereda Rio Grande, Forte Puerta del Sol en Suelo Rural Suburbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá – Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N°PARCE-0489 de 2017 (01 de agosto de 2017) “Por la cual se otorga modificación a la Resolución N°PARC-0749 DE 2016 “Por la cual se otorgó una licencia de parcelación para el Proyecto “Forte Puerta del Sol””, el predio objeto de valuación se encuentra en Suelo Rural, Actividad Corredor Vial Residencial Suburbano.

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 27 de septiembre de 2018, según consta en el Acta 425.

Avalúo No.	2018 - 16996
Valor total Avalúo.....	\$132.538.000,00

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 27 días del mes de septiembre de 2.018



Ing. RAMIRO VEGA ESCOBAR
Coordinador Control de Calidad
R.A.A. 12104656 de la Corporación 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 corresponde a determinar el valor por metro cuadrado de un lote de terreno urbanizado localizado en la Vereda Rio Grande, Forte Puerta del Sol, 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

15 de agosto de 2.018

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

27 de septiembre 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

Patrimonio Autónomo Forte Puerta del Sol - Fiduciaria Bogotá S.A. - NIT 830,055,897-7

6.2 NATURALEZA JURÍDICA

Escritura Pública No. 2186 del 13 de octubre de 2016 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

Matrícula Inmobiliaria No. 176-160491 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

: Vereda Rio Grande, Forte Puerta del Sol

7.5 NOMBRE DEL BARRIO

: Vereda Rio Grande

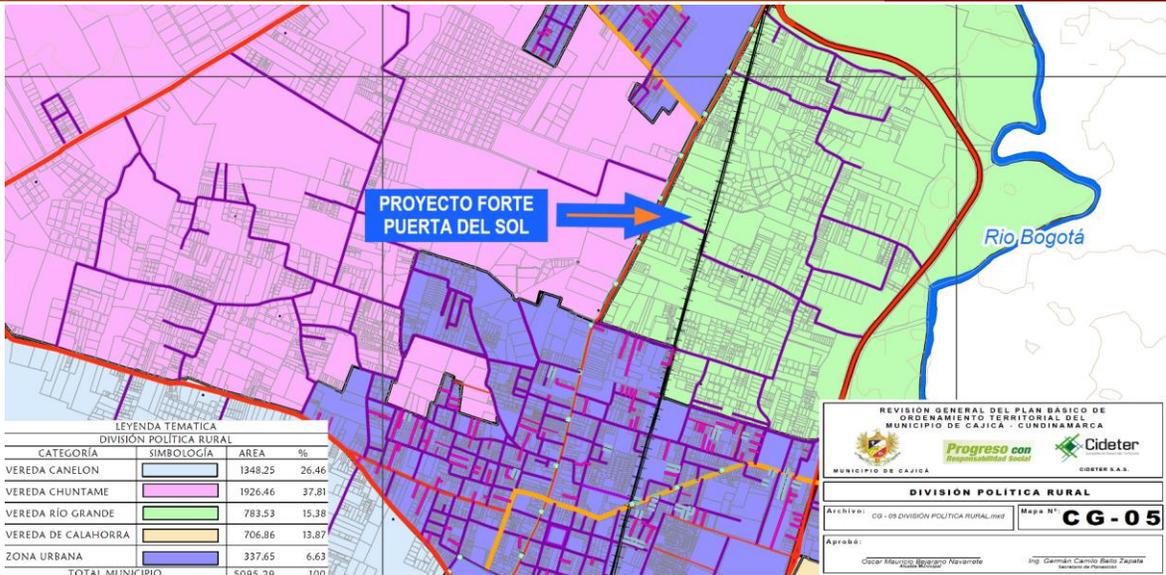
7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EIFICIO

: Proyecto Forte Puerta del Sol

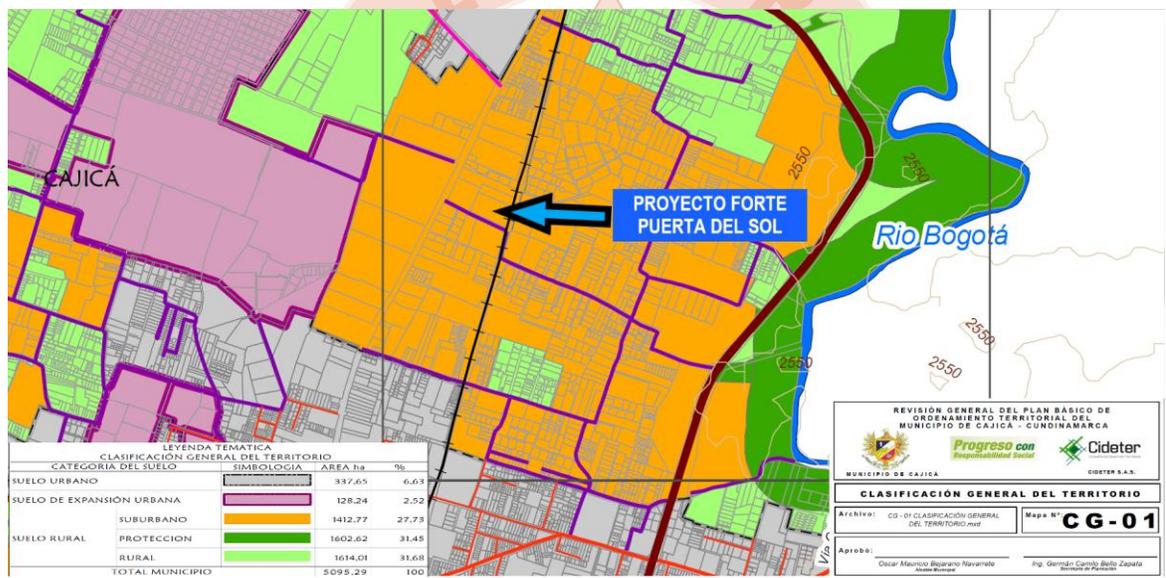
7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.7.1 Localización

De acuerdo con el PBOT del municipio de Cajicá, Plano CG-05 División Política Rural y Plano CG-01 Clasificación General del Territorio, los predios objeto del presente avalúo se encuentran en la Vereda Chuntame en Suelo Rural Suburbano y corresponde a un área de terreno comprendida por los siguientes linderos: Contenidos en la Escritura Pública No. 2186 del 13 de octubre de 2016 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.



FUENTE: PBOT Cajicá - Plano CG-05 División Política Rural



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

7.7.2 Servicios Públicos

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

7.7.3 Usos Predominantes

El sector combina usos comerciales residenciales e industriales.



7.7.4 Normatividad Urbanística del Sector

La normatividad aplicable a los predios 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 III – Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá - Capítulo 2. De los usos del suelo rural y el suelo rural suburbano**”, tenemos que:

...“**Artículo 122. USOS RESIDENCIALES.** Corresponden a los inmuebles o parte de ellos destinados al uso de vivienda. 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, pueden distinguirse los siguientes tipos de vivienda:

1. *Vivienda del Propietario: Es la construida para habitación del propietario de predio rural y rural suburbano, unifamiliar, dotada de manera básica y autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social. Esta vivienda se asimila a la vivienda campesina que se construye para habitación de la familia que explota una unidad agrícola familiar, o la que se construye en predios formados como resultado de la aplicación de la excepción contemplada en el literal a del artículo 83 de la Ley 1152 de 2007.*

2. *Vivienda Campestre: Corresponde a las unidades habitacionales en predios rurales indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.*

3. *Vivienda Unifamiliar: Corresponde a las unidades habitacionales dotadas de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social, de un núcleo familiar y localizadas en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.*

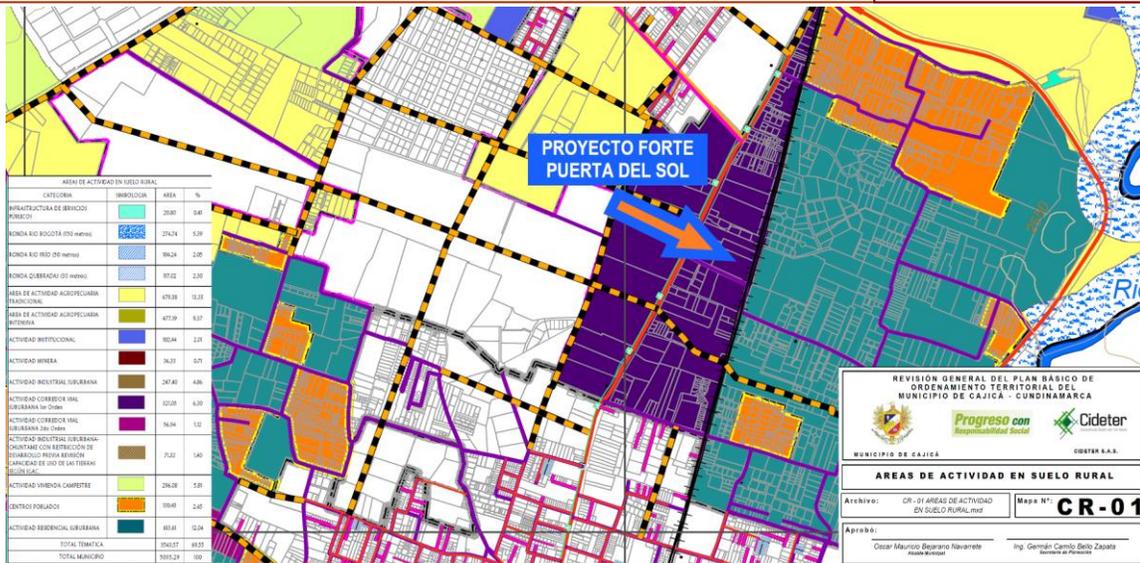
4. *Vivienda Bifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social; localizada en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.*

5. *Vivienda 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 o multifamiliar para el caso de corredor vial suburbano, subordinados a un reglamento de propiedad horizontal. ...”*

Del contenido del “**Capítulo 3. De las áreas de actividad en suelo rural y suelo rural suburbano**”, tenemos que:

“...**Artículo 127. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL Y EN SUELO RURAL SUBURBANO.** El suelo rural del Municipio de Cajicá se encuentra zonificado en las siguientes áreas de actividad, como puede observarse en el mapa CR – 01. Áreas de Actividad en Suelo Rural. ...”

Conforme el Plano CR-01-Areas de Actividad en Suelo Rural, el área de actividad de ubicación de los predios es: Actividad Corredor Vial Suburbana Segundo Orden.



FUENTE: PBOT Cajicá – Plano CR-01 – Áreas de Actividad en Suelo Rural

Del contenido del “Capítulo 4. De la asignación de usos por áreas de actividad en suelo rural y suelo rural suburbano”, tenemos que:

“...Artículo 128. ASIGNACIÓN DE USOS RURALES Y RURALES SUBURBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas en el Artículo 127 y en las que ha sido zonificado el suelo rural y rural suburbano, en el Artículo 119, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías definidas en el Capítulo 2, como se indica a continuación:

“...2. Suelo Suburbano...”

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG – RS – 02
ÁREAS DE CORREDOR VIAL SUBURBANO		
USOS		
Uso Principal	Comercio y Servicios Grupos II y III.	
Usos Compatibles	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y en agrupación, Recreacional (activo y pasivo).	
Usos Condicionados	Dotacional Grupos II y III	
Usos Prohibidos	Los demás.	

Del contenido del “Capítulo 5. De los desarrollos en suelo rural y rural suburbano”, tenemos que:

“...Artículo 129. TIPOS DE DESARROLLO. Para los fines del presente Acuerdo se consideran desarrollos aplicables a las áreas de actividad en suelo rural, los siguientes:

1. Desarrollo por parcelación rural y rural suburbana.
 2. Desarrollo por construcción. ...”
- “...Subcapítulo 1. Desarrollo por parcelación rural y rural suburbana.

Artículo 130. DESARROLLO POR PARCELACIÓN. Es aquel que orienta y regula la parcelación de los terrenos o conjunto de terrenos localizados en suelo rural o en suelo rural suburbano, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción. ...



...Artículo 135. UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN EN SUELO RURAL SUBURBANO. Conforme a lo establecido por el Decreto No. 3600 de 2007, adóptense como unidad mínima de actuación, que es la superficie mínima de actuación que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano, en las áreas de actuación industrial, residencial y comercial y de servicios dentro del suelo rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes:

1. Área de Actividad Industrial en suelo rural suburbano : 2 Hás.
2. Área de Actividad Industrial en Parque Industrial en suelo rural suburbano : 6 Hás.
3. Área de Corredor Vial Suburbano : 5.000 M2
4. Área de Actividad Residencial en suelo rural suburbano : 2 Hás.

Parágrafo Primero: Para efectos de licenciamiento en predios con área menor a las unidades de actuación definidas refiérase a la circular externa 3000-2-104583 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o a la que la modifique o sustituya.

Parágrafo Segundo: En concordancia con lo estipulado en el Artículo 6 Numeral 1 del Decreto 1469 de 2010 y las demás que lo modifiquen o sustituyan, para la subdivisión en suelo rural y de expansión urbana, los predios objeto de esta, no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar UAF, que para el municipio de Cajicá y las áreas planas se determina en 2 hectáreas, ...”

Licencias de construcción

En los predios objeto de valuación se desarrolla actualmente el denominado Proyecto Canarias Apartamentos en virtud de las siguientes licencias:

Resolución N°PARC-0749 de 2016 (15 de diciembre de 2016) “Por la cual se otorga una licencia de parcelación para el Proyecto Forte Puerta del Sol”.

Resolución N°PARC-0489 de 2017 (01 de agosto de 2017) “Por la cual se otorga modificación a la Resolución N°PARC-0749 de 2016 Por la cual se otorgó una licencia de parcelación para el proyecto Forte Puerta del Sol.

7.7.5 Vías de Acceso

Al sector se puede acceder a través de 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. Está pavimentada en concreto asfáltico y en buenas condiciones conservación. Por las calles 1 a 7 se conecta con el sector central y el oriente del municipio.

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 valuación:

Vías: pavimentadas y algunas destapadas.

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 los predios 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 los predios objeto de valuación es el siguiente:

Algunas zonas verdes, parques y arborización.

Alumbrado Público.

Elementos de nomenclatura urbana.

Señalizaciones viales.

7.7.7 Estrato Socioeconómica

De acuerdo con Certificado de Estratificación de fecha 2018-09-13 de la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, el predio con Número Predial 00-00-0003-0404-000 tiene asignado el estrato cinco (5).

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

La Carrera 6 cruza el casco urbano de sur a norte, eje vial sobre el que se han desarrollado actividades de comercio, vivienda e industria; aledaño al proyecto Forte Puerta del Sol se encuentran las instalaciones de la empresa Group Seb Colombia (Productos de Cocina), Casa de Eventos El Misterio, restaurantes, talleres, lavaderos de carros, entre otros.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo de bien inmueble

Corresponde a un lote de terreno rural suburbano.

7.8.2 Uso actual

En el lote de terreno actualmente se desarrolla el Proyecto Forte Puerta del Sol.

7.8.3 Ubicación

El lote de terreno se ubican en la Vereda Rio Grande, Forte Puerta del Sol



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

7.8.4 Terreno

Lote de terreno esquinero identificados catastralmente con el número **25-126-00-00-0003-0404-000**, con topografía plana y apto para desarrollo urbanístico.

7.8.4.1 Linderos

Contenidos en la Escritura Pública No. 2186 del 13 de octubre de 2016 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

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

El lote de terreno cuenta con cerramiento y vallas alusivas al Proyecto.

7.8.4.4 Forma

El lote de terreno objeto del avalúo, en presenta una forma geométrica rectangular

7.8.4.5 Superficie

El área del lote de terreno es de 18,534 m², con lo cual se tiene un área bruta total para el desarrollo del proyecto de 18,534 m², de acuerdo a lo indicado en la Escritura Pública No. 2186 del 13 de octubre de 2016 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.



7.8.4.6 Construcción

Al momento de la visita se evidenció que el Forte Puerta del Sol se encuentra en construcción; con urbanismo en desarrollo, sala de ventas, cerramientos y comercialmente activo en la venta de las unidades inmobiliarias componentes del proyecto.

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

176-160491 asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Zipaquirá.

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 2186 del 13 de octubre de 2016 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

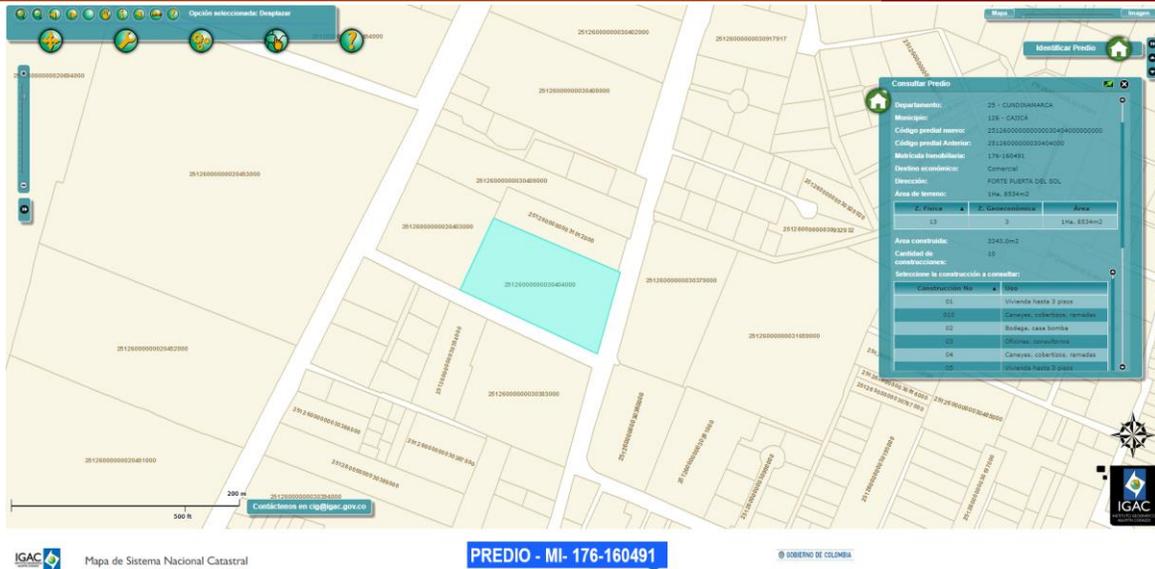
8.3 CÉDULA CATASTRAL

Predio : 25-126-00-00-0003-0404-000 asignada 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	25-126-00-00-00-0003-0404-0-00-00-0000
Código Catastral Anterior	25-126-00-00-0003-0404-000
Matrícula Inmobiliaria	176-160491
Destino Económico	Comercial
Dirección	Forte Puerta del Sol
Área de Terreno	18.534,0 m ²
Área Total Construida	3.243,0 m ²
Cantidad de Construcciones	10,0

Z. FISICA	Z. GEOECONOMICA	AREA
13	3	1ha, 8534 m2



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

8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Resolución N°PARC-0749 de 2016 (15 de diciembre de 2016) "Por la cual se otorga una licencia de parcelación para el Proyecto Forte Puerta del Sol".

Resolución N°PARC-0489 de 2017 (01 de agosto de 2017) "Por la cual se otorga modificación a la Resolución N°PARC-0749 de 2016 Por la cual se otorgó una licencia de parcelación para el proyecto Forte Puerta del Sol.

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 Vereda Rio Grande, Forte Puerta del Sol, donde se desarrollará el Proyecto Forte Puerta del Sol, para lo cual deberá compensar área de cesión tipo A equivalente a 209.17 m².

10 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

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 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

El lote objeto de valoración, no se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre, y las cesiones requeridas para el desarrollo del proyecto le fueron aprobadas en la **Resolución N°PARC-0489 de 2017 (01 de agosto de 2017)** “Por la cual se otorga modificación a la Resolución N°PARC-0749 de 2016 Por la cual se otorgó una licencia de parcelación para el proyecto Forte Puerta del Sol”.

10.4 SEGURIDAD

El sector donde se localizan los predios 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 MÉTODS 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:

“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. Fuentes utilizadas para el desarrollo de la Metodología

12.1.1.1. Estimación de las ventas del Proyecto Forte Puerta del Sol. Para estimar el valor de las ventas del Proyecto Canarias, se recurrió a las siguientes fuentes:

1.- Lo contenido en las siguientes licencias de construcción: **Resolución N°PARC-0749 de 2016 (15 de diciembre de 2016)** “Por la cual se otorga una licencia de parcelación para el Proyecto Forte Puerta del Sol” y **Resolución N°PARC-0489 de 2017 (01 de agosto de 2017)** “Por la cual se otorga modificación a la Resolución N°PARC-0749 de 2016 Por la cual se otorgó una licencia de parcelación para el proyecto Forte Puerta del Sol”.

2.- Precios de venta de las unidades inmobiliarias tipo apartamento ofrecidas en venta por el proyecto Forte Puerta del Sol.

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 licencias de construcción y de los precios de venta reales de las unidades inmobiliarias ofrecidas en sala de ventas del proyecto Forte Puerta del Sol, el cual se encuentra en desarrollo tanto en construcción como en ventas.

De este desarrollo metodológico se obtuvo un valor promedio de **\$633.636,00** el metro cuadrado de terreno.

Se utilizó ésta metodología teniendo en cuenta que el proyecto de construcción Forte Puerta del Sol es factible en sus componentes jurídico, técnico, económico y comercial, encontrándose en pleno desarrollo de construcción y ventas.

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.- El Proyecto Forte Puerta del Sol se encuentra en etapa de construcción y ventas. Se identificó el precio para algunas de sus unidades inmobiliarias así:



2018 - 16996

NTS 1 01

Proyecto	Tip	Area (m2)		Precio	Valor (m2)
		Con	Pri		
Forte Puerta del Sol	Ap	76,01	67,54	\$ 263.552.000	\$ 3.902.162
Forte Puerta del Sol	Ap	62,87	55,65	\$ 215.069.000	\$ 3.864.672
Forte Puerta del Sol	Ap	62,87	55,65	\$ 221.069.000	\$ 3.972.489
Forte Puerta del Sol	Ap	55,07	48,52	\$ 185.244.000	\$ 3.817.890
Forte Puerta del Sol	Ap	55,07	48,52	\$ 189.244.000	\$ 3.900.330
Forte Puerta del Sol	Ap	59,95	53,47	\$ 209.647.000	\$ 3.920.834
Forte Puerta del Sol	Ap	59,95	53,47	\$ 213.647.000	\$ 3.995.642
Forte Puerta del Sol	Ap	76,01	67,54	\$ 259.552.000	\$ 3.842.938

Con lo anterior se estimó el valor promedio por metro cuadrado de apartamento en \$3,902,119.00 para venta, incluido el valor de un parqueadero.

Con el valor anterior se estima el potencial de ventas del proyecto así:

Ventas					
Unidad Inmobiliaria	Cantidad	Area (m2)	Area Vendible Total	Vr / m2	Subtotal Ventas
Apartamentos	240,00	66,00	15.840,00	\$ 3.902.119	\$ 61.809.564.960
Total Ventas					\$ 61.809.564.960

2.- Conforme las licencias de construcción aprobadas, las siguientes son las áreas del proyecto Forte Puerta del Sol:

CUADRO DE AREAS APROBADO MEDIANTE RESOLUCION N°PARC-0749 DE 2016 POR LA CUAL SE OTORGO UNA LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO FORTE PUERTA DEL SOL		
CUADRO AREAS		
Resumen General Norma Parcelación		
Municipio		Cajicá
Lote 1 M# 176-23848		5.859,00
Lote 2 M# 176-41089		3.470,00
Lote 3 M# 176-451		9.205,00
Area lote m2 (Bruta)		18.534,00
Matrícula Inmobiliaria Englobada 176-160491		
Total Area de Afectaciones		2.544,73
AFECTACIONES VIALES (infraestructura para el transporte) general conforme al plan vial del municipio o ciudad		
Area de afectación vial	m2	510,25
Corredor férreo	m2	2.034,48
Area Neta Urbanizable		15.989,27
Análisis de pagos al municipio		
Cesión Tipo A	20,00%	3.197,85


2018 - 16996

NTS 1 01

Áreas válidas para descontar de la cesión Tipo A		
Área de cesión de aislamiento		196,97
Total de cesión tipo A a liquidar		3.000,88
Área Útil		15.792,30
NORMA		
Área Neta Urbanizable	m ²	15.989,27
Índice de ocupación	0,30	4.796,78
Índice de Construcción	1,50	23.983,91
Altura Pisos	5,00	

CUADRO DE ÁREAS MODIFICACION, PRESENTE TRAMITE	
Lote 1 M# 176-23848	5,859,00 m ²
Lote 2 M# 176-41089	3,470,00 m ²
Lote 3 M# 176-451	9,205,00 m ²
Área Lote m² (Bruta)	18,534,00 m²
Matrícula Inmobiliaria Englobada 176-160491	18,534,00 m ²
Total Área de Afectaciones	2,544,00 m²
Afectaciones viales (infraestructura para el transporte) general conforme al plan vial del municipio o ciudad	
Área de afectación vial	510,25 m ²
Corredor férreo (Área de aislamiento a la vía férrea)	2034,48 m ²
Otras Afectaciones	436,31 m²
Área de afectación de vallado	436,31 m ²
Área Neta Urbanizable	15,989,27 m²
Cesión Tipo A equivalente a 20% del área neta del predio	3,197,85
Área de Cesión Tipo A, a entregar	3,197,85 m²
Área de cesión a entregar al municipio en terreno	2,988,68 m ²
Área de cesión a compensar en dinero	209,17 m ²
Área Útil	13,000,59 m²

TIPO DE SUELO, CORREDOR VIAL SUBURBANO DE PRIMER ORDEN		
Uso destinado para el proyecto	Vivienda Agrupada	
Unidades de vivienda proyectadas	240 UND	
N° de pisos de Unidades de vivienda proyectadas	Cinco (5) pisos	
Densidad de viviendas por hectárea	129,49 m ²	
Parqueaderos Privados exigidos	1 X vivienda	240 UND
Parqueaderos Visitantes exigidos	1 X cada 4 privados	60 UND
Parqueaderos Discapacitados	5% del total de parqueaderos	240 UND

**2018 - 16996**

NTS 1 01

NORMA	PERMITIDO	PERMITIDO
Area Neta Urbanizable Final	%	15,989,27 m2
Indice de Ocupación	30,00%	4,796,78 m2
Indice de Construcción	150,00%	23,983,91 m2

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	46,86%	\$ 28.964.551.438
2	Costos Indirectos	CI	5,42%	\$ 3.350.695.849
3	Costos Generales	CG	6,00%	\$ 3.708.573.898
4	Costos Financieros	CF	3,72%	\$ 2.298.109.090
5	Costo Total de la Construcción	CTC	62,00%	\$ 38.321.930.275
6	Lote Urbanizado	LU	19,00%	\$ 11.743.817.342
7	Utilidad del Proyecto	UP	19,00%	\$ 11.743.817.342
8	Ventas Totales	VT	100%	\$ 61.809.564.960

(Ver Anexo)

4.- De lo anterior se identifica que la incidencia del terreno en el proyecto es del 19.00% de las Ventas Totales, con lo cual se tiene que el valor Total del Terreno (Globo total conformado por los dos predios objeto de estudio) es de \$11.743.817.342,00, de donde se obtiene el valor del metro cuadrado de terreno urbanizado de \$633.636,00.

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

Avalúo Comercial			
Descripción	Area (m2)	Vr. Unitario	Subtotal
Area a compensar	209,17	\$ 633.638	\$ 132.538.000
Avalúo Comercial Area a Compensar			\$ 132.538.000
Son:	Ciento treinta y dos millones quinientos treinta y ocho 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 valuator 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 presente 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 de lote objeto de estudio, en sector sobre la Carrera 6, una de las vías internas de mayor importancia por cuanto atraviesa el casco urbano de sur a norte.
- La condición normativa que regula la zona de estudio y por ende al predio en estudio, el cual se reglamenta como Suelo Rural, Actividad Corredor Vial Residencial Suburbano.
- En el lote en estudio se desarrolla actualmente el Proyecto Inmobiliario de vivienda denominado Forte Puerta del Sol, el cual se encuentra en etapa de construcción, preventas y ventas.
- La actividad inmobiliaria identificada en el Municipio de Cajicá permite preveer el buen desarrollo del proyecto en desarrollo en el lote objeto de estudio.
- 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 - 16996**

NTS 1 01

17. VALUACIÓN

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por el Area Banco Inmobiliario de la Secretaría de Planeación – Dirección de Desarrollo Territorial 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 área de cesión solicitada en el predio en estudio a la fecha, es de:

AVALÚO No. 2018-16996 ÁREA DE CESIÓN LOTE - PROYECTO FORTE PUERTA DEL SOL				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR (\$) UNITARIO	SUBTOTAL (\$)
TERRENO				
ÁREA DE CESIÓN	209.17	M2	\$633.638,0	\$132.538.000,0
VALOR TOTAL AVALÚO				

TOTAL, AVALÚO: CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$132.538.000,00).

Cordialmente,



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

Ing. RAMIRO VEGA ESCOBAR
Vo.Bo. Control de Calidad
R.A.A. de la Corporación A.N.A.



MARTHA MIREYA RODRÍGUEZ 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*

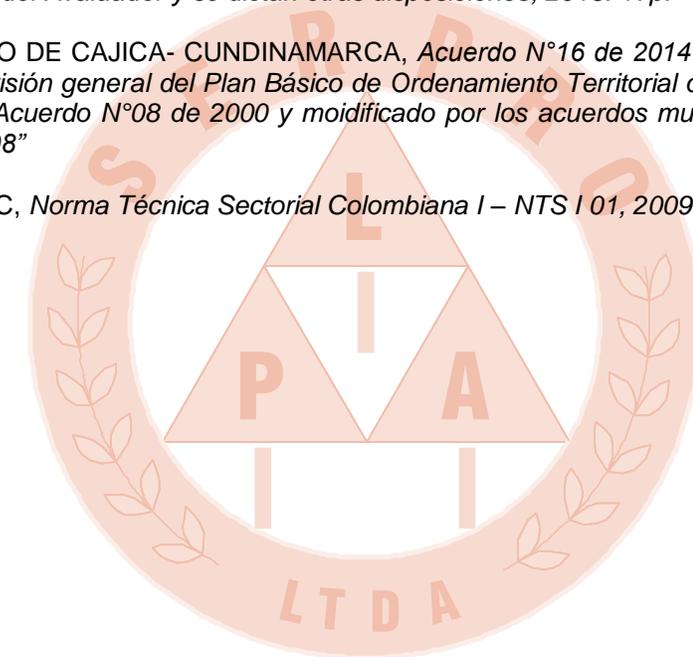
COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, Decreto 1420 de 1998. *Por el cual se reglamenten parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del decreto ley 151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

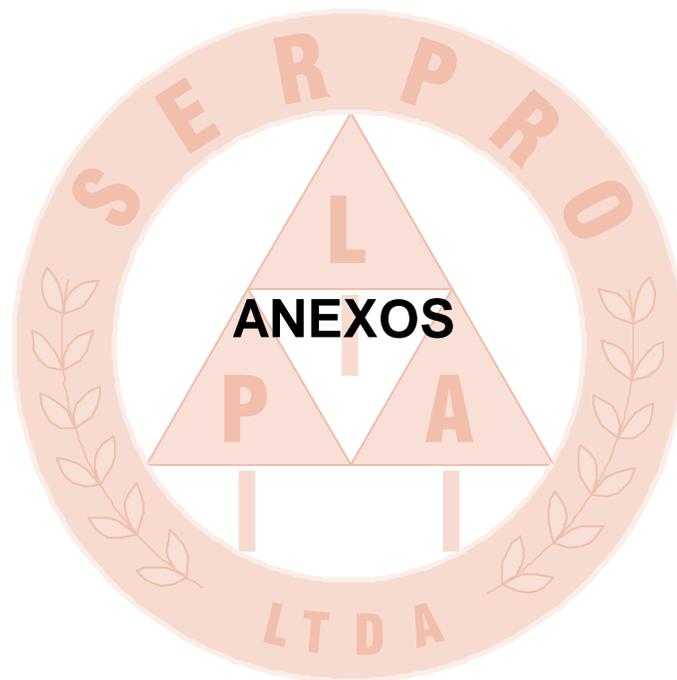
COLOMBIA, MUNICIPIO DE CAJICA- CUNDINAMARCA, *Acuerdo N°16 de 2014 (27 de diciembre) “Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo N°08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de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

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





2018 - 16996
NTS 1 01

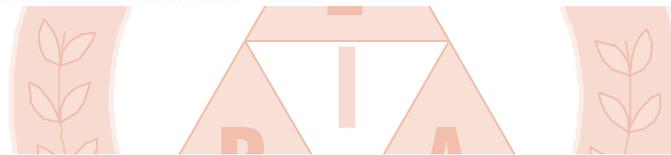




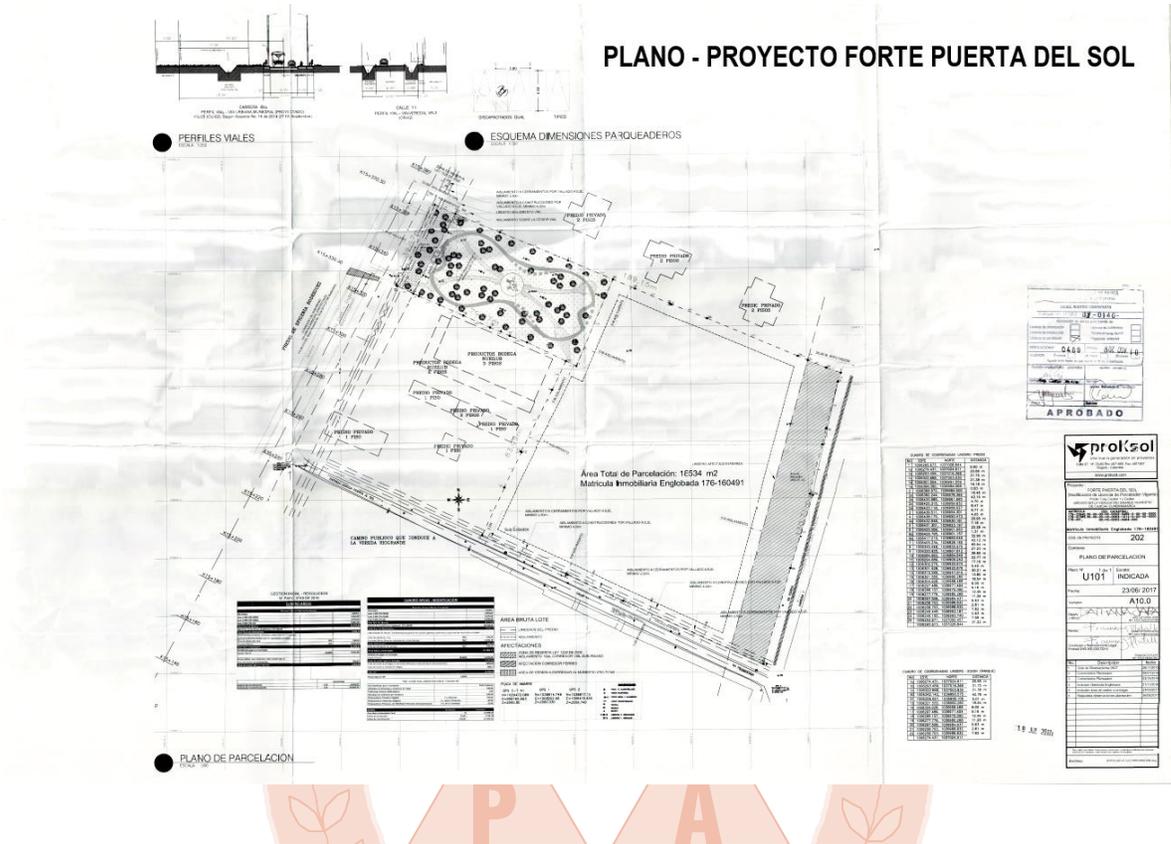
2018 - 16996

NTS 1 01

Potencial de Desarrollo Construcción Nueva								
1	Costos Directos					CD	46,86%	\$ 28.964.551.438
Subtotal Administración Delegada							\$ 2.813.818.829	
Subtotal Costos Indirectos						0,99	\$ 26.150.732.610	
	Actividades	Ud	Cantidad	Vr Unitario	Vr. Parcial	Ind.	Valor Total	
1.1	Preliminares				\$ 261.507.326,10		\$ 261.507.326	
1.2	Movimiento de tierras				\$ 653.768.315,24		\$ 653.768.315	
1.3	Cimentación y estructura				\$ 4.707.131.869,71		\$ 4.707.131.870	
1.4	Instalaciones subterráneas				\$ 784.521.978		\$ 784.521.978	
1.5	Estructuras				\$ 4.445.624.544		\$ 4.445.624.544	
1.6	Mampostería				\$ 1.307.536.630		\$ 1.307.536.630	
1.7	Pañetes				\$ 967.577.107		\$ 967.577.107	
1.8	Cubierta y Estructura				\$ 653.768.315		\$ 653.768.315	
1.9	Pisos				\$ 1.229.084.433		\$ 1.229.084.433	
1.10	Enchapes y Accesorios				\$ 418.411.722		\$ 418.411.722	
1.11	Instalaciones Eléctricas				\$ 2.353.565.935		\$ 2.353.565.935	
1.12	Instalaciones Hidrosanitarias				\$ 1.255.235.165		\$ 1.255.235.165	
1.13	Red de Incendios				\$ 287.658.059		\$ 287.658.059	
1.14	Red de Gas				\$ 235.356.593		\$ 235.356.593	
1.15	Accesorios: Baños, Cocinas, Zona Ropas				\$ 1.019.878.572		\$ 1.019.878.572	
1.16	Carpintería Metálica				\$ 836.823.444		\$ 836.823.444	
1.17	Carpintería de Madera				\$ 1.385.988.828		\$ 1.385.988.828	
1.18	Estuco y Pintura				\$ 601.466.850		\$ 601.466.850	
1.19	Cielorasos en Drywall y muros en Superboard				\$ 653.768.315		\$ 653.768.315	
1.20	Elementos no estructurales				\$ 130.753.663		\$ 130.753.663	
1.21	Equipos				\$ 1.699.797.620		\$ 1.699.797.620	
1.22	Aseo General				\$ 261.507.326		\$ 261.507.326	
2	Costos Indirectos					CI	5,42%	\$ 3.350.695.849
Subtotal Costos Indirectos						5,42%	\$ 3.350.695.849	
	Actividades	Ud	Cantidad	Vr Unitario	Vr. Parcial	Ind.	Valor Total	
2.1	Honorarios				\$ 3.350.695.849		\$ 3.350.695.849	
2.1.1	Honorarios estudios y diseños				\$ 593.773.304			
2.1.2	Honorarios proyecto y asesorías				\$ 1.297.238.318			
2.1.3	Derechos, permisos, servicios públicos, escrituración				\$ 984.436.124			
2.1.4	Seguros u garantías				\$ 475.248.103			
2.1.5	Imprevistos							
			6,00%	S / Ventas	\$ 3.708.573.898			
3	Costos Generales					CG	6,00%	\$ 3.708.573.898
Subtotal Costos Generales					\$ 3.708.573.898	6,00%	\$ 3.708.573.898	
3.1	Gastos generales de administración				\$ 2.843.239.988			
3.2	Gastos generales sala de ventas				\$ 865.333.909			
			6,00%	S / Ventas	\$ 3.708.573.897,60			
4	Costos Financieros					CF	3,72%	\$ 2.298.109.090
5	Costo Total de la Construcción					CTC	62,00%	\$ 38.321.930.275
6	Lote Urbanizado					LU	19,00%	\$ 11.743.817.342
7	Utilidad del Proyecto					UP	19,00%	\$ 11.743.817.342
8	Ventas Totales					VT	100%	\$ 61.809.564.960

REGISTRO FOTOGRÁFICO**FORTE PUERTA DEL SOL - SALA DE VENTAS****CARRERA 6****PUBLICIDAD DEL PROYECTO**

Fuente : <https://www.estrenarvivienda.com/proyectos-vivienda>



FORTE PUERTA DEL SOL



Fuente : <https://www.estrenarvivienda.com/proyectos-vivienda>

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **12.104.656**

VEGA ESCOBAR

APELLIDOS

RAMIRO

NOMBRES

Nangar

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **12-ENE-1953**

NEIVA
(HUILA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

ESTATURA

O+

G.S. RH

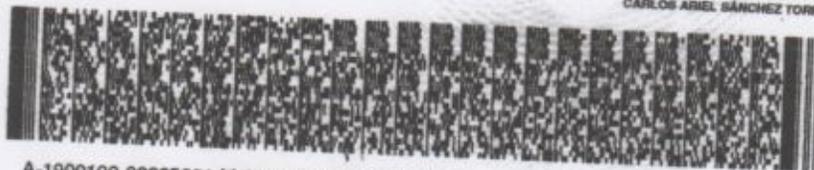
M

SEXO

21-ENE-1974 NEIVA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1900100-00065601-M-0012104656-20080905

0003009410A 1

6680001619



PIN de Validación: b71e0b10

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RAMIRO VEGA ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12104656, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12104656.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO VEGA ESCOBAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Intangibles Especiales

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Calle 22 No. 43A-57

Teléfono: 3102302890

Correo Electrónico: ravegae@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAMIRO VEGA ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12104656.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b71e0b10



PIN de Validación: b71e0b10

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal