



**LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES
Y SERVICIOS PROFESIONALES**

"SERPRO LTDA"

NIT. 813.009.683-0

AVALÚO COMERCIAL

No. 2018-16994

MUNICIPIO DE CAJICA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



PREDIO URBANO: VEREDA RIO GRANDE UNIDAD A

ÁREA DE CESIÓN PROYECTO EDIFICIO ALBANIA

VEREDA: RIO GRANDE

PROPIETARIO

VIVIR VERDE ARQ SAS

SOLICITADO POR:

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

CAJICA, 17 de agosto de 2.018

**TABLA DE CONTENIDO**

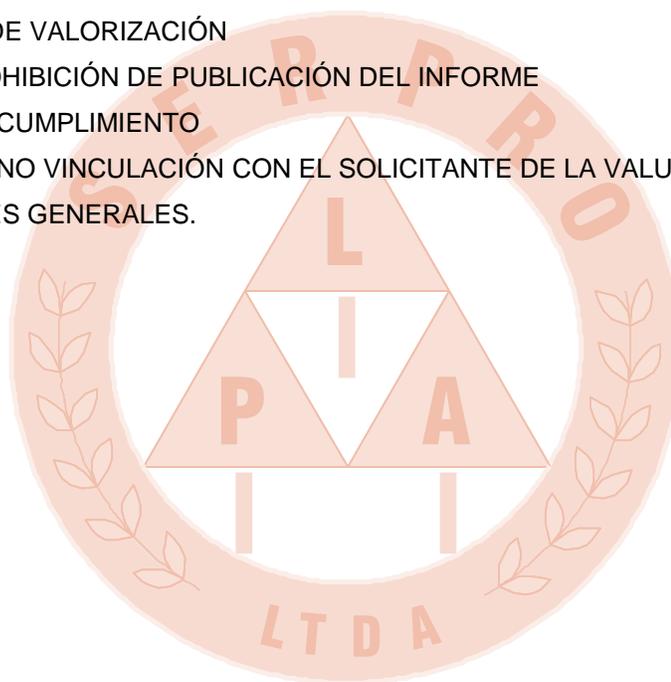
Carta de Presentación	5
Certificación Control de Calidad	6
1. INFORMACIÓN DEL CLIENTE	7
1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	7
1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	7
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	7
2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN	7
2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	7
3. RESPONSABILIDAD 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	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	14
7.7.8	Legalidad de Urbanización	14
7.7.9	Topografía	14
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	16
7.8.4.7	Servicios Públicos complementarios	16
7.9	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI ES PH)	16
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	16
8.1	MATRÍCULA INMOBILIARIA	16
8.2	ESCRITURA DE PROPIEDAD	17
8.3	CÉDULA CATASTRAL	17
8.4	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	17
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	18
10.	DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICATIVAS	18
10.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	18
10.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	18
10.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	18



10.4 SEGURIDAD	18
10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	18
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. Fuentes utilizadas para el desarrollo de la Metodología	19
12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)	19
12.3 MEMORIAS DE CÁLCULO(S)	20
12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	21
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	22
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	23
17. VALUACIÓN	24
BIBLIOGRAFÍA	25
ANEXOS	26



**2018 - 16994**

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. 2018-16994, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 63.77 m², para el proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO ALBANIA, ubicado en la Vereda Rio Grande Unidad A, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-94547 y Cédula Catastral 25-126-01-00-0155-0011-801 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad de Vivir Verde Arq SAS – NIT 900,427,255.1, el cual se encuentra ubicado en la Vereda Rio Grande en Suelo Urbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá – Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N° ON-0623 de 2017 (25 de septiembre de 2017) “Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad obra nueva, vivienda multifamiliar Edificio Albania”, el predio se localiza en suelo Urbano Tratamiento Desarrollo Actividad Comercio y Servicios del municipio de Cajicá.

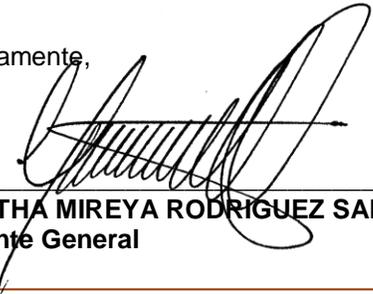
El avalúo fue practicado por el Perito Avaluador Ing. José Armando Palomá Silvestre conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, y para el control de calidad presentado al Comité Técnico coordinado por el Ing. Ramiro Vega Escobar.

El valor del ÁREA DE CESIÓN es de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/L (\$44.370.000,00)**, 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 - 16994**

NTS 1 01

EL COORDINADOR CONTROL DE CALIDAD**CERTIFICA**

Que el avalúo comercial No. No. 2018-16994, correspondiente al área de cesión con una cabida superficial de 63.77 m², para el proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO ALBANIA, ubicado en la Vereda Rio Grande Unidad A, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en el siguiente predio: Predio Urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-94547 y Cédula Catastral 25-126-01-00-0155-0011-801 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad de Vivir Verde Arq SAS – NIT 900,427,255.1, el cual se encuentra ubicado en la Vereda Rio Grande en Suelo Urbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá – Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N° ON-0623 de 2017 (25 de septiembre de 2017) “Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad obra nueva, vivienda multifamiliar Edificio Albania”, el predio se localiza en suelo Urbano Tratamiento Desarrollo Actividad Comercio y Servicios del municipio de Cajicá.

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 - 16994
Valor total Avalúo.....	\$44.370.000,00

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 Unidad A, 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

Vivir Verde Arq SAS – NIT 900.427.255

6.2 NATURALEZA JURÍDICA

Escritura Pública No. 0820 del 03 de octubre de 2014 de la Notaría Unica del Círculo de Cajicá y Escritura Pública 1881 del 26 de diciembre de 2003 de la Notaría Primera del Círculo de Zipaquirá.

Matrícula Inmobiliaria No. 176-94547 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

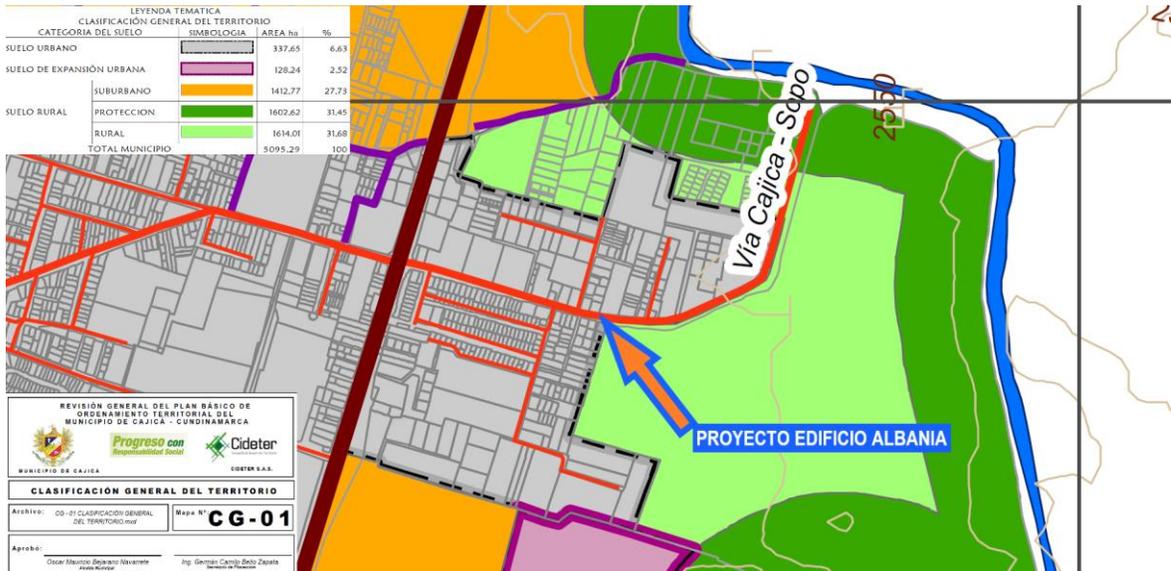
7 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- 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 Unidad A
- 7.5 NOMBRE DEL BARRIO : Vereda Rio Grande
- 7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EIFICIO : Proyecto Vivienda Multifamiliar Edificio Albania

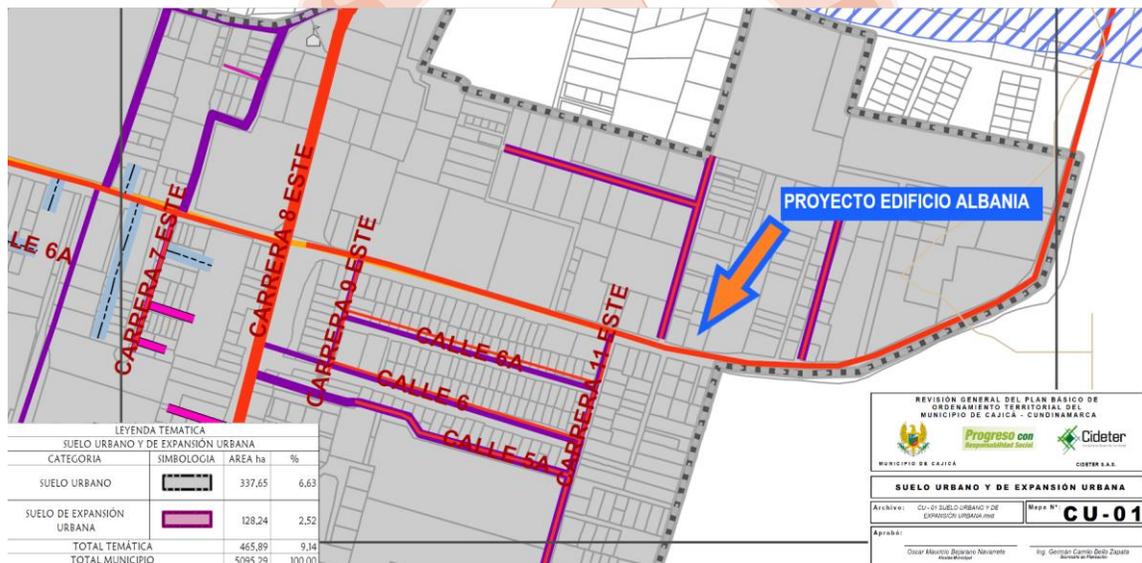
7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.7.1 Localización

De acuerdo con el PBOT del municipio de Cajicá, Plano CU-01 Suelo Urbano y de Expansión Urbanal y Plano CG-01 Clasificación General del Territorio, el predio objeto del presente avalúo se encuentra en la Vereda Riogrande Unidad A en Suelo Urbano y corresponde a un área de terreno comprendida por los siguientes linderos: Contenidos en Escritura Pública No. 0820 del 03 de octubre de 2014 de la Notaría Unica del Círculo de Cajicá y Escritura Pública 1881 del 26 de diciembre de 2003 de la Notaría Primera del Círculo de Zipaquirá



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



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

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 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.



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

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

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

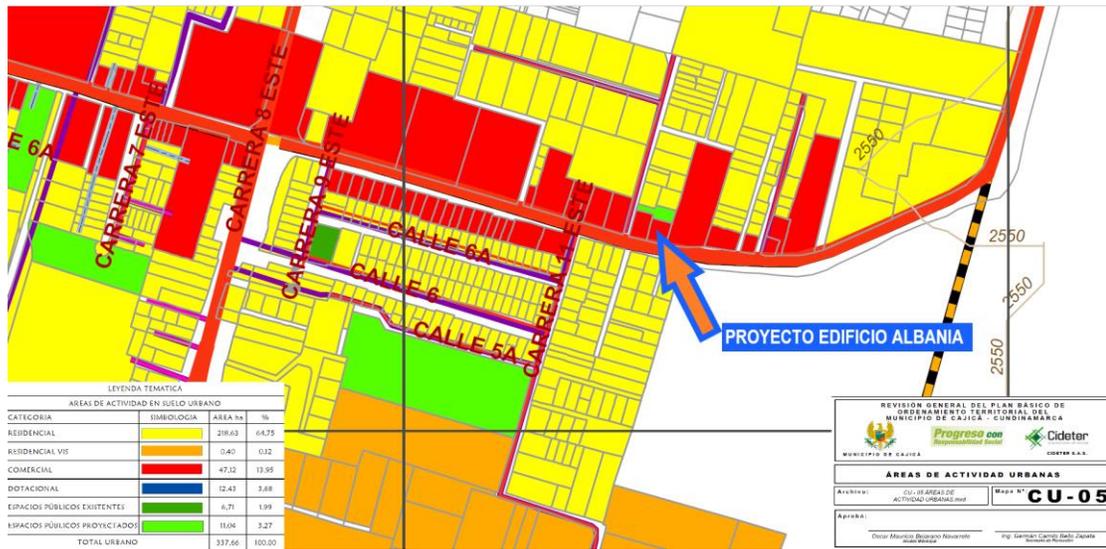
SUBCAPÍTULO 3. ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO

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

AREA URBANA - AREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD RESIDENCIAL		NUG - U - 01
USOS		
Uso Principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Agrupada.	
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Comercio Grupo I.	
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II (excepto los centros de culto). Sólo en áreas mayores de 10,000 m2	
Usos Prohibidos	Los demás	

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.	

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



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

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

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

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

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

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

- a. **Área bruta:** Es el área total del predio o predios a construir o urbanizar, o sujetos a plan parcial.
- b. **Área Neta Urbanizable:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos.
- c. **Área Útil:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.



d. *Índice de Ocupación: Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta urbanizable del predio.*

e. *Índice de Construcción: Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable de un predio.*

f. *Cesión Tipo A: Es la proporción del área neta urbanizable de todo terreno en proceso de urbanización que se deberá ceder al Municipio de Cajicá, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del Municipio de Cajicá, de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas del sistema vial local público.*

SUBCAPÍTULO 1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 83. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. *El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.*

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana, previa adopción del plan parcial de la zona, donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser “urbanizados” y se convierten en predios edificables y se les aplica el tratamiento de desarrollo.

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Parágrafo primero: las normas urbanísticas para el tratamiento de desarrollo por urbanización y/o por construcción para las zonas de expansión urbana, sometidas a la adopción de planes parciales que por su naturaleza y en concordancia por lo dispuesto en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, serán concertadas con el Municipio de Cajicá en el momento de presentarse la propuesta por quienes lo desarrollen.

Parágrafo segundo: para cada plan parcial adoptado e identificado en el plano CU – 08- Áreas Sujetas a Planes Parciales, se establecerán explícitamente las normas para tratamiento de desarrollo en zona de expansión urbana.

Licencias de construcción

En el predio objeto de valuación se desarrollará el denominado Proyecto Vivienda Multifamiliar Edificio Albania en virtud de la siguiente licencia:

Resolución N° ON-0623 de 2017 (25 de septiembre de 2017) “Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad obra nueva, vivienda multifamiliar Edificio Albania”



7.7.5 Vías de Acceso

El sector se encuentra al oriente del casco urbano y se accede a través de la Calle 7, la cual conecta la vía doble calzada Bogotá-Zipacquirá. La calle 7 al oriente de la doble calzada se convierte en la vía que comunica a Cajicá con Hato Grande, presenta flujo vehicular medio a alto durante el día. Está pavimentada en concreto asfáltico y a la altura de ubicación del predio en buenas condiciones de conservación.

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 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 01-00-0155-0011-801 no tiene asignado por la siguiente razón: “..Que el predio en mención no es habitacional, por ende no es objeto de estatificación.”

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 Calle 7 es la vía por donde se conecta el casco urbano con vía Cajicá – Hato Grande por el oriente del municipio, en el sector se ha desarrollado vivienda tradicional por autoconstrucción con actividades de comercio de barrio, parqueaderos y algunas actividades industriales; aledaño al proyecto Edificio Albania se encuentra una edificación de comercio (bodegas, locales y oficinas) y sobre la misma vía hacia la doble calzada se encuentran las instalaciones de la empresa Tial (almacenamiento e inventarios).

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo de bien inmueble

Corresponde a un lote de terreno urbano.

7.8.2 Uso actual

En el lote de terreno el uso actual identificado es de vivienda.

7.8.3 Ubicación

Los lotes de terreno se ubican en la Vereda Rio Grande Unidad A



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



7.8.4 Terreno

Lote de terreno medianero, identificados catastralmente con el número **25-126-01-00-0155-0011-801**, con topografía plana y apto para desarrollo urbanístico.

7.8.4.1 Linderos

Contenidos en la Escritura Pública No. 0820 del 03 de octubre de 2014 de la Notaría Unica del Círculo de Cajicá y la Escritura Pública 1881 del 26 de diciembre de 2003 de la Notaría Primera del Círculo de Zipaquirá.

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 cerca en alambre de púas a 4 hilos sobre postes de madera no tratada.

7.8.4.4 Forma

El lote de terreno objeto del avalúo presentan una forma geométrica rectangular.

7.8.4.5 Superficie

El área del lote de terreno es de 318.85 m², con lo cual se tiene un área bruta total para el desarrollo del proyecto de 318.85 m², de acuerdo a lo indicado en la Escritura Pública No. 0820 del 03 de octubre de 2014 de la Notaría Unica del Círculo de Cajicá y la Escritura Pública 1881 del 26 de diciembre de 2003 de la Notaría Primera del Círculo de Zipaquirá.

7.8.4.6 Construcción

Al momento de la visita se evidenció sólo la existencia de una de vivienda campesina del tipo prefabricada desarrollada en una planta ubicada al fondo del lote.

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

176-94547 asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Zipaquirá.

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 0820 del 03 de octubre de 2014 de la Notaría Unica del Círculo de Cajicá y la Escritura Pública 1881 del 26 de diciembre de 2003 de la Notaría Primera del Círculo de Zipaquirá.

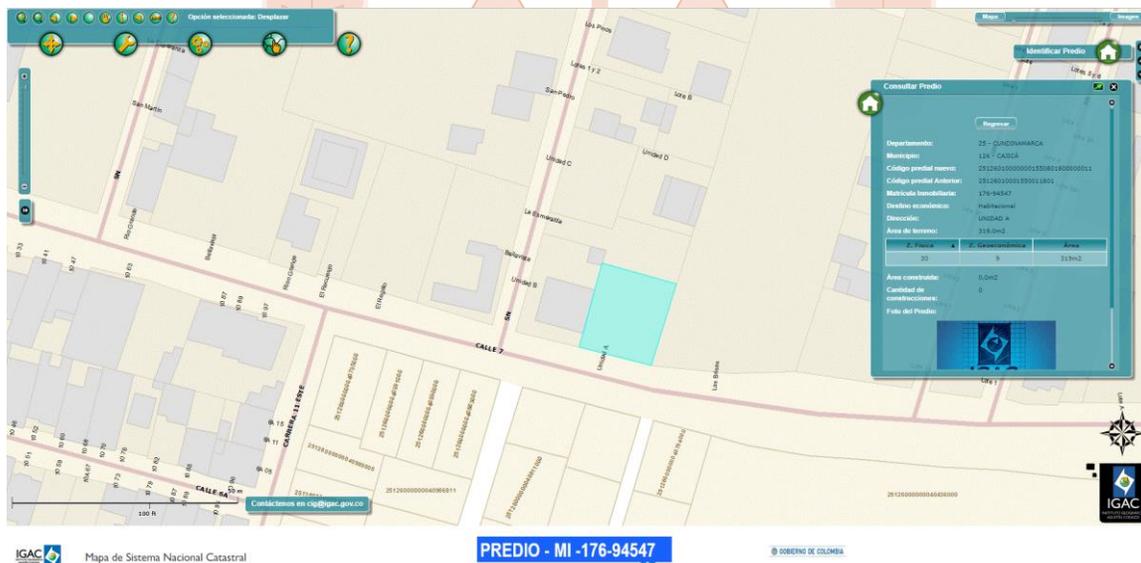
8.3 CÉDULA CATASTRAL

Cédula Catastral N°25-126-01-00-0155-0011-801 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	25-126-01-00-00-00-0155-0801-8-00-00-0011
Código Catastral Anterior	25-126-01-00-0155-0011-801
Matrícula Inmobiliaria	176-94547
Destino Económico	Habitacional
Dirección	Unidad A
Area de Terreno	319,0 m2
Area Total Construída	0,0 m2
Cantidad de Construcciones	0,0

Z. FISICA	Z. GEOECONOMICA	AREA
30	9	319 m2



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

8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Resolución N° ON-0623 de 2017 (25 de septiembre de 2017) "Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad obra nueva, vivienda multifamiliar Edificio Albania"



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 el lote de terreno ubicado en la Vereda Rio Grande Unidad A, donde se desarrollará el Proyecto Vivienda Multifamiliar Edificio Albania, para lo cual deberá compensar área de cesión tipo A equivalente a 63.77 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 bien 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° ON-0623 de 2017 (25 de septiembre de 2017)** "Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad obra nueva, vivienda multifamiliar Edificio Albania".

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 delitivas.

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:

“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

1.- Lo contenido en la siguiente licencia de construcción: **Resolución N° ON-0623 de 2017 (25 de septiembre de 2017)** “Por la cual se otorga licencia de construcción, modalidad obra nueva, vivienda multifamiliar Edificio Albania”.

2.- Precios de venta de unidades inmobiliarias tipo apartamento ofrecidas en venta en 17 Proyectos actualmente en desarrollo en el Municipio de Cajicá.

12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Para el Método (técnica residual), se partió de la normatividad urbanística vigente en el Municipio de Cajicá; de lo aprobado por el municipio mediante licencia de construcción y de los precios de venta reales de las unidades inmobiliarias ofrecidas en venta en 17 proyectos inmobiliarios actualmente en desarrollo en el Municipio de Cajicá, a partir de lo cual se estableció el valor total del metro cuadrado

**2018 - 16994**

NTS 1 01

de venta de apartamento (incluido un parqueadero) para encontrar las ventas totales del proyecto en estudio.

De este desarrollo metodológico se obtuvo un valor promedio de **\$695.782,00** el metro cuadrado de terreno.

Se utilizó ésta metodología teniendo en cuenta que el proyecto de construcción Edificio Albania es factible en sus componentes jurídico, técnico, económico y comercial, encontrándose en etapa preoperativa.

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 Edificio Albania se encuentra en etapa preoperativa; conforme lo expuesto en el numeral 12.2 de este estudio, la determinación del valor potencial de las ventas es el siguiente:

Ventas					
Unidad Inmobiliaria	Cantidad	Area (m2)	Area Vendible Total	Vr / m2	Subtotal Ventas
Apartamentos	12,00	51,00	612,00	\$ 2.900.000	\$ 1.774.800.000
Total Ventas					\$ 1.774.800.000

2.- Conforme la licencia de construcción aprobada, las siguientes son las áreas del Proyecto Edificio Albania:

CUADRO DE AREAS		
Area Lote General (Mayor extensión de la copropiedad)	1.186,89	m2
Area Lote Unidad A	318,85	m2
Area Primer Piso	173,05	m2
Area Segundo Piso	158,43	m2
Area Tercer Piso	158,43	m2
Area Cuarto Piso	158,43	m2
Area Total a Construir	648,34	m2
Area Total Liquidar	648,34	m2
Indice de Ocupación	54,24%	
Indice de Construcción	203,33%	
*Area de Cesión 20% a Compensar en Dinero	63,77	m2
* El cálculo del área de cesión se realiza en función al área de la unidad A, objeto del presente trámite, esto considerando que corresponde a vivienda multifamiliar uso donde es eígible.		

**2018 - 16994**

NTS 1 01

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	51,65%	\$ 916.707.269
2	Costos Indirectos	CI	5,90%	\$ 104.772.886
3	Costos Generales	CG	6,00%	\$ 106.488.000
4	Costos Financieros	CF	4,95%	\$ 87.769.845
5	Costo Total de la Construcción	CTC	68,50%	\$ 1.215.738.000
6	Lote Urbanizado	LU	12,50%	\$ 221.850.000
7	Utilidad del Proyecto	UP	19,00%	\$ 337.212.000
8	Ventas Totales	VT	100%	\$ 1.774.800.000

(Ver Anexo)

4.- De lo anterior se identifica que la incidencia del terreno en el proyecto es del 12.50% de las Ventas Totales, con lo cual se tiene que el valor Total del Terreno es de \$221.850.000,00 de donde se obtiene el valor del metro cuadrado de terreno urbanizado de \$695.782,00.

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

Avalúo Comercial			
Descripción	Area (m2)	Vr. Unitario	Subtotal
Area a compensar	63,77	\$ 695.782	\$ 44.370.000
Avalúo Comercial Area a Compensar			\$ 44.370.000
Son:	Cuarenta y cuatro millones trescientos setenta 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 se 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 Calle 7 al oriente del municipio, la cual conecta con la Cajicá – Hato Grande.
- La condición normativa que regula la zona de estudio y por ende al predio en estudio, el cual se reglamenta como Urbano Tratamiento Desarrollo Actividad Comercio y Servicios.
- En el lote en estudio se desarrollará el Proyecto Inmobiliario Edificio Albania, el cual se encuentra en etapa preoperativa.
- La actividad inmobiliaria identificada en el Municipio de Cajicá permite preveer el buen desarrollo del proyecto 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 - 16994**

NTS 1 01

17. VALUACIÓN

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por la Gestora Urbana de Ibagué, 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. 2018-16994 ÁREA DE CESIÓN LOTE - PROYECTO EDIFICIO ALBANIA				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR (\$) UNITARIO	SUBTOTAL (\$)
TERRENO				
ÁREA DE CESIÓN	63.77	M2	\$685.782,00	\$44.370.000,00
VALOR TOTAL AVALÚO				\$44.370.000,00

TOTAL, AVALÚO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.370.000,00).

Cordialmente,

Ing. JOSÉ ARMANDO PALOMÁ SILVESTRE
Perito Avaluador
R.A.A. AVAL-19.479.143
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores

Ing. RAMIRO VEGA ESCOBAR
Vo.Bo. Control de Calidad
R.A.A. 12104656 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*

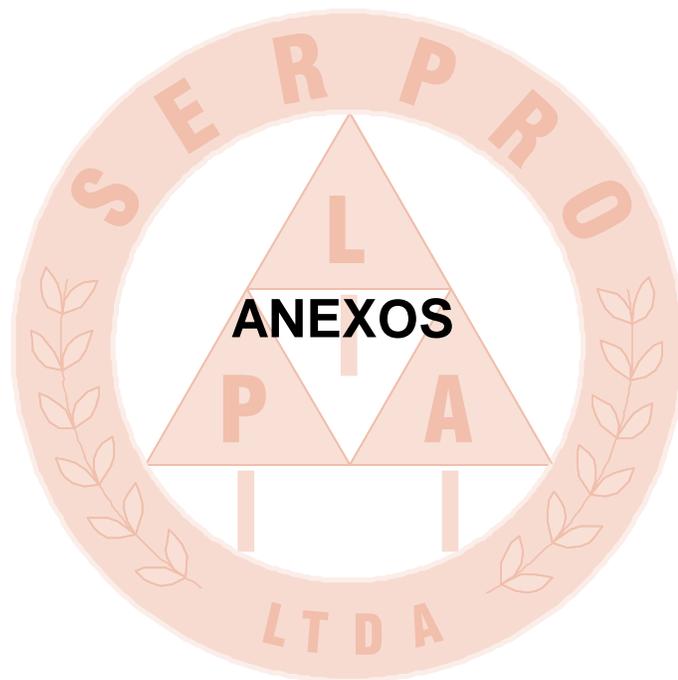
COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, Decreto 1420 de 1998. *Por el cual se reglamenten parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del decreto ley 151 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 - 16994
NTS 1 01





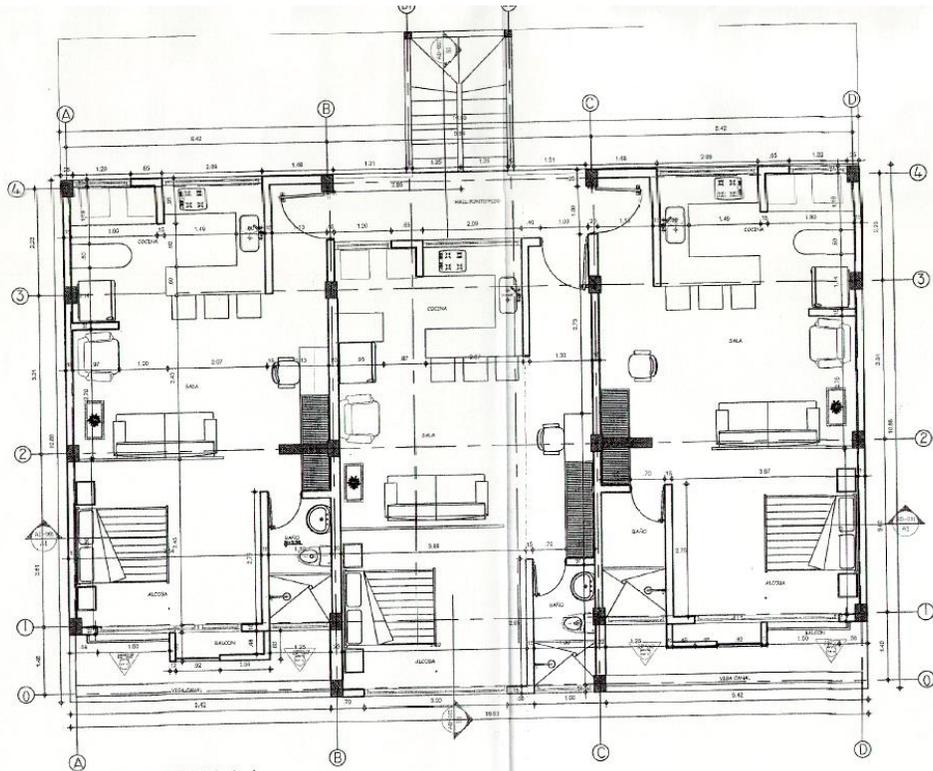
2018 - 16994

NTS 1 01

Potencial de Desarrollo Construcción Nueva								
1	Costos Directos					CD	51,65%	\$ 916.707.269
Subtotal Administración Delegada							5,02%	\$ 89.055.347
Subtotal Costos Indirectos							46,63%	\$ 827.651.922
	Actividades	Ud	Cantidad	Vr Unitario	Vr. Parcial	Ind.	Valor Total	
1.1	Preliminares				\$ 8.276.519,22		\$ 8.276.519	
1.2	Movimiento de tierras				\$ 20.691.298,06		\$ 20.691.298	
1.3	Cimentación y estructura				\$ 148.977.346,01		\$ 148.977.346	
1.4	Instalaciones subterráneas				\$ 24.829.558		\$ 24.829.558	
1.5	Estructuras				\$ 140.700.827		\$ 140.700.827	
1.6	Mampostería				\$ 41.382.596		\$ 41.382.596	
1.7	Pañetes				\$ 30.623.121		\$ 30.623.121	
1.8	Cubierta y Estructura				\$ 20.691.298		\$ 20.691.298	
1.9	Pisos				\$ 38.899.640		\$ 38.899.640	
1.10	Enchapes y Accesorios				\$ 13.242.431		\$ 13.242.431	
1.11	Instalaciones Eléctricas				\$ 74.488.673		\$ 74.488.673	
1.12	Instalaciones Hidrosanitarias				\$ 39.727.292		\$ 39.727.292	
1.13	Red de Incendios				\$ 9.104.171		\$ 9.104.171	
1.14	Red de Gas				\$ 7.448.867		\$ 7.448.867	
1.15	Accesorios: Baños, Cocinas, Zona Ropas				\$ 32.278.425		\$ 32.278.425	
1.16	Carpintería Metálica				\$ 26.484.862		\$ 26.484.862	
1.17	Carpintería de Madera				\$ 43.865.552		\$ 43.865.552	
1.18	Estuco y Pintura				\$ 19.035.994		\$ 19.035.994	
1.19	Cielorاسos en Drywall y muros en Superboard				\$ 20.691.298		\$ 20.691.298	
1.20	Elementos no estructurales				\$ 4.138.260		\$ 4.138.260	
1.21	Equipos				\$ 53.797.375		\$ 53.797.375	
1.22	Aseo General				\$ 8.276.519		\$ 8.276.519	
2	Costos Indirectos					CI	5,90%	\$ 104.772.886
Subtotal Costos Indirectos							5,90%	\$ 104.772.886
	Actividades	Ud	Cantidad	Vr Unitario	Vr. Parcial	Ind.	Valor Total	
2.1	Honorarios				\$ 104.772.886		\$ 104.772.886	
2.1.1	Honorarios estudios y diseños				\$ 18.792.499			
2.1.2	Honorarios proyecto y asesorías				\$ 41.056.662			
2.1.3	Derechos, permisos, servicios públicos, escrituración				\$ 29.882.464			
2.1.4	Seguros u garantías				\$ 15.041.261			
2.1.5	Imprevistos							
Se estima en :		5,44%	S / Ventas		\$ 96.460.383,91			
3	Costos Generales					CG	6,00%	\$ 106.488.000
Subtotal Costos Generales					\$ 106.488.000	6,00%	\$ 106.488.000	
3.1	Gastos generales de administración				\$ 81.640.800			
3.2	Gastos generales sala de ventas				\$ 24.847.200			
4	Costos Financieros					CF	4,95%	\$ 87.769.845
5	Costo Total de la Construcción					CTC	68,50%	\$ 1.215.738.000
6	Lote Urbanizado					LU	12,50%	\$ 221.850.000
7	Utilidad del Proyecto					UP	19,00%	\$ 337.212.000
8	Ventas Totales					VT	100%	\$ 1.774.800.000

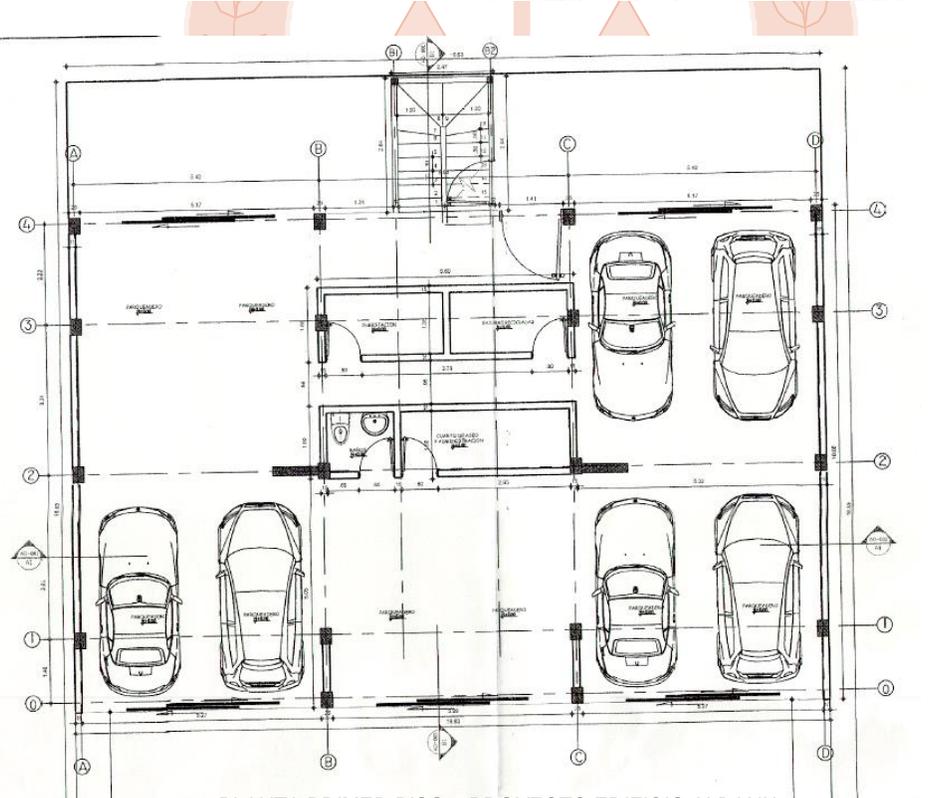


2018 - 16994
NTS 1 01



PLANTA TIPO 2-3-4

PROYECTO EDIFICIO ALBANIA



PLANTA PRIMER PISO – PROYECTO EDIFICIO ALBANIA

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

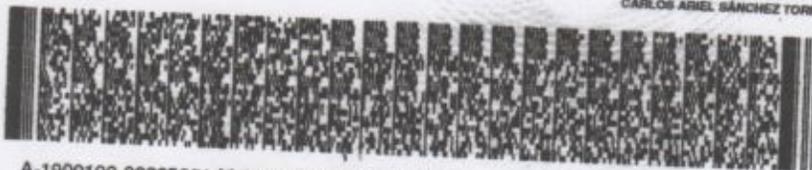
M

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